

القانون رقم 49.16

المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة
للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي
في شروح

فبراير 2017



القانون رقم 49.16

المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة
للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي
في شروح

فبراير 2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي في شروح

تقديم:

لقد عرف مسار الإصلاح الشامل والعميق لمنظومة العدالة الاهتمام البالغ بمجموعة من الأوراش المرتبطة بتوطيد استقلال السلطة القضائية، وتخليق منظومة العدالة، وتعزيز حماية القضاء للحقوق والحريات، والارتقاء بفعالية ونجاعة القضاء، وإنماء القدرات المؤسسية لمنظومة العدالة، وتحديث الإدارة القضائية وتعزيز حكامتها، والنهوض بالبنيات التحتية للمحاكم.

وقد تميزت الولاية التشريعية التاسعة في إطار المخطط التشريعي لوزارة العدل والحريات 2012-2016 بإصدارها لمجموعة من القوانين الهامة ذات الصلة المباشرة بموضوع إصلاح القضاء، وكذا بإسهامها الإيجابي في نصوص أخرى، من بينها القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الذي صدر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.99 بتاريخ 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016).

وتتجلى أهمية هذا القانون في تعزيزه للترسانة القانونية في مجال الكراء، وإسهامه في تشجيع الاستثمار، وضمان استقرار المعاملات، وتحقيق التوازن في العلاقة بين المكري والمكثري، بالإضافة إلى العديد من المستجدات التي وضعت حدا لمجموعة من الإشكاليات الواقعية والقانونية التي كان يطرحها تطبيق مقتضيات ظهير 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، كما وقع تغييره وتتميمه، والتي تم من خلالها تكريس ما استقر عليه الاجتهاد القضائي طيلة ما يزيد على ستة عقود.

ولتذليل كل الصعوبات التي قد تعترض تنزيل النص الجديد، وتقريب الأسس التي بني عليها، ومناقشة مضامينه، وتوضيح مستجداته، حرصت وزارة العدل والحريات، بمجرد صدور القانون بالجريدة الرسمية، على تنظيم العديد من الندوات والموائد المستديرة، على الصعيدين المركزي والجهوي، استدعي لها المسؤولون القضائيون والقضاة العاملون بمختلف محاكم المملكة والنقباء والمحامون والأساتذة الجامعيون إلى جانب ممثلي المهن القانونية والقضائية.

وقد عرفت هذه اللقاءات العلمية نقاشات عميقة وحوارات بناءة تم من خلالها استعراض مقتضيات القانون الجديد مادة مادة، وتوثيق أهم ما أثير فيها من تساؤلات وإشكاليات وحلول مقترحة بشأنها.

ولتتويج مسار تدارس هذا القانون، وما أسفر عنه من نتائج وخلاصات، ارتأت وزارة العدل والحريات إعداد هذه الأرضية المرجعية لوضعها رهن إشارة كل المهتمين بموضوعه، وذلك وفق منهجية واضحة تروم تحقيق الأهداف التالية:

- وضع القارئ في السياق العام لهذا النص القانوني؛
- التعريف بالتطور التشريعي الذي عرفه موضوع كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي؛
- إبراز مسار التعديلات التشريعية التي عرفها هذا القانون معززا بملاحق تبرز مضمون هذه التعديلات؛
- توضيح أهم التوجهات والمقاصد الكبرى لهذا المستجد التشريعي؛
- تقديم شرح موجز لمقتضيات القانون في ضوء المناقشات المشار إليها أعلاه؛
- التعريف بأهم المقتضيات القانونية التي يحيل إليها هذا القانون من خلال ملاحق مرفقة.

ويمكن القول إن هذا القانون، وعلى الرغم من المخاض العسير والطويل الذي ميز مساره حيث استغرقت مناقشته بغرفتي البرلمان ثمان سنوات كاملة، فإنه نص سيضع حدا لحقبة غير يسيرة عرفت تطبيق قانون لم يعد يجاري التطورات التي يعرفها عالم التجارة والأعمال، كما أنه نص سيستجيب لانتظارات وتطلعات كل المعنيين بمجالات تطبيقه.

ويظل تحقيق النتائج المنشودة من هذا النص القانوني الجديد رهينا بمدى ملاءمة الممارسات التعاقدية للمبادئ والشروط الجديدة التي أتى بها، ومساهمة مختلف الفاعلين في الحقل القضائي في ضمان سلامة وسلاسة تطبيقه، بما يضمن تحقيق التوازن بين أطراف العقد، باعتبارها المقومات الأساسية والمحك الحقيقي لتقييم مدى نجاعة هذا القانون، وتحقيقه للأمن القانوني والقضائي، وضمان حسن سير العدالة.

ويبقى في الأخير من الواجب الإشادة بالمجهود الكبير الذي بذله السيد عبد المجيد غميحة المدير العام للمعهد العالي للقضاء والسيد الحسن الكاسم مدير الشؤون المدنية والسيد بنسالم أوديجا مدير التشريع بوزارة العدل والحريات لإخراج هذا الشرح ليكون بين يدي المهتمين في زمن قياسي، بالرغم من المشاغل الكثيرة والمهام الجسيمة.

والله أسأل أن يجد مواطنونا في هذا القانون الحلول السليمة والناجعة لحل مشاكلهم ومعالجة نزاعاتهم، إنه سميع مجيب./.

المصطفى الرميد

وزير العدل والحريات

تمهيد :

للإلمام بمقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، سيتم تقسيم هذه الأرضية المرجعية إلى المحاور التالية:

المحور الأول يتعلق بالأعمال التحضيرية للقانون، ويشمل بيان السياق العام لوضع هذا القانون مع توجهاته الكبرى.

المحور الثاني يتناول بالشرح مقتضيات هذا القانون من حيث شروط التطبيق، وتحديد الوجيبة الكرائية، والحق في تجديد عقد الكراء، وحالات الحق في الرجوع إلى العين المكتراة، وإفراغ السكن الملحق بالمحل، ونوع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري، وممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي أو مختلفة عنه، والكراء من الباطن، وتقويت الحق في الكراء، والمسطرة المتبعة، وأخيرا مقتضيات الختامية للقانون.

المحور الثالث يحتوي على ملاحق تتضمن، من جهة، مختلف الصيغ التي عرفها هذا القانون خلال مساره التشريعي، ومن جهة أخرى، أهم النصوص القانونية المحال إليها بمقتضى القانون الجديد أو المرتبطة به.

المحور الأول: الأعمال التحضيرية للقانون

الفصل الأول: السياق العام

اعتبارا لكون تدبير كراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي يحتاج إلى إطار قانوني منسجم مع طبيعة العقود المنظمة لعملية الاستغلال، ومع الحقوق التي يكتسبها المكثري، وما يترتب عن ذلك من تحملات لفائدة المكري، فقد كان من الضروري إقرار قواعد خاصة بهذا النوع من العقود بشكل يواكب تطورات الميدان التجاري، ويلأئم مجموعة القوانين الصادرة في الميدان، ويحقق بالتالي توازنا أكبر بين طرفي عقد الكراء.

فما هي إذن أهم النصوص القانونية التي تعاقبت على تنظيم هذا المجال؟ (الفرع الأول)، وما هو المسار التشريعي الذي عرفه مقترح القانون الذي انتهى بصدر القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المعدة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي؟ (الفرع الثاني)، وما هي أهم التوجهات الكبرى التي سعى إليها المشرع في هذا النص القانوني الجديد؟ (الفرع الثالث).

الفرع الأول: كرونولوجيا تطور التشريع المنظم للعقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

بما أن القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، من خلال ظهير 12 غشت 1913، لم تستطع مواكبة تطورات مجال الأعمال ومجاراة تقلباته بصفة عامة، وتوفير الاستقرار المطلوب للفاعلين فيه بصورة كاملة، فقد تدخل المشرع لحماية الملكية التجارية من خلال أول ظهير صدر بهذا الشأن وهو ظهير 21 مارس 1930 الذي سن قواعد خاصة تنظم العلاقة بين المكري والمكثري للعقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي. وقد كانت ظرفية صدور هذا الظهير استجابة لتوفير حماية للمكثري من الإفراغ التعسفي الذي كان يتهدهده نتيجة رفض المكري صاحب العقار تجديد عقد الكراء دون الإضرار بمصالحه، إذ يبقى محقا في استرجاع عقاره بعد انتهاء مدة الإيجار مقابل تعويض عن الضرر يؤديه للمكثري بسبب إفراغه.

ولتوسيع مجال تطبيق ظهير 21 مارس 1930 صدر بتاريخ 17 يناير 1948 ظهير بشأن ضبط العلائق بين المكريين والمكثريين فيما يخص عقود كراء العقارات أو المحلات المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف. إلا أن الإجراءات الصارمة ودقة الآجال المنعكسة سلبا على حق المكثري في المطالبة بتجديد العقد كانت من بين

الأسباب التي جعلت هذا النص محل انتقاد، فتم تعديله بعد ذلك بمقتضى ظهيري 2 مايو 1951 و 30 يناير 1952.

وبتاريخ 22 مايو 1954 صدر ظهير جديد أدخل تغييرات عميقة على ظهير 17 يناير 1948، حيث تم بموجبه تمديد مدة كراء العقارات أو المحلات المعدة للتجارة أو الصناعة.

ورغبة من المشرع في تجاوز نواقص ظهير 17 يناير 1948، واقتباسا من النص الفرنسي الصادر بتاريخ 5 يناير 1953، صدر ظهير 24 ماي 1955 تكريسا للحماية القانونية للكرء التجاري، إلا أنه لم يسلم بدوره من انتقادات ومؤاخذات الممارسين والفاعلين في الميدان التجاري نظرا لما سجل عليه من كثرة الشكليات، وتنوع التعقيدات المسطرية، وإكراهات الأجل (من قبيل الإنذار الموجه للمكتري من المكري قصد تبليغه نية هذا الأخير في إنهاء العلاقة الكرائية، وممارسة دعوى الصلح، ومسطرة التوبة... إلخ)، مما أدى إلى ضياع حقوق بعض المكتريين، وانعكس سلبا على استغلال بعض الأصول التجارية، وبالتالي على مجال التجارة والأعمال وعلى الدورة الاقتصادية.

لقد ظل منذ تاريخ 24 ماي 1955 وضع كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي مفتقرا، في غالب الأحيان، إلى الاستقرار والتوازن الذي من المفترض أن يطبع هذا الكراء الحساس، وتواترت القرارات والاجتهادات القضائية لمعالجة إشكاليات تطبيقه وسد ثغراته في غياب حل قانوني مناسب، وهو ما استوجب إصدار نص قانوني جديد لتفادي كل السلبيات التي طبعت النصوص القانونية السابقة في الموضوع.

ولذلك صدر القانون رقم 49.16 استجابة لمطالب مختلف المهتمين والمعنيين به، سواء من فئة المهنيين كالتجار والملاكين العقاريين أو من فئة رجال القانون والقضاء من قضاة ومحامين وموثقين وعدول وأساتذة جامعيين وحقوقيين، إذ ما فتئوا ينادون بضرورة إعادة النظر، بطريقة شمولية، في مقتضيات ظهير 24 ماي 1955 التي أفرز تطبيقها، على مدار العقود الستة السابقة، إشكالات عديدة، قاسمها المشترك عدم مواكبة النص القانوني للطفرة النوعية التي شهدتها المغرب الحديث، ولا سيما على مستوى تعبئة العقارات للاستثمار، وخلق نوع من التوازن بين الملاك العقاريين وأرباب المقاولات، وما نتج عن عيوب الصياغة القانونية للقانون من تضارب في العمل القضائي.

الفرع الثاني: المسار التشريعي لمقترح القانون الجديد

يشكل القانون الجديد تنويعا لمسار تشريعي طويل ومتميز طبعته مساهمة غنية لجميع الفاعلين من حكومة، بمختلف قطاعاتها المعنية، وبرلمان بغرفتيه وجمعيات مهنية، إذ تمت إحالته في البداية كمقترح قانون على لجنة العدل والتشريع وحقوق

الإنسان بتاريخ 19 يناير 2008، حيث تمت المصادقة عليه بالإجماع من طرف مجلس النواب بتاريخ 20 أبريل 2010 لتتم إحالته بعد ذلك على نظر مجلس المستشارين في 21 أبريل 2010 ليصادق عليه أيضا بالإجماع بتاريخ 28 أبريل 2015 بعد إدخال مجموعة من التعديلات.

وبعد إحالته من جديد على مجلس النواب في إطار القراءة الثانية وفق ما يقتضيه النظام الداخلي للبرلمان، خصصت لمناقشة هذا النص عدة اجتماعات تم عقدها بمقر مجلس النواب من طرف لجنة تضم في عضويتها نوابا بالغرفة الأولى وممثلين عن وزارة العدل والحريات فتتم إعادة هيكلة النص بهدف تحقيق التوازن بين حقوق أطراف العلاقة التعاقدية، والانسجام مع بعض النصوص القانونية الأخرى، والتدقيق في صياغة بعض المواد بما يزيل اللبس عنها، وتكريس ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في هذا الميدان. وقد توج عمل اللجنة هذا بمصادقة مجلس النواب بالإجماع على مقترح القانون بتاريخ 10 ماي 2016، وبعد إحالته من جديد على مجلس المستشارين صادق عليه بالإجماع بتاريخ 31 ماي 2016 دون إضافة أي تعديل.

فما هو إذن مضمون مقترح القانون في صيغته الأصلية؟ (1)، وما هي أهم التعديلات المنبثقة من النقاشات المعمقة على مستوى مجلس النواب؟ (2)، وتلك التي أسفر عنها النقاش أمام مجلس المستشارين؟ (3)، ثم ما هي طبيعة الإضافات التي أضافها مجلس النواب في إطار القراءة الثانية؟ (4)، وذلك بصيغة كانت هي الصيغة التي صادق عليها مجلس المستشارين بالإجماع في إطار القراءة الثانية (5).

الفقرة الأولى: مضمون مقترح القانون في صيغته الأصلية

من أهم السمات والمستجدات التي أتى بها نص مقترح القانون الجديد في صيغته الأصلية التي وردت في 33 مادة بعد تقديمه من طرف الفريق الاشتراكي وتسجيله بمكتب مجلس النواب بتاريخ 31 دجنبر 2007 (أحيل إلى لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمجلس النواب بتاريخ 19 يناير 2008) ما يلي:

● توسيع نطاق ومجال تطبيق القانون ليشمل التعاونيات التي تمارس نشاطا تجاريا، والمصحات الخصوصية، ومختبرات التحليل وعيادات الفحص بالأشعة (المادة 1)؛

● اعتبار التحملات المرتبطة بالمحل المكثري من مشمولات الوجيبة الكرائية (المادة 3)؛

● التتبع على مسطرة مراجعة الوجيبة الكرائية (المواد 4-5-6)؛

● توحيد المدة الزمنية اللازمة لاكتساب الحق في الكراء في سنتين، مع الاستغناء عن هذا الشرط في حالة تقديم مبلغ مالي مقابل الحق في الكراء، وهو تكريس لممارسات كانت قائمة في الواقع (المادة 8)؛

- اعتبار التحسينات والإصلاحات ومصاريف الانتقال من المحل من ضمن العناصر التي يشملها التعويض المستحق للمكتري مقابل الإفراغ (المادة 8)؛
- التنصيص على سقوط حق المكري، بدل سقوط حق المكتري، في طلب المصادقة على الإنذار بمرور مدة معينة إذا لم يتقدم خلالها بدعوى المصادقة على الإنذار، لتفادي مواجهة المكتري بدعوى الإفراغ للاحتلال في حالة عدم سلوكه لمسطرة معينة (المادة 25)؛
- منح المكتري الذي قام بتغييرات أو استعمل المحل في غير ما أعد له في الأصل دون موافقة المكري، إمكانية إرجاع الحالة الى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنذار، أو عند الاقتضاء، داخل أجل تحدده المحكمة، وذلك لتجنب إفراغه (المادة 9)؛
- تكريس ما استقر عليه الاجتهاد القضائي كحالة اندثار المحل بسبب قوة القاهرة أو حادث فجائي، والتي يعفى بشأنها المكري من أداء التعويض للمكتري عن فقدان الأصل التجاري (المادة 9)؛
- منح المكتري الحق في المطالبة بتعويض كامل في حالة عدم توفر البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نفس النشاط التجاري السابق، أو في حالة حرمانه من ممارسة حق الأسبقية، أو اعتبارا لمقتضيات قانونية أو تنظيمية ذات الصلة بالبناية (المادة 12)؛
- استحقاق المكتري لحق التعويض الكامل إذا أصبحت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات أخرى بعد ممارسة حق الأسبقية من طرف أقدم المكترين، أو إذا تعذر عليه حق الرجوع (المادة 15)؛
- التنصيص، في حالة المطالبة بإفراغ المحل المكتري، سواء بسبب الهدم وإعادة البناء أو من أجل التعلية، على وجوب الإدلاء برخصة البناء والتصميم لتبرير الإنذار، وعلى صلاحية الرخصة طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة (المادة 17)؛
- حصر إمكانية المطالبة بالإفراغ لأجل السكن في الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل الأصلي للمكتري (المادة 18)؛
- السماح للمكتري، في حالة رفض المكري، بممارسة بعض الأنشطة المكملة لتجارته الأصلية أو المختلفة عنها، وذلك بناء على إذن يصدر عن قاضي المستعجلات (المادة 21)؛
- السماح للمكتري بالكراء من الباطن، ما لم ينص عقد الكراء على خلاف ذلك، وذلك على العكس مما كان ينص عليه الفصل 22 من ظهير 24 ماي 1955، مع أحقية المكري في مراجعة السومة الكرائية متى كانت قيمة الكراء من الباطن تفوق قيمة الكراء الأصلي (المادة 23)؛
- الإقرار للمكري بممارسة الحق في الأفضلية في حالة تقويت حق الكراء (المادة 24)؛

- التخفيف من شكليات الإنذار وتعقيدات الإجراءات، وتقليص الآجال (المادة 25)؛
- حذف بعض المساطر التي ثبت عدم جدواها لمساسها بحقوق الأطراف من قبيل مسطرة الصلح (المادة 27)؛
- إلزام المكترى بالإدلاء بشهادة ضبطية تثبت خلو الأصل التجاري من كل تحمل قبل استخلاص مبلغ التعويض المحكوم به لفائدته (المادة 29)؛
- وجوب إنجاز جميع الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون من طرف مفوضين قضائيين، ما لم تقرر المحكمة خلاف ذلك (المادة 31)؛
- حسم موضوع الاختصاص النوعي بالنزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون لفائدة المحاكم التجارية، مع منح هذا الاختصاص أيضا للمحاكم الابتدائية التي لا يوجد ضمن دائرة نفوذها مقر محكمة تجارية (المادة 30).

<p>فهرم الصيغة الأصلية لمقترح القانون المقدمة بتاريخ 31 دجنبر 2007</p>
<p>الباب الأول: نطاق تطبيق القانون</p> <p>الباب الثاني: في الوجيبة الكرائية</p> <p>الباب الثالث: إنهاء عقد الكراء</p> <p>الباب الرابع: الكراء من الباطن</p> <p>الباب الخامس: تفويت الأصل التجاري</p> <p>الباب السادس: المسطرة</p> <p>الباب السابع: الاختصاص</p> <p>الباب الثامن: مختلفة وانتقالية</p>
<p>مجموع المواد: 33 مادة</p>

الفقرة الثانية: التعديلات المنبثقة من النقاشات المعمقة على مستوى مجلس النواب

تتمثل أهم التعديلات التي حملتها النقاشات التي عرفها مسار مقترح القانون على مستوى مجلس النواب عند المصادقة عليه بتاريخ 20 أبريل 2010 من خلال 29 مادة في النقاط التالية:

- توسيع نطاق ومجال تطبيق القانون ليشمل أيضا ما يدخل في حكم المصحات الخصوصية (المادة 1)؛
- اشتراط موافقة مالك المحل الأصلي بالإضافة إلى موافقة مالك المحل الملحق عند ضم استغلال المحل الملحق للمحل الأصلي (المادة 1)؛
- استبدال عبارة "الأراضي البيضاء" بعبارة "الأراضي العارية" (المادة 1)؛
- إضافة عقود الكراء المبرمة من طرف المسير القضائي إلى الحالات التي تخرج عن مجال تطبيق هذا القانون (المادة 2)؛
- حذف المواد 4-5-6 المتعلقة بمراجعة السومة الكرائية، وجعلها مستثناة من شروط تجديد العقد، والإحالة بشأنها إلى مقتضيات القانون رقم 07.03 (المادة 3)؛
- اعتبار التصريحات الضريبية ورقم الأعمال المحقق من ضمن العناصر المعتمدة في احتساب التعويض المستحق للمكثري مقابل الإفراغ (المادة 5)؛
- اشتراط حد أدنى لمتخلف الكراء لقيام حق المكثري في الطالبة بالإفراغ فيما يعادل ستة أشهر على الأقل (المادة 6)؛
- إضافة حالة اندثار الأصل التجاري بسبب عدم الاستغلال لمدة لا تقل عن 3 ثلاث سنوات إلى الحالات التي لا تلزم المكثري بأداء أي تعويض (المادة 6)؛
- توسيع نطاق الأشخاص المستفيدين من المطالبة بالإفراغ لأجل السكن ليشمل المستفيدين من الوصية الواجبة والأشخاص المكفولين (المادة 15)؛
- إضافة مسطرة التوبة إلى المساطر التي تم حذفها، والتي ثبت عدم جدواها لمساسها بحقوق الأطراف (المادة 24)؛
- تمديد أجل حق رجوع المكثري إلى المحل بعد البناء والإصلاح إلى السنوات الخمس الموالية لتاريخ الإفراغ (المادة 8)؛
- إضافة حالة ثالثة وهي عدم توفر البناية الجديدة على محلات معدة لأنشطة تجارية أو صناعية أو حرفية للحالات التي يستحق فيها المكثري تعويضا كاملا في حالة الإفراغ للهدم وإعادة البناء (المادة 12)؛
- حق المكثري 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 (المادة 19) ؛

- تخفيض أجل الإنذار من أجل الإفراغ إلى ثلاثة أشهر إذا كان طلب الإفراغ مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل أو هدمه لإعادة البناء، أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري ببنود العقد (المادة 22)؛
- تمكين المكثري من الحق في أن يتقدم بطلب مقابل من أجل المصادقة على الإنذار بالإفراغ ردا على دعوى المطالبة بالتعويض (المادة 23)؛
- عدم مباشرة تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به أو المحدد، وفي حالة عدم قيام المكثري بالإيداع يعتبر متنازلا عن دعوى الإفراغ (المادتان 23-24)؛
- التنصيص 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 (المادة 28).

فهرس صيغة

مجلس النواب المصادق عليها بتاريخ 20 أبريل 2010

الباب الأول: نطاق التطبيق

الباب الثاني: الوجيبة الكرائية

الباب الثالث: إنهاء عقد الكراء

الباب الرابع : الكراء من الباطن

الباب الخامس: تفويت الأصل التجاري

الباب السادس: المسطرة والاختصاص

الباب السابع: أحكام ختامية

مجموع المواد: 29 مادة

الفقرة الثالثة: التعديلات المنبثقة من النقاشات المعمقة على مستوى مجلس المستشارين

تتجلى أهم التعديلات التي أسفرت عنها مرحلة مناقشة مجلس المستشارين لمقترح القانون هذا عند المصادقة عليه بتاريخ 28 أبريل 2015 من خلال 29 مادة في مجموعة من المستجدات تتمحور حول العناصر الأساسية التالية:

أولاً: الانسجام مع بعض النصوص القانونية الأخرى

تم حذف عقود أكرية بعض المحلات من نطاق تطبيق هذا المقترح لوجود نصوص خاصة تستثنيها بصريح النص، أو لأنها ستكون موضوع قانون خاص بها من قبيل:

المادة الأولى

● العقارات التي تدخل في إطار الملك العام الذي تحكمه مقتضيات ظهير 1 يوليو 1914¹ إذ لا يمكن أن ينشأ عن كراء المحلات التابعة للملك العام للدولة أي حق في الكراء؛

● الأحباس العامة، ذلك أن مدونة الأوقاف تضمنت مقتضيات خاصة تناقض فلسفة هذا المقترح (المادة 90 من مدونة الأوقاف تنص صراحة على عدم اكتساب الحق في الكراء في المحلات الموقوفة والمخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي)؛

● الأحباس الخاصة، إذ يستفاد من نص الفصل 698 من ق.ل.ع. أن عقد الكراء يفسخ بموت المستفيد من الملك المحبس؛

● عقود كراء المحلات المستغلة داخل المراكز التجارية الكبرى بالإضافة إلى عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تمارس نشاطها بقطاعي الصناعة وتكنولوجيا المعلومات، وكذا جميع الخدمات ذات الصلة.

المادة 2:

● تم حذف ما كان ينص عليه البند الخامس من هذه المادة بخصوص الأحباس العامة للأموال الخالية من الحقوق العينية اعتباراً لما تنص عليه المادة 103 من مدونة الأوقاف؛

● التنصيص صراحة على استثناء عقود الانتماء الإيجاري من ميدان تطبيق القانون.

1. ظهير 7 شعبان 1332 الموافق 1 يوليو 1914 في شأن الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة، الجريدة الرسمية عدد 62 بتاريخ 10 يوليو 1914.

ثانيا: تحقيق الأمن القضائي

- إضافة شرط الكتابة من خلال المادة 3 التي أصبحت تنص على ضرورة تحرير العقد بمقتضى محرر ثابت التاريخ تحت طائلة عدم إخضاعه لمقتضيات هذا القانون، وتجنباً للمشاكل التي تعاني منها المحاكم في مجال الإثبات؛
- وجوب توثيق المبلغ الذي يمنح من طرف المكتري كتسبيق لحق الكراء (المادة 6)، وذلك لتفادي ما يحدث في الواقع من صعوبة في الإثبات؛
- حصر عدد التصريحات الضريبية المعتمدة في احتساب قيمة الأصل التجاري في السنوات الأربع الأخيرة (المادة 6)؛
- تحديد الأجل الذي يمنح للمكتري لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، في حالة إحداثه تغييرا بالمحل أو تغييرا في نشاط أصله التجاري دون موافقة المكري، في ستة أشهر بدل ترك هذا الأجل دونما تحديد، تفاديا لما قد يحصل من تضارب في العمل القضائي (المادة 7)؛
- حذف حالة اندثار الأصل التجاري من ضمن الحالات التي تبرر إفراغ المكتري دون تعويض، خلافا للمادة 6 من الصيغة التي صادق عليها مجلس النواب (المادة 7)؛
- إضافة ضرورة إيداع ثمن تفويت الأصل التجاري أو الحق في الكراء لدى جهة مختصة للاحتفاظ بالودائع لتوزيع الثمن وفق ما تنص عليه مدونة التجارة في هذا الباب (المادة 21)؛
- التنصيص على ضرورة إشعار المكتري للدائنين المقيدین بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق، ومنح الدائنين المقيدین إمكانية التعرض على أداء مبلغ التعويض، وعدم تمكين المكتري من مبلغ التعويض إلا بعد انصرام أجل التعرضات المنصوص عليه في مدونة التجارة (المادة 25)؛
- إعادة التدقيق في المقتضيات الانتقالية نظرا لأهميتها في إزالة اللبس حول القانون الواجب التطبيق على النوازل المعروضة على القضاء (المادة 28).

ثالثا: التدقيق في صياغة بعض المواد بما يزيل اللبس

- تم لغاية تدقيق صياغة بعض المواد إعادة ترتيب فقراتها، وذلك وفق ما يلي:
- المادة 2 المتعلقة بالمحلات المستثناة من تطبيق المقترح (تم التدرج من الأعم إلى الأخص)؛

-المادة 16 المتعلقة بإفراغ المحل السكني الملحق، تم ترتيب فقرات هذه المادة والتدقيق في صياغتها بما يحقق الانسجام ويفيد المعنى؛

كما تم التدقيق في مراجع النصوص القانونية المحال إليها، وذلك وفق ما يلي:

-المادة 4 المتعلقة بالوجيبة الكرائية، حيث أضيفت مراجع الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) الصادر بتنفيذ القانون رقم 07-03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي؛

-استبدال رخصة الاستغلال بشهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90.12 المتعلق بالتعمير (المادة 12)؛

-المادة 15 تخص رخصة البناء الواجب الإدلاء بها من طرف المكري الراغب في الإفراغ للهدم وإعادة بناء المحل أو لتوسعته أو لتعليته، تم التدقيق في صياغة هذه المادة بخصوص رخصة البناء والقانون الذي 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.

رابعاً: توضيح صياغة بعض مواد المقترح

-تغيير عبارة المسير القضائي "العقود التي يبرمها المسير القضائي" بعبارة "العقود التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له"، إذ أن هذه الصياغة أدق وأوضح لكونها تشمل جميع الحالات التي يمكن تصورهما والمرتبطة بمسطرة قضائية (المادة 2)؛

-حذف كلمة "ممارسة التجارة" وتعويضها بـ "استغلال أصل تجاري" تماشياً مع الفلسفة المقررة في المادة الأولى من النص، ودرئاً لما يمكن أن ينشأ من تضارب في التفسير والاجتهاد بين استعمال نفس المادة لكلمتين مختلفتين، هما "استغلال" و "ممارسة" (المادة 6 الفقرة الأولى)؛

-تغيير كلمة "المردودية" بكلمة "الرفع من التحملات" الواردة في الفقرة الثانية من المادة 7 المتعلقة بحالات إعفاء المكري من التعويض، على أساس أن المردودية لا تتوافق وطبيعة العقار؛

-توحيد المصطلحات في المادة 9 المتعلقة بحق الرجوع، فتارة كانت تستعمل هذه المادة "حق الرجوع" وتارة أخرى "حق الأسبقية" للتعبير عن نفس المعنى وهو إمكانية رجوع المكثري إلى المحل؛

-إعادة تحديد المعايير المعتمدة للوصول الى الأرباح التي تحدد بناء عليها قيمة التعويض المستحق للمكثري، بالتنصيص على التصريحات الضريبية وأجور اليد العاملة والضرائب المستحقة المتعلقة بالإفراغ للتعلية، بعدما تبين أن عبارة "أرباح" المعتمدة في الصيغة الأصلية للمقترح، كانت مبهمة (المادة 14).

خامسا: تحقيق التوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية

1) لضمان حقوق المكثري:

-منح المكثري إمكانية إثبات كون التعويض المطالب به من طرف المكثري مبالغ فيه بالنظر إلى قيمة الضرر الذي حصل لهذا الأخير نتيجة إفراغه من المحل؛ فقد لا يكون الحق في الكراء هو العنصر الأساسي الذي يستقطب الزبناء (المادة 6)؛

-تم حذف المادة 7 والفقرة الثانية من المادة 23 لمبالغتهما في حماية حق المكثري في الحصول على التعويض؛ فالمادة 7 ألزمت المحكمة بضرورة تحديد التعويض دون سابق طلب، والمادة 23 أعطت إمكانية للمكثري للمطالبة بتحديد في حالة تقديمه لدعوى المصادقة على الإنذار تحت طائلة عدم تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلى حين حصول المكثري على التعويض؛

-تم اعتبار الكراء من الباطن مبررا لإفراغ المكثري من المحل بدون تعويض، إذا كان العقد ينص على منعه من تولية الكراء (الفقرة الأخيرة من المادة 7)؛

-إقرار مقتضيات خاصة تنظم مسطرة استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة وفق إجراءات واضحة مع منح اختصاص البت فيها لرئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة (المادة 8)؛

-إضافة الحالة التي تكون فيها أسباب التأخير في تسليم المحل للمكثري من طرف المكثري خارجة عن إرادة هذا الأخير، إلى الحالات التي لا يمكن فيها الحكم على المكثري بالتعويض الكامل في حالة إفراغ المكثري للهدم وإعادة البناء (المادتان 11 و 12)؛

-التنصيص، في حالة إعادة بناء المحل بعد هدمه، على عدم التقيد، في تحديد السومة الكرائية الجديدة، بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستغلال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي الصادر بتنفيذه ظهير 30 نوفمبر 2007، وأنه يراعى في هذا التحديد العناصر الجديدة المستحدثة في المحل من قبل المكثري (المادة 12)؛

-حذف المقتضيات التي كانت تلزم المكثري بأداء التعويض الكامل للمكثري في الحالة التي يتعذر عليه فيها الرجوع إلى المحل لممارسة نشاطه السابق اعتبارا

لمقتضيات قانونية أو تنظيمية ذات الصلة بالبنائية، لكونها معطيات خارجة عن إرادته (المادة 12)؛

-حذف ما نصت عليه المادة 15 في فقرتها الأخيرة من جزاء مقرر ضد المكري في حالة ما إذا لم يعتمر داخل مدة معينة، بعد المطالبة بالإفراغ، المحل السكني الملحق للمحل التجاري، وهو أداء التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري، إذ أن الضرر الذي لحق للمكثري لا يتعلق بأصله التجاري وإنما بالمحل السكني؛

-التمييز، بخصوص الأنشطة التي يجوز للمكثري ممارستها بالمحل، بين تلك المرتبطة بنشاطه الأساسي وتلك المختلفة تماما عن نشاطه، والتي تعتبر تغييرا لنشاط الأصل التجاري، وبالتالي تحتاج إلى موافقة المكري (المادة 18)؛

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

(2) لضمان حقوق المكثري:

-تحديد المهلة الممنوحة للمكثري من أجل إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، سواء عند تغييره لمعالم المحل أو للنشاط، في ستة أشهر عوض عبارة "الأجل المعقول"، وذلك لتفادي تضارب العمل القضائي في هذا الباب (المادة 7)؛

-إذا كان للمكري حق إفراغ المكثري دون تعويض في الحالة التي تكون فيها البنائية آيلة للسقوط، فإن للمكثري الحق في الرجوع إلى المحل بعد إعادة بنائه، وقد تم تقليص مدة إرجاعه إليه من خمس سنوات، التي كان ينص عليها المقترح في صيغته الأصلية، إلى ثلاث سنوات (المادة 9)؛

-عند إفراغ المكثري 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، تم منح المكثري إمكانية المطالبة بجزء من مصاريف الانتظار طول مدة البناء (المادة 10)؛

-إبراز حق المكثري في تفويت الحق في الكراء بصفة مستقلة عن الأصل التجاري، باعتبار هذا الحق عنصرا من عناصر الأصل التجاري (المادة 21)؛

-التنصيص في المادة 22 المتعلقة بمسطرة الإفراغ على سقوط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بعد مرور أجل ستة أشهر؛

-إقرار حق المكتري في المنازعة في أسباب الإنذار، بحيث كانت الصياغة الأصلية لا تمنحه سوى الحق في المطالبة بالتعويض إثر توصله بدعوى رامية إلى الإفراغ (المادة 23).

<p>فهرم صيغة مجلس المستشارين</p> <p>المصادق عليها بتاريخ 28 أبريل 2015</p>	
الباب الأول: نطاق التطبيق	الباب الثامن: إفراغ السكن الملحق بالمحل
الباب الثاني: شرط الكتابة	الباب التاسع: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري
الباب الثالث: الوجيبة الكرائية	الباب العاشر: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة
الباب الرابع: إنهاء عقد الكراء	الباب الحادي عشر: الكراء من الباطن
الباب الخامس: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة	الباب الثاني عشر: تفويت الأصل التجاري أو الحق في الكراء
الباب السادس: الحق في الرجوع	الباب الثالث عشر: المسطرة والاختصاص
الباب السابع: الحق في الأسبقية وفي التعويض الكامل	الباب الرابع عشر: أحكام ختامية
مجموع المواد: 29 مادة	

الفقرة الرابعة: التعديلات المنبثقة عن القراءة الثانية لمجلس النواب

عرفت القراءة الثانية لمقترح القانون على مستوى مجلس النواب عند المصادقة عليه بتاريخ 10 ماي 2016 من خلال 38 مادة بعض التعديلات الهامة التي أسبغت قيمة مضافة على النص، تتمثل في المظاهر التالية:

أولاً: على مستوى إعادة هيكلة النص

-إعادة النظر في تبويب نص المقترح، وذلك بتقسيم بعض الأبواب إلى فروع مستحدثة؛

- إعادة ترتيب وصياغة فقرات بعض المواد بما ينسجم وسياق معنى كل مادة؛
- إضافة مواد جديدة، حيث انتقل نص المقترح من 29 مادة إلى 38 مادة.

ثانيا: إضافة بعض المقتضيات الجديدة

-تم تعويض ذكر الجزاء المترتب عن عدم احترام شكلية الكتابة، بالإحالة إلى مقتضيات المادة 37 من مقترح القانون التي تخضع عقود الكراء للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود في الحالة التي لا يتم فيها استيفاء الشروط الواردة في الباب الأول من القانون والمتعلقة بمجال التطبيق والإزامية الكتابة واستيفاء المدة؛

-إضافة وجوب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن عند تسليم المحل، وذلك بالتنصيص على هذا الإجراء في فقرة ثانية من المادة 3؛

-تمت إضافة المادة 4 ضمن فرع ثالث جديد تحت عنوان "شرط المدة" قصد التنصيص وبصفة صريحة على شرط المدة ضمن شروط تطبيق القانون، والتي تتوفرها يكتسب المكثري الحق في تجديد العقد؛

-التنصيص من جديد، من خلال البند 7 من المادة 8، على حالة اندثار الأصل التجاري من ضمن الحالات التي يعفى فيها المكثري من أداء التعويض للمكثري مقابل الإفراغ، مع تغيير في الصياغة، حيث تم ربط حالة الاندثار بفقد الأصل التجاري لعنصري الزبناء والسمعة التجارية نتيجة إغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل، وذلك انسجاما مع شروط تطبيق هذا القانون التي تشترط ضرورة استغلال الأصل التجاري، وفي هذه الإضافة تكريس لما استقر عليه جانب من الاجتهاد القضائي الذي يرتب على اندثار الأصل التجاري إعفاء المكثري من التعويض عن الإفراغ؛

-تمت إضافة فقرة في آخر المادة 9 بمقتضاها مُنح الحق للمكثري في المطالبة بتحديد تعويض احتياطي يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع؛

-تم تغيير الأجل بالنسبة لبعض حالات الإفراغ المنصوص عليها في هذا القانون، وذلك باعتماد أجل خمسة عشر يوما بدلا من ثلاثين يوما بالنسبة لحالة الإفراغ لكون المحل آيلا للسقوط، وبدلا من ثلاثة أشهر بالنسبة لحالة عدم أداء واجبات الكراء، وثلاثة أشهر بالنسبة لحالة الإفراغ للتوسعة والتعليق؛

-تم تغيير بعض المصطلحات في بعض المواد، وذلك لتحديد دلالتها، من قبيل المادة الأولى بتغيير عبارة "المحلات التي تمارس فيها المصحات الخصوصية، أو ما يدخل في حكمها" بعبارة "المحلات التي تمارس فيها المصحات والمؤسسات المماثلة

لها"، وأيضاً المواد 26-27-28 باستبدال "المحكمة المختصة" بـ "الجهة القضائية المختصة"، وذلك انسجاماً مع باقي المواد وبهدف استيعاب الحالات التي يبت فيها رئيس المحكمة في طلبات الإفراج سواء بصفته تلك أو بصفته قاضياً للأمر المستعجل؛

-إلزام المكري الذي يرغب في وضع حد لعقد كراء المحل الذي يستغل فيه أصل تجاري مثقل بتقييدات بإبلاغ طلبه إلى الدائنين المقيدين سابقاً، مع وضع تعريف للدائن المقيم في مدلول هذا القانون، وهو الدائن المرتهن والبائع صاحب الامتياز، وذلك تقادياً للتضارب الحاصل في العمل القضائي بخصوص هذا التحديد، إذ كان جانب منه يعتبر من ضمن الدائنين المقيدين أصحاب الحجز (المادة 29)؛

-حذف عبارة "عن طريق الشرطة القضائية تحت إشراف النيابة العامة" الواردة في المادة 8 من الصيغة السابقة للمقترح، وذلك قصد ترك الصلاحية لرئيس المحكمة لتحديد طرق وجهة إجراء البحث بما يراه مناسباً (الشرطة القضائية، السلطات الترابية، مفوضون قضائيون أو مأمورو إجراءات التنفيذ... إلخ) للتأكد من واقعة إغلاق أو هجر المحل المكثري (المادة 32)؛

-إضافة المادة 33 المتعلقة بالشرط الفاسخ قصد إقرار مسطرة خاصة بالإفراج في حالة تضمين عقد الكراء لشرط فاسخ، وذلك قصد تمكين المكري من آلية مسطرية سريعة ومرنة تخول له الحق في استرجاع محل الكراء بدون أداء أي تعويض في حالة تماطل المكثري في أداء واجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر، وحياداً عن المسطرة المنصوص عليها في المادة 26؛

-إضافة مادة ضمن مقتضيات الختامية تنص صراحة على تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود على عقود الكراء التي لا تستوفي الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من القانون، متى لم تكن خاضعة لقوانين خاصة، وهو ما سيسمح بتجاوز التضارب الحاصل في العمل القضائي بشأن المحلات التي لا تستوفي شروط تطبيق ظهير 24 ماي 1955 بين من يطبق المقتضيات العامة الواردة في قانون الالتزامات والعقود، ومن يحيل على مقتضيات القانون المطبق على المحلات المعدة للاستعمال السكني والمهني (المادة 37)؛

-التنصيص صراحة على نسخ المادة 112 من مدونة التجارة لكون مقتضياتها أصبحت منظمة في المادة 29 (المادة 38)؛

فهرس صيغة مجلس النواب

المصادق عليها بتاريخ 10 ماي 2016

الفرع الخامس: مقتضيات مشتركة بين الإفراغ للهدم والإفراغ للتوسعة أو التعلية	الباب الأول: شروط التطبيق
الباب الخامس: إفراغ السكن الملحق بالمحل	الفرع الأول: مجال التطبيق
الباب السادس: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري	الفرع الثاني: شرط الكتابة
الباب السابع: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة	الفرع الثالث: شرط المدة
الباب الثامن: الكراء من الباطن	الباب الثاني: الوجيبة الكرائية
الباب التاسع: تفويت الحق في الكراء	الباب الثالث: الحق في تجديد عقد الكراء
الباب العاشر: المسطرة	الفرع الأول: تجديد عقد الكراء
الفرع الأول: دعوى المصادقة على الإنذار	الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء
الفرع الثاني: دعوى الحرمان من الحق في الرجوع	الفرع الثالث: الإعفاء من التعويض
الفرع الثالث: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة	الباب الرابع: حالات الحق في الرجوع
الفرع الرابع: الشرط الفاسخ	الفرع الأول: الهدم وإعادة البناء
الفرع الخامس: مقتضيات عامة	الفرع الثاني: المحلات الآيلة للسقوط
الباب الحادي عشر: مقتضيات ختامية	الفرع الثالث: الحق في الأسبقية
	الفرع الرابع: توسيع المحل أو تعليته

مجموع المواد: 38 مادة

الفقرة الخامسة: موقف مجلس المستشارين من مقترح القانون في إطار القراءة الثانية

لم يُدخل مجلس المستشارين، في إطار القراءة الثانية لمقترح القانون، أي تعديل على الصيغة التي أحيل بها النص إليه من مجلس النواب، فتمت المصادقة عليها على حالتها بالإجماع بتاريخ 21 يونيو 2016.

الفصل الثاني: التوجهات الكبرى للقانون

استنادا للأسباب التي شكلت إطارا عاما لهذا التعديل، يمكن إجمال أهم التوجهات الكبرى للقانون 49.16 فيما يأتي:

- تلافي السلبات الناجمة عن تطبيق ظهير 24 مايو 1955؛
- استحضار مجموعة من القواعد والمبادئ التي استقر عليها الاجتهاد القضائي، وتكريسها في العديد من مقتضيات هذا القانون؛
- التأكيد على أن العنصر الرئيسي للحماية القانونية موضوع الكراء التجاري هو بدون منازع وجود أصل تجاري يستغل في المحل أو العقار موضوع عقد الكراء، وليس الأعمال التجارية أو النشاط التجاري، وفي هذا التوجه ترسيخ لما سار عليه الاجتهاد القضائي من عدم شمول بعض المحلات التي يُمارس بها نشاط تجاري بالحماية لعدة أسباب وجود أصل تجاري بها؛
- على مستوى شروط التطبيق، تم التوسيع من نطاق تطبيق هذا القانون ليشمل كذلك التعاونيات التي تمارس نشاطا تجاريا والمصحات والمؤسسات المماثلة لها ومختبرات التحليل وعيادات الفحص بالأشعة، وبالمقابل تم استثناء بعض الأصناف من العقود من ميدان تطبيق هذا القانون كعقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تمارس نشاطها بقطاعي الصناعة وتكنولوجيا المعلومات، وكذا جميع الخدمات ذات الصلة، بالإضافة إلى عقود كراء المحلات المستغلة داخل المراكز التجارية الكبرى في غياب ما يثبت استثنائها بزبائن يقصدونها بصفة خاصة وما يثبت توفرها على تدبير مستقل بها، مع الإشارة إلى أن هذه الفئة من المحلات ستكون موضوع قانون خاص بها تسهر على إعداد مشروعه وزارة العدل والحريات بتنسيق مع القطاعات الحكومية المعنية، ومنها وزارة الصناعة والتجارة والاقتصاد الرقمي؛
- إقرار إلزامية الكتابة بمحرر ثابت التاريخ بالنسبة لعقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وفي ذلك ضمان للأمن التعاقدي للأطراف، وتجاوز للمشاكل التي تطرحها وسائل الإثبات أمام القضاء بالنسبة لعقود الكراء الشفوية؛
- بالنظر إلى أن سمتي غلو المسطرة وتعقيدها كانت من أبرز الانتقادات التي ووجه بها ظهير 24 ماي 1955 بما كان لهما من آثار سلبية على حقوق الأطراف ومصالحهم، فإن هاجس تبسيط المسطرة وتيسير الإجراءات كان حاضرا بشكل بارز عند إعداد هذا القانون وفي مختلف محطات دراسته

خلال مساره التشريعي، وهو ما يتضح من خلال إجراءات التقاضي في حالة الإفراغ عن طريق التخفيف من شكليات ومضمون الإنذار بالإفراغ، وحذف بعض المساطر التي أثبتت التجربة عدم جدواها كدعوى الصلح ودعوى التوبة، وخلق نوع من الانسجام والتوازن بين الأجل المسطرية المحددة في القانون؛

- تعزيز الحماية المقررة لفائدة دائني المكثري حفاظا على حقوقهم المالية، وذلك بالتنصيص على إلزامية توجيه إشعار إلى المقيد منهم في حالة قيام رغبة المكثري لوضع حد لعقد الكراء (المادة 29)، فضلا عن إخضاع استخلاص مبلغ التعويض المحكوم به لفائدة المكثري لضرورة الإدلاء بشهادة ضبطية تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد، وإقرار مسطرة خاصة تحدد كيفية التعرض على مبلغ التعويض المذكور، وكيفية التوزيع في حالة تعدد التعرضات (المادة 30)؛
- إقرار مسطرة خاصة باسترجاع المحلات المهجورة أو المغلقة، وذلك على غرار ما تم التنصيص عليه في القانون 67.12 المتعلق بكراء المحلات المعدة للاستعمال السكني أو المهني، وهو مستجد حاول المشرع من خلاله سد ثغرة كانت قائمة، ووضع حد لمجموعة من الآثار السلبية التي كانت تترتب عن أوضاع هذه المحلات على الحقوق وعلى الاقتصاد الوطني؛
- توسيع مجالات تدخل رئيس المحكمة في إطار مقتضيات هذا القانون، وذلك من قبيل الأمر بالإفراغ وتحديد التعويض الاحتياطي في حالة المحل الآيل للسقوط (المادة 13) وفي حالة طلب توسيع المحل أو تعليته (المادة 17)، وحالة منح الإذن بممارسة أنشطة مكاملة أو مرتبطة أو مختلفة عن النشاط الأصلي للمحل المكثري (المادة 22)، وحالة الأمر بفتح المحل المهجور واسترجاع حيازته (المادة 32)، وحالة معاينة تحقق الشرط الفاسخ وإرجاع العقار أو المحل (المادة 33)؛
- الحسم في مسألة الاختصاص النوعي التي لطالما أربكت المحاكم في ظل ظهير 24 ماي 1955، وذلك بالتنصيص على اختصاص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق القانون، مع إسناد الاختصاص للمحاكم الابتدائية طبقا للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي.

المحور الثاني : مقتضيات القانون في شروح

يتناول هذا المحور بالشرح والإيضاح مقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، في ضوء النقاشات التي واكبت الندوات التي نظمتها وزارة العدل والحريات لتدارس هذا القانون.

وسيتم بسط هذه الشروح، بخصوص كل مادة على حدة، وفق التبويب الوارد في القانون المذكور، وذلك بعرض نص المادة الكامل يعقبه الشرح والتوضيح المتعلق به.

الباب الأول: شروط التطبيق

الفرع الأول: مجال التطبيق

المادة الأولى

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 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.
- ثانياً: تسري مقتضيات هذا القانون أيضاً 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 نشاطاً تجارياً؛
 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.

◆ تحدد هذه المادة نطاق تطبيق القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي، والذي أضحي منظماً بشكل أكثر وضوحاً ودقة، وذلك من خلال التأكيد على استغلال أصل تجاري بالمحل أو العقار المكسب كمعيار محدد لنطاق التطبيق.

ويعتبر الأصل التجاري بمفهوم المادة 79 من مدونة التجارة مالا منقولاً معنوياً يتكون، بالإضافة إلى الحق في الكراء، من زبناء وسمعة تجارية، ويبقى مستقلاً ومميزاً عن المحل الذي يستغل به. وقد جعل المشرع المغربي الحق في

الكراء مجرد عنصر اختياري وثنائي غير لازم لتكوين الأصل التجاري. وبذلك يكون هذا القانون قد رفع اللبس الحاصل في ظل الصيغة العربية من ظهير 24 ماي 1955 والذي كان يستعمل مصطلح ممارسة الأعمال التجارية (الفصل 1 من الظهير) بخلاف الصيغة الفرنسية منه التي تتحدث على استغلال الأصول التجارية²

◆ وقد احتفظت هاته المادة ببعض الحالات التي كانت ضمن نطاق تطبيق ظهير 24 ماي 1955 كعقود كراء ملحقات المحل التجاري وعقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها بنايات قصد استغلال أصل تجاري بشرط الموافقة الكتابية للمالك، بالإضافة إلى مؤسسات التعليم الخصوصي. كما تمتد الحماية القانونية لتشمل أيضا 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 الثاني من المادة الثانية بعده، أي أن لا تكون مخصصة لمنفعة عامة.

◆ كما تم توسيع مجال التطبيق ليشمل أيضا أنشطة جديدة كانت إلى حد الآن لا تستفيد من الحماية القانونية للتشريع المتعلق بالكراء التجاري، ويتعلق الأمر بالتعاونيات طبقا للقانون رقم 12-112 والتي يمارس فيها نشاط تجاري، مع التأكيد على أن إدراجها ضمن نطاق تطبيق هذا القانون لا يعني بالضرورة أن التعاونيات تكتسب صفة التاجر لكون نشاطها لا يهدف إلى تحقيق الربح ولا تعتمد نية المضاربة، وإنما فقط تدار وفق القيم والمبادئ الأساسية للتعاون كما حددها القانون المنظم لها³

◆ نفس الأمر بالنسبة للمصحات والمؤسسات المماثلة لها والتي نظمها القانون رقم 131.13 المتعلق بمزاولة مهنة الطب (ظهير 19 فبراير 2015)، وذلك طبقا للتعريف الوارد في المادة 59 منها؛ أما المؤسسات المماثلة للمصحات فقد عرفت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على النحو التالي: "تعتبر مؤسسات مماثلة للمصحة من أجل تطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه، ويشار إليها في باقي أحكام القانون بالمصحة: مراكز تصفية الدم، ومراكز أمراض الدم السريرية، ومراكز العلاج الإشعاعي، ومراكز العلاج الإشعاعي الموضعي، ومراكز العلاج الكيميائي، ومراكز القسطرة، ومراكز النقاهة أو إعادة التأهيل، ومراكز الاستحمام من أجل العلاج وأي مؤسسة صحية خاصة تستقبل المرضى للاستشفاء".

2 . le présent dahir s'applique aux baux des immeubles et locaux dans lesquels un fonds de commerce est exploité.

3. ظهير شريف رقم 1.14.189 صادر في 27 من محرم 1436 (21 نوفمبر 2014) بتنفيذ القانون رقم 112.12 المتعلق بالتعاونيات؛ الجريدة الرسمية عدد 6318 بتاريخ 25 صفر 1436 (18 ديسمبر 2014)، الصفحة 8481.

♦ وفيما يتعلق بالعقارات والمحلات التي يمارس فيها نشاط صيدلي، والتي يدرجها البند الرابع من الفقرة الثانية من هذه المادة ضمن مجال تطبيق القانون رقم 49.16، قد يثار التساؤل حول ما إذا كانت مقتضيات المادة الرابعة من نفس القانون، والمتعلقة بشرط المدة، تنسخ مقتضى المادة 61 من القانون رقم 17.04 بمثابة مدونة الأدوية والصيدلة (ظهير 22 نوفمبر 2006) التي تقرر أحقية الصيدلي في اكتساب الحق في الكراء ابتداء من تاريخ فتح الصيدلية؛

← الجواب على هذا التساؤل يتمثل في كون مقتضيات المادة 61 المذكورة هي خاصة بهذه الفئة من التجار، كما أنها تشكل استثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 4 من القانون الجديد، والتي حلت محل الفصل 5 من ظهير 24 ماي 1955 المحال إليه في الفقرة الثانية من المادة 61 من القانون رقم 17.04 المذكور أعلاه، وبالتالي فإعفاء الصيدلي من شرط المدة يبقى قائما في ظل القانون الجديد.

♦ وبخصوص حالة تعدد المالكين الواردة في البند الثاني من هذه المادة بشأن ضم استغلال المحل الملحق بالمحل الأصلي، يثار التساؤل حول شكل الموافقة الصادرة عن مالكي العقار الملحق والأصلي هل يتعين أن تكون موافقة كتابية أم شفوية؟

← رغم أن البند الثاني من هذه المادة لم ينص صراحة على الموافقة الكتابية لمالكي العقار الأصلي والملحق، فإن كراء عقار لإلحاقه بالمحل الأصلي يقتضي إبرام عقد مكتوب يتضمن من بين شروطه الموافقة الكتابية.

♦ بالنسبة لعقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها قبل الكراء أو بعده بنايات لاستغلال أصل تجاري، فإن هذه الحالة كان منصوصا عليها حرفيا في البند 2 من الفصل 1 من ظهير 24 ماي 1955، وتتعلق، على سبيل المثال، بالحالة التي يتفق فيها الطرفان على كراء أرض عارية مشيد على جزء منها بناء، أو سيتم تشييده فيما بعد ليمارس فيه نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي، فلكي يخضع هذا العقار لنطاق تطبيق هذا القانون، لابد من الموافقة الكتابية للمالك.

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 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 التجاري، في مفهوم هذا القانون، كل مجمع تجاري ذي 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 عدة أشخاص ذاتيين أو شخص اعتباري أو عدة أشخاص اعتباريين، ويتم تسييره بصورة موحدة إما مباشرة من طرف مالك المركز التجاري أو عن طريق أي شخص 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 أو الحراسة أو النظافة؛
6. عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تمارس نشاطها بقطاعي الصناعة وتكنولوجيا المعلومات، وكذا جميع الخدمات ذات الصلة، بما في ذلك ترحيل الخدمات، والتي تنجزها الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية أو المقاولات التي 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 الإيجاري العقاري.

تحدد هذه المادة عقود الكراء التي لا تخضع لمقتضيات هذا القانون، وذلك بالرغم من أنها تتعلق بعقارات ومحلات تمارس فيها أنشطة تجارية، لكن بالنظر إلى الطبيعة القانونية للعقارات أو المحلات التي تمارس فيها تلك الأنشطة، أو بالنظر إلى أنها لا تتوفر على أصول تجارية بالمعنى القانوني المحدد في المادة 79 من مدونة التجارة، فقد تم استبعادها من نطاق تطبيق هذا القانون، ويتعلق الأمر بالعقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية، أو تدخل في ملكها الخاص متى كان مرصودا لمنفعة عامة.

ويتحدد المبرر في استبعاد الملك العام للدولة من آثار الحماية في كون هذه

الحماية تنصب على قيام الحق في التعويض وفي تجديد العقد، وهو ما يتنافى مع خصوصيات هذه الأملاك. نفس الأمر بالنسبة للأملاك التي تدخل ضمن نطاق الأوقاف، وذلك انسجاما مع ما تنص عليه المادة 90 من مدونة الأوقاف، والتي أقرت مبدأ عدم اكتساب الحق في الكراء على المحلات الموقوفة والمخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي، وذلك في فقرتها الثانية "لا حق للمكثري في: -تخفيض السومة الكرائية المحددة عن طريق السمسرة العمومية أو طلب العروض؛ -اكتساب الحق في الكراء على المحلات الموقوفة والمخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي".

♦ يطرح في هذا الصدد تساؤل حول مصير الأصول التجارية التي تستغل في العقارات أو المحلات التي تم وقفها طبقا لمدونة الأوقاف بعد اكتسابها الحق في الكراء.

← تجدر الإشارة، في هذا الصدد، إلى أن مقتضى الفقرة الثانية من المادة 90 المذكورة لا تسري على الأصول التجارية التي تستغل في العقارات التي تم وقفها طبقا لمدونة الأوقاف بعد اكتساب الحق في الكراء؛ على اعتبار أن هذه الحالة وإن لم يتم تنظيمها في القانون 49.16، بخلاف ظهير 24 ماي 1955 فإنه ما دام الأمر يتعلق بحق مكتسب فإنه يتعين مراعاة المركز القانوني للمكثري وتمتيعه بالحماية اللازمة.

♦ كما استثنت هذه المادة، وبموجب البند السابع منها، عقود كراء العقارات التي تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له، ومثال ذلك العقود المبرمة في إطار الحراسة القضائية أو تسيير قضائي كيفما كان نوعه والمبرم بناء على أمر قضائي.

♦ ولعل أهم استثناء ورد في هذه المادة هو ما تضمنه البند الخامس منها والمتعلق بعقود كراء العقارات أو المحلات الموجودة بالمراكز التجارية، وذلك اعتبارا لكون الحماية القانونية للكراء التجاري تؤسس على وجود أصل تجاري، ونظرا لما تم بسطه أعلاه حول العناصر الأساسية المتطلبية لتكوين هذا الأصل، وبالتالي الاستفادة من الحماية المقررة بمقتضى التشريع المنظم للكراء التجاري، فإن عدم توفر المحلات المتواجدة بالمجمعات التجارية على زبناء خاصين بها وتسيير مستقل عن تسيير المركز ككل لا يخولها الاستفادة من مقتضيات هذا القانون، وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في ظل ظهير 24 ماي 1955 في العديد من القرارات (قرار محكمة الاستئناف التجارية بمراكش عدد 1523 بتاريخ 2008/12/30 وقرار عن نفس المحكمة تحت عدد 1455 بتاريخ 2009/02/08، ثم قرار المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 4418 صادر بتاريخ 2009/09/15...)، مستمدا

4. الفصل الرابع بفقرتيه "لا يطبق هذا الظهير على الأملاك والأماكن التابعة للأحياس...بيد أن الأملاك والأماكن التي تنجر إلى الأحياس بعد نشر هذا الظهير تبقى مقيدة بعقود الكراء التجارية التي يكون معمولا بها أو التي يقع تجديدها تطبيقا لهذا الظهير".

توجهه المذكور من خلال القرارات المتواترة للمحاكم الفرنسية (قرار للغرفة الخامسة لمحكمة الاستئناف بباريس بتاريخ 25 ماي 1970، قرار محكمة النقض الفرنسية صادر بتاريخ 6 مارس 1967...).

وبالرغم من التعديل الذي طال مرسوم 30 شتنبر 1953 المتعلق بالكراء التجاري سنة 2000، فقد ظل موقف القضاء الفرنسي يستثني المحلات المتواجدة بالفنادق والمطارات والمجمعات الكبرى من التشريع المتعلق بالكراء التجاري، وباستثناء بعض الدول التي سنت تشريعا ونظاما خاصا لهذه المحلات مثل المملكة العربية السعودية وإيطاليا واليونان، فإن معظم الدول تبنت نفس التوجه واستبعدت شمولها بالحماية القانونية التي توفرها للكراء التجاري.

◆ كما تم استثناء كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تمارس نشاطها بقطاعي الصناعة وتكنولوجيا المعلومات والخدمات ذات الصلة (البند 6) وهي تتعلق بفضاءات تعتبر مشاتلا لخلق المقاولات وتقدم لها خدمات أخرى كتوفير الأنترنت وتوطين الشركات.

◆ كما تم أيضا تأكيد الاستثناء بالنسبة لعقود الكراء الطويلة الأمد على اعتبار أنها تعتبر حقا عينيا بمفهوم المادة 121 وما يليها من مدونة الحقوق العينية، وأيضا عقود الائتمان الإيجاري العقاري طبقا لما نصت عليه صراحة المادة 434 من مدونة التجارة.

◆ يطرح، في هذا الصدد، تساؤل بخصوص الوضع القانوني للمحلات المستغلة في العقارات المملوكة على الشياح بين الأوقاف والخواص، وهو ما يلاحظ في بعض المحلات المستغلة بالمدن العتيقة بالمغرب.

← من الملاحظ أن ظهير 24 ماي 1955 نظم هذه الحالة في الفقرة الأولى من الفصل 4 "لا يطبق هذا الظهير ... كما لا يطبق في الحالة التي تكون فيها الأملاك والأماكن مشاعة، وتكون الأحباس تمتلك فيها فوائد تبلغ على الأكثر ثلاثة أرباع منها"، بخلاف القانون الجديد الذي سكت عن تنظيم هذه الحالة، والتي يمكن أن نتصور فيها ترتيب نفس الأثر.

الفرع الثاني: شرط الكتابة

المادة 3

تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ.

عند تسليم المحل يجب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن يكون حجة بين الأطراف.

◆ من أجل التخفيف من إشكاليات الإثبات المتعلقة بعقود الكراء عامة والتجارية بصفة خاصة، تم التنصيص في مادة مستقلة على وجوب إبرام هذه العقود كتابة بمحرر ثابت التاريخ، انسجاماً كذلك مع المادة 3 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، إضافة إلى التنصيص على وجوب تحرير بيان بوصف حالة الأماكن عند تسليم المحل بمقتضى الفقرة الثانية من نفس المادة.

ويعتبر شرط كتابة العقد في هذه الحالة شرطاً من شروط تطبيق القانون وليس مجرد وسيلة إثبات أو شكلية لانعقاده، إذ أنه وفي حالة عدم توثيقه كتابة يبقى عقد الكراء صحيحاً وقائماً متى استوفى أركانه وشروط انعقاده من أهلية ورضى ومحل، إلا أنه لن يخضع لمقتضيات هذا القانون وتطبق عليه آئذ القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود، ما لم يكن خاضعاً لمقتضيات خاصة (المادة 37 من القانون 16.49).

كما يتعين الإشارة في هذا الإطار إلى أن إلزامية الكتابة إنما تنصرف إلى العقود المبرمة بعد دخول هذا القانون حيز التنفيذ، أي ابتداء من 11 فبراير 2017 دون غيرها من العقود المبرمة قبل هذا التاريخ، وهو ما يستفاد من مقتضيات المادة 38 من هذا القانون.

◆ ومن جهة أخرى، تهدف إلزامية تحرير البيان الوصفي لحالة الأماكن إلى تمكين طرفي العلاقة الكرائية من وسيلة إثبات فعالة تبين الحالة المادية للعين المكترأة ومميزاتها ومحتوياتها. إلا أن التساؤل يبقى مطروحاً بالنسبة للجزاء المترتب عن عدم تحرير هذا البيان.

➡ في هذه الحالة يمكن للأطراف تدارك الأمر وتحرير البيان المذكور في أي وقت بناء على اتفاقهم ووفقاً لمقتضى الفقرة 2 من المادة 38، باعتبار أن هذا البيان يبقى حجة بين الطرفين، وإلا فيرجع إلى القواعد العامة للإثبات إذا حصل نزاع بين الطرفين.

الفرع الثالث: شرط المدة

المادة 4

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

يعفى المكتري 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.

◆ يعتبر شرط المدة ثالث شروط تطبيق هذا القانون. وخلافا لما كان عليه الوضع في ظل ظهير 24 ماي 1955 الذي كان يقر أجلين اثنين، سنتين بالنسبة للعقود المكتوبة وأربع سنوات بالنسبة للعقود الشفوية (الفصل 5 منه)، أقر القانون الجديد أجلا واحدا وهو سنتان (2) مع مراعاة المقتضيات الخاصة ببعض الفئات من التجار كما هو الحال بالنسبة للصيادلة، حيث تنص المادة 61 من القانون 17.04 المتعلق بمدونة الأدوية والصيدلة على اكتساب الحق في الكراء بمجرد افتتاح الصيدلية.⁵

◆ ومن جهة أخرى، وانسجاما مع شرط الكتابة المشار إليه آنفا نصت هذه المادة في فقرتها الثانية على وجوب توثيق المبلغ المالي الذي يقدمه المكتري مقابل الحق في الكراء وذلك إما في صلب عقد الكراء أو في عقد منفصل، وهو ما يشكل إقرارا قانونيا بنوع من المعاملات التي كانت شائعة في الواقع والمعروفة بعملية "شراء المفتاح" وغدت بذلك تتوفر على تكريس قانوني ينظمها.

5. المادة 61 من القانون رقم 17.04 بمثابة مدونة الأدوية والصيدلة "يخضع كراء المحال التي تقام بها الصيدليات لأحكام الظهير الشريف الصادر في 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف.

واستثناء من أحكام الفصل 5 من الظهير الشريف المذكور يطبق حق تجديد عقد الكراء ابتداء من تاريخ فتح الصيدلية".

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 بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)⁶.

◆ يندرج هذا المقتضى ضمن تأكيد المشرع على مبدأ الرضائية كأساس للمعاملات التعاقدية، ويحيل بشأن تحديد الوجيبة الكرائية الأصلية إلى إرادة الطرفين دون أي قيد.

◆ كما عالجت هذه المادة مسألة الجهة الملزمة بأداء التحملات المتعلقة بالعين المكتراة من رسوم الخدمات الجماعية وواجبات اتحاد الملاك في إطار نظام الملكية المشتركة، واعتبرتها من مشتملات الوجيبة الكرائية، ما لم يتم التنصيص على الجهة الملزمة بأدائها صراحة في العقد.

◆ كما استبعد القانون الجديد بصريح المادة 5 الزيادة في السومة الكرائية كسبب يمكن أن يؤسس عليه الإنذار، محيلاً بذلك إلى مقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى وللأستعمال المهني أو الصناعي أو الحرفي، مع مراعاة الحالات المستثناة من ذلك والواردة في المادة 12 المتعلقة بحالة الهدم وإعادة البناء، والمادة 24 المتعلقة بالكراء من الباطن.

6. القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)؛ الجريدة الرسمية عدد 5586 بتاريخ 2 ذو الحجة 1428 (13 ديسمبر 2007)، ص 4061.

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.

◆ تكرر هذه المادة أحد أهم الحقوق المرتبطة باكتساب الحق في الكراء بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون، وهو الحق في التجديد التلقائي لمدة العقد بعد انتهاء مدته الأصلية، وبالتبعية إقرار مسطرة خاصة لإنهاء العمل بالعقود الخاضعة لميدان تطبيقه، وهي تلك الواردة في المادة 26 بعده.

وتعتبر مقتضيات هذه المادة، وكما كان عليه الأمر في ظل ظهير 24 ماي 1955، مقتضيات آمرة ومن النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، ويعتبر باطلا كل شرط مخالف لها.

◆ ويثار، في هذا الصدد، تساؤل حول ما إذا كان القانون 49.16 ينص على إمكانية الإفراغ للاستعمال الشخصي.

← كما هو عليه الأمر في ظهير 24 ماي 1955 لم يستعمل المشرع عبارة الإفراغ للاستعمال الشخصي، إلا أنه يفهم من مقتضيات المادة 6 أن الإفراغ هو حق مقرر لفائدة المكري، طبقا لمقتضيات المادة 26 بعده، مقابل تعويض مستحق لفائدة المكثري طبقا للمادة 7 مهما كان نوع الاستعمال الشخصي الذي ينوي المكري مباشرته، مع مراعاة الحالات الواردة في المادة 8 من القانون والتي لا يستحق فيها المكثري أي تعويض مقابل إفراغه. كما أنه وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 26 نجد أنها تضمنت الإشارة إلى حالة الإنذار المبني على رغبة المكري في استرجاع المحل للاستعمال الشخصي ضمن الحالات التي تستلزم منح المكري أجل ثلاثة أشهر للإفراغ.

الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء

المادة 7

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

يعادل التعويض ما لحق المكتري من ضرر ناجم عن الإفراغ. يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكتري 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 المكتري أخف من القيمة المذكورة.

يعتبر باطلا كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكتري 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.

◆ يعتبر الحق في التعويض عن الإفراغ بدوره من الحقوق المترتبة عن اكتساب التاجر للحق في الكراء، وقد جعل القانون من هذا التعويض حقا ثابتا للمكتري لا يجوز الاتفاق على مخالفته، وذلك سيرا على نفس نهج ظهير 24 ماي 1955.

وتحدد قيمة التعويض استنادا لرقم الأعمال المحقق إضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات مأذون بها، وللتصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة، باعتبارها مؤشرا يساعد القضاء على تحديد قيمة الأصل التجاري، فإذا لم يتيسر الإدلاء بتلك التصريحات أو كانت تتعلق بمدة تقل عن 4 سنوات، فالأمر يعود للسلطة التقديرية للقاضي من أجل الاستئناس بخبرة أو بأي إجراء من إجراءات البحث والتحقيق يراه مناسبا في الدعوى.

◆ وقد منحت المادة 7، من جهة أخرى، للمكري إمكانية الإدلاء أمام المحكمة بما يثبت أن الضرر اللاحق بالمكتري أقل من قيمة الأصل التجاري كالحالة التي لا يتأثر فيها عنصر الزيناء أو السمعة التجارية بنقل الأصل التجاري إلى محل آخر نظرا لأن موقعه ليس هو عنصر الجذب الرئيسي للزبناء، وإنما الأمر يرتبط بعناصر أخرى كاستغلال رخصة أو علامة تجارية أو استغلال براءة اختراع على سبيل المثال.

◆ وارتباطا بما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة الرابعة، وفي حالة دفع مبلغ مالي مقابل الانتفاع بحق الكراء ابتداء من إبرام عقد الكراء، وفي الحالة التي يرغب فيها المكري إنهاء العقد، سواء قبل انصرام أجل الستينين أو بعدها، فإن قيمة التعويض التي يستحقها المكتري لا يمكن أن تقل عن المبلغ الذي سبق دفعه.

◆ وفي هذا الصدد يطرح تساؤل حول ما إذا كان في اعتبار التحسينات المدخلة على المحل ضمن عناصر التعويض عن الإفراغ إثقالا لكاهل المكري.

← لا يعتبر احتساب التحسينات المدخلة على المحل ضمن عناصر التعويض عن الإفراغ إثقالا لكاهل المكري، مادام أن تلك التحسينات التي قام بها المكري تندرج ضمن النشاط التجاري الذي كان المكري على علم بحجم الاستثمار الذي يقتضيه هذا النشاط بما في ذلك التحسينات المدخلة على العين المكثرة، كما أن احتساب ذلك يعد من مستلزمات التعويض العادل.

الفرع الثالث: الإعفاء من التعويض

المادة 8

- 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 بالإنذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء؛
 2. إذا أحدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبنية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته، ما عدا إذا عبر المكثري 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 المكري 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 الزيناء والسمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل.

- ◆ خلافا للمادة 11 من ظهير 24 ماي 1955 والتي كانت مقتضية جدا لحد الغموض حيث رخصت للمكري الإفراغ إذا أتى بحجة تشهد ضد المكثري المطالب بالإفراغ بأن هناك سببا خطيرا ومشروعا، أو إن أثبت وجوب هدم الملك كلا أو بعضا لأن السلطة الإدارية أعلنت أنه وخيم ومخالف للمبادئ الصحية أو أثبت أن في شغل الملك خطرا بسبب انعدام الأمن فيه، فإن المشرع المغربي قد تدارك هذا القصور في المادة 8 من القانون الجديد، حيث عالج بدقة الأسباب المؤدية للإفراغ بدون تعويض، وحددها في سبع حالات.
- وما يلاحظ على هذا المقتضى أنه حاول من جهة تبني ما توصل إليه الاجتهاد القضائي بخصوص عدم أداء وجيبة الكراء كسبب للإفراغ، إذ كرس اجتهاد محكمة النقض بغرفتين الصادر بتاريخ 18-03-1992، والذي حسم الخلاف بخصوص الخيار بين سلوك مسطرة الإنذار العادية أو مسطرة ظهير 24-05-1955، واشترط تفاديا للشطط أن يكون متخلف الكراء لا يقل عن ثلاثة أشهر، وأن يمهل المكثري 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار للوفاء.
- ◆ ومن جهة ثانية فإن القانون الجديد أضاف أسبابا أخرى موجبة للإفراغ، وهي فقد عنصرى الزبائن والسمعة التجارية بسبب إغلاق المحل لسنتين على الأقل، سواء كان هذا الإغلاق إراديا أو جبريا، أو الكراء من الباطن خلافا للاتفاق، وكذا هلاك المحل بسبب فعل المكثري أو القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.
- ◆ وأخيرا فإن المشرع سمح للمكثري بتدارك خطئه في حالة تغيير معالم المحل أو تغيير النشاط، وذلك بإرجاع حالة المحل إلى ما كانت عليه داخل أجل معين.
- ◆ أما فيما يتعلق بالإفراغ لكون المحل آيلا للسقوط، فإن المشرع قد اشترط للإعفاء من التعويض ألا يكون تردى حال العقار راجعا إلى إهمال المكثري الذي تم إعداره بذلك.
- ◆ يطرح، في هذا الصدد، تساؤل حول ما إذا كانت الفقرة الأخيرة من المادة 8، والمتعلقة بفقدان الأصل التجاري لعنصرى الزبناء والسمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل، تطبق أيضا في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 4، والمرتبطة بتقديم مبلغ مالي مقابل الحق في الكراء، حيث يعفى المكثري فيها من شرط المدة.
- ← يمكن القول إن مقابل المبلغ المالي المدفوع في إطار المادة 4 إنما هو إعفاء للمكثري من أحد الشروط اللازمة لاكتساب الحق في الكراء، وهو شرط المدة المحدد في سنتين، ولا يتعلق الأمر بتملك الأصل التجاري الذي بإغلاقه لمدة سنتين يفقد عنصرى الزبناء والسمعة التجارية.

الباب الرابع: حالات الحق في الرجوع

الفرع الأول: الهدم وإعادة البناء

المادة 9

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 البنائة 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 طوال 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.

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

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

◆ ترجم هذه المادة حرص المشرع على إيجاد توازن بين حقوق المكرين وحقوق المكثرين، إذ أنها، من جهة أولى، تراعي رغبة المكري في استرجاع ملكه لإعادة تشمينه، ومن جهة ثانية حقوق المكثري في الحفاظ على الأصل التجاري من الضياع. وهكذا فبالنسبة للإفراغ بسبب الهدم وإعادة البناء، فإن هذه المادة - خلافا لما كان عليه الحال سابقا - قد اشترطت على المكري أن يكون تملكه لا يقل عن سنة من تاريخ الإنذار، بالإضافة إلى أداء مجموعة من التعويضات تتعلق بتعويض مؤقت يوازي قيمة كراء ثلاث سنوات، بالإضافة إلى تحميل المكري جزءا من مصاريف الانتظار طوال المدة اللازمة لإعادة البناء.

◆ كما أن هذه المادة أعطت ضمانا جديدة للمكثري وهي أحقيته في التعويض الكامل، متى تبين للمحكمة أن البناية الجديدة لا تتوفر على محلات تمكنه من ممارسة نشاطه، خلافا لما كان عليه الوضع في ظل ظهير 24 ماي 1955 حيث تتعذر هذه الإمكانية، وكان العمل القضائي يرفض طلبات التعويض في هذه الحالات بعللة أن ممارسة حق الرجوع، وحسب الفقرة 2 من الفصل 12 منه، إنما تتم في حالة احتواء الملك المعاد بناؤه على محلات مشابهة.

◆ يطرح التساؤل، في هذا الصدد، حول ما إذا كان بالإمكان خصم مبلغ التعويض المؤقت، الذي يوازي كراء 3 سنوات، من قيمة التعويض النهائي المحكوم به في حالة الحرمان من حق الرجوع.

➡ لا يتعين خصمه لكون التعويض الكامل مستقل تماما عن التعويض المؤقت لاختلاف سببهما؛ فالتعويض المؤقت الذي يوازي كراء ثلاث سنوات ومصاريف الانتظار، متى طلبها المكثري، الذي أساسه المادة 9، أمر مؤقت إلى حين رجوعه إلى المحل، أما التعويض النهائي، وأساسه المادة 7، فهو تعويض بات ونهائي عما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ.

◆ في سياق هذه المادة قد يثار التساؤل حول جواز إيقاع حجز تحفظي على العقار المراد هدمه وإعادة بنائه ضمانا لأداء قيمة التعويض الاحتياطي الكامل المحدد من طرف المحكمة، وذلك قبل إعادة البناء وممارسة حق الرجوع.

➡ في هذه الحالة لا يتعين الاستجابة لطلب الحجز على أساس أن الدين هنا يبقى ديناً احتمالياً معلقاً على شرط حرمان المكثري من ممارسة حق الرجوع، وهو ما يفقده شرط الجدية المنصوص عليه في المادة 452 من ق.م.م. طبقاً لما سار عليه العمل القضائي في هذا الباب حيث صدرت عدة قرارات عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) في هذا الصدد من بينها القرار المؤرخ في 2000/7/26 تحت عدد 1282 في الملف عدد 99/463 الذي جاء فيه "الحجز التحفظي يؤمر به ضد المدين، والطالب المحكوم عليه بإرجاع المطلوب إلى المحل بعد إنجاز عملية البناء في نطاق الفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955 مع تحديد التعويض عن الأصل التجاري في حالة عدم الإرجاع في مبلغ معين لا يصبح مديناً بمبلغ التعويض الاحتمالي إلا إذا امتنع من إرجاع المطلوب بعد إعادة البناء، ومن ثم لا يمكن الأمر بإجراء حجز تحفظي على العقار استناداً إلى الحكم بالإفراغ للهدم". القرار الصادر بتاريخ 1990/1/21 تحت عدد 337 في الملف المدني عدد 8/391 الذي جاء فيه "يفرض الحجز لضمان دين محقق أو له ما يرجح جديته وتحققه، وتكون المحكمة قد تجنبت الصواب حين فرضت الحجز على عقر الطاعن ضماناً لما قد تحكم به المحكمة من تعويض".

المادة 10

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

◆ بمقتضى هذه المادة يلتزم المكثري بالشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ تحت طائلة أحقية المكثري في المطالبة بالتعويض الكامل والذي يوازي قيمة الأصل التجاري وفق ما حددته المادة 7 أعلاه، إلا أنه ولتفادي هذا الجزاء، يمكن للمكثري أن يثبت أن التأخير الحاصل يعود إلى أسباب خارجة عن إرادته كحالة القوة القاهرة أو الحالة التي تشتمل فيها البناية على عدة محلات تجارية أو سكنية ويتعذر عليه إفراغها في وقت واحد، وفي هذه الحالة الأخيرة يسري أجل الشهرين ابتداء من تاريخ إفراغ آخر معتمر في البناية.

المادة 11

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.

في حالة عدم تسليم المكثري 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.

◆ خول المشرع للمكثري، الذي أفرغ من المحل بغرض الهدم وإعادة البناء، ممارسة حق الرجوع مع تكليف المكري -ودون إجراء سابق للمكثري- بإشعار هذا الأخير بذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاث سنوات، مع إشعاره داخل أجل شهر من تاريخ الحصول على شهادة المطابقة من كون المحل رهن إشارته، وفي حالة عدم احترام الأجل يكون من حق المكثري طلب التعويض الكامل.

المادة 12

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 التقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر.

◆ هذه المادة لا تتعلق بمسطرة مراجعة الوجيبة الكرائية كما هي محددة في القانون 07.03 المشار إليه في المادة الخامسة من هذا القانون، بل تتعلق بتحديد الشروط الجديدة للعقد بعد الرجوع، وذلك استناداً إلى مساحة المحل الجديد وإلى طبيعته، ونوعية النشاط الذي سيمارس فيه.

7. القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

الفرع الثاني: المحلات الآيلة للسقوط

المادة 13

مع مراعاة التشريع المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري⁸، يحق للمكري المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل آيلا للسقوط.

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

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

يختص رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمور المستعجلة، بصرف النظر عن مقتضيات المخالفة، بالبت في دعوى الإفراغ، وبتحديد تعويض احتياطي كامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، بطلب من المكثري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

◆ ترتبط حالة الإفراغ لكون المحل آيلا للسقوط بسبب لا يعود إلى إرادة المكري، وإنما بالحالة التي آلت إليها وضعية البناية التي أصبحت مهددة بالسقوط والانهيار.

وخلافا لحالة إفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء، لا يلزم المكري بدفع أي تعويض لفائدة المكثري أو بإعادة بناء المحل، ولا يمكن للمكثري ممارسة حق الرجوع إلا إذا تم إعادة البناء أو إصلاحه داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ، وكان قد عبر عن رغبته في الرجوع إليه داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصله بإخبار من طرف المكري أو كان قد عبر صراحة عن رغبته تلك أثناء سريان دعوى الإفراغ.

◆ يختص رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمور المستعجلة، في هذه الحالة بالبت في الطلبات المقدمة في إطارها، وذلك بالنظر إلى تحقق حالة الاستعجال بالنظر إلى الخطر الداهم والمتعلق بانهيار البناء في أي وقت.

◆ في حالة المحلات الآيلة للسقوط قد يثار تساؤل حول الجهة القضائية المختصة للبت في طلبات

8. القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.48 في 19 رجب 1437 (27 أبريل 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016) ص 3772.

الإفراغ، وذلك بالنظر إلى عدم التطابق الحاصل في هذه النقطة بين المادة 4 من القانون 94.12 بشأن التشريع المطبق على المحلات الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري الذي يمنح الاختصاص للمحكمة الابتدائية، ومقتضيات المادتين 17 و 38 من القانون 49.16 اللتين يستفاد من مقتضياتهما منح الاختصاص الأصلي إلى رئيس المحكمة التجارية.

نفس التضارب يظهر أيضا بالنسبة لأحقية المكثري في التعويض، إذ أن المادة 4 من القانون 94.12 تقر بإمكانية الإفراغ دون تعويض، بخلاف ما تنص عليه المادة 17 من أحقية المكثري في تعويض احتياطي يستخلص في حالة الحرمان من حق الرجوع.

❖ وإذا ما تم اعتبار أن هذا الموضوع يتعلق بمحلات آيلة للسقوط يستغل بها أصل تجاري، فيمكن القول إن الأمر يرتبط بنصين خاصين، لذا يُعمل بقاعدة أن النص اللاحق، أي القانون الجديد، ينسخ النص القديم ضمنا.

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 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 المكثري يمارسه، فهذا الأخير المطالبة بحق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها كي يمارس فيها نشاطا آخر ينسجم مع التهيئة الجديدة للبناء.

❖ تعالج هذه المادة كيفية ممارسة حق الأسبقية في الرجوع إلى المحلات بعد إعادة البناء في حالة تعدد المكثرين، وذلك اعتمادا على معيار الأقدمية ومساحة المحلات الجديدة ومدى ملائمتها لاحتواء النشاط الأصلي. كما تمنح للمكثري، وفي حالة عدم احتواء البناية على محلات صالحة، إمكانية تغيير النشاط الممارس بما لا يتعارض مع التهيئة الجديدة للبناء.

❖ يطرح، في هذا الصدد، تساؤل حول الجهة القضائية المختصة لتطبيق مقتضيات المادة 14 التي تحدد كيفية ممارسة حق الأسبقية في الرجوع للمحلات المعاد بناؤها في حالة تعدد المكثرين.

← يمكن أن يمارس هذا الاختصاص قاضي التنفيذ بعد ممارسة حق الأسبقية من خلال استصدار حكم عن قضاء الموضوع يعتبر سنداً يستمد منه قاضي التنفيذ صلاحياته.

المادة 15

يستحق المكثري 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.

◆ تقرر هذه المادة حق المكثري في التعويض الكامل في حالة عدم تمكنه من ممارسة حق الرجوع إلى المحل بعد إعادة البناء للأسباب الواردة فيها، وهو ما يشكل حماية أخرى لفائدة هذه الفئة لم تكن تستفيد منها في ظل ظهير 24 ماي 1955.

الفرع الرابع: توسيع المحل أو تعليته

المادة 16

إذا اعتزم المالك توسيع أو تعلية البناية، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن الإفراغ المؤقت للمكثري يتم لمدة يحددها المكري، على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ.

يستحق المكثري تعويضاً 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 المكري.

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 وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكري.

♦ أجازت المادة 16 الإفراغ المؤقت لغرض التوسعة أو التعليق إن كان ذلك ضروريا بشرط ألا تتعدى مدة الإفراغ سنة واحدة، ما لم يطلب المكري تمديد الأجل لمدة مماثلة، كما أن القانون الجديد قد ألحق بها من حيث الحكم رغبة المكري في توسعة المحل، والتي لم ينص عليها ظهير 24 ماي 1955.

♦ كما تجدر الإشارة إلى أنه، في هذه الحالة، فالتعويض المستحق، بحسب المادة 16 من القانون الجديد، لم يعد سقفه محددا في كراء سنتين كما كانت تنص عليه المادة 15 من ظهير 24-05-1955، بل يتعين تقديره بحسب الضرر الحاصل للمكثري بسبب الإفراغ المؤقت دون تجاوز مبلغ الأرباح التي يحققها، حسب التصريحات الضريبية للسنة 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.

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 اعلاه، بطلب من المكثري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

♦ في إطار تعزيز الصلاحيات المخولة لرئيس المحكمة، بمقتضى هذا القانون، والتي تخرج عما هو مألوف في القواعد العامة المنظمة لاختصاصاته، تمنحه هذه المادة صلاحية البت في طلبات الإفراغ وتمديد مدته الأصلية، وكذا التعويض سواء المستحق عن مدة الإفراغ أو التعويض الاحتياطي، والذي يمكن اللجوء إليه في حالة الحرمان من ممارسة حق الرجوع أو حق الأسبقية. ففي هذه الحالات يبت رئيس المحكمة، بصفته هذه، في مادة تهم الموضوع.

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

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 المكثري أن الجهة المختصة قد سحبته أو ألغتها.

◆ تكرر مقتضيات هذه المادة ما استقر عليه العمل القضائي من ضرورة الإدلاء برخصة البناء والتصاميم المصادق عليها لإثبات جدية السبب المرتبط بالإفراغ للهدم أو للتوسعة أو التعلية. وتبقى هذه الرخصة منتجة لأثرها طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة، فيما يبقى من حق المكثري الإدلاء أمام المحكمة بما يثبت سحبها أو إلغائها.

← إن المبدأ المنصوص عليه في الفقرة الثانية من هذه المادة يقرر حكما خاصا بشأن استمرار آثار الرخصة طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة، ما دام لم يتم سحبها أو إلغاؤها، رغم أن مقتضيات المادة 49 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) تنص على أن رخصة البناء تسقط إذا لم يتم الشروع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى داخل أجل سنة من تاريخ تسليمها، بمعنى أن حكم السقوط ليس له أي أثر على صلاحية الرخصة طيلة سريان مسطرة الإفراغ.

الباب الخامس: إفراغ السكن الملحق بالمحل

المادة 19

يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري أو الصناعي أو الحرفي ليسكن فيه نفسه أو زوجه أو أحد أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين من الوصية الواجبة إن وجدوا، طبقا 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 وتتميمه، 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 سومة 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.

يتعين على الشخص المطلوب الإفراغ لفائدته أن يعتمر المحل شخصيا داخل أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ مغادرته من طرف المكثري ولمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ما لم يكن هناك عذر مقبول، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر يوازي كراء ثمانية عشر شهرا حسب قيمة آخر وجيبة كرائية.

◆ تنظم هذه المادة مسطرة إفراغ السكن الملحق بالمحل الأصلي مع حصر إمكانية الإفراغ من أجل السكن في الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحل التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وإضافة المستفيد من الوصية الواجبة طبقا للمادة 369 من مدونة الأسرة والشخص المكفول، المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين، إلى قائمة الأشخاص المستفيدين من هذه الإمكانية.

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

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

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 المكثري 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.

◆ تحدد هذه المادة وبكل وضوح الحالات التي يمنع فيها استرجاع المحل المخصص للسكن الملحق بالمحل الأصلي، وذلك حماية للأصل التجاري ولنوعية بعض الأنشطة الاقتصادية كمؤسسات الإيواء السياحي والقطاع الطبي أو لاستحالة الفصل بين الجزء المخصص للسكن والجزء المستعمل لممارسة النشاط الرئيسي للمقولة.

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).¹¹

◆ تنظم هذه المادة الحالة التي يتم فيها نزع ملكية عقار يستغل فيه أصل تجاري لأجل المنفعة العامة. وقد اكتفت هذه المادة بالإحالة إلى مقتضيات التشريع المتعلق بنزع الملكية، ولا سيما منها مقتضيات الفصل 11 والذي ينص على أنه "يجب على المعنيين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكثرين وغيرهم ممن ييدهم حقوق في

11. 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)؛ الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980. كما تم تغييره وتتميمه.

العقارات، وإلا بقوا وحدهم مدينين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات التي قد يطالبون بها. كما يجب، داخل نفس الأجل، على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم وإلا سقط كل حق لهم".

كما أن التعويض المستحق لفائدة المكري تراعى فيه مقتضيات الفصل 22 من القانون المذكور، والتي ورد فيها "إذا كان يشغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكثرون بصفة قانونية مصرح بهم على إثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية، فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات الواجبة لهم، أو عند الاقتضاء، تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن؛" وتنسجم مقتضيات هذا الفصل مع ما كان منصوصا عليه في الفصل التاسع عشر من ظهير 24 ماي 1955، والتي تجنب الجهة النازعة للملكية أداء تعويض عن الإفرار إن هي عرضت على المكري الذي ضاع حقه مكانا مماثلا للمحل المنزوعة ملكيته ويكون واقعا بالقرب منه.

الباب السابع: ممارسة أنشطة مكتملة أو مرتبطة أو مختلفة

المادة 22

يمكن السماح للمكري بممارسة نشاط أو أنشطة مكتملة 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 المكري 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 المكري، مختلف عما تم الاتفاق عليه في عقد كراء، إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك.

◆ أجازت هذه المادة للمكري ممارسة نشاط مكمل أو مرتبط بالنشاط المتعاقد بشأنه مع إشعار المكري بذلك، ويجب على هذا الأخير تحديد موقفه داخل أجل شهرين من تاريخ توصله بالطلب، تحت طائلة اعتباره موافقا عليه، واشترطت لذلك ألا تكون الأنشطة الجديدة مخالفة لغرض وخصائص وموقع البناية ولا تؤثر على سلامتها.

كما منحت لقاضي الأمور المستعجلة، في حالة عدم موافقة المكري، الإذن بممارسة النشاط أو الأنشطة المكتملة أو المرتبطة، متى تبين له جدية الأسباب التي دعم بها المكري طلبه.

أما ممارسة المكري لأنشطة مختلفة عما تم الاتفاق عليه، فلا تجوز وتخضع لحكم المادة 8 من هذا القانون.

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.

◆ تشكل هذه المادة استثناء من مسطرة مراجعة الوجيبة الكرائية كما هي محددة في القانون 07.03 المشار إليه سلفا والمحال إلى مقتضياتها بموجب المادة الخامسة من هذا القانون، سواء من حيث المدة المستلزمة للمطالبة برفع السومة الكرائية وهي ثلاث سنوات، أو من حيث نسبتها المحددة في 10% بالنسبة للمحلات التجارية.

الباب الثامن: الكراء من الباطن

المادة 24

يجوز للمكثري أن يؤجر للغير المحل المكثري كلا أو بعضا، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وتبقى العلاقة قائمة بين المكري والمكثري الأصلي.
لا يكون لهذا الكراء أي أثر تجاه المكري إلا من تاريخ إخباره به.
على المكري الذي أخبر بالكراء من الباطن أن يشعر المكثري الفرعي بكل إجراء يعتزم القيام به تجاه المكثري الأصلي، تحت طائلة عدم مواجهته به.
لا يمكن للمكثري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكثري الأصلي، مع مراعاة الفقرة السابقة.

يبقى المكثريان 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 اتفاقا أو قضاء، وفي الحالة الأخيرة تراعي المحكمة الفرق بين السومتين دون أن تنقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر.

◆ خلافا لما كان الوضع عليه في ظل ظهير 24 ماي 1955، والذي كان يمنع صراحة تولية كراء الكل أو البعض من المحلات المكرة، ما لم تنص عقدة الكراء على ما يخالف أو أجازه المكري لاحقا (الفصل 22 من الظهير)، أجاز القانون الجديد إمكانية الكراء من الباطن، ما لم يتضمن العقد مقتضى صريحا يمنع هذه العملية، وعلى أساس أن تبقى العلاقة بين المكري والمكثري الأصلي، ويبقى المكثريان الأصلي والفرعي يتحملان على وجه التضامن جميع الالتزامات الواردة في العقد من قبيل أداء الوجيبة الكرائية وتوابعها، وأيضا المحافظة على العين المكررة واستغلالها وفق ما أعدت له ووفق النشاط المخصص لها في العقد.

الباب التاسع: تفويت الحق في الكراء

المادة 25

يحق للمكثري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري أو مستقلا 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 اعتبارا من تاريخ تبليغه إليه، ويبقى المكثري الأصلي مسؤولا 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، طبقا 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 قانونا للاحتفاظ بالدائع، 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.

◆ ينشأ الحق في الكراء، كمعصر من عناصر الأصل التجاري، متى توفرت الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون، وهو ما يخول للمكثري الحماية القانونية، وقيام الحق في التجديد أو التعويض في حالة الإنهاء غير المبرر، وكذا تفويت الحق في الكراء.

◆ وتكرس هذه المادة ما استقر عليه العمل القضائي، لاسيما قضاء محكمة النقض، بشأن أحقية المكثري في تفويت الحق في الكراء إما بصفة مستقلة أو مع باقي عناصر الأصل التجاري.¹² كما أنها نصت على مسطرة واضحة ودقيقة تتمثل في وجوب إبرام عقد التفويت كتابة إما بموجب محرر رسمي أو عرفي، وإشعار المكري بواقعة التفويت، سواء من طرف المفوت أو المفوت إليه تحت طائلة عدم سريان مقتضياته تجاهه.

◆ ويثار في هذا الصدد مسألة ما إذا كان إشعار المكري من قبل أحد الطرفين فقط يحقق الغاية من إعلام المكري بحالة الحق طبقا للفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود، باعتبار أن توصله بإشعار واحد كاف ليسري التفويت بذلك في مواجهته.

12. قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2008/4/30 تحت عدد 579 في الملف التجاري رقم 2006/2/3/1372.

◆ أما بخصوص ثمن التفويت، فيعين إيداعه لدى جهة مؤهلة للاحتفاظ بالودائع من قبيل كتابة الضبط أو الموثق.

◆ كما أقرت هذه المادة مستجدا قانونيا بإقرارها لحق الأفضلية لفائدة المكري يمارسه قصد استرجاع المحل المكترى وفق مسطرة وآجال محددة طبقا للفقرة الأخيرة من هذه المادة.

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:

-خمس عشرة 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.

◆ كرسّت هذه المادة التوجه المعتمد من طرف المشرع، والمتمثل في تبسيط مسطرة الإفراغ، وذلك بخلاف ما كان منصوفاً عليه سابقاً (دعوى الصلح؛ دعوى المنازعة في أسباب الإنذار...)، حيث يتعين على المكري، الراغب في إنهاء العلاقة الكرائية، وبعد توجيهه إنذاراً مسبباً للمكثري طبقاً لمقتضيات هذا القانون، رفع دعوى المصادقة على الإنذار بعد انصرام الأجل المحدد فيه.

◆ تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 49.16 حدد آجالاً يتعين على المكري التقيد بها وهي 15 يوماً بالنسبة للإنذار المبني على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلاً للسقوط، وثلاثة أشهر إذا كان الإنذار مبنيّاً على الاستعمال الشخصي أو الهدم وإعادة البناء أو التوسعة أو التعلية أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري ببنود العقد.

◆ إذا لم يستجب المكثري لفحوى الإنذار، حق للمكري اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لطلب المصادقة على الإنذار ابتداءً من تاريخ انتهاء الأجل. وإذا تعذر التوصل بالإنذار لكون المحل مغلقاً باستمرار، جاز رفع الدعوى بعد انتهاء الأجل الممنوح انطلاقاً من تاريخ تحرير محضر التبليغ. وخلافاً لمقتضيات ظهير 24 ماي 1955، فإن حق المكري في طلب المصادقة يسقط بمرور ستة أشهر يبتدئ من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري في الإنذار، وبما أن الأمر يتعلق بأجل سقوط، فهو مرتبط لذلك بالنظام العام، وتثيره المحكمة تلقائياً.

المادة 27

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

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

إذا لم يتقدم المكثري 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.

◆ حددت هذه المادة صلاحيات المحكمة، وهي تبّت في صحة الإنذار بالإفراغ، فتستجيب لطلب الإفراغ كلما تبين لها صحة السبب المؤسس عليه الإنذار أو تصدر حكماً برفض الطلب.

ويشكل هذا المقتضى تطوراً نوعياً من شأنه حسم التضارب الحاصل في العمل القضائي فيما بين محاكم الموضوع، من جهة، ومقارنة مع ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض، من جهة أخرى، بشأن الجزاء المترتب عن عدم جدية السبب المعتمد في الإنذار؛ فكان اتجاه يقضي ببطالان الإنذار، وآخر يقضي بالتعويض الكامل عن الإفراغ تمسكاً بالتفسير الضيق للقانون، باعتبار أن تسبب الإنذار في إطار ظهير 24 ماي 1955 هو فقط لتقدير أحقية المكثري في التعويض من عدمه، وليس لتبرير الإفراغ.¹³

◆ كما منحت هذه المادة الخيار للمكثري في أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار، أو أن يرفعها إن لم يقيم بذلك من قبل، داخل أجل ستة أشهر التالية لتبليغ الحكم النهائي بالإفراغ. وأضافت بأن إجراءات التنفيذ لا تتم إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به، ما لم يكن المكثري قد أغفل طلب التعويض أثناء الدعوى كما سلف ذكره.

المادة 28

إذا قضت الجهة القضائية المختصة بإفراغ المكثري مع التعويض، يتعين على المكثري 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.

◆ ألزمت هذه المادة المكثري بإيداع التعويض المحكوم به داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ صيرورة الحكم قابلاً للتنفيذ، وإلا اعتبر متنازلاً عن التنفيذ، ويتحمل حينئذ المصاريف القضائية المترتبة عن هذه المسطرة.

ومما لا شك فيه، أن هذا المقتضى سيخفف العبء على المحاكم بإعفائها من مباشرة تنفيذ الإفراغ قبل إيداع المبالغ المحكوم بها. وتجدر الإشارة إلى أن حق التوبة الذي كان مقرراً لفائدة المكثري، وفق المسطرة المنصوص عليها في ظهير 24 ماي 1955، تم إلغاؤه بمقتضى القانون الجديد، إذ أصبح بإمكان المكثري أن يتحلل من أداء التعويض المحكوم به بمجرد انصرام أجل ثلاثة أشهر دون القيام بإيداعه.

◆ وقد يثار التساؤل هل الإفراغ التلقائي الحاصل من المكثري قبل مرور الأجل يلزم المكثري بمنحه

13. قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2012/4/19 تحت عدد 432 في الملف التجاري رقم 2011/2/3/783، منشور بمجلة المحاكم المغربية العدد 140 الصفحة 193؛

قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 2012/4/19 تحت عدد 429 في الملف التجاري رقم 2011/2/3/1235، منشور بمجلة المحاكم المغربية العدد 140 الصفحة 187.

التعويض، أم يبقى هذا الأخير محقا في الاستفادة من الأجل الممنوح له وفي خيار الأداء، أو اعتباره متنازلا عن التنفيذ ؟.

← يفهم من صياغة هذه المادة أن القانون يلزم المكري الصادر لفائدته حكم بالإفراغ مقابل تعويض بإيداع مبلغه داخل أجل أقصاه ثلاثة أشهر تحت طائلة اعتباره متنازلا عن التنفيذ، وهو ما يمكن تفسيره على أنها مهلة لفائدته لممارسة حق الخيار في الأداء من عدمه واعتباره متنازلا عن التنفيذ، لاسيما وأن هذه المقتضيات وكما سبقت الإشارة إليه سابقا تعوض مسطرة حق التوبة المذكور.

المادة 29

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

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

◆ عوضت هذه المادة مقتضيات المادة 112 من مدونة التجارة، والتي تم نسخها بموجب المادة 38 من هذا القانون، وهو ما يشكل ضمانا لحقوق دائني الأصل التجاري. كما أن صياغة هذه المادة تستوعب أيضا حالة الفسخ الرضائي للعقد وانسجاما مع ما كانت تقرره المادة 112 أعلاه.

◆ ومن مستجدات هذا القانون المهمة، في هذا الصدد، تعريفه للدائن المقيّد (الدائن الذي يتوفر على امتياز البائع أو رهن على الأصل التجاري) ، وذلك قصد تفادي التضارب الحاصل على مستوى العمل القضائي، وبالتالي استبعاد باقي أصناف الدائنين من إلزامية إشعارهم كما هو الحال بالنسبة لأصحاب الحجز التحفظية.

◆ يطرح السؤال حول ضرورة احترام هذه المقتضيات في حالة تقديم طلب استرجاع المحل المهجور أو المغلق طبقا للمادة 32 ؟.

← جوابا على هذا التساؤل، يمكن القول إنه وما دام أن الإجراء المطلوب من المكري يستهدف حماية حقوق الدائنين، فإنه يتعين مبدئيا القيام به في جميع الأحوال حتى في حالة طلب استرجاع حيّزة المحل المهجور أو المغلق؛ ذلك أنه وإن كانت هذه المسطرة لا تهدف بصفة مباشرة إلى فسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين، فإن فرضية فسخ العقد تبقى واردة أيضا في الحالة التي تستمر فيها غيبة المكري لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر الاستعجالي القاضي بفتح المحل واسترجاع حيّزته، حيث تصبح آثار التنفيذ نهائية، ويترتب عنها فسخ عقد الكراء.

المادة 30

عندما تقضي المحكمة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، لا يمكن استخلاص المبلغ المحكوم به إلا بعد إدلاء المكثري بشهادة مسلمة من كتابة الضبط تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد.

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

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

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

يتم توزيع مبلغ التعويض المودع لفائدة المكثري وفق الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الرابع من الباب الرابع من الكتاب الثاني من مدونة التجارة.

◆ في نفس سياق حماية الدائنين، فإن المكثري بدوره لا يمكنه استخلاص مبلغ التعويض الكامل المحكوم به وفق مقتضيات المادة 7 إلا بعد الإدلاء بشهادة مسلمة من كتابة الضبط تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد، وفي حالة وجود تقييدات وجب عليه الإدلاء بما يفيد إشعار الدائنين المقيدين بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق له، وذلك طبقا لمقتضيات المادة 30 التي منحت للدائنين المذكورين إمكانية التعرض على أداء ثمن التعويض المودع بكتابة الضبط، إذ لا يمكن للمكثري استخلاص التعويض المحكوم به لفائدته إلا بعد انصرام أجل التعرضات المذكورة.

◆ ويثار التساؤل في هذا الصدد حول إلزامية الإدلاء بهذه الشهادة الضبطية بالنسبة لبعض الأنشطة التي تدخل ضمن مجال تطبيق هذا القانون دون أن تكون خاضعة للتسجيل بالسجل التجاري، من قبيل التعاونيات، أو أنه يبقى اختياريا بالنسبة للبعض الآخر كحالة المكاو الذاتي والتاجر الفعلي.

← في مثل هذه الحالات، يتعين عدم إلزام المكثري بمقتضيات هذه المادة، شريطة الإدلاء بشهادة بعدم التسجيل في السجل التجاري مسلمة من طرف كاتب الضبط وفق النموذج 11 المعد طبقا للمادة 17 من المرسوم التطبيقي.¹⁴

14. مرسوم رقم 2.96.906 صادر في 9 رمضان 1417 (18 يناير 1997) لتطبيق الباب الثاني المتعلق بالسجل التجاري بالقسم الرابع من الكتاب الأول من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة؛ الجريدة الرسمية عدد 4449 بتاريخ 11 رمضان 1417 (20 يناير 1997)، ص 135، كما تم تغييره وتتميمه.

الفرع الثاني: دعوى الحرمان من حق الرجوع

المادة 31

يحق للمكتري، متى ثبت حرمانه من حق الرجوع المحكوم به في الحالات المنصوص عليها في المواد 9 و13 و17، طلب تنفيذ التعويض الاحتياطي وفق المبلغ الذي سبق الحكم به.

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

◆ تؤسس هذه المادة لمبدأ التعويض عن الحرمان من ممارسة حق الرجوع إلى العين المكترة متى ثبت حرمانه منه، ويتم استخلاص مبلغ التعويض إما عن طريق تقديم طلب بتنفيذ مبلغ التعويض الاحتياطي الذي سبق الحكم به لفائدته في الحالات المنصوص عليها في المواد 9 و13 و17، أو بموجب دعوى مستقلة قصد المطالبة بالتعويض دون التقيد بأجل الستة أشهر الوارد في 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 المكتري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكترى 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، وبإنداز 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 المكتري 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 تلقائيا.

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 المكري أمام المحكمة بالتعويض عن جميع الأضرار التي لحقت به بسبب المسطرة التي باشروا المكري ضده، وإذا ظل المحل المكثري فارغا جاز له المطالبة بإرجاعه إليه، ولو بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر القاضي باسترجاع الحيازة.

◆ تضع هذه المادة تنظيما قانونيا لمسطرة استرجاع المحلات المهجورة أو المغلقة الخاضعة لهذا القانون وفق ما استقر عليه العمل القضائي بهذا الخصوص؛ إذ أنه وبخلاف استرجاع المحلات المهجورة والمعدة المعدة للاستعمال السكني أو المهني والتي كانت تخضع لمقتضيات واضحة أقرتها المواد 57 إلى 70 من القانون 67.12، بالنسبة لنظيرتها المحلات التجارية أو الحرفية أو الصناعية فهذه المسطرة كانت تعرف فراغا قانونيا في هذا المجال. وتأتي مقتضيات هذه المادة لتوضح كيفية ممارسة هذه المسطرة، سواء فيما يتعلق باسترجاع المحل والإجراءات المسطرية التي تأمر بها المحكمة قبل الإذن بالاسترجاع، أو شروط إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه كلما ظهر المكثري أثناء عملية التنفيذ أو بعده داخل أجل لا يتعدى ستة أشهر شريطة أدائه متخلف الكراء، وأجازت له هذه المادة أن يطالب بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به عن هذه المسطرة في إطار القواعد العامة.

الفرع الرابع: الشرط الفاسخ

المادة 33

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

◆ بموجب هذه المادة تم إقرار مسطرة خاصة بالإفراغ في حالة تضمين عقد الكراء لشرط فاسخ، وذلك قصد تمكين المكري من آلية مسطرية سريعة ومرنة تخول له الحق في استرجاع محل الكراء بدون أداء أي تعويض في حالة تماطل المكثري في أداء واجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر، وذلك حيادا عن المسطرة المنصوص عليها في المادة 26 أعلاه. كما تم منح اختصاص البت لرئيس المحكمة أو من ينوب عنه كقاض للأمر المستعجلة، وهو في هذه الحالة، ولكون الفسخ مقررا قانونا، يكفي بمعاينة تحقق الشرط الفاسخ من عدمه.

◆ وخلافا لما هو منصوص عليه في الفقرة الثانية من الفصل 26 من ظهير 24 ماي 1955، فلم يبق من صلاحيات رئيس المحكمة منح أجل للأداء للمكثري قصد أداء ما بذمته والذي قد يصل إلى مدة سنة.

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.

◆ تنص هذه المادة على أن إنجاز الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المتخذة في إطار القانون الجديد بواسطة مفوض قضائي أو طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، وفي ذلك تكريس لاتجاه محكمة النقض الذي يعتبر محضر التبليغ المنجز من طرف المؤهل قانونا لتحريره يقوم مقام شهادة التسليم ويعتبر حجة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور، وأن التبليغ المنجز من طرف كاتب المفوض القضائي يعتبر صحيحا وقانونيا (قرار محكمة النقض عدد 741 المؤرخ في 16-8-2012 في الملف التجاري رقم 2012/2/3/350).

المادة 35

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

◆ بمقتضى هذه المادة، تم الحسم في مسألة الاختصاص النوعي التي طالما أربكت عمل المحاكم، وحسماً لتنازع الاختصاص الذي تولد غداة إحداث المحاكم التجارية بتاريخ 12 فبراير 1997 بين من يمنح الاختصاص إلى المحاكم التجارية ومن يمنحه للمحاكم الابتدائية، إلى أن صدر قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض) بتاريخ 14 نونبر 2001¹⁵.

◆ وتجدر الإشارة إلى أنه طبقاً لمشروع القانون رقم 38.15 المتعلق بالتنظيم القضائي، فإن اختصاص النظر في المنازعات المتعلقة بهذا القانون ستؤول إلى كل من المحاكم التجارية والأقسام المتخصصة في القضاء التجاري بالمحاكم الابتدائية، وإلى المحاكم الابتدائية باعتبارها ذات الولاية العامة؛ وعليه، فإن الاختصاص سيبقى منعقداً حالياً للمحاكم التجارية وفق قانون التنظيم القضائي للمملكة الحالي وقانون إحداث المحاكم التجارية إلى حين صدور ونشر القانون الجديد المتعلق بالتنظيم القضائي بالجريدة الرسمية، وسريان تنفيذه.

المادة 36

تعتبر الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة.

◆ انسجاماً مع ما هو معمول به في القوانين التي تتضمن إجراءات مسطرية، تحدد هذه المادة طبيعة الآجال المسطرية الواردة في هذا القانون، وطبقاً للفصل 512 من قانون المسطرة المدنية، فكلما تعلق الأمر بآجال كاملة، لا يحتسب اليوم الذي يتم فيه تسليم الاستدعاء أو التبليغ أو الإنذار أو أي إجراء آخر للشخص نفسه أو لموطنه ولا اليوم الأخير الذي تنتهي فيه، وإذا كان اليوم الأخير يوم عطلة امتد الأجل إلى أول يوم عمل بعده.

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.

¹⁵. قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 14 نونبر 2001 تحت رقم 2248 في الملف التجاري رقم 2000/2227 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 91.

◆ لقد تم إقرار هذه المادة ضمن المقتضيات الختامية بغاية التنصيص بصفة صريحة على تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود على عقود الكراء التي لا تستوفي الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من القانون، متى لم تكن خاضعة لقوانين خاصة، وهو ما من شأنه تجاوز التضارب الذي يشهده العمل القضائي حاليا بشأن المحلات التي لا تستوفي شروط تطبيق ظهير 24 ماي 1955 بين من يطبق المقتضيات العامة ومن يحيل على مقتضيات القانون المطبق على المحلات المعدة للاستعمال السكني والمهني.

المادة 38

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.

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.

◆ تأتي هذه المادة الواردة ضمن المقتضيات الختامية لهذا القانون وتنظم أجل دخوله حيز التنفيذ وهو ستة أشهر والتي ستصادف تاريخ 11 فبراير 2017، وذلك قصد تمكين السادة القضاة وسائر الأطراف المتعاملة مع النص القانوني من الإلمام بمقتضياته ودراسته وإيجاد الأرضية المناسبة لتفعيل أحكامه. كما تطرقت في إطار مقتضياتها الانتقالية لمآل العقود الجارية التنفيذ وكذا القضايا غير الجاهزة للبت فيها والتي تبقى خاضعة له دونما حاجة لتجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

◆ إلا أن الإشكال الحقيقي الذي تثيره هذه المادة هو ما تعلق بوضعية العقود التي لم تستوف شرط الكتابة، إذ أن ظاهر النص قد يفسر على أن جميع العقود المبرمة بعد تاريخ دخوله حيز التنفيذ بما فيها العقود الشفوية تبقى خاضعة لمقتضياته، وهو ما قد يفهم على أنه ما يشكل تناقضا مع ما جاء في المادة 37 السابقة؛ والحال أن التأويل الصحيح لهذا النص يدعو إلى القول إن هذه المادة جاءت لتكرس المبدأ الدستوري المتعلق بعدم رجعية القوانين، وتحدد مصير العقود الشفوية المبرمة قبل دخول القانون الجديد حيز التنفيذ، بدليل أنها نصت على إمكانية أن يبرم الأطراف في كل وقت عقدا مطابقا لمقتضياته، إضافة إلى أن صياغة هذه الفقرة كانت أكثر وضوحا وتعبيرا في الصيغة الأصلية لهذا القانون التي وافق عليها مجلس المستشارين ضمن القراءة الأولى والتي جاءت على النحو التالي " تظل سارية

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

المحور الثالث: ملاحق

يتضمن هذا المحور فصلين اثنين يتعلق الأول منهما ببسط الصيغ التي عرفها مسار مقترح القانون، وذلك انطلاقا من صيغته الأصلية كما تقدم بها الفريق الاشتراكي، ومرورا بصيغتي مجلس النواب ومجلس المستشارين في إطار القراءة الأولى، وانتهاء بالصيغة التي صادق عليها المجلسان تباعا في إطار القراءة الثانية، بينما ينصب موضوع الفصل الثاني حول أهم النصوص القانونية، سواء منها تلك التي يحيل إليها القانون الجديد، أو تلك التي يرتبط بها موضوعه.

الفصل الأول: النص الكامل لصيغ القانون

أولاً: صيغة مقترح القانون المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الذي تقدم به الفريق الاشتراكي وسجل بمكتب مجلس النواب بتاريخ 31 دجنبر 2007

مقترح قانون يتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

الباب الأول: نطاق تطبيق القانون

المادة 1

تطبق مقتضيات هذا القانون على ما يلي:

1. عقود كراء العقارات أو المحلات التي يستغل فيها نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي.
2. عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيه النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي المنصوص عليه في عقد الكراء الأصلي أو الملحق. في حالة تعدد المالكين، فإن ضم استغلال المحل الملحق للمحل الأصلي يجب أن يكون بموافقة مالك المحل الملحق.
3. عقود كراء الأراضي البيضاء التي شيدت عليها، إما قبل الكراء أو بعده، بنايات للاستغلال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط الموافقة الصريحة للمالك.
4. عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو المؤسسات العمومية أو الجماعات المحلية مع مراعاة استثناء الموارد في الفقرة الثالثة من المادة الثانية بعده.
5. عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة و المؤسسات العمومية والجماعات المحلية والتي أنجزت ملكيتها إليها بعد دخول هذا القانون حيز التطبيق أو بعد إبرام عقود الكراء.
6. عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأحباس العامة والتي آلت ملكيتها إليها بعد دخول هذا القانون حيز التطبيق أو بعد إبرام عقود الكراء.

7. عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأحباس الخاصة.
8. عقود كراء العقارات أو المحلات التي تشغلها مؤسسات التعليم التابع للقطاع الخاص
9. عقود كراء العقارات أو المحلات التي تستغل فيها التعاونيات نشاطا تجاريا.
10. عقود كراء العقارات أو المحلات التي تزاوّل فيها المصحات الخصوصية نشاطها.
11. عقود كراء العقارات أو المحلات التي يزاول فيها النشاط الصيدلي ومختبرات التحليل وعيادات الفحص بالأشعة.

المادة 2

لا تخضع لمقتضيات هذا القانون:

1. عقود الكراء الطويل الأمد باستثناء ما يتعلق بمراجعة الوجيبة الكرائية.
2. عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي يبرمها المسيرون القضائيون.
3. عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو المؤسسات العمومية أو الجماعات المحلية حينما تكون تلك الأملاك مرصودة لمنفعة عامة.
4. عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية.
5. عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأحباس العامة إذا كانت تلك الأملاك خالية من حقوق المنفعة من جزاء وجلسة وزينة وهواء أو حركة أو كانت مشاعة وتملك فيها الأحباس ثلاثة أرباع على الأقل.

الباب الثاني: في الوجيبة الكرائية

المادة 3

تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين.

في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بالتحملات فتعتبر من مشمولات الوجيبة الكرائية.

المادة 4

يمكن الاتفاق عند إبرام عقد الكراء على الزيادة في الوجيبة الكرائية بصفة تلقائية مرة كل ثلاث سنوات على أن لا تتعدى نسبتها 10 % من القيمة الإجمالية للزيادة المترتبة بذمة المكثري إلى تاريخ الحكم.

المادة 5

في حالة عدم التزام المكثري بتنفيذ الزيادة المتفق عليها، يمكن للمكثري سلوك المسطرة المنصوص عليها في القانون رقم 64-96 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية. يمكن بناء على طلب المكثري، الحكم على المكثري الذي لم يستجب لطلب تنفيذ مراجعة الاتفاقية بتعويض نسبته 10 % من القيمة الإجمالية للزيادة المترتبة بذمة المكثري إلى تاريخ الحكم.

المادة 6

إذا لم يتم التنصيص في العقد على الزيادة، جاز للمكثري أن يطالب بعد مرور ثلاث سنوات على آخر مراجعة على أن تحدد نسبتها في 10 % من الوجيبة الكرائية. يتعين على المكثري الراغب في مراجعة السومة الكرائية توجيه إنذار للمكثري يمنحه فيه مهلة ثلاثين يوما من تاريخ التوصل. إذا لم يستجب المكثري للإنذار، أمكن للمكثري اللجوء إلى المحكمة، وفي هذه الحالة تسري المراجعة من تاريخ التوصل بالإنذار. يتعين على المكثري أثناء المنازعة في طلب المراجعة الاستمرار في أداء الوجيبة الكرائية الأصلية تحت طائلة الحكم عليه بالتعويض عن تماطله في الأداء.

الباب الثالث : إنهاء عقد الكراء**المادة 7**

لا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات أحكام المادة 25 بعده، وكل شرط مخالف يقع باطلا.

المادة 8

يثبت الحق في التعويض عن إنهاء عقد الكراء للمكثرين الذين مارسوا أو استغلوا في العين المكثرة نشاطا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا لمدة سنتين بدون انقطاع أو لذوي حقوقهم أو المتخلى لهم. يستغني عن شرط المدة في حالة ما إذا تم التنصيص في العقد على أن المكثري قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء أو أثبت ذلك.

يشمل التعويض قيمة الأصل التجاري دون أن يتعدى مجموع ما دفعه المكثري من كراء وأداءات وما أنفقه من تحسينات وإصلاحات، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكثري من حقه في التعويض عن إنهاء الكراء يقع باطلاً.

المادة 9

لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات التالية:

1. تماطل المكثري عن أداء وجيبة الكراء ما لم يتم أداء الوجيبة المستحقة خلال أجل تحدده المحكمة عند الاقتضاء على أن لا يتجاوز ثلاثة أشهر.
2. إحداث المكثري لتغيير بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبنية ويؤثر على سلامة البناء أو مرد ودية المحل، ما عدا إذا قام المكثري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التغيير داخل الأجل الممنوح له في الإنذار أو عند الاقتضاء داخل أجل تحدده المحكمة على أن لا يتجاوز ثلاثة أشهر.
3. استعمال المحل المكثري في غير ما أعد له بدون موافقة المالك بشكل يضر بالبنية ويؤثر على سلامة البناء أو مرد ودية المحل ما عدا إذا قام المكثري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنذار أو عند الاقتضاء داخل أجل تحدده المحكمة على أن لا يتجاوز ثلاثة أشهر.
4. إذا كان المحل آيلاً للسقوط ما لم يثبت المكثري مسؤولية المكري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقاً أو قانوناً رغم إنذاره بذلك.
5. اندثار المحل التجاري بسبب تحقق قوة قاهرة أو حادث فجائي.

المادة 10

في حالة مصادقة المحكمة على الإنذار، يجب عليها أن تحدد مقدار التعويض الكامل المستحق للمكثري مقابل الإفراغ للرجوع إليه عند الاقتضاء.

المادة 11

للمكثري الذي تم الحكم بإفراغه لكون المحل أصبح آيلاً للسقوط، الحق في الرجوع إلى المحل بعد بنائه أو إصلاحه.

على المكري أن يخبر المكثري بتاريخ الشروع في البناء و أن يطلب منه الإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل.

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

يترتب على حرمان المكثري من حق الأسبقية الحكم له بالتعويض الكامل.

المادة 12

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 إلى أحد المحلات المشيدة والمعدة لاستغلال نشاط مماثل تحدده المحكمة من خلال التصميم المستدل به على أن يكون قدر الإمكان متطابقا مع المحل السابق والنشاط الممارس فيه.

وإذا لم تشمل البناية على المحلات المذكورة، استحق المكثري التعويض الكامل.

المادة 13

يتعين على المكثري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ وفي حالة تعذر ذلك يحق للمكثري الحصول على التعويض المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة أعلاه ما لم يثبت المكثري أن السبب خارج عن إرادته.

المادة 14

يتعين على المكثري أن يشعر المكثري بالتاريخ الذي يتأتى له فيه تمكينه من المحل الجديد.

على المكثري أن يوجه للمكثري داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصله بالإشعار، إعلاما يخبره فيه برغبته في الرجوع إلى المحل وإلا سقط حقه في ذلك.

يتعين على المكثري الذي توصل بالإشعار المشار إليه أعلاه أن يقوم داخل أجل شهر من تاريخ توصله برخصة استغلال المحل المسلمة له من طرف السلطة المحلية، بإخبار المكثري بأنه يضع المحل رهن إشارته.

يلزم المكثري عند تمكينه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقا أو بواسطة المحكمة.

المادة 15

(أ) حق الأسبقية

للمكثري الحق في الانتقال بحق الأسبقية في الأماكن المعاد تشييدها في الحالات التالية:

-إذا كانت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات تكفي أو تتسع لجميع المكثرين، فحق الأسبقية هنا يعطى لأقدمهم الذي عبر عن رغبته في خيار الرجوع.

-إذا كانت البناية الجديدة تتوفر على محلات تتجاوز مساحة البناية القديمة فحق الأسبقية ينحصر في المحلات ذات المساحة المساوية لمساحة الأماكن التي كان يستغلها

المكتري، أو تكون صالحة لاحتواء اللوازم والنشاط الذي كان يتعاطاه المكتري في الأماكن القديمة.

-إذا كانت البناية الجديدة لا تشمل محلات صالحة لممارسة النشاط الذي كان يتعاطاه المكتري، فهذا الأخير المطالبة بالانتفاع بحق الأسبقية في الأماكن المعاد تشييدها كي يمارس فيها أعمالاً أخرى تتسجم مع التهيئة الجديدة للبناء.

(ب) حق التعويض الكامل

للمكتري الحق في التعويض الكامل المنصوص عليه في المادة الثامنة أعلاه في الحالات التالية:

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

-إذا تعذر على المكتري الرجوع لممارسة نشاطه السابق اعتباراً لمقتضيات قانونية أو تنظيمية.

المادة 16

إذا اعتزم المالك إضافة أو أكثر في البناية، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن إخلاء المكتري يتم لمدة يجدها المكري على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ.

يستحق المكتري تعويضاً عن مدة إفراغه يوازي الضرر الحاصل له دون أن يتجاوز نسبة الأرباح التي يحققها حسب التصريحات الضريبية للسنة الفارطة، وفي جميع الحالات يجب أن لا يقل التعويض الشهري عن قيمة السومة الكرائية.

لا يحق للمكري الحصول على الوجيبة الكرائية طيلة مدة الإفراغ.

يتعين على المكري الشروع في أعمال البناء، وعند عدم تسليمه المحل للمكتري داخل الأجل المشار إليه أعلاه، فإن للمكتري حق المطالبة بالتعويض الكامل.

المادة 17

يتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة بنائه أو إفراغه لتعليته، الإدلاء برخصة البناء مسلمة له من الجهات المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها.

وتبقى الرخصة صالحة طيلة جريان المسطرة أمام المحكمة دون أن يكون المالك ملزماً بتجديدها ما لم يثبت المكتري أن الجهة المختصة تراجعت عنها أو ألغتها.

المادة 18

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،

شريطة إثبات أن الشخص المطلوب الإفراغ لفائدته لا يتوفر على مسكن يكفي لإقامته مع أعضاء أسرته الذين يسكنون معه، وفي هذه الحالة يستحق المكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر وجيبة كرائية .

لا يقبل طلب الإفراغ إلا إذا أثبت المالك أن ملكيته للمحل المطلوب إفراغه تعود إلى مدة تزيد على ثلاث سنوات سابقة لتاريخ توجيه الإنذار.
لا تطبق مقتضيات الفقرة السابقة على ما يلي:

- 1-إذا كان من شأن استرجاع المحل أن يحدث اضطرابا خطيرا باستغلال الأصل.
- 2-عندما تشكل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية والأماكن المعدة للسكنى وحدة غير قابلة للتجزئة.
- 3-ملحقات المحلات المخصصة للفنادق والبيوت المفروشة المعدة للإيجار والمصحات ومؤسسات التعليم.

يتعين على الشخص الذي طلب الإفراغ لفائدته أن يعتمر المحل شخصيا داخل أجل أقصاه ستة أشهر من مغادرته من طرف المكثري ولمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ما لم يكن هناك عذر مقبول، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض الكامل.

المادة 19

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

المادة 20

إذا وقع نزع ملكية عقار يستغل فيه أصل تجاري لأجل المنفعة العامة، تطبق أحكام الفصلين 10 و11 من الظهير الشريف رقم 1.81.254 الصادر في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982) بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

يمكن للجهة التي تبشر نزع الملكية أن تتجنب أداء التعويض لفائدة المكثري بعرضها عليه محلا مماثلا للمحل المنزوعة ملكيته شريطة موافقته، وإلا تحملت التعويض الكامل.

المادة 21

يمكن السماح للمكثري بممارسة نشاط أو أنشطة مكملة، أو مختلفة عن تلك المنصوص عليها في عقد كراء المحل المكثري، اعتبارا للظروف الاقتصادية أو لما اقتضته الضوابط الإدارية، إذا كانت هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية وليس من شأنها التأثير على سلامتها، وفي هذه الحالة يجب على المكثري أن يوجه طلبه للمكثري يتضمن الإشارة إلى الأنشطة التي يريد ممارستها.

يجب على المكري إشعار المكثري بموقفه تجاه هذا الطلب داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل وإلا اعتبر موافقا على الطلب.
وفي حالة الرفض يمكن للمكثري اللجوء إلى قاضي المستعجلات للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة.

المادة 22

يحق للمكثري في الحالة المشار إليها في المادة السابقة أن يطالب بمراجعة الوجبية الكرائية، وتسري الزيادة من تاريخ المطالبة بها.

الباب الرابع : الكراء من الباطن

المادة 23

للمكثري أن يؤجر للغير المحل المكثري كلا أو بعضا ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وتبقى العلاقة قائمة بين المكري والمكثري الأصليين.
على المكثري الأصلي أن يخبر المكري الأصلي بكرائه للمحل من الباطن كلا أو بعضا داخل أجل شهر من تاريخ إبرام العقد.
على المكري أن يخبر المكثري الفرعي بكل إجراء يعتزم القيام به تجاه المكثري الأصلي تحت طائلة عدم مواجهته به.
لا يمكن للمكثري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكري الأصلي مع مراعاة الفقرة السابقة.
يبقى المكثريان الأصلي والفرعي متضامنين تجاه المكري الأصلي في جميع الالتزامات المنصوص عليها في عقد الكراء.
إذا كانت قيمة الكراء من الباطن تفوق قيمة الكراء الأصلي، يكون للمكثري الأصلي الحق في مراجعة السومة الكرائية إما اتفاقا أو قضاء، وفي هذه الحالة تراعي المحكمة الفرق بين السومتين.

الباب الخامس: تفويت الأصل التجاري

المادة 24

يحق للمكثري تفويت الأصل التجاري كله أو بعض عناصره فقط دون ضرورة الحصول على موافقة المكري وبالرغم من كل شرط مخالف.

يتعين على كل من المفوت و المفوت له إشعار المكري بهذا التقويت تحت طائلة عدم سريان آثاره عليه.

-لا يحول هذا التقويت دون ممارسة المكري لحقه المطالبة قضائيا بما تخوله له المادة التاسعة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة طبقا لهذا القانون والتي كانت جارية قبل تاريخ التقويت.

-لا يمكن مواجهة المكري بهذا التقويت إلا اعتبارا من تاريخ إخباره به، ويبقى المكثري الأصلي مسؤولا تجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة، وتراعى مقتضيات المادة 83 من القانون 95.15 المتعلق بمدونة التجارة.

-يمكن للمكري أن يمارس حق الأفضلية وذلك باسترجاع المحل المكثري مقابل إيداعه وعرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف مشتري الأصل التجاري داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ إخباره وإلا سقط حقه.

توقف دعوى التعويض المقدمة داخل الأجل المذكور أعلاه إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ ما لم يتم إيداع التعويض مسبقا بناء على الفقرة الثانية أعلاه.

الباب السادس: المسطرة

المادة 25

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

يحدد هذا الأجل في:

-سنة أشهر إذا كان طلب الإفراغ مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل أو هدمه لإعادة بنائه.

-ثلاثون يوما إذا كان طلب الإفراغ مبنيا على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري ببنود العقد أو مبنيا على كون المحل آيلا للسقوط أو مبنيا على تحقق شرط صريح فاسخ منصوص عليه في العقد.

في حالة عدم استجابة المكثري للإنذار الموجه إليه، يحق للمكري اللجوء إلى المحكمة المختصة المصادقة على الإنذار ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه.

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

المادة 26

يمكن للمحكمة أثناء نظرها ابتدائيا في دعوى المصادقة على الإنذار بسبب عدم أداء واجب الكراء منح أجل للمكتري لا يتعدى ثلاث أشهر لأداء ما بذمته وإلا اعتبر السبب صحيحا.

المادة 27

يمكن للمكتري حال توصله بالإنذار أن يتقدم بدعوى المطالبة بالتعويض، كما يمكنه أن يتقدم في هذا الشأن بطلب مقابل في دعوى المصادقة على الإنذار. يمكن للمكتري عند تقديمه دعوى المصادقة على الإنذار مطالبة المحكمة عند الاقتضاء بتحديد التعويض المستحق على الإفراغ. يمكن للمكتري الذي لم يتقدم بطلب مقابل أثناء جريان مسطرة المصادقة على الإنذار، أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل سنة من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ. توقف دعوى التعويض المقدمة داخل الأجل المذكور أعلاه إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ ما لم يتم إيداع التعويض مسبقا بناء على الفقرة الثانية أعلاه.

المادة 28

يتعين على المكتري إيداع التعويض المحدد بناء على الفقرة الثانية من المادة 27 أعلاه أو المحكوم به داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلا للتنفيذ، ما لم يمارس حق التوبة داخل نفس الأجل. يمارس المكتري حق التوبة إما صراحة بإشعار المكتري وإما ضمنا بعدم إيداعه للتعويض ويتحمل المكتري حينئذ جميع المصاريف القضائية المترتبة عن مسطرة الإفراغ.

المادة 29

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

الباب السابع: الاختصاص**المادة 30**

تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، غير أنه في المناطق التي لا توجد بها المحاكم المذكورة، فإن المحكمة الابتدائية الموجودة بدائرتها المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية هي المختصة للبت في النزاعات المتعلقة بهذا القانون.

الباب الثامن: مختلفة وانتقالية

المادة 31

إن الإنذارات أو الإشعارات أو غيرها من العبارات الواردة في مواد هذا القانون، يتعين تبليغها عن طريق كتابة الضبط أو بواسطة الأعوان القضائيين.

المادة 32

يشرع في تطبيق مقتضيات هذا القانون السابقة على الدعاوى المسجلة وعلى الإجراءات التي تمت بكيفية صحيحة قبل نشر هذا القانون.

المادة 33

تنسخ مقتضيات ظهير 18 ربيع الثاني 1372 (5 يناير 1953) بشأن مراجعة قيمة كراء المحلات المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، ومقتضيات ظهير 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف.

ثانيا: صيغة مقترح القانون المتعلق ببراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما وافق عليها مجلس النواب في 5 جمادى الأولى 1431 موافق 20 أبريل 2010 في إطار القراءة الأولى

الباب الأول: نطاق التطبيق

المادة 1

أولا: تطبق مقتضيات هذا القانون على ما يلي:

- 1- عقود كراء العقارات أو المحلات التي يمارس فيها نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي؛
 - 2- عقود كراء العقارات أو المحلات الملحقة بالمحل الذي يستغل فيه النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي المنصوص عليه في عقد الكراء الأصلي أو عقد الكراء الملحق؛
 - في حالة تعدد المالكين، فإن ضم استغلال المحل الملحق للمحل 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 المكتوبة للمالك؛
 - 4- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية مع مراعاة الاستثناء الوارد في الفقرة الثالثة من المادة الثانية بعده؛
 - 5- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والتي آلت ملكيتها إليها بعد دخول هذا القانون حيز التطبيق أو بعد إبرام عقود الكراء؛
 - 6- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأحباس العامة والتي آلت ملكيتها إليها بعد دخول هذا القانون حيز التطبيق أو بعد إبرام عقود الكراء؛
 - 7- عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأحباس الخاصة.
- ثانيا: تسري مقتضيات هذا القانون أيضا على عقود كراء المحلات الآتية 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 الكراء الطويل الأمد؛
- 2-عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي يبرمها المسير القضائي؛
- 3-عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية حينما تكون تلك الأملاك مرصودة لمنفعة عامة؛
- 4-عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية؛
- 5-عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأحباس العامة إذا كانت تلك الأملاك خالية من حقوق المنفعة من جزاء وجلسة وزينة وهواء أو حركة أو كانت مشاعة وتملك فيها الأحباس ثلاثة أرباع على الأقل.

الباب الثاني: الوجيبة الكرائية

المادة 3

تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولى وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين.
في حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بالتحملات فتعتبر مشمولات الوجيبة الكرائية.

تخضع مراجعة الوجيبة الكرائية لمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

الباب الثالث: إنهاء عقد الكراء

المادة 4

لا ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون إلا طبقا لمقتضيات أحكام المادة 22 بعده، ويعتبر كل شرط مخالف باطلا.

المادة 5

يثبت الحق في التعويض عن إنهاء عقد الكراء للمكترين أو لذوي حقوقهم أو المتخلى لهم الذين مارسوا أو استغلوا في العين المكتراة نشاطا تجاريا أو صناعيا أو حرفيا لمدة سنتين بدون انقطاع.

يستغني عن شرط المدة في حالة ما إذا تم التنصيص في العقد على أن المكثري قدم مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء أو أثبت ذلك.

يشمل التعويض قيمة الأصل التجاري بما في ذلك ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل، وتؤخذ بعين الاعتبار التصريحات الضريبية ورقم الأعمال المحقق.

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

المادة 6

لا يلزم المكثري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات التالية:

1. إذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصله بالإنداز وكان مجموع ما بذمته يعادل على الأقل ستة أشهر من الكراء.

2. إحداث المكثري لتغيير بالمحل دون موافقة المكثري بشكل يضر بالبنائية أو يؤثر على سلامة البناء أو مردوديته، ما عدا إذا شرع المكثري في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل التغيير داخل الأجل الممنوح له، على أن تتم الأشغال داخل الأجل المعقول.

3. استغلال المحل المكثري في غير ما وقع التعاقد من أجله دون موافقة المالك بشكل يضر بالبنائية ويؤثر على سلامة البناء أو مردودية المحل ما عدا إذا شرع المكثري في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له، على أن تتم الأشغال داخل الأجل المعقول.

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. هلاك المحل موضوع الكراء بفعل المكثري أو بسبب تحقق قوة قاهرة أو حادث فجائي.

6. اندثار الأصل التجاري بسبب عدم الاستغلال لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.

المادة 7

في حالة مصادقة المحكمة على الإنذار بالإفراغ، يجب عليها أن تحدد مقدار التعويض الكامل المستحق للمكتري مقابل الإفراغ للرجوع إليه عند الاقتضاء.

المادة 8

للمكتري الذي تم الحكم بإفراغه لكون المحل أصبح آيلا للسقوط، الحق في الرجوع إلى المحل بعد بنائه أو إصلاحه داخل أجل خمس سنوات 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 الأسبقية إذا انصرم الأجل المشار إليه أعلاه دون التعبير عن نيته في استعمال حقه المذكور. يترتب على حرمان المكتري من حق الأسبقية الحكم له بالتعويض الكامل.

المادة 9

يحق للمكري المطالبة بالإفراغ لرغبته في هدم المحل وإعادة بنائه شريطة إثبات تملكه إياه لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ الإنذار وأدائه للمكتري 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. وإذا لم تشتمل البناية على المحلات المذكورة، استحق المكتري التعويض الكامل.

المادة 10

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

المادة 11

يتعين على المكري أن يشعر المكتري بالتاريخ الذي يتأتى له فيه تمكينه من المحل الجديد، والذي يجب ألا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ، ويتعين عليه أن يقوم داخل أجل شهر من تاريخ توصله برخصة استغلال المحل المسلمة له من طرف السلطة المختصة، بإخبار المكتري بأنه يضع المحل رهن أشارته.

يلزم المكثري عند تمكينه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقاً أو بواسطة المحكمة.
وفي حالة عدم تسليم المكثري المحل داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه حق له المطالبة بالتعويض الكامل.

المادة 12

أ) حق الأسبقية

للمكثري حق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها.
إذا كانت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات تكفي أو تتسع لجميع المكثرين، فحق الأسبقية يعطى لأقدمهم الذي عبر عن رغبته في خيار الرجوع.
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 المكثري يتعاطاه في المحلات القديمة.

إذا كانت البناية الجديدة لا تشمل محلات صالحة لممارسة النشاط الذي كان المكثري يتعاطاه، فهذا الأخير المطالبة بحق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها لكي يمارس فيها نشاطاً آخر ينسجم مع التهيئة الجديدة للبناء.

ب) حق التعويض الكامل

للمكثري الحق في التعويض الكامل:

- إذا لم تبق في البناية الجديدة محلات أخرى بعد ممارسة حق الأسبقية لفائدة أقدم المكثرين.
- إذا تعذر على المكثري الرجوع لممارسة نشاطه السابق اعتباراً لمقتضيات قانونية أو تنظيمية ذات الصلة بالبناية.
- إذا أصبحت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات معدة لأنشطة تجارية أو صناعية أو حرفية.

المادة 13

إذا اعتزم المالك توسيع أو تعلية البناية ، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن الإفراغ المؤقت للمكثري يتم لمدة يحددها المكري على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ قابلة للتمديد بمقتضى أمر قضائي يصدره رئيس المحكمة على ألا تتعدى مدة التمديد سنة واحدة.

يستحق المكثري تعويضا عن مدة إفراغه يساوي الضرر الحاصل له دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي يحققها حسب التصريحات الضريبية للسنة الفارطة، وفي جميع الحالات يجب أن لا يقل التعويض الشهري عن قيمة السومة الكرائية. لا يحق للمكثري الحصول على الوجيبة الكرائية طيلة مدة الإفراغ. يجب على المكثري إعادة تسليم المحل داخل الأجل المشار إليه أعلاه، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض الكامل ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المالك.

المادة 14

يتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة بنائه أو إفراغه لتوسعته أو لتعليته، الادلاء برخصة البناء مسلمة له من الجهات المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها. يعتد بالرخصة طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة دون أن يكون المالك ملزما بتجديدها ما لم يثبت المكثري أن الجهة المختصة تراجعت عنها أو ألغتها.

المادة 15

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 طبقا لمقتضيات المادة 369 وما يليها من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم، شريطة إثبات أن الشخص المطلوب الإفراغ لفائدته لا يتوفر على مسكن في ملكه وكاف لحاجياته العادية، وفي هذه الحالة يستحق المكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر وجيبة كرائية للمحل الملحق.

لا يقبل طلب الإفراغ إلا إذا أثبت المالك أن ملكيته للمحل المطلوب إفراغه تعود إلى مدة تزيد على ثلاث سنوات سابقة لتاريخ توجيه الإنذار.

لا تطبق مقتضيات الفقرة السابقة على ما يلي:

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

2- عندما تشكل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية والأماكن المعدة للسكنى وحدة غير قابلة للتجزئة؛

3- ملحقات المحلات المخصصة للفنادق والبيوت المفروشة المعدة للإيجار والمصحات ومؤسسات التعليم.

يتعين على الشخص الذي طلب الإفراغ لفائدته أن يعتزم المحل شخصيا داخل أجل أقصاه ستة أشهر من مغادرته من طرف المكثري ولمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ما لم يكن هناك عذر مقبول، وإلا حق للمكثري المطالبة بالتعويض الكامل.

المادة 16

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

المادة 17

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

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

المادة 18

يمكن السماح للمكثري بممارسة نشاط أو أنشطة مكملة، أو مختلفة عن تلك المنصوص عليها في عقد كراء المحل المكثري، اعتبارا للظروف الاقتصادية أو لما اقتضته الضوابط الإدارية، إذا كانت هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية وليس من شأنها التأثير على سلامتها، وفي هذه الحالة يجب على المكثري أن يوجه طلبه للمكري يتضمن الإشارة إلى الأنشطة التي يريد ممارستها.

يجب على المكري إشعار المكثري بموقفه تجاه هذا الطلب داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل وإلا اعتبر موافقا على الطلب.

وفي حالة الرفض يمكن للمكثري اللجوء إلى قاضي المستعجلات للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة.

المادة 19

يحق للمكري في الحالة المشار إليها في المادة السابقة أن يطالب بتحديد الوجيبة الكرائية الجديدة، وتسري الوجيبة الجديدة المذكورة من تاريخ المطالبة بها قضائيا.

الباب الرابع: الكراء من الباطن

المادة 20

للمكثري أن يؤجر للغير المحل المكثري كلا أو بعضا ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وتبقى العلاقة قائمة بين المكري والمكثري الأصلي.

لا يكون لهذا الكراء أي أثر تجاه المكري إلا من تاريخ إخباره به.
 على المكري الذي أخبر بالكراء من الباطن أن يشعر المكثري الفرعي بكل إجراء يعتزم القيام به تجاه المكثري الأصلي تحت طائلة عدم مواجهته به.
 لا يمكن للمكثري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكري مع مراعاة الفقرة السابقة.
 يبقى المكثريان الأصلي والفرعي متضامنين تجاه المكري في جميع الالتزامات المنصوص عليها في عقد الكراء الأصلي.
 إذا كانت قيمة الكراء من الباطن تفوق قيمة الكراء الأصلي، يكون للمكري الحق في مراجعة السومة الكرائية إما اتفاقاً أو قضاءً، وفي هذه الحالة تراعي المحكمة الفرق بين السومتين من دون أن تنقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

الباب الخامس: تفويت الأصل التجاري

المادة 21

يحق للمكثري تفويت الأصل التجاري كله أو حق الكراء 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 المكثري الأصلي مسؤولاً تجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة، وتراعى مقتضيات المادة 83 من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة.
 - يمكن للمكري أن يمارس حق الأفضلية وذلك باسترجاع المحل المكثري مقابل إيداعه وعرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف مشتري الأصل التجاري داخل أجل ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه وإلا سقط حقه ما لم يكن قد مارسه قبل إخباره.

الباب السادس: المسطرة والاختصاص

المادة 22

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

يحدد هذا الاجل في:

-ثلاثة أشهر إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل أو هدمه لإعادة بنائه أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري ببنود العقد؛
-ثلاثين يوما إذا كان طلب الإفراغ مبنيا على كون المحل آيلا للسقوط؛
في حالة عدم استجابة المكثري للإنذار الموجه اليه، يحق للمكري اللجوء الى المحكمة المختصة للمصادقة على الانذار ابتداء من تاريخ انتهاء الاجل المحدد فيه.
إذا تعذر تبليغ الانذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار، جاز للمكري اقامة دعوى المصادقة بعد مرور الاجل المحدد في الانذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك.

المادة 23

يمكن للمكثري حال توصله بالإنذار أن يتقدم بدعوى المطالبة بالتعويض، وفي هذه الحالة، يحق للمكري أن يتقدم بطلب مقابل من أجل المصادقة على الإنذار ما لم تتحقق مقتضيات الفقرة الثالثة من المادة 22.

يمكن للمكري عند تقديمه دعوى المصادقة على الإنذار مطالبة المحكمة عند الاقتضاء بتحديد التعويض المستحق على الإفراغ.

يمكن للمكثري الذي لم يتقدم بطلب مقابل للتعويض أثناء جريان مسطرة المصادقة على الإنذار أو الذي لم تحدد له المحكمة مبلغ التعويض، 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 أو المحدد.

المادة 24

يتعين على المكري ايداع التعويض المحدد أو المحكوم به طبقا للمادة 23 أعلاه داخل أجل ثلاثة اشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلا للتنفيذ وإلا اعتبر متنازلا عن دعوى الإفراغ ويحمل حينئذ جميع المصاريف القضائية المترتبة عن مسطرة الإفراغ.

المادة 25

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

المادة 26

إن الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون يجب أن تتم بواسطة مفوضين قضائيين ما لم تقرر المحكمة القيام بذلك بالطرق المنصوص عليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

المادة 27

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

الباب السابع: أحكام ختامية**المادة 28**

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، غير أن المحاكم تستمر في تطبيق المقتضيات القانونية السابقة على الدعاوى المسجلة وعلى الإجراءات التي تمت بكيفية صحيحة قبل نشر هذا القانون.

المادة 29

تنسخ مقتضيات ظهير 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف.

ثالثا: صيغة مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما وافق عليها مجلس المستشارين في 9 رجب 1436 موافق 28 أبريل 2015 في إطار القراءة الأولى

الباب الأول: نطاق التطبيق

المادة 1

أولا: 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 فيه 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.
- ثانيا: 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 أو الحراسة 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 الايجاري 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.

لا تخضع 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 باطلاً.

المادة 6

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

غير أنه يستغنى عن شرط هذه المدة إذا قدم المكثري مبلغاً مالياً مقابل الحق في الكراء.

يجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو في عقد منفصل.

يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ.

يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقاً من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

غير أنه يمكن للمكثري 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 باطلاً.

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 بالإنداز وكان مجموع ما بذمته على الأقل ستة أشهر من الكراء؛
 - 2- إذا أحدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبنية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من احتمالاته، ما عدا إذا قام المكثري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنداز، على أن تتم الأشغال من أجل ذلك، في جميع الأحوال، داخل أجل لا 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 أجل لا 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 إندازه 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

أ- استرجاع المحل من طرف المكري:

- يمكن للمكري، في حال توقف المكثري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكثري إلى جهة 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 أجلاً لا يتعدى خمسة عشر يوماً للمكثري لتسوية مخلف الكراء إلى يوم التنفيذ، 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 قاضياً للأمر المستعجلة بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه شريطة إثبات أنه أدى ما بذمته من دين الكراء.

إذا أثبت المكثري أنه كان يؤدي الكراء بانتظام، جاز له أن يطالب المكري أمام المحكمة بالتعويض عن جميع الأضرار التي لحقت به بسبب المسطرة التي باشروا المكري ضده، وإذا ظل المحل المكثري فارغاً 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

للمكثري الذي تم الحكم بإفراغه لكون المحل أصبح آيلاً للسقوط، الحق في الرجوع إلى المحل بعد بنائه أو إصلاحه داخل أجل السنوات الثلاث الموالية لتاريخ الإفراغ.

على المكري أن يخبر المكثري، 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 المكثري في ممارسة حق الرجوع إذا انصرم الأجل المشار إليه أعلاه دون التعبير عن نيته في استعمال حقه المذكور.

يترتب على حرمان المكثري من حق الرجوع الحكم 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 تعويضاً مؤقتاً 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 اتفاقا أو بواسطة المحكمة، مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل دون التقيد 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 المكتري 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 المكثري 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 المكثري التعويض كاملا :

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

-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 تعلية البناية ، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن الإفراغ المؤقت للمكثري 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 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 للمكتري 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 للمكتري 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 المكتري أن الجهة المختصة سحبته أو ألغتها أو أنها سقطت طبق مقتضيات المادة 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 طبقا 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 المكتري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر وجيبة 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 بالجوء 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 الإفراغ لفائدته أن يعتزم المحل شخصيا داخل أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ مغادرته من طرف المكثري ولمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ما 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 المكثري بعرضها عليه محلا مماثلا للمحل المنزوعة ملكيته شريطة موافقته، وإلا تحملت التعويض الكامل.

الباب العاشر: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة

المادة 18

يمكن السماح للمكثري 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 المكثري أن يوجه طلبه للمكري يتضمن الإشارة إلى الأنشطة التي يريد ممارستها.

يجب على المكري إشعار المكثري بموقفه بخصوص هذا الطلب داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل وإلا اعتبر موافقا على الطلب.

وفي حالة الرفض يمكن للمكثري اللجوء إلى رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة.

لا يجوز للمكثري ممارسة نشاط مختلف عن ذلك المنصوص عليه في عقد كراء المحل المكثري، 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

يجوز 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 المكري والمكثري الأصلي.

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

على المكري الذي أخبر بالكراء من الباطن أن يشعر المكثري الفرعي بكل إجراء يعترض القيام به تجاه المكثري الأصلي تحت طائلة عدم مواجهته به.

لا يمكن للمكثري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكثري الأصلي مع مراعاة الفقرة السابقة.

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

إذا كانت قيمة الكراء من الباطن تفوق قيمة الكراء الأصلي، يكون للمكري الحق في مراجعة السومة الكرائية إما اتفاقاً أو قضاءً، وفي هذه الحالة تراعي المحكمة الفرق بين السومتين من دون أن تنقيد 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 للمكثري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري أو حق الكراء
مستقلا 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 قضائيا بما تخوله له
المادة السادسة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة طبقا لهذا
القانون والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت.

لا يمكن مواجهة المكري بهذا التفويت إلا اعتبارا من تاريخ تبليغه إليه، ويبقى
المكثري الأصلي مسؤولا 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 قانونيا 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 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 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
إنذارا، يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ
التوصل.

يحدد هذا الأجل في:

-ثلاثة أشهر، إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل أو هدمه
لإعادة بنائه أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكثري ببند العقد؛

-ثلاثين يوما، إذا كان طلب الإفراغ مبنيا على كون المحل آيلا للسقوط.
في حالة عدم استجابة المكتري للإنذار الموجه إليه، يحق للمكري اللجوء إلى المحكمة 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 للمكتري في الإنذار.

المادة 23

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

في الحالة التي تكون الدعوى مقدمة من طرف المكري من أجل المصادقة على الإنذار ولم يتقدم المكتري 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 المكتري 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 المكتري 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 المكتري 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.

رابعاً: صيغة مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما وافق عليها مجلس النواب في 10 ماي 2016 في إطار القراءة الثانية

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 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.
- ثانياً: تسري مقتضيات هذا القانون أيضاً 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 نشاطاً تجارياً؛
 - 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 التجاري، في مفهوم هذا القانون، كل مجمع تجاري ذي شعار موحد مشيد على عقار مهيا و مستغل بشكل موحد، ويضم بناية واحدة أو عدة بنايات تشتمل على محلات تجارية ذات نشاط واحد أو أنشطة متعددة، وفي ملكية شخص ذاتي أو عدة أشخاص ذاتيين أو شخص اعتباري أو عدة أشخاص اعتباريين، ويتم تسييره بصورة موحدة إما مباشرة من طرف مالك المركز التجاري أو عن طريق أي شخص 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 أو الحراسة أو النظافة؛
- 6- عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بالفضاءات المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التي تمارس نشاطها بقطاعي الصناعة وتكنولوجيا المعلومات، وكذا جميع الخدمات ذات الصلة، بما في ذلك ترحيل الخدمات، والتي تنجزها الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية أو المقاولات التي 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 الإيجاري العقاري.

الفرع الثاني: شرط الكتابة

المادة 3

تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي 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 المكثري تعويضا عن إنهاء عقد الكراء، مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون.

يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ. يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري 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 المكثري أخف من القيمة المذكورة.

يعتبر باطلا كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكثري 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 للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية:

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

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

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

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

المادة 10

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

المادة 11

يتعين على المكثري 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.

في حالة عدم تسليم المكثري 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 المكثري.

المادة 12

يلزم المكثري عند تمكينه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقا أو بواسطة المحكمة، مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل دون التقيد 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 للمكثري المطالبة بالإفراغ إذا كان المحل آيلا للسقوط.

لا يكون المكثري محقا 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 المكثري محقا في الرجوع إلى المحل إذا أعرب عن رغبته في الرجوع أثناء سريان دعوى الإفراغ، وإذا لم يعرب عن رغبته، فإن المكثري يكون ملزما، تحت طائلة التعويض عن فقدان الأصل التجاري، بإخبار المكثري بتاريخ الشروع في البناء

ومطالبته بالإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل بهذا الإخبار.

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

يختص رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمور المستعجلة، بصرف النظر عن مقتضيات المخالفة، بالبت في دعوى الإفراغ، وبتحديد تعويض احتياطي كامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، بطلب من المكثري، 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 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 المكثري يمارسه، فهذا الأخير المطالبة بحق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها كي يمارس فيها نشاطا آخر ينسجم مع التهيئة الجديدة للبناء.

المادة 15

- يستحق المكثري 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 تعلية البناية، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن الإفراغ المؤقت للمكتري يتم لمدة يحددها المكري، على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ.

يستحق المكتري 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 المكري.

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 للمكتري المطالبة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكري.

المادة 17

يختص رئيس المحكمة في الطلب الرامي الى الإفراغ وتحديد قيمة التعويض المستحق للمكتري 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 المكتري، يستحقه في حالة حرمانه من حق الرجوع.

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

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 المكثري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر سومة 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.

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

المادة 22

يمكن السماح للمكتري بممارسة نشاط أو أنشطة مكاملة 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 المكتري بموقفه بخصوص هذا الطلب داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل، وإلا اعتبر موافقا على الطلب، وفي حالة الرفض يمكن للمكتري اللجوء إلى رئيس المحكمة، بصفته قاضيا للأمور المستعجلة، للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة.

لا يجوز للمكتري 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 المكتري الأصلي.

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

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

لا يمكن للمكتري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكتري الأصلي، مع مراعاة الفقرة السابقة.

يبقى المكتريان 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 تنقيد 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 للمكتري 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 المكتري 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 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.

الباب العاشر: المسطرة

الفرع الأول: دعوى المصادقة على الإنذار

المادة 26

يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكثري إنذاراً، يتضمن وجوباً السبب الذي يعتمد، وأن يمنحه أجلاً للإفراغ اعتباراً من تاريخ التوصل.

يحدد هذا الأجل في:

-خمس عشرة يوماً إذا كان الطلب مبنياً على عدم أداء واجبات الكراء أو على كون المحل آيلاً للسقوط.

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

في حالة عدم استجابة المكثري 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 مغلقاً باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتباراً من تاريخ تحرير محضر بذلك.

يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكثري 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 المكثري، وإلا قضت برفض الطلب.

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

إذا لم يتقدم المكثري 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 المكتري 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 مثقل 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 تقضي المحكمة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، لا يمكن استخلاص المبلغ المحكوم به إلا بعد إدلاء المكري بشهادة مسلمة من كتابة الضبط تثبت خلو الأصل التجاري من كل تقييد.

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

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

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

يتم توزيع مبلغ التعويض المودع لفائدة المكري وفق الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الرابع من الباب الرابع من الكتاب الثاني من مدونة التجارة.

الفرع الثاني: دعوى الحرمان من حق الرجوع

المادة 31

يحق للمكتري، متى ثبت حرمانه من حق الرجوع المحكوم به في الحالات المنصوص عليها في المواد 9 و 13 و 17، طلب تنفيذ التعويض الاحتياطي وفق المبلغ الذي سبق الحكم به.

يبقى من حق المكتري، إذا لم يسبق له أن تقدم بطلب تحديد التعويض المذكور، المطالبة به أمام المحكمة المختصة وفق مقتضيات المادة 7 أعلاه، دون التقيد بالأجل المنصوص عليه في 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 المكتري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكتري 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، وبإنداز موجه للمكثري لأداء واجبات الكراء، ولو تعذر تبليغه.

يأمر رئيس المحكمة فورا بإجراء بحث للتأكد من واقعة الإغلاق أو الهجر. يصدر رئيس المحكمة، بناء على الوثائق المدلى بها، أمرا بفتح المحل واسترجاع حيازته، وينفذ هذا الأمر على الأصل.

يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للأشياء والمنقولات الموجودة بالمحل.

إذا استمرت غيبة المكتري 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 فورا 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 أجلاً لا يتعدى خمسة عشر يوماً 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 قاضياً للأمور 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 باشروا بها المكثري ضده، وإذا ظل المحل المكثري فارغاً 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 شرطاً فاسخاً، وبعد توجيه إنذار بالأداء يبقى دون جدوى بعد انصرام أجل 15 يوماً من تاريخ التوصل، أن يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة، لمعاينة 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 طبقاً 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 الجارية 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.

خامسا: صيغة مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما وافق عليها مجلس المستشارين في 21 يونيو 2016 في إطار القراءة الثانية

تجب الإشارة، في هذا الصدد، إلى أن الصيغة التي صادق عليها، بالإجماع ودون أي تعديل، مجلس المستشارين في هذه المرحلة، هي نفسها الصيغة التي صادق عليها مجلس النواب في إطار القراءة الثانية.

الفصل الثاني: أهم النصوص القانونية المحال إليها بموجب القانون الجديد أو المرتبطة به

أولاً: ظهير شريف رقم 1.00.202 صادر في 15 من صفر 1421 (19 ماي 2000) بتنفيذ القانون رقم 06.00 بمثابة النظام الأساسي للتعليم المدرسي الخصوصي -الجريدة الرسمية عدد 4798 بتاريخ 21 صفر 1421 (25 ماي 2000)، الصفحة 1187

المادة 1

يقصد بالتعليم المدرسي الخصوصي في هذا القانون جميع أنواع التعليم والتكوين الملقن بالمؤسسات التي يقوم بإحداثها أشخاص طبيعيين أو معنويون غير الدولة ولاسيما:

- التعليم الابتدائي؛
- التعليم الإعدادي؛
- التعليم الثانوي والتكوين لتحضير دبلوم التقني العالي؛
- التعليم الخاص بالمعاقين؛
- تعليم اللغات وتنظيم دروس من أجل الدعم؛
- التعليم عن بعد وبالمراسلة؛
- التعليم بالأقسام التحضيرية للمعاهد والمدارس العليا.

ثانيا: ظهير شريف رقم 1.02.09 صادر في 15 من ذي القعدة 1422 (29 يناير 2002) بتنفيذ القانون رقم 13.01 في شأن التعليم العتيق - الجريدة الرسمية عدد 4977 بتاريخ 28 من ذي القعدة 1422 (11 فبراير 2002)، الصفحة 246

المادة 1

يهدف التعليم العتيق إلى تمكين التلاميذ والطلبة المستفيدين منه من إتقان حفظ القرآن الكريم، واكتساب العلوم الشرعية، والإلمام بمبادئ العلوم الحديثة، وتنمية معلوماتهم ومعارفهم في مجال الثقافة الإسلامية وضمان تفتحهم على العلوم والثقافات الأخرى في ظل مبادئ وقيم الإسلام السمحة.

ويلقن التعليم العتيق بالكتاتيب القرآنية والمدارس العتيقة وبمؤسسات التعليم النهائي العتيق بما فيها جامع القرويين والجامع الأخرى وفق الأنماط العتيقة، مع مراعاة القوانين والأنظمة المعمول بها في ميدان التربية والتكوين، وطبقا لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

المادة 2

تشتمل الدراسة بالتعليم العتيق على:

1-طور التعليم الأولي؛

2-طور التعليم الابتدائي؛

3-طور التعليم الإعدادي؛

4-طور التعليم الثانوي؛

5-طور التعليم النهائي.

وتحدد برامج ومواد الدراسة والمعامل المقررة لكل مادة وكذا طرق التقويم والامتحانات الخاصة بكل طور بنص تنظيمي.

المادة 3

تستغرق الدراسة بكل طور من أطوار التعليم العتيق نفس مدة الدراسة بكل طور من أطوار الدراسة المماثلة لها بالتعليم العمومي.

المادة 5

يشتمل التعليم العتيق على تعليم عتيق عمومي وتعليم عتيق خاص.

ويخضع التعليم العتيق العمومي لتنظيم وتسيير السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف والشؤون الإسلامية والتي يشار إليها بالإدارة في مواد هذا القانون.

ويخضع التعليم العتيق الخاص للمقتضيات المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 6

يمكن أن يقوم بفتح مؤسسات للتعليم العتيق طبقا لأحكام هذا القانون الأشخاص الذاتيون أو المعنويون من القطاع الخاص أو العام، على أن تحافظ هذه المؤسسات على طبيعتها الدينية.

ثالثا: ظهير شريف رقم 1.14.189 صادر في 27 من محرم 1436 (21 نوفمبر 2014)
بتنفيذ القانون رقم 112.12 المتعلق بالتعاونيات - الجريدة الرسمية عدد 6318 بتاريخ 25
(18 ديسمبر 2014)، الصفحة 8481 صفر 1436

المادة الأولى

التعاونية مجموعة تتألف من أشخاص ذاتيين أو اعتباريين أو هما معا اتفقوا أن ينضم بعضهم إلى بعض لإنشاء مقاولة تتيح لهم تلبية حاجياتهم الاقتصادية والاجتماعية، وتدار وفق القيم والمبادئ الأساسية للتعاون المتعارف عليها ولا سيما تلك المتمثلة في:

-العضوية الاختيارية المفتوحة للجميع؛

-الإدارة الديمقراطية للتعاونيات؛

-المساهمة الاقتصادية للأعضاء؛

-الإدارة الذاتية والمستقلة؛

-التكوين والتدريب والإعلام؛

-التعاون بين التعاونيات؛

-الالتزام نحو المجتمع.

تنقسم التعاونيات إلى ثلاثة أصناف:

1-تعاونيات يزودها أعضاؤها بمنتجات قصد بيعها للأغيار بعد تحويلها، أو بخدمات قصد تقديمها إليهم؛

2-تعاونيات إنتاج المواد أو تقديم الخدمات لفائدة أعضائها؛

3-تعاونيات تقدم عملا مأجورا لفائدة أعضائها.

ويمكن للتعاونية أن تجمع بين أنشطة صنفين أو ثلاثة أصناف المذكورة أعلاه.

المادة 2

يتم تسيير وإدارة التعاونية وفق المبادئ التعاونية التالية:

1-يمكن لأي كان، دون تمييز، أن ينضم إلى تعاونية شريطة أن يستوفي الشروط المحددة في نظامها الأساسي حسب نوعية نشاطها وفق أحكام هذا القانون؛

ويجوز لكل متعاون أن ينسحب من التعاونية وفق الشروط التي يحددها الفرع الثاني من الباب الثالث من هذا القانون؛

- 2- لكل المتعاونين نفس الحقوق المرتبطة بإدارة وتسيير شؤون التعاونية مهما كان عدد الحصص التي يملكونها، ويترتب على ذلك أن لكل منهم صوتا واحدا في الجمعية العامة للتعاونية؛
- 3- يجب أن يقسم ما زاد من موارد التعاونية على نفقات استغلالها بين المتعاونين بحسب العمليات التي أجروها مع التعاونية أو العمل الذي قدموه إليها.
- ولا يجوز أن يوزع الفائض المدرج في الاحتياطي على أعضاء التعاونية؛
- 4- لا يكافأ رأس المال من حيث المبدأ. وإذا ما تقرر تكافؤه، يتم تحديد السعر الأقصى للفائدة وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 31 من هذا القانون؛
- 5- لا يعتبر العضو في التعاونية شريكا فحسب يساهم في تقديم حصة مالية، بل "متعاوننا"، بحيث تتجلى مشاركته في نشاط التعاونية التي ينتمي إليها في صورة تقديمه إليها أو تملكه إياها أموالا أو خدمة أو عملا؛
- تهدف التعاونية القائمة على أساس عمل جماعي إلى رفع مستوى أعضائها وتأهيلهم والذين اتحدوا، ليس على أساس الحصص التي قدمها كل واحد منهم، بل بناء على ما يتوافر لهم من مؤهلات شخصية وعلى إرادة التضامن التي تحذوهم؛
- 6- يجوز للتعاونيات التي لها أغراض متماثلة أن تقيم فيما بينها ومع التعاونيات التي لها أغراض أخرى، إن اقتضت مصلحتها ذلك، علاقات في الميادين الاقتصادية والاجتماعية والتربوية سواء على المستوى الوطني أو الدولي، وذلك في إطار التعاون المتبادل.

المادة 3

تمارس التعاونيات أعمالها في جميع فروع النشاط الإنساني مستهدفة أساسا:

- 1- ضمان التنمية الاقتصادية والاجتماعية لأعضائها؛
- 2- تشجيع روح التعاونية ومبادئها لدى أعضائها؛
- 3- تمكين أعضائها من تخفيض تكلفة الإنتاج وتحسين جودة المنتجات أو الخدمات وبيعها أو تسليمها للأغيار في أحسن الظروف؛
- 4- تنمية نشاط أعضائها وتنميته إلى أقصى حد.

المادة 4

التعاونيات شخصيات اعتبارية تتمتع بالأهلية القانونية الكاملة وبالاستقلال المالي. ويخضع تأسيسها وإدارتها وتسييرها وتحويلها وإدماجها وانفصالها وحلها وتصفيتهما لأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه وكذا لأنظمتها الأساسية.

المادة 11

يتم تسجيل التعاونية بناء على طلب موقع من طرف المؤسسين أو رئيس مجلس الإدارة أو المسير أو أحد المسيرين أو وكلائهم، المفوض لهم حق التوقيع على الطلب. وفي هذه الحالة يرفق التفويض وجوبا بطلب التسجيل.

تكتسب التعاونية الشخصية الاعتبارية ابتداء من تاريخ تسجيلها في سجل التعاونيات.

يرفق طلب التسجيل بالوثائق التالية:

-النظام الأساسي للتعاونية موقع بشكل قانوني، مصادق عليه من طرف الجهات المختصة، من قبل المؤسسين أو من وكلائهم المفوض لهم التوقيع لهذه الغاية؛

-قائمة بالأعضاء المتعاونين، تبين عدد الحصص المكتتبة ورأس المال المكتتب والمبلغ المحرر من قبل كل واحد منهم؛

-نسخة من البطاقة الوطنية للتعريف بالنسبة للأعضاء المغاربة ومن بطاقة التسجيل بالنسبة للأجانب المقيمين بالمغرب ومن جواز السفر بالنسبة للأجانب غير المقيمين ونسخة من التقييدات المضمنة في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية ونسخة من التقييدات المضمنة في سجل التعاونيات بالنسبة للتعاونيات؛

-نسخة من البطاقة الوطنية للتعريف بالنسبة لأعضاء أجهزة الإدارة والتسيير المغاربة ومن بطاقة التسجيل بالنسبة للأجانب المقيمين بالمغرب ومن جواز السفر بالنسبة للأجانب غير المقيمين ونسخة من التقييدات المضمنة في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية ونسخة من التقييدات المضمنة في سجل التعاونيات بالنسبة للتعاونيات؛

-شهادة ممنوحة من طرف البنك المودع لديه تثبت إيداع الأموال المستخلصة من تحرير رأس المال؛

-وصل السلطة الإدارية المحلية المشار إليه في المادة 7 أعلاه.

يجب أن تتضمن المحررات والوثائق الصادرة عن التعاونية والموجهة إلى الأغيار، خاصة منها الرسائل والفاتورات ومختلف الإعلانات والمنشورات، تسمية التعاونية مسبوقة أو متبوعة مباشرة وبشكل مقروء بعبارة "تعاونية" ومقرها بالإضافة إلى مكان ورقم تسجيلها في سجل التعاونيات.

المادة 82

يتم حل التعاونية قبل الأوان بقرار للجمعية العامة غير العادية.

إذا أصبحت الوضعية الصافية للتعاونية تقل عن ربع رأسمالها من جراء خسائر مثبتة في حسابات التعاونية التركيبية، كان لزاما على مجلس الإدارة أو أحد المسيرين داخل الثلاثة أشهر الموالية للمصادقة على الحسابات التي أفرزت هذه الخسائر، توجيه

الدعوة لعقد الجمعية العامة غير العادية لأجل تقرير ما إذا كان الوضع يستدعي حل التعاونية قبل الأوان، وفي حالة عدم انعقاد الجمعية العامة كما هو الحال عندما لا تتيسر للجمعية المداولة بصورة صحيحة بعد آخر دعوة للانعقاد، أمكن لكل ذي مصلحة أن يطلب من القضاء حل التعاونية.

إذا لم يتم اتخاذ قرار حل التعاونية، تكون هذه الأخيرة ملزمة، في أجل أقصاه اختتام السنة المحاسبية الموالية لتلك التي أفرزت الخسائر، بتخفيض رأسمالها بمبلغ يساوي على الأقل حجم الخسائر التي لم يمكن اقتطاعها من الاحتياطي وذلك إذا لم تتم خلال الأجل المحدد إعادة تكوين رأس المال الذاتي بما لا يقل عن ربع رأس مال التعاونية، وإذا لم يتم ذلك أمكن لكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة المختصة حل التعاونية.

يجب أن يتبع تخفيض مبلغ رأس المال داخل أجل سنة بالزيادة فيه حتى يصل إلى المبلغ المنصوص عليه في النظام الأساسي، وإذا لم يتم القيام بهذه الزيادة، يسوغ لكل ذي مصلحة أن يطلب من المحكمة المختصة حل التعاونية.

يجب في كل الأحوال تقييد التعديل الناتج عن القرارات المعتمدة من طرف الجمعية العامة بسجل التعاونيات. لا يحدث حل التعاونية آثاره تجاه الأغيار إلا ابتداء من تاريخ تقييده بسجل التعاونيات.

لكل ذي مصلحة الحق في تقديم طلب حل التعاونية أمام القضاء:

- إذا لم تكن قد بدأت نشاطها الفعلي بعد مضي سنتين (2) من تاريخ تسجيلها بسجل التعاونيات؛

- إذا توقفت بصفة فعلية عن ممارسة نشاطها لأكثر من سنتين (2)؛

- إذا كان عدد أعضائها يقل عن العدد القانوني لأكثر من سنة؛

- إذا تم التشطيب عليها من سجل التعاونيات.

في كل الأحوال التي يطلب فيها من القضاء حل التعاونية المنصوص عليها في هذه المادة، يمكن للمحكمة أن تعين مصفيا ويمكن أن تعطي للتعاونية أجلا أقصاه ثلاثة أشهر لتسوية الوضعية.

تسقط الدعوى القضائية بزوال أسباب حل التعاونية في تاريخ البت ابتدائيا في الموضوع.

ولا تنحل التعاونية بموت أحد الأعضاء أو انسحابه طوعا أو كرها أو الحجر عليه، بل تستمر بقوة القانون بين بقية الأعضاء.

لا يترتب عن حل التعاونية فسخ عقود كراء العقارات المستعملة في نشاطها بما في ذلك المحلات السكنية التابعة لها.

رابعا: ظهير شريف رقم 1.15.26 صادر في 29 من ربيع الآخر 1436 (19 فبراير 2015)
 بتنفيذ القانون رقم 131.13 المتعلق بمزاولة مهنة الطب - الجريدة الرسمية عدد 6342
 بتاريخ 21 جمادى الأولى 1436 (12 مارس 2015)، الصفحة 1607

المادة 33

يزاول أطباء القطاع الخاص مهنتهم أساسا في إطار طب العلاجات، ويمكنهم مزاولة طب الشغل أو المراقبة أو الخبرة أو الطب الشرعي وفقا لأحكام هذا القانون والتشريعات الخاصة بكل شكل من أشكال المزاولة.
 إلا أنه يمنع عليهم الجمع بين طب العلاجات وأحد أشكال المزاولة الأخرى في فترة واحدة بالنسبة إلى المريض نفسه.

يمكن لأطباء القطاع الخاص في إطار طب العلاجات، أن يختاروا موطنهم المهني إما في عيادة طبية فردية أو في عيادة طبية مشتركة بين مجموعة من الأطباء أو في مصحة أو في مؤسسة مماثلة لها.

ويمكنهم القيام بزيارات أو تقديم علاجات في المنازل استجابة لطلب المرضى أو أقاربهم أو في أماكن إيواء مجموعة من الأشخاص.

يمكنهم أيضا المزاولة بصفة مؤقتة داخل وحدات متنقلة للتشخيص والعلاج مرخص لها من قبل السلطة الحكومية المختصة، بعد استشارة المجلس الوطني.

يراد بالوحدة المتنقلة للعلاج، فريق معالج قادر على التدخل للتكفل بأشخاص مرضى أو جرحى أو نساء بالمخاض وفق شروط السلامة القصوى عن طريق وسيلة نقل مجهزة ومكيفة لهذا الغرض.

المادة 34

يتوقف فتح العيادة الطبية الفردية في وجه المرضى على مراقبة يجريها المجلس الجهوي للهيئة المختص ترايبيا، بواسطة لجنة يعينها هذا المجلس من بين أعضائه قصد التأكد من مطابقة محل العيادة لما تتطلبه مزاولة المهنة طبقا للشروط المنصوص عليها في هذا القانون ووفق المعايير التي تحدد بنص تنظيمي بالنظر إلى الطب العام و مختلف التخصصات الطبية.

يمكن للجنة المشار إليها أعلاه أن تستعين بمن ترى فائدة في وجوده من ذوي الاختصاص.

يجب أن تتم المراقبة داخل أجل 30 يوما الموالية لتاريخ تقديم طلب الطبيب المعني إلى المجلس الجهوي للهيئة.

يسلم رئيس المجلس الجهوي للهيئة إلى الطبيب المعني شهادة مطابقة أو إذارا بتنظيم تهيئة محله أو تجهيزه على إثر المراقبة المذكورة.

وفي حالة الإعذار لا يسمح باستغلال العيادة قبل إجراء مراقبة جديدة تثبت القيام بأعمال التهيئة أو التتيم المطلوبة و توفير التجهيزات الطبية الملائمة، وتجرى هذه المراقبة داخل الأجل المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من هذه المادة.

يجب أن يكون رفض تسليم شهادة المطابقة معطلا ويمكن الطعن فيه أمام المجلس الوطني في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ قرار الرفض إلى الطبيب المعني برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل.

ترفع الطعون الرامية إلى إلغاء القرارات الصادرة عن المجلس الوطني أمام المحكمة الإدارية المختصة.

المادة 35

إذا لم تباشر المراقبة المنصوص عليها في المادة 34 أعلاه داخل الأجل المحدد في المادة المذكورة، اعتبر أن المجلس الجهوي للهيئة ليس له أي اعتراض على فتح العيادة.

كل رفض لمراقبة المطابقة أو فتح عيادة قبل انصرام الآجال المحددة للمراقبة يعرض صاحبه إلى العقوبات التأديبية من قبل الهيئة.

المادة 59

يراد في مدلول هذا القانون بالمصحة، أيًا كان الاسم المطلق عليها وسواء كان الغرض منها تحقيق الربح أم لا، كل مؤسسة صحية خاصة تهدف إلى تقديم خدمات التشخيص والعلاج للمرضي والجرحى والنساء الحوامل أو بالمخاض في إطار الاستشفاء، طوال المدة التي تستدعيها حالتهم الصحية و/ أو تقوم بتقديم خدمات تتعلق بإعادة تأهيلهم. ويجوز للمصحة أيضا المساهمة في "مصلحة الاستعجال الطبي" وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال تنظيم العلاجات.

و يدخل في إطار الاستشفاء، الخدمات المقدمة في "مستشفى النهار".

تعتبر مؤسسات مماثلة للمصحة من أجل تطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه. ويشار إليها في باقي أحكام القانون بالمصحة : مراكز تصفية الدم، ومراكز أمراض الدم السريرية، ومراكز العلاج الإشعاعي، ومراكز العلاج الإشعاعي الموضعي، ومراكز العلاج الكيميائي، ومراكز القسطرة، ومراكز النقاهاة أو إعادة التأهيل ومراكز الاستحمام من أجل العلاج وأي مؤسسة صحية خاصة تستقبل المرضى للاستشفاء.

تحدد بنص تنظيمي بعد استشارة المجلس الوطني لائحة المؤسسات المماثلة للمصحة.

تحدد وفق الكيفيات المشار إليها في الفقرة الرابعة أعلاه، المعايير التقنية المتعلقة بإنشاء المصحات وكل نوع من المؤسسات المماثلة لها وبتجهيزها و المعايير المتعلقة

بعدد المستخدمين بها ومؤهلاتهم. أخذا بعين الاعتبار وظائفها وأنشطتها الطبية وطاقاتها الاستيعابية، وعند الاقتضاء الاحتياجات الخاصة لمرتفعها.

خامسا: ظهير شريف رقم 1.02.252 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 12.01 المتعلق بالمختبرات الخاصة للتحاليل البيولوجية الطبية - الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2002)، الصفحة 3168

المادة 1

يراد في هذا القانون بمختبر التحاليل البيولوجية الطبية كل مؤسسة صحية خاصة تنجز فيها التحاليل البيولوجية الطبية والفحوص المختبرية الرامية إلى تسهيل التشخيص الطبي أو العلاج أو الوقاية من الأمراض البشرية باستثناء أعمال التشريح المرضي.

سادسا: ظهير شريف رقم 1.06.151 صادر في 30 من شوال 1427 (22 نوفمبر 2006) بتنفيذ القانون رقم 17.04 بمثابة مدونة الأدوية والصيدلة - الجريدة الرسمية عدد 5480 بتاريخ 15 ذو القعدة 1427 (7 ديسمبر 2006)، الصفحة 3726

المادة 61

يخضع كراء المحال التي تقام بها الصيدليات لأحكام الظهير الشريف الصادر في 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف.

واستثناء من أحكام الفصل 5 من الظهير الشريف المذكور يطبق حق تجديد عقد الكراء ابتداء من تاريخ فتح الصيدلية.

سابعا: مرسوم رقم 2.07.1046 صادر في 5 رجب 1429 (9 يوليو 2008) يتعلق بمزاولة الصيدلة وإحداث الصيدليات والمؤسسات الصيدلية وفتحها - الجريدة الرسمية عدد 5646 بتاريخ 6 رجب 1429 (10 يوليو 2008)، الصفحة 2075

المادة 12

إذا تعلق الطلب باقتناء صيدلية موجودة سابقا، يعفى الصيدلي المشتري من شروط المسافة ومن التقيد بالمعايير التقنية المرتبطة بمساحة المحل وكذا من الإدلاء بنسخ مشهود بمطابقتها لأصول الوثائق المتعلقة بالمحل ماعدا:

- عقد اقتناء أو وعد باقتناء الأصل التجاري للصيدلية؛

-إما عقد اقتناء أو وعد باقتناء المحل الذي يأوي الصيدلية، وإما عقد تجديد الكراء أو الوعد بتجديده طبقا للمادة 61 من القانون السالف الذكر رقم 17.04، وفي حالة رفض المكري تجديد عقد الكراء، يدلي الصيدلي صاحب الطلب بما يثبت أن الصيدلي بائع الأصل التجاري قد بلغ المكري كتابة هذا البيع مع إشعار بالتوصل.

المادة 14

يجب أن يرفق طلب النقل بالوثائق التالية:

● حسب الحالة:

-أصل الدبلوم المضمن على ظهره الإذن المسلم وفقا لأحكام الظهير الشريف رقم 1.59.367 بتاريخ 21 من شعبان 1379 (19 فبراير 1960) بتنظيم مزاولة مهن الصيدلة وجراحي الأسنان والعقاقيريين والقوابل؛

-أصل قرار الإذن بالإحداث أو النقل المحصل عليه وفقا لأحكام القانون المشار إليه أعلاه رقم 17.04؛

-نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة التقيد في جدول الهيئة الجهوية للصيادلة التابع لدائرة نفوذها مكان الصيدلية المنقول إليها النشاط؛

-نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من عقد اقتناء المحل أو كرائه أو عقد الوعد بالاقترناء أو الكراء؛

-نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من عقد اقتناء الأصل التجاري أو من عقد الوعد بالاقترناء مرفقة بنسخة من عقد تجديد الكراء أو الوعد بتجديده طبقا للمادة 61 من القانون السالف ذكره رقم 17.04 وفي حالة رفض المكري تجديد عقد الكراء، يدلي الصيدلي صاحب الطلب بما يثبت أن الصيدلي بائع الأصل التجاري قد بلغ المكري كتابة هذا البيع مع إشعار بالتوصل.

علاوة على الوثائق المذكورة آنفا ، يجب على الصيدلي صاحب طلب النقل أن يدلي بعقد تفويت صيدليته أو عقد الوعد بتفويتها أو إذا تعذر ذلك، بالتزام يلتزم بموجبه أنه سيقوم بإغلاق صيدليته بمجرد الحصول على الإذن بالنقل.

ثامنا: ظهير في شأن الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة بتاريخ 1 يوليو سنة 1914 -الجريدة

الرسمية عدد 62 بتاريخ 10 يوليو سنة 1914

الفصل الأول

تدخل في عداد الأملاك العمومية الأملاك الآتية وهي:

أولاً: شاطئ البحر الذي يمتد إلى الحد الأقصى من مد البحر عند ارتفاعه مع منطقة مساحتها ستة أمتار تقاس من الحد المذكور.

ثانياً: الأخلجة و المراسي والاموان وملحقاتها.

ثالثاً: المنارات والفنارات والعلامات التي توضع للإنذار بالخطر وكافة الأعمال المعدة للإضاءة والإنذار بالمخاطر في الشواطئ وملحقاتها.

رابعاً: مجاري المياه مهما كان نوعها مع منابعها.

خامساً: الآبار المعروفة بالارتوازية والتي ينفجر منها الماء وأيضاً الآبار والموارد العمومية.

سادساً: البحيرات الكبيرة والصغيرة والمستنقعات والسبخ.

سابعاً: الترع التي تسير فيها المراكب والتي تستعمل للري أو التي تجفف وتعتبر أشغالاً عمومية.

ثامناً: الحواجز والسدود والقنوات وأشغال التنقية وغيرها مما يحدث بصفة أشغال عمومية وذلك لوقاية الأراضي من طفيان المياه أو لحاجيات المدن أو لاستخدام قوة الماء.

تاسعاً: الطرق والأزقة والسبل والسكك الحديدية الخارجية والكهربائية والجسور وعلى العموم طرق المواصلات أي كان نوعها التي يستخدمها العموم.

عاشرًا: الأسلاك التلغرافية والتلفونية والأبنية الحديدية المعدة للتلغراف اللاسلكي.

حادي عشر: كل الاستحكامات والتحصينات المتعلقة بالمواقع الحربية والمراكز العسكرية وتوابعها وعلى العموم كل الأراضي والأعمال التي لا يمكن للأفراد أن يملكوها لأنها مشاعة.

تاسعاً: ظهير شريف رقم 1.09.236 صادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010)

يتعلق بمدونة الأوقاف - الجريدة الرسمية عدد 5847 بتاريخ فاتح رجب 1431 (14 يونيو

2010)، الصفحة 3154

المادة 90

لا حق للمكتري في:

- تخفيض السومة الكرائية المحددة عن طريق السمسرة العمومية أو طلب العروض؛

- اكتساب الحق في الكراء على المحلات الموقوفة والمخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي.

عاشرا: ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية - الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، الصفحة 5587¹⁶

الباب السابع: حق الكراء الطويل الأمد

المادة 121

يخول الكراء الطويل الأمد للعقارات للمستأجر حقا عينيا قابلا للرهن الرسمي ويمكن تفويت هذا الحق وحجزه طبقا للشروط المقررة في الحجز العقاري. يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة وينقضي بانقضائها.

المادة 122

لا يكون عقد الكراء الطويل الأمد صحيحا إلا إذا صدر ممن له حق التفويت وطبق الشروط المقررة في القانون. يجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية.

المادة 123

لا يمكن للمكثري أن يطلب التخفيض من واجبات الكراء، بحجة تلف الملك جزئيا أو حرمانه من غلته كلاً أو بعضا نتيجة حادث فجائي أو قوة قاهرة.

المادة 124

إذا تخلف المكثري عن الأداء مدة سنتين متتابتين جاز للمكثري بعد توجيه إنذار بدون جدوى أن يحصل قضائيا على فسخ الكراء الطويل الأمد كما يمكنه أن يطالب بالفسخ في حالة عدم تنفيذ شروط العقد أو إلحاق المكثري أضرارا جسيمة بالملك. غير أنه يجوز للمحكمة مراعاة منها لظروف المكثري أن تمنح أجالا معتدلة للوفاء، وذلك وفقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 243 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة 125

لا يمكن للمكثري أن يتحرر من واجبات الكراء ولا أن يتملص من تنفيذ شروط عقد الكراء الطويل الأمد بتخليه عن الملك.

16. تم تعديل القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، بمقتضى القانون رقم 22.13 القاضي بتنظيم المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

المادة 126

لا يجوز للمكثري أن يحدث أي تغيير في الملك من شأنه أن ينقص من قيمته.
إذا أحدث المكثري تحسينات أو بناءات زادت في قيمة الملك فلا يمكنه أن يزيلها
ولا أن يطالب بأي تعويض عنها.

المادة 127

إن المكثري ملزم بجميع التكاليف والتحملات التي على العقار.
يكون المكثري فيما يخص البناءات الموجودة حين الكراء والبناءات التي شيدت
تنفيذا للاتفاق ملزما بالإصلاحات أيا كان نوعها غير أنه ليس عليه إعادة البناءات إذا
أثبت أن سبب انهيارها راجع لحادث فجائي أو قوة قاهرة أو أنها هلكت نتيجة عيب
بالبناء السابق على عقد الكراء الطويل الأمد.

المادة 128

يمكن للمكثري أن يكتسب لصالح الملك حقوق ارتفاق وأن يرتب عليه بسند حقوق
ارتفاق لفائدة الغير لمدة لا تتجاوز مدة الكراء الطويل الأمد، شرط أن يخبر المالك
بذلك.

المادة 129

يستفيد المكثري مما يضم أو يدمج بالعقار نتيجة الالتصاق طيلة مدة الكراء
الطويل الأمد.

إحدى عشر: ظهير شريف رقم 1.96.83 صادر في 15 من ربيع الأول 1417 (فاتح أغسطس 1996) بتنفيذ القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة - الجريدة الرسمية عدد 4418 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1417 (3 أكتوبر 1996)، الصفحة 2187¹⁷

الباب الأول: بيع الأصل التجاري

المادة 81

يتم بيع الأصل التجاري أو تفويته وكذا تقديمه حصة في شركة أو تخصيصه بالقسمة أو بالمزاد، بعقد رسمي أو عرفي. ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانوناً للاحتفاظ بالودائع.

ينص العقد على:

- 1- اسم البائع وتاريخ عقد التفويت ونوعيته وثمانه مع تمييز ثمن العناصر المعنوية والبضائع والمعدات؛
- 2- حالة تقييد الامتيازات والرهن المقامة على الأصل؛
- 3- وعند الاقتضاء، الكراء وتاريخه ومدته ومبلغ الكراء الحالي واسم وعنوان المكري؛
- 4- مصدر ملكية الأصل التجاري.

المادة 82

إذا لم يشتمل عقد البيع على أحد البيانات المنصوص عليها في المادة السابقة جاز للمشتري أن يطلب التصريح بإبطال العقد في حالة تضرره من جراء ذلك.

17. تم تعديل القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة بمقتضى القوانين التالية:

- القانون رقم 49.15 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.128 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6647؛
- القانون رقم 81.14 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.146 بتاريخ 25 من شوال 1435 (22 أغسطس 2014)؛ الجريدة الرسمية عدد 6291 بتاريخ 19 ذو القعدة 1435 (15 سبتمبر 2014)، ص 6882؛
- القانون رقم 134.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.142 بتاريخ 25 من شوال 1435 (22 أغسطس 2014)؛ الجريدة الرسمية عدد 6290 بتاريخ 15 ذو القعدة 1435 (11 سبتمبر 2014)، ص 6810؛
- القانون رقم 32.10 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.147 بتاريخ 16 من رمضان 1432 (17 أغسطس 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5984 بتاريخ 8 ذو القعدة 1432 (6 أكتوبر 2011)، ص 4930؛
- القانون رقم 24.04 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.170 صادر في 30 من شوال 1427 (22 نوفمبر 2006)؛ الجريدة الرسمية عدد 5480 بتاريخ 15 ذو القعدة 1427 (7 ديسمبر 2006)، ص 3761.

إذا كانت البيانات المذكورة في العقد غير صحيحة جاز للمشتري أن يطلب التصريح بإبطال العقد أو بتخفيض الثمن في حالة تضرره من جراء ذلك. يجب في كلتا الحالتين إقامة الدعوى في أجل لا يتعدى سنة من تاريخ عقد البيع.

المادة 83

بعد التسجيل، يجب إيداع نسخة من العقد الرسمي أو نظير من العقد العرفي لدى كتابة ضبط المحكمة التي يستغل في دائرتها الأصل التجاري أو المؤسسة الرئيسية للأصل، داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخه، إذا كان البيع يشمل فروعاً. يقيد مستخرج من هذا العقد في السجل التجاري.

يتضمن المستخرج تاريخ العقد والأسماء الشخصية والعائلية للمالك الجديد والمالك القديم وموطنهما وكذا نوع الأصل التجاري ومقره والثمن المحدد وبيان الفروع التي قد يشملها البيع ومقر كل منها وبيان أجل التعرضات المحددة في المادة 84 وكذا اختيار موطن في دائرة المحكمة.

يقوم كاتب الضبط بنشر المستخرج المقيد بالسجل التجاري بكامله وبدون أجل في الجريدة الرسمية وفي إحدى الجرائد المخول لها نشر الإعلانات القانونية على نفقة الأطراف.

يجدد هذا النشر بسعي من المشتري بين اليوم الثامن والخامس عشر بعد النشر الأول.

المادة 84

يجوز لدائني البائع سواء كان الدين واجب الأداء أم لا، أن يتعرضوا داخل أجل أقصاه خمسة عشر يوما بعد النشر الثاني، على أداء ثمن البيع برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل توجه إلى كتابة ضبط المحكمة التي تم إيداع العقد بها أو بإيداع التعرض بتلك الكتابة مقابل وصل.

يجب أن يبين التعرض، تحت طائلة البطلان، مبلغ الدين وأسبابه والموطن المختار داخل دائرة المحكمة.

لا يجوز للمكري، بالرغم من كل شرط مخالف، أن يتعرض من أجل استيفاء أكرية جارية أو مستحقة مستقبلاً.

لا يمكن الاحتجاج بأي انتقال سواء كان رضائياً أو قضائياً لثمن البيع أو لجزء منه تجاه الدائنين الذين تعرضوا داخل الأجل المحدد بالفقرة الأولى من هذه المادة.

المادة 85

يجوز للبائع عند وجود تعرض على أداء الثمن وفي كل الأحوال، وبعد انصرام أجل عشرة أيام على الأجل المحدد للتعرض، أن يطلب من قاضي المستعجلات الإذن

بقبض الثمن رغم التعرض، شرط أن يودع لدى كتابة الضبط مبلغا كافيا يحدده قاضي المستعجلات لتغطية ما يحتمل من ديون عن هذا التعرض قد يعترف بها البائع أو يصدر حكم بثبوتها في ذمته.

المادة 86

تخصص المبالغ المودعة أساسا لضمان الديون التي وقع التعرض من أجل تأمينها. ويعطى لهذه الديون دون غيرها امتياز خاص على الإيداع من دون أن ينتج مع ذلك انتقال قضائي لصالح المتعرض أو المتعرضين المعنيين تجاه دائني البائع الآخرين الذين تعرضوا، إن وجدوا.

تبرأ ذمة المشتري ابتداء من تنفيذ الأمر الاستعجالي وتنتقل آثار التعرض إلى كتابة الضبط.

المادة 87

لا يمنح قاضي المستعجلات الإذن المطلوب إلا بعد تقديم المشتري المدخل في الدعوى تصريحاً يسجل تحت مسؤوليته الشخصية بعدم وجود دائنين آخرين قدموا تعرضاً غير الذين بوشرت المسطرة ضدهم.

ولا يبرئ تنفيذ الأمر الاستعجالي ذمة المشتري تجاه الدائنين الذين تعرضوا قبل هذا الأمر، إن وجدوا.

المادة 88

إذا كان التعرض بدون سند أو بدون سبب أو باطلا من حيث الشكل ولم تقم دعوى في الموضوع، جاز للبائع أن يطلب من قاضي المستعجلات الإذن بقبض ثمن البيع بالرغم من وجود التعرض.

المادة 89

لا تبرأ ذمة المشتري تجاه الأغيار إذا دفع الثمن للبائع من دون أن يباشر النشر وفق الشكل المحدد أو قبل انصرام أجل خمسة عشر يوما أو من دون أن يراعي التقييدات والتعرضات.

الفصل الرابع: توزيع الثمن

المادة 143

داخل الخمسة أيام الموالية لإيداع الثمن بكتابة الضبط أو الجزء المستحق منه إذا كان الثمن لا يكفي للوفاء الكامل للدائنين وإذا لم تستعمل الصلاحية المخولة له بمقتضى الفقرة السابعة للمادة 113 يقدم المشتري أو الراسي عليه المزداد عريضة إلى رئيس

المحكمة قصد انتداب قاض واستدعاء الدائنين أمام القاضي المنتدب وذلك بتبليغ يوجه لكل واحد منهم في الموطن المختار في التقييدات من أجل التراضي حول توزيع الثمن.

المادة 144

يعلن عن افتتاح إجراءات التوزيع للعموم داخل أجل عشرة أيام من تاريخ تبليغ الدائنين بإعلانين تفصل بينهما عشرة أيام في جريدة مخول لها نشر الإعلانات القانونية.

يعلق علوة على ذلك إعلان لمدة عشرة أيام في لوحة خاصة بمقر المحكمة. يجب، عند توجيه الاستدعاء للحضور، مراعاة أجل لا يقل عن خمسة عشر يوما بين تاريخ آخر إعلان واليوم المحدد للحضور أمام المحكمة.

المادة 145

إذا اتفق الدائنون، يحرر القاضي المنتدب محضرا بتوزيع الثمن بتسوية ودية ويأمر بتسليم قوائم الترتيب وتشطيب تقييدات الدائنين غير المرتبين.

المادة 146

إذا لم يتفق الدائنون أمرهم القاضي المنتدب بأن يودعوا لدى كتابة الضبط، تحت طائلة السقوط، طلبهم بترتيب الدائنين مع الإدلاء بسنداتهم داخل الأجل الذي يحدده لهم.

المادة 147

يعد القاضي المنتدب عند انقضاء أجل التقديم وبعد الاطلاع على الوثائق المقدمة مشروعا للتوزيع؛ يستدعي الدائنون وكل طرف معني برسالة مضمونة أو بإخطار يتم بالطريقة العادية للتبليغ، لدراسته والاعتراض عليه عند الانقضاء، خلال ثلاثين يوما من يوم التوصل بالرسالة أو الإخطار.

يسقط حق الدائنين وباقي الأطراف المنزيرين إذا لم يطلعوا على المشروع ولم يتعرضوا عليه قبل انقضاء الأجل السابق.

المادة 148

تقدم الاعتراضات عند وجودها إلى جلسة المحكمة ويبت فيها ابتدائيا أو انتهائيا حسب القواعد العادية للاختصاص.

المادة 149

إذا أصبح التوزيع النهائي قابلا للتنفيذ، أمر القاضي بتسليم قوائم الترتيب للمعنيين بالأمر وبتشطيب تقييدات الدائنين غير المرتبين.

يتم استيفاء مبالغ قوائم الترتيب بصندوق كتابة الضبط بالمحكمة التي تمت فيها الإجراءات.

تخصم دائما وقبل كل شيء مصاريف التوزيع من المبالغ المخصصة له.

المادة 150

إذا كان الثمن مؤدى بأقساط فإن قوائم الترتيب تسلم مجزأة ومطابقة لها وتكتب جميع البيانات المفيدة على هامش التقييدات أولاً بأول حين أداء القوائم المجزأة. في حالة احتفاظ المشتري بالأجل المشترط من طرف المدين الأصلي أو الواجب مراعاته من قبله تجاه الدائنين، فإن قوائم الترتيب تخضع لنفس الأجل.

المادة 151

عندما يجب تقدير ثمن العناصر كلا على حدة يعين القاضي تلقائياً أو بطلب الأطراف خبيراً ويحدد له تاريخاً لوضع تقريره. يلحق هذا التقرير بمحضر الضبط دون تبليغ. ينظر القاضي في التقدير ويضع مشروعاً للتسوية.

المادة 434

لا تطبق على عقد الائتمان الإيجاري العقاري مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 18 من ربيع الآخر 1372 (5 يناير 1953) المتعلق بالمراجعة الدورية للسومة الكرائية للمحلات المعدة للتجارة أو الصناعة أو الحرف ومقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 2 شوال 1374 (24 ماي 1955) المتعلق بأكرية المحلات المعدة للتجارة والصناعة والحرف وكذا مقتضيات القانون رقم 6.79 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكربين والمكترين لمحلات السكنى أو المعدة للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980).

ثاني عشر: ظهير شريف رقم 1.07.134 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي - الجريدة الرسمية عدد 5586 بتاريخ 2 ذو الحجة 1428 (13 ديسمبر 2007)، الصفحة 4061

المادة الأولى

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

المادة الثانية

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

المادة الثالثة

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

المادة الرابعة

تحدد نسبة الزيادة في ثمن الكراء كما يلي:
 - 8% بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى؛
 - 10% بالنسبة لباقي المحلات.

المادة الخامسة

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

المادة السادسة

يمكن للمكثري المطالبة بتخفيض ثمن الكراء إذا طرأت ظروف أثرت على استعمال المحل للغرض الذي اكتري من أجله، وذلك وفق أحكام الفصلين 660 و661 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة السابعة

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

المادة الثامنة

تختص المحكمة الابتدائية بالنظر في المنازعات المتعلقة بمراجعة واستيفاء الزيادة في أثمان الكراء سواء المنصوص عليها في العقد أو المقررة قانوناً والمتعلقة بالمحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذه القانون.
يقضي الحكم المقرر للزيادة في ثمن الكراء باستيفاء المبلغ المستحق اعتباراً من تاريخ سريان الزيادة إلى تاريخ تنفيذ الحكم.
يمكن استئناف الحكم الصادر في هذه القضايا داخل أجل ثلاثين يوماً كاملة من تاريخ التبليغ.
لا يوقف أجل الاستئناف والاستئناف نفسه تنفيذ الأحكام الصادرة في نطاق المادة الرابعة أعلاه، غير أنه يمكن لمحكمة الاستئناف أن توقف التنفيذ بقرار معلل وبناء على طلب مستقل.

المادة التاسعة

لا يسري هذا القانون إلا على الدعاوى المسجلة بعد نشره بالجريدة الرسمية.

المادة العاشرة

تلغى جميع المقتضيات المخالفة لهذا القانون والمتعلقة بمراجعة ثمن الكراء.

ثالث عشر: ظهير شريف رقم 1.15.06 صادر في 29 من ربيع الآخر 1436
(19 فبراير 2015) بتنفيذ القانون رقم 114.13 المتعلق بنظام المقاول الذاتي-الجريدة
الرسمية عدد 6342 بتاريخ 21 جمادى الأولى 1436 (12 مارس 2015)، الصفحة
1593

المادة الأولى

يقصد بالمقاول الذاتي في مدلول هذا القانون كل شخص ذاتي يزاول بصفة فردية نشاطا صناعيا أو تجاريا أو حرفيا أو يقدم خدمات، ولا يتجاوز رقم الأعمال السنوي المحصل عليه:

- 500.000 درهم، إذا كان النشاط الذي يمارسه يندرج ضمن الأنشطة الصناعية أو التجارية أو الحرفية؛
 - 200.000، إذا كان نشاطه يندرج في إطار تقديم خدمات.
- تحدد قائمة الأنشطة الصناعية والتجارية والحرفية وقائمة الأنشطة المعتبرة خدمات بنص تنظيمي.

المادة 2

يستفيد المقاول الذاتي من الامتيازات التالية:
-نظام ضريبي خاص طبقا لأحكام المدونة العامة للضرائب؛
-نظام للتغطية الاجتماعية والصحية، تحدد شروط وكيفيات الاستفادة منه بموجب تشريع خاص؛

-الإعفاء من الالتزام المنصوص عليه في المادة 19 من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة، التي تنص على مسك محاسبة، طبقا لأحكام القانون رقم 9.88 المتعلق بالقواعد المحاسبية الواجب على التجار العمل بها؛
-الإعفاء من إلزامية التقييد بالسجل التجاري.

يستفيد المقاول الذاتي من النظام الجبائي الخاص ونظام التغطية الاجتماعية والصحية المشار إليها أعلاه، ابتداء من تاريخ تسجيله في السجل الوطني المنصوص عليه في المادة 5 من هذا القانون.

المادة 3

يمارس المقاول الذاتي نشاطه في محل من المحلات المعدة للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو لتقديم خدمات.
غير أنه، في حالة عدم توفره على محل خاص بذلك، يمكنه أن يوطن نشاطه في محل سكناه، أو في أحد المحلات التي تشغلها بصفة مشتركة عدة مقاولات، شريطة أن

يزاول هذا النشاط طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية والقوانين البيئية الجاري بها العمل.

رابع عشر: ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، الصفحة 1887¹⁸

المادة 40

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك:
- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه وفي المناطق المشار إليها (في ب) من المادة 18 من هذا القانون التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية؛
- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنموية : على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات؛
- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.
ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.
كما يجب كذلك الحصول على رخصة البناء على كل تغيير كيفما كانت طبيعته يهم واجهة بناية.
يجب الحصول على رخصة الإصلاح، في المناطق الخاضعة لإلزامية رخصة البناء، للقيام بالأشغال التي لا تدخل ضمن الأشغال الخاضعة لرخصة البناء أو التغيير المنصوص عليهما في هذه المادة. وتمنح رخصة الإصلاح من طرف رئيس المجلس الجماعي دون إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة ودون أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل.
تمنح رخصة الإصلاح وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بنص تنظيمي.

18. تم تعديل القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

ويجوز لرئيس المجلس الجماعي، بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر، تسليم رخصة تسوية بنايات غير قانونية. وتسلم رخصة التسوية، بعد موافقة الوكالة الحضرية المعنية، وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب نص تنظيمي.

المادة 49

تسقط رخصة البناء سواء أكانت صريحة أم ضمنية إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل الشهرين المشار إليه في المادة 48 أعلاه دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.

خامس عشر: ظهير شريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري - الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، الصفحة 3772

المادة 4

عندما تكون البناية آيلة للسقوط، يتعين أن يقوم المالك أو المستغل بالتدابير الضرورية والاستعجالية لدفع الخطر في هذا الشأن، ويتعين عليه تجديدها وصيانتها وإعادة تأهيلها بما يضمن متانتها، وكذا سلامة الجوار.

إذا كان المبني الآيل للسقوط مكترى ويستوجب الهدم، استنادا على قرار صادر عن رئيس المجلس الجماعي، يمكن، وعلى الرغم من كل مقتضى مخالف، لمالك المبني أن يطلب من المحكمة الابتدائية الموجود في نفوذها الترابي المبني المذكور فسخ عقد الكراء وإفراغ المكترى أو من يقوم مقامه دون تعويض. يكون الحكم بالإفراغ مشمو لا بالنفاذ المعجل.

تعطى الأسبقية للمكترى في أن يرجع إلى المبني المكترى بعد إصلاحه أو ترميمه أو إعادة بنائه. وفي هذه الحالة، تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة، جميع الصوائر التي تم صرفها لتدعيم وصيانة المبني الآيل للسقوط أو إعادة بنائه.

سادس عشر: ظهير شريف رقم 1.04.22 صادر في 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004) بتنفيذ القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة - الجريدة الرسمية عدد 5184 بتاريخ 14 ذو الحجة 1424 (5 فبراير 2004)، الصفحة 19418

القسم الثامن: وصية واجبة

المادة 369

من توفي وله أولاد ابن أو أولاد بنت ومات الابن أو البنت قبله أو معه وجب لأحفاده هؤلاء في ثلث تركته وصية بالمقدار والشروط الآتية.

المادة 370

الوصية الواجبة لهؤلاء الأحفاد تكون بمقدار حصتهم مما يرثه أبوهم أو أمهم عن أصله المتوفى على فرض موت موروثهم إثر وفاة أصله المذكور على أن لا يتجاوز ذلك ثلث التركة.

المادة 371

لا يستحق هؤلاء الأحفاد وصية، إذا كانوا وارثين لأصل موروثهم جدا كان أو جدة، أو كان قد أوصى لهم أو أعطاهم في حياته بلا عوض مقدار ما يستحقون بهذه الوصية الواجبة، فإن أوصى لهم بأقل من ذلك، وجبت تكملته، وإن أوصى بأكثر، كان الزائد متوقفا على إجازة الورثة، وإن أوصى لبعضهم فقط، وجبت الوصية للآخر بقدر نصيبه على نهج ما ذكر.

المادة 372

تكون هذه الوصية لأولاد الابن وأولاد البنت ولأولاد ابن الابن وإن نزل، واحدا كانوا أو أكثر، للذكر مثل حظ الأنثيين، يحجب فيها كل أصل فرعه دون فرع غيره ويأخذ كل فرع نصيب أصله فقط.

19. تم تعديل القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة بمقتضى القانونين التاليين:

- القانون رقم 102.15 الرامي إلى تعديل المادة 16 من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.2 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1437 (12 يناير 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6433 بتاريخ 14 ربيع الآخر 1437 (25 يناير 2016)، ص 420؛
- القانون رقم 08.09 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.10.103 بتاريخ 3 شعبان 1431 (16 يوليو 2010)؛ الجريدة الرسمية عدد 5859 بتاريخ 13 شعبان 1431 (26 يوليو 2010)، ص 3837.

سابع عشر: ظهير شريف رقم 1.02.172 صادر في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002) بتنفيذ القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين - الجريدة الرسمية عدد 5031 بتاريخ 10 جمادى الآخرة 1423 (19 أغسطس 2002)، الصفحة 2362

الباب الأول: أحكام عامة

المادة 1

يعتبر مهملا الطفل من كلا الجنسين الذي لم يبلغ سنه ثمان عشرة سنة شمسية كاملة²⁰ إذا وجد في إحدى الحالات التالية:

-إذا ولد من أبوين مجهولين، أو ولد من أب مجهول وأم معلومة تخلت عنه بمحض إرادتها؛

-إذا كان يتيما أو عجز أبواه عن رعايته وليست له وسائل مشروعة للعيش؛

-إذا كان أبواه منحرفين ولا يقومان بواجبهما في رعايته وتوجيهه من أجل اكتساب سلوك حسن، كما في حالة سقوط الولاية الشرعية، أو كان أحد أبويه الذي يتولى رعايته بعد فقد الآخر أو عجزه على رعايته منحرفا ولا يقوم بواجبه المذكور إزاءه.

المادة 2

كفالة طفل مهمل بمفهوم هذا القانون، هي الالتزام برعاية طفل مهمل وتربيته وحمايته والنفقة عليه كما يفعل الأب مع ولده ولا يترتب عن الكفالة حق في النسب²¹ ولا في الإرث²².

المادة 6

تقوم المحكمة عند الاقتضاء بعد الاطلاع على نتائج البحث الذي قدمه وكيل الملك بإجراء كل بحث أو خبرة تكميلية تراها ضرورية.

20. أنظر المادة 209 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)؛ الجريدة الرسمية عدد 5184 بتاريخ 14 ذو الحجة 1424 (5 فبراير 2004)، ص 418، كما تم تغييره وتنميه، التي تنص على ما يلي: "سن الرشد القانوني 18 سنة شمسية كاملة".

21. قارن مع المادة 150 من القانون رقم 70.03 سالف الذكر، التي تنص على ما يلي: "النسب لحمة شرعية بين الأب وولده تنتقل من السلف إلى الخلف".

22. أنظر المادة 329 من القانون رقم 70.03 سالف الذكر، التي تنص على ما يلي: "أسباب الإرث كالزوجة والقراة أسباب شرعية لا تكتسب بالتزام ولا بوصية، فليس لكل من الوارث أو الموروث إسقاط صفة الوارث أو الموروث، ولا التنازل عنه للغير".

إذا تبين للمحكمة أن الطفل مجهول الأبوين، فإنها تصدر حكماً تمهيدياً يتضمن كافة البيانات اللازمة للتعريف بالطفل ومنها أوصافه ومكان العثور عليه وتأمير وكيل الملك بالقيام بما يلزم لتعليق الحكم وخاصة في مكاتب الجماعة المحلية والقيادة بمكان العثور على الطفل، أو عند الاقتضاء في أحد المكانين الآخرين المذكورين في الفقرة الثانية من المادة الرابعة أعلاه أو فيهما معا أو في أي مكان آخر تراه المحكمة ملائماً، وذلك لمدة ثلاثة أشهر يمكن أثناءها لأبوي الطفل أن يعرّفا بنفسيهما ويطالباً باسترداده. إذا انصرمت هذه المدة، دون أن يتقدم أي شخص لإثبات أبوته للطفل ويطلب باسترداده، فإن المحكمة تصدر حكماً تصرّح فيه بأن الطفل مهمل. يكون الحكم قابلاً للتنفيذ المعجل بقوة القانون رغم كل طعن.

الباب الثاني: الوضعية القانونية للطفل المهمل

الفصل الأول: الشروط المطلوبة لكفالة طفل مهمل

المادة 9

تسند كفالة الأطفال الذين صدر حكم بإهمالهم إلى الأشخاص والهيئات الآتي ذكرها:

- 1- الزوجان المسلمان اللذان استوفيا الشروط التالية:
 - (أ) أن يكونا بالغين لسن الرشد القانوني، وصالحين للكفالة أخلاقياً واجتماعياً ولهما وسائل مادية كافية لتوفير احتياجات الطفل؛
 - (ب) ألا يكون قد سبق الحكم عليهما معا أو على أحدهما من أجل جريمة ماسة بالأخلاق أو جريمة مرتكبة ضد الأطفال؛
 - (ج) أن يكونا سليمين من كل مرض معد أو مانع من تحمل مسؤوليتهما؛
 - (د) أن لا يكون بينهما وبين الطفل الذي يرغبان في كفالته أو بينهما وبين والديه نزاع قضائي، أو خلاف عائلي يخشى منه على مصلحة المكفول.
- 2- المرأة المسلمة التي توفرت فيها الشروط الأربعة المشار إليها في البند الأول من هذه المادة.

3- المؤسسات العمومية المكلفة برعاية الأطفال، والهيئات والمنظمات والجمعيات ذات الطابع الاجتماعي المعترف لها بصفة المنفعة العامة²³ المتوفرة على الوسائل

²³. أنظر المرسوم رقم 2.04.969 الصادر في 28 من ذي القعدة 1425 (10 يناير 2005) لتطبيق الظهير الشريف رقم 1.58.376 الصادر في 3 جمادى الأولى 1378 (15 نوفمبر 1958) بتنظيم حق تأسيس الجمعيات؛ الجريدة الرسمية عدد 5339 بتاريخ 25 جمادى الآخرة 1426 (فاتح أغسطس 2005)، ص 2163.

المادية والموارد والقدرات البشرية المؤهلة لرعاية الأطفال وحسن تربيتهم وتنشئتهم تنشئة إسلامية.

المادة 12

لا تتم كفالة طفل مهمل يتجاوز سنه اثني عشرة سنة شمسية كاملة إلا بموافقة الشخصية.

لا تشترط موافقة الطفل المهمل إذا كان طالب الكفالة مؤسسة عمومية مكلفة برعاية الأطفال، أو هيئة أو منظمة أو جمعية ذات طابع اجتماعي معترف لها بصفة المنفعة العامة.

المادة 13

لا يمكن كفالة طفل واحد من طرف عدة كافلين في آن واحد.

الباب الثالث: إجراءات تسجيل الأمر الصادر بكفالة الطفل المهمل بسجلات الحالة المدنية

المادة 21

يوجه القاضي المكلف بشؤون القاصرين نسخة من الأمر القاضي بإسناد الكفالة أو بإلغائها أو باستمرارها إلى ضابط الحالة المدنية المسجل لديه رسم ولادة الطفل المكفول، وذلك داخل أجل شهر من تاريخ إصدار هذا الأمر.

تجب الإشارة إلى الأمر الصادر بإسناد الكفالة أو بإلغائها أو باستمرارها بطرة رسم ولادة الطفل المكفول طبقا للمقتضيات المتعلقة بالحالة المدنية²⁴.

غير أنه لا يشار إلى إسناد الكفالة في نسخ الرسوم المسلمة للكافل أو المكفول طبقا لقانون الحالة المدنية.

الباب الرابع: آثار الأمر المتعلق بإسناد الكفالة

المادة 22

يترتب عن الأمر المتعلق بإسناد الكفالة ما يلي:

-تحمل الكافل أو المؤسسة أو الهيئة أو الجمعية أو المنظمة المعنية بتنفيذ الالتزامات المتعلقة بالنفقة على الطفل المكفول وحضائنه ورعايته وضمنان تنشئته في

24. تنص الفقرة الثامنة من المادة 16 من القانون رقم 37.99 المتعلق بالحالة المدنية، سالف الذكر، على ما يلي: " يشار بطرة رسم ولادة الطفل المكفول إلى الوثيقة التي تم بمقتضاها إسناد الكفالة طبقا للتشريع الجاري به العمل."

جو سليم، مع الحرص على تلبية حاجياته الأساسية إلى حين بلوغه سن الرشد القانوني، طبقا للمقتضيات القانونية الواردة بمدونة الأحوال الشخصية المتعلقة بحضانة ونفقة الأولاد²⁵؛

-إذا كان الطفل المكفول أنثى، فإن النفقة يجب أن تستمر إلى أن تتزوج طبقا لمقتضيات مدونة الأحوال الشخصية المتعلقة بالنفقة على الأنثى²⁶؛

-تطبق أيضا مقتضيات مدونة الأحوال الشخصية المتعلقة بالنفقة على الأولاد عاجزين عن الكسب إذا كان الطفل المكفول معاقا أو عاجزا عن الكسب²⁷؛

-استفادة الكافل من التعويضات والمساعدات الاجتماعية المخولة للوالدين عن أولادهم من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية أو الخصوصية أو الجماعات المحلية وهيئاتها؛

-كون الكافل مسؤولا مدنيا عن أفعال المكفول. وتطبق على هذه المسؤولية القواعد الواردة في الفصل 85 من قانون الالتزامات والعقود²⁸.

25. قارن مع الفقرة الأولى من المادة 198 من القانون رقم 70.03، سالف الذكر، التي تنص على ما يلي: "تستمر نفقة الأب على أولاده إلى حين بلوغهم سن الرشد، أو إتمام الخامسة والعشرين بالنسبة لمن يتابع دراسته."

26. قارن مع الفقرة الثانية من المادة 198 من القانون رقم 70.03، سالف الذكر، التي تنص على ما يلي: "وفي كل الأحوال لا تسقط نفقة البنت إلا بتوفرها على الكسب أو بوجود نفقتها على زوجها."

27. قارن مع الفقرة الثالثة من المادة 198 من القانون رقم 70.03، سالف الذكر، التي تنص على ما يلي: "ويستمر إنفاق الأب على أولاده المصابين بإعاقة والعاجزين عن الكسب."

28. ينص الفصل 85 من قانون الالتزامات والعقود على ما يلي: "(ظهر 19 يوليوز 1937) لا يكون الشخص مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه بفعله فحسب، لكن يكون مسؤولا أيضا عن الضرر الذي يحدثه الأشخاص الذين هم في عهده."

الأب فالأم بعد موته، يسألان عن الضرر الذي يحدثه أبناؤهما القاصرون الساكنون معهم. المخدومون ومن يكلفون غيرهم برعاية مصالحهم يسألون عن الضرر الذي يحدثه خدامهم وأمورهم في أداء الوظائف التي شغلهم فيها.

أرباب الحرف يسألون عن الضرر الحاصل من متعلميهم خلال الوقت الذي يكونون فيه تحت رقابتهم. وتقوم المسؤولية المشار إليها أعلاه، إلا إذا أثبت الأب أو الأم وأرباب الحرف أنهم لم يتمكنوا من منع وقوع الفعل الذي أدى إليها.

الأب والأم وغيرهما من الأقارب أو الأزواج يسألون عن الأضرار التي يحدثها المجانين وغيرهم من مختلي العقل، إذا كانوا يسكنون معهم، ولو كانوا بالغين سن الرشد. وتلزمهم هذه المسؤولية ما لم يثبتوا:

1. أنهم باشروا كل الرقابة الضرورية على هؤلاء الأشخاص؛
2. أو أنهم كانوا يجهلون خطورة مرض المجنون؛
3. أو أن الحادثة قد وقعت بخطأ المتضرر.

ويطبق نفس الحكم على من يتحمل بمقتضى عقد رعاية هؤلاء الأشخاص أو رقابتهم."

المادة 24

يمكن للكافل السفر بالطفل المكفول للإقامة الدائمة خارج المملكة المغربية، بعد حصوله على إذن بذلك من طرف القاضي المكلف بشؤون القاصرين وذلك لمصلحة الطرفين.

ترسل نسخة من إذن القاضي عند صدوره، إلى المصالح القنصلية المغربية بمحل إقامة الكافل للقيام بدور تتبع وضعية الطفل المكفول ومراقبة مدى وفاء كافله بالالتزامات المنصوص عليها في المادة 22 أعلاه، وذلك بجميع الوسائل التي تراها مناسبة، مع إخبار القاضي المكلف بشؤون القاصرين المختص بكل إخلال يطرأ على هذه الالتزامات.

يوجه القنصل إلى القاضي المكلف بشؤون القاصرين تقارير تتعلق بحالة الطفل ويمكنه أن يقترح على القاضي كل التدابير التي يراها ملائمة ومنها إلغاء الكفالة.

يمكن للقاضي عند الضرورة وبناء على التقارير المذكورة أن يتخذ كل الإجراءات التي يراها ملائمة لمصلحة الطفل إما تلقائياً أو بناء على طلب من وكيل الملك أو ممن له مصلحة في ذلك، ويمكنه أن يستعين لهذه الغاية بالإنبابة القضائية.

يرجع الاختصاص المحلي إلى القاضي الذي أصدر أمر إسناد الكفالة.

ثامن عشر: ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت - الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، الصفحة 29980

الفصل 10

يجب إجراء بحث إداري قبل اتخاذ مقرر التخلي.
ولأجل ذلك فإن مشروع المقرر المذكور:
-ينشر بالجريدة الرسمية (الجزء الثاني) وفي جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية؛
-يودع مشفوعا بتصميم لدى مكتب الجماعة حيث يمكن للمعنيين بالأمر الإطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

الفصل 11

يجب على المعنيين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكترين وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات و إلا بقوا وحدهم مدينين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات التي قد يطالبون بها، كما يجب، داخل نفس الأجل، على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم وإلا سقط كل حق لهم.
ويتعين على نازع الملكية أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية تسليمه شهادة تتضمن قائمة الأشخاص الموجودة بأيديهم حقوق عينية مقيدة في السجلات العقارية، ويمكن أن تكون هذه الشهادة جماعية.

29. تم تعديل القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت بمقتضى القانونين التاليين:

- القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص 5228؛

- القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)؛ الجريدة الرسمية عدد 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 (3 نوفمبر 1993)، ص 2168.

الفصل 22

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

تاسع عشر: قرار لوزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 367.02 صادر في 20 من ذي الحجة 1422 (5 مارس 2002) بتفويض السلطة إلى ولاية الجهات لكراء عقارات من ملك الدولة الخاص قصد إنجاز مشاريع استثمارية - الجريدة الرسمية عدد 4984 بتاريخ 7 مارس 2002، الصفحة 485³⁰

المادة الأولى³¹

تفوض إلى ولاية الجهات سلطة الترخيص بكراء العقارات من ملك الدولة الخاص الواقعة داخل نفوذهم الترابي قصد إنجاز مشاريع استثمار في قطاعات الصناعة والتصنيع الفلاحي والمعادن السياحية والصناعة التقليدية والسكن والتعليم والتكوين والصحة والطاقة يقل مبلغها عن 200 مليون درهم.

المادة الثانية

تحدد مساحة الأرض ومدة الكراء حسب طبيعة المشروع المزمع إنجازه وعناصره والمدة الضرورية لاستهلاك الاستثمار.
لا يجوز أن يكتسي الكراء صبغة كراء حكري.

المادة الثالثة

تحدد قيمة الكراء من لدن لجنة إدارية للخبرة تتألف من :
-العامل أو ممثله، رئيسا؛
-مندوب الأملاك المخزنية الذي يتولى سكرتارية اللجنة؛
-ممثل عن مديرية الضرائب؛
-ممثل عن السلطة الحكومية التابع لها القطاع الذي ينتمي إليه مشروع الاستثمار؛
-الممثل الجهوي للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

المادة الرابعة

يجب أن تبين في عقود الكراء، المحررة وفقا لنموذج معد من قبل الإدارة، التزامات المكثرين ولاسيما إنجاز المشاريع التي تم كراء الأراضي من أجلها داخل الأجل المحدد وكذا شروط فسخ العقد عند إخلال المكثرين بالتزاماتهم خصوصا كيفيات فسخ الكراء واسترجاع الأراضي المكراة.

30. تم تغييره بمقتضى قرار لوزير الاقتصاد والمالية رقم 2893.14 صادر في 4 شوال 1435 (فاتح أغسطس 2014) بتاريخ 20 من ذي الحجة 1422 (5 مارس 2002) بتفويض السلطة إلى ولاية الجهات لكراء عقارات من ملك الدولة الخاص قصد إنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 6296 بتاريخ 7 ذو الحجة 1435) 2 أكتوبر 2014)، ص 7146.

31 تم تغيير المادة الأولى بمقتضى قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 2893.14 ، السالف الذكر.

المادة الخامسة

تودع طلبات كراء العقارات التابعة لملك الدولة الخاص إما لدى مندوب الأملاك المخزنية التابع له العقار أو لدى مدير المركز الجهوي للاستثمار.

يوجه ملف كل طلب مودع لدى مندوب الأملاك المخزنية من طرف هذا الأخير إلى المركز الجهوي للاستثمار داخل أجل أقصاه 20 يوما ابتداء من تاريخ تسلمه.

عندما يودع الطلب لدى المركز الجهوي للاستثمار، يتخذ مديره الإجراءات التي تمكن من تطبيق المسطرة اللازمة لدراسة الطلب وفق النصوص التشريعية أو التنظيمية السارية عليه.

المادة السادسة

يكلف مندوبو الأملاك المخزنية بتنفيذ مقررات ولاية الجهات التي يرخص بمقتضاها كراء العقارات من ملك الدولة الخاص المشار إليها في المادة الأولى أعلاه وبالسهر على مراقبة التقيد ببندود عقود الكراء من طرف المكترين.

المادة السابعة

يوجه ولاية الجهات كل ثلاثة أشهر تقارير إلى الوزير المكلف بالمالية تتضمن عمليات الكراء الموافق عليها والمعلومات المفيدة عن المشاريع المقبولة وعن تتبع إنجاز المشاريع المذكورة.

المادة الثامنة

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية ويدخل حيز التنفيذ بالنسبة إلى كل جهة من جهات المملكة ابتداء من تاريخ نشر القرار المشترك الصادر بفتح المركز الجهوي للاستثمار في الجهة المذكورة.

فهرس

القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي في شروح	5
المحور الأول: الأعمال التحضيرية للقانون	9
الفصل الأول: السياق العام	9
الفرع الأول: كرونولوجيا تطور التشريع المنظم للعقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي	9
الفرع الثاني: المسار التشريعي لمقترح القانون الجديد	10
الفقرة الأولى: مضمون مقترح القانون في صيغته الأصلية	11
الفقرة الثانية: التعديلات المنبثقة من النقاشات المعمقة على مستوى مجلس النواب	13
الفقرة الثالثة: التعديلات المنبثقة من النقاشات المعمقة على مستوى مجلس المستشارين	15
أولا: الانسجام مع بعض النصوص القانونية الأخرى	16
ثانيا: تحقيق الأمن القضائي	17
ثالثا: التدقيق في صياغة بعض المواد بما يزيل اللبس	17
رابعا: توضيح صياغة بعض مواد المقترح	18
خامسا: تحقيق التوازن بين أطراف العلاقة التعاقدية	19
(1) لضمان حقوق المكري:	19
(2) لضمان حقوق المكترى:	20
الفقرة الرابعة: التعديلات المنبثقة عن القراءة الثانية لمجلس النواب	21
أولا: على مستوى إعادة هيكلة النص	21
ثانيا: إضافة بعض مقتضيات الجديدة	22
الفقرة الخامسة: موقف مجلس المستشارين من مقترح القانون في إطار القراءة الثانية	24

25	الفصل الثاني: التوجهات الكبرى للقانون
27	المحور الثاني : مقتضيات القانون في شروح
28	الباب الأول: شروط التطبيق
28	الفرع الأول: مجال التطبيق
33	الفرع الثاني: شرط الكتابة
34	الفرع الثالث: شرط المدة
36	الباب الثاني: الوجيبة الكرائية
37	الباب الثالث: الحق في تجديد عقد الكراء
37	الفرع الأول: تجديد عقد الكراء
37	الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء
39	الفرع الثالث: الإغفاء من التعويض
40	الباب الرابع: حالات الحق في الرجوع
40	الفرع الأول: الهدم وإعادة البناء
44	الفرع الثاني: المحلات الآيلة للسقوط
45	الفرع الثالث: الحق في الأسبقية
46	الفرع الرابع: توسيع المحل أو تعليته
48	الفرع الخامس: مقتضيات مشتركة بين الإفراغ للهدم والإفراغ للتوسعة أو التعلية
49	الباب الخامس: إفراغ السكن الملحق بالمحل
50	الباب السادس: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري
51	الباب السابع: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة
52	الباب الثامن: الكراء من الباطن
53	الباب التاسع: تفويت الحق في الكراء
54	الباب العاشر: المسطرة

54	الفرع الأول: دعوى المصادقة على الإنذار
59	الفرع الثاني: دعوى الحرمان من حق الرجوع
59	الفرع الثالث: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة
60	الفرع الرابع: الشرط الفاسخ
61	الفرع الخامس: مقتضيات عامة
62	الباب الحادي عشر: مقتضيات ختامية
64	المحور الثالث: ملاحق
65	الفصل الأول: النص الكامل لصيغ القانون
	أولا: صيغة مقترح القانون المتعلقة بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الذي تقدم به الفريق الاشتراكي وسجل بمكتب مجلس النواب بتاريخ 31
65	دجنبر 2007
65	الباب الأول: نطاق تطبيق القانون
66	الباب الثاني: في الوجيبة الكرائية
67	الباب الثالث : إنهاء عقد الكراء
72	الباب الرابع : الكراء من الباطن
72	الباب الخامس: تقويت الأصل التجاري
73	الباب السادس: المسطرة
74	الباب السابع: الاختصاص
75	الباب الثامن: مختلفة وانتقالية
	ثانيا: صيغة مقترح القانون المتعلقة بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما وافق عليها مجلس النواب في 5 جمادى الأولى 1431 الموافق 20 أبريل
76	2010 في إطار القراءة الأولى
76	الباب الأول: نطاق التطبيق
77	الباب الثاني: الوجيبة الكرائية

78	الباب الثالث: إنهاء عقد الكراء
82	الباب الرابع: الكراء من الباطن
83	الباب الخامس: تفويت الأصل التجاري
84	الباب السادس: المسطرة والاختصاص
85	الباب السابع: أحكام ختامية
	ثالثا: صيغة مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما وافق عليها مجلس المستشارين في 9 رجب 1436 الموافق 28 أبريل 2015 في إطار القراءة الأولى
86	الباب الأول: نطاق التطبيق
87	الباب الثاني: شرط الكتابة
88	الباب الثالث: الوجيبة الكرائية
88	الباب الرابع: إنهاء عقد الكراء
89	الباب الخامس: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة
90	الباب السادس: الحق في الرجوع
93	الباب السابع: الحق في الأسبقية وفي التعويض الكامل
94	الباب الثامن: إفراغ السكن الملحق بالمحل
95	الباب التاسع: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري
95	الباب العاشر: ممارسة أنشطة مكاملة أو مرتبطة أو مختلفة
96	الباب الحادي عشر: الكراء من الباطن
97	الباب الثاني عشر: تفويت الأصل التجاري أو الحق في الكراء
97	الباب الثالث عشر: المسطرة والاختصاص
99	الباب الرابع عشر: أحكام ختامية

رابعا: صيغة مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما وافق عليها مجلس النواب في 10 ماي 2016 في إطار القراءة الثانية

100
100	الباب الأول: شروط التطبيق
100	الفرع الأول: مجال التطبيق
102	الفرع الثاني: شرط الكتابة
102	الفرع الثالث: شرط المدة
102	الباب الثاني: الوجيبة الكرائية
103	الباب الثالث: الحق في تجديد عقد الكراء
103	الفرع الأول: تجديد عقد الكراء
103	الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء
103	الفرع الثالث: الإغفاء من التعويض
104	الباب الرابع: حالات الحق في الرجوع
104	الفرع الأول: الهدم وإعادة البناء
105	الفرع الثاني: المحلات الآيلة للسقوط
106	الفرع الثالث: الحق في الأسبقية
107	الفرع الرابع: توسيع المحل أو تعليته
107	الفرع الخامس: مقتضيات مشتركة بين الإفراغ للهدم والإفراغ للتوسعة أو التعلية
107
108	الباب الخامس: إفراغ السكن الملحق بالمحل
109	الباب السادس: نزع ملكية العقار المستغل فيه أصل تجاري
109	الباب السابع: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة
109	الباب الثامن: الكراء من الباطن
110	الباب التاسع: تفويت الحق في الكراء

- الباب العاشر: المسطرة 111
- الفرع الأول: دعوى المصادقة على الإنذار 111
- الفرع الثاني: دعوى الحرمان من حق الرجوع 113
- الفرع الثالث: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة 113
- الفرع الرابع: الشرط الفاسخ 114
- الفرع الخامس: مقتضيات عامة 114
- الباب الحادي عشر: مقتضيات ختامية 115
- خامسا: صيغة مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي كما وافق عليها مجلس المستشارين في 21 يونيو 2016 في إطار القراءة الثانية 116
- الفصل الثاني: أهم النصوص القانونية المحال إليها بموجب القانون الجديد أو المرتبطة به 117
- أولا: ظهير شريف رقم 1.00.202 صادر في 15 من صفر 1421 (19 ماي 2000) بتنفيذ القانون رقم 06.00 بمثابة النظام الأساسي للتعليم المدرسي الخصوصي - الجريدة الرسمية عدد 4798 بتاريخ 21 صفر 1421 (25 ماي 2000)، الصفحة 1187 117
- ثانيا: ظهير شريف رقم 1.02.09 صادر في 15 من ذي القعدة 1422 (29 يناير 2002) بتنفيذ القانون رقم 13.01 في شأن التعليم العتيق - الجريدة الرسمية عدد 4977 بتاريخ 28 من ذي القعدة 1422 (11 فبراير 2002)، الصفحة 246 118
- رابعا: ظهير شريف رقم 1.15.26 صادر في 29 من ربيع الآخر 1436 (19 فبراير 2015) بتنفيذ القانون رقم 131.13 المتعلق بمزاولة مهنة الطب - الجريدة الرسمية عدد 6342 بتاريخ 21 جمادى الأولى 1436 (12 مارس 2015)، الصفحة 1607 124
- سادسا: ظهير شريف رقم 1.06.151 صادر في 30 من شوال 1427 (22 نوفمبر 2006) بتنفيذ القانون رقم 17.04 بمثابة مدونة الأدوية والصيدلة - الجريدة الرسمية عدد 5480 بتاريخ 15 ذو القعدة 1427 (7 ديسمبر 2006)، الصفحة 3726 127

- سابعاً: مرسوم رقم 2.07.1046 صادر في 5 رجب 1429 (9 يوليو 2008) يتعلق بمزاولة الصيدلة وإحداث الصيدليات والمؤسسات الصيدلانية وفتحها - الجريدة الرسمية عدد 5646 بتاريخ 6 رجب 1429 (10 يوليو 2008)، الصفحة 2075 127
- ثامناً: ظهير في شأن الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة بتاريخ 1 يوليو سنة 1914 - الجريدة الرسمية عدد 62 بتاريخ 10 يوليو سنة 1914 128
- تاسعاً: ظهير شريف رقم 1.09.236 صادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) يتعلق بمدونة الأوقاف - الجريدة الرسمية عدد 5847 بتاريخ فاتح رجب 1431 (14 يونيو 2010)، الصفحة 3154 129
- عاشراً: ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية - الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، الصفحة 5587 130
- الباب السابع: حق الكراء الطويل الأمد 130
- إحدى عشر: ظهير شريف رقم 1.96.83 صادر في 15 من ربيع الأول 1417 (فاتح أغسطس 1996) بتنفيذ القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة - الجريدة الرسمية عدد 4418 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1417 (3 أكتوبر 1996)، الصفحة 2187 132
- الباب الأول: بيع الأصل التجاري 132
- الفصل الرابع: توزيع الثمن 134
- ثاني عشر: ظهير شريف رقم 1.07.134 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي - الجريدة الرسمية عدد 5586 بتاريخ 2 ذو الحجة 1428 (13 ديسمبر 2007)، الصفحة 4061 137
- ثالث عشر: ظهير شريف رقم 1.15.06 صادر في 29 من ربيع الآخر 1436 (19 فبراير 2015) بتنفيذ القانون رقم 114.13 المتعلق بنظام المكاوّل الذاتي - الجريدة الرسمية عدد 6342 بتاريخ 21 جمادى الأولى 1436 (12 مارس 2015)، الصفحة 1593 139

- رابع عشر: ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، الصفحة 887 141
- خامس عشر: ظهير شريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري - الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، الصفحة 3772 143
- سادس عشر: ظهير شريف رقم 1.04.22 صادر في 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004) بتنفيذ القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة - الجريدة الرسمية عدد 5184 بتاريخ 14 ذو الحجة 1424 (5 فبراير 2004)، الصفحة 418 144
- القسم الثامن: وصية واجبة 144
- سابع عشر: ظهير شريف رقم 1.02.172 صادر في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002) بتنفيذ القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين - الجريدة الرسمية عدد 5031 بتاريخ 10 جمادى الآخرة 1423 (19 أغسطس 2002)، الصفحة 2362 145
- الباب الأول: أحكام عامة 145
- الباب الثاني: الوضعية القانونية للطفل المهمل 146
- الفصل الأول: الشروط المطلوبة لكفالة طفل مهمل 146
- الباب الثالث: إجراءات تسجيل الأمر الصادر بكفالة الطفل المهمل بسجلات الحالة المدنية 147
- الباب الرابع: آثار الأمر المتعلق بإسناد الكفالة 147
- ثامن عشر: ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت - الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، الصفحة 980 150
- تاسع عشر: قرار لوزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 367.02 صادر في 20 من ذي الحجة 1422 (5 مارس 2002) بتفويض السلطة إلى ولاية الجهات لكراء عقارات من ملك

الدولة الخاص قصد إنجاز مشاريع استثمارية - الجريدة الرسمية عدد 4984 بتاريخ 7 مارس 2002، الصفحة 485	152
فهرس.....	154

