

مقترح قانون
يتعلق بكراء العقارات أو المحلات
المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي
(كما وافق عليه مجلس النواب في 10 ماي 2016)

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، بنيات 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، و يتم 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 التحويلات بتراضي الطرفين. تعتبر هذه التحويلات 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 بالبنائية 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 المكثري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا أو قانونا رغم إنذاره بذلك؛
- 5- إذا هلك المحل موضوع الكراء بفعل المكثري أو بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي؛
- 6- إذا عمد المكثري إلى كراء المحل من الباطن خلافا لعقد الكراء؛
- 7- إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزبناء والسمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل.

الباب الرابع

حالات الحق في الرجوع

الفرع الأول

الهدم وإعادة البناء

المادة 9

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

إضافة إلى التعويض المؤقت المشار إليه في الفقرة أعلاه، يمكن للمحكمة، بناء على طلب المكثري، تحميل المكثري 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 احتياظيا 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 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.

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 بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر.

الفرع الثاني

المحلات الآيلة للسقوط

المادة 13

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

يكون المكثري محقاً في الرجوع إلى المحل إذا أعرب عن رغبته في الرجوع أثناء سريان دعوى الإفراغ، وإذا لم يعرب عن رغبته، فإن المكري يكون ملزماً، تحت طائلة التعويض عن فقدان الأصل التجاري، بإخبار 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 قاضياً للأمر 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 كآلاتي:

- 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 للمكثري يتم لمدة يحددها المكثري، على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ.

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

يمكن تمديد مدة الإفراغ لأجل لا يتعدى سنة بطلب من المكثري.

لا يحق 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.

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.

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.

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 فروع
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 مكملة أو مرتبطة أو مختلفة

المادة 22

يمكن السماح للمكثري بممارسة نشاط أو أنشطة مكملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي، متى كانت هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية، وليس من شأنها التأثير على سلامتها. وفي هذه الحالة يجب على المكثري أن يوجه طلبه للمكثري 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 للأمور المستعجلة، للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة.

لا يجوز للمكثري ممارسة نشاط بالمحل المكثري، 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 للمكثري أن يؤجر للغير المحل المكثري كلا أو بعضا، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وتبقى العلاقة قائمة بين المكري و المكثري 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 تتقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر .

الباب التاسع

تفويت الحق في الكراء

المادة 25

يحق للمكثري تفويت حق الكراء مع بقية عناصر الأصل التجاري أو 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 اعتباراً من تاريخ تبليغه إليه، ويبقى المكثري الأصلي مسؤولاً تجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة.

لا يحول هذا التفويت دون ممارسة المكري لحقه في المطالبة بالإفراغ في حالة تحقق شروط مقتضيات المادة الثامنة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة، طبقاً لهذا القانون، والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت.

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

يمكن للمكري أن يمارس حق الأفضلية، وذلك باسترجاع المحل المكثري مقابل عرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتري أو إيداعه لها، عند الاقتضاء، وذلك داخل أجل ثلاثين 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 يعتمده، وأن يمنحه أجلاً للإفراغ اعتباراً من تاريخ التوصل.

يحدد هذا الأجل في:

- خمسة عشر 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 ابتداءً 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 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 المكثري مع التعويض، يتعين على المكري إيداع مبلغ التعويض المحكوم به داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلا للتنفيذ، وإلا اعتبر متنازلا 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 المقيدون سابقا، 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 المكتري 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 المقيدون بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق له.

يجوز للدائنين المقيدون 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 المكتري التعويض المحكوم به لفائدته إلا بعد انصرام أجل التعرضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

يتم توزيع مبلغ التعويض المودع لفائدة المكتري 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 للأمور 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، وبإذار موجه للمكتري 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 المكثري لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر الاستعجالي المشار إليه أعلاه، تصبح آثار التنفيذ نهائية، ويترتب عنها فسخ عقد الكراء، وفي هذه الحالة يقوم المكلف بالتنفيذ فوراً ببيع المنقولات الموجودة بالمحل بالمزاد العلني على نفقة المكثري 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 باشرها 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 ينعد الاختصاص للمحاكم الابتدائية طبقا للقانون المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة.

المادة 36

تعتبر الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة.

الباب الحادي عشر

مقتضيات ختامية

المادة 37

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

المادة 38

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء 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.