

مشروع قانون رقم 13.08
يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري
للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

مشروع قانون رقم 13.08
يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى
للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

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

المادة 6

إذا لم يتوفر المحل على المواصفات المذكورة في المادة 5 أعلاه، يمكن للأطراف الاتفاق صراحة على الأشغال التي يمكن للمكترى القيام بها، وكيفية خصم مصاريفها من الوجيبة الكرائية.

يحدد هذا الاتفاق مدة الخصم وكيفية تعويض المكترى في حالة إخلائه قبل نهاية العقد للمحل المكري مقابل إثبات المصاريف التي تم إنفاقها.

المادة 7

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

المادة 8

يجب أن يكون البيان الوصفي محرراً ومؤرخاً وموقعاً من طرف المكري والمكترى، وأن يتم وصف المحل بكيفية مفصلة ودقيقة، كما يجب منع استعمال الصيغ من نوع «حالة جيدة» أو «حالة متوسطة».

في حالة عدم إعداد البيان الوصفي من قبل الأطراف، يفترض، بمجرد التوقيع على عقد الكراء، أن المكترى قد تسلم المحل في حالة جيدة للاستعمال.

وإذا رفض المكري إعداد البيان المذكور، يجب عليه أن يثبت بأن الأضرار التي يحدث بها عند نهاية عقد الكراء تنسب إلى أخطاء المكترى.

المادة 9

يجب على المكري أن يوفر للمكترى ظروف الانتفاع الهادئ من المحل المعد للكراء، وأن يضمن له العيوب التي تعرقل ذلك ماعدا تلك المحددة في البيان الوصفي أو التي تكون موضوع الاتفاق الصريح المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه.

غير أن المكري لا يضمن سوى الإزعاجات القانونية أو المادية الناشئة عن فعله أو فعل مستخدميه. ولا يسأل عن الإزعاجات التي يتسبب فيها الجيران أو الغير.

كما أنه لا يتحمل عيوب ونقائص المحل المكري التي كان المكترى على علم بها أو التي يكون من السهل اكتشافها.

الباب الأول

مقتضيات عامة

المادة 1

تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني والتي لا تخضع لتشريع خاص.

المادة 2

تحدد بالتراضي بين الأطراف، وجيبة أكرية المحلات المشار إليها في المادة الأولى، مؤثثة أم لا، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب، وساحات وحدائق.

الباب الثاني

عقد الكراء

المادة 3

يتعين إبرام عقد الكراء بموجب محرر كتابي يتضمن على الخصوص :

- الإسم الشخصي والعائلي للمكري، مهنته، موطنه أو مقره الاجتماعي، وعند الاقتضاء جميع المعلومات المتعلقة بوكيله ؛
- الإسم الشخصي والعائلي للمكترى، مهنته، موطنه أو مقره الاجتماعي ؛
- تاريخ إبرام العقد ومدته ؛
- تحديد الأماكن المكرة والغرض المخصص له المحل وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكترى وحده ؛
- مبلغ الوجيبة الكرائية.

المادة 4

في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكراء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكترى بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء.

الباب الثالث

حقوق والتزامات المكري والمكترى

الفرع الأول

حقوق والتزامات المكري

المادة 5

يجب على المكري أن يسلم للمكترى المحل وكذا التجهيزات المذكورة في عقد الكراء.

غير أنه لا يسأل عن الخسارة أو العيوب الناجمة عن :

- الاستعمال المألوف والعادي ؛

- حادث فجائي أو قوة قاهرة ؛

- حالة القدم، أو عيب في البناء أو بسبب عدم إجراء الإصلاحات التي يتحملها المكري.

المادة 16

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

غير أنه يبقى للمكري، عندما تشكل التغييرات المنجزة خطرا على المحل أو على اشتغال التجهيزات المتواجدة به، أن يلزم المكثري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بصفة استعجالية وعلى نفقته.

المادة 17

تتقادم الدعاوى التي يرفعها المكري ضد المكثري بخصوص مقتضيات المادة 16 أعلاه بعد ستة أشهر تبتدئ من تاريخ تسلمه للمحل المكري.

المادة 18

يجب على المكثري أن يسمح للمكري بإنجاز الأشغال الضرورية للحفاظ على صيانة المحل المعد للكراء وكذا الإصلاحات المستعجلة التي لا يمكن إرجاؤها إلى نهاية العقد.

غير أنه إذا ترتب عن إجراء هذه الإصلاحات حرمان المكثري بصفة كاملة أو جزئية من محل الكراء لأكثر من ثلاثة أيام، ساغ له أن يطلب إما بالتراضي أو عن طريق القضاء فسخ عقد الكراء أو خصم جزء من قيمة الوجيبة الكرائية بما يتناسب مع المدة التي حرم خلالها من محل الكراء.

المادة 19

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

المادة 20

تدخل في حساب الإصلاحات الكرائية، أشغال الصيانة المألوفة والإصلاحات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال الطبيعي للمحلات.

استثناء من أحكام الفصل 639 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود تتم هذه الإصلاحات على نفقة المكثري ولا يلزم بها المكري إلا إذا كان مكلفا بها بموجب العقد.

المادة 10

لا يمكن للمكثري الذي يدمي إزعاجا في الانتفاع أن يمتنع بسبب ذلك، وفي جميع الأحوال عن أداء الوجيبة الكرائية عند تاريخ الاستحقاق. غير أنه يمكنه مع ذلك أن يطلب من المحكمة تخفيض جزء من وجيبة الكراء يتناسب وحجم الضرر.

المادة 11

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

إذا تم إشعار المكري بالقيام بالإصلاحات التي تقع على عاتقه ولم ينجزها في أجل شهر، ساغ للمكثري أن يستأذن المحكمة في إجرائها بنفسه وخصم قيمتها من وجيبة الكراء.

لا يمكن للمكري أن يعارض في إجراء الإصلاحات التي يقوم بها المكثري ما دامت هذه الأخيرة لا يترتب عنها أي تغيير في طبيعة المحل المكري.

المادة 12

يتعين على المكري أن يسلم للمكثري وصلا يتضمن تفصيلا للمبالغ المؤداة من طرف هذا الأخير مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه.

الفرع الثاني

حقوق والتزامات المكثري

المادة 13

يلتزم المكثري بأداء الوجيبة في الأجل الذي يحدده العقد وعند الاقتضاء التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد أو بموجب القوانين الجاري بها العمل.

تدخل في حساب التكاليف الكرائية المبالغ التابعة للوجيبة الكرائية مقابل الخدمات اللازمة لاستعمال مختلف أجزاء محل الكراء.

المادة 14

يجب على المكثري أن يعيد المحل المعد للكراء للمكري بمجرد انتهاء عقد الكراء طبقا لمقتضيات البابين السادس و الثامن، وإذا احتفظ به بعد هذا التاريخ، يكون عليه أداء تعويض عن شغله للمحل كما يتحمل مسؤولية إصلاح كل ضرر يطرأ على المحل بما في ذلك الضرر الذي ينجم عن حادث فجائي أو عن قوة قاهرة.

المادة 15

على المكثري أن يحافظ على المحل المكري وأن يستعمله وفقا للفرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد.

يسأل المكثري عن أي خسارة أو عيب يلحق المحل المكري يكون ناتجا عن فعله أو خطئه أو من جراء التعسف في استعمال الحل.

يستدعى المكري ليشارك في العقد ولهذا الغرض، يتم إشعاره من طرف المكثري، بنيته في التخلي عن الكراء أو توليته للغير، حسب الكيفيات المنصوص عليها في الفصول 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

إذا رفض المكري المشاركة في العقد أو لم يجب داخل ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ توصله بالإشعار يصرف النظر عن ذلك ويمكن اللجوء إلى المحكمة لمطالبته بإبرام العقد.

المادة 24

إذا كان ثمن الكراء في حالتي التولية أو التخلي يفوق وجيبة الكراء الأصلية للجزء الذي وقعت توليته أو التخلي عنه، فلكمري الحق في طلب زيادة الوجيبة الكرائية الأصلية بقدر ذلك.

إذا لم يتفق المكري مع المكثري الأصلي على هذه الزيادة وبصفة عامة على شروط التخلي أو التولية، ثبت المحكمة في الأمر بطلب من الطرف المبادر إلى رفع الأمر إليها.

المادة 25

في حالة التخلي أو التولية بصفة غير قانونية، يعتبر المتخلى له أو المتولى محتلاً للمحل دون حق ولا سند. ولكمري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده هو والمكثري.

يصبح عقدا التخلي والتولية وكذلك عقد الكراء الأصلي بمجرد صدور الأمر القضائي مفسوخين بقوة القانون.

الباب الخامس

مراجعة الوجيبة الكرائية

المادة 26

تتم مراجعة وجيبة كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون طبقاً لمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال 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 السادس

إنهاء عقد الكراء

المادة 27

يبرم عقد الكراء لمدة تحدد باتفاق بين الطرفين المتعاقدين.

إذا لم يوجه المكري الإشعار بالإفراغ وفق الشروط المتعلقة بالشكل والأجل المنصوص عليها في هذا الباب، تتم ضمناً مواصلة سريان عقد الكراء المنتهية مدته.

تكون مدة العقد في حالة المواصلة الضمنية لسريان العقد، هي نفس المدة المحددة في العقد الأصلي.

تدخل ضمن الإصلاحات الكرائية :

- الأجزاء الخارجية المخصصة للاستعمال الخاص للمكثري كالأبواب والنوافذ والألواح الزجاجية والترابيس والأقفال ما لم يكن تكسرها خارجاً عن إرادة المكثري ؛

- الأجزاء الداخلية كالتجهيزات الكهربائية وأشغال التبليط والصبغة والحدادة والستائر والشبابيك ؛

- إصلاح أو تغيير صنابير الماء والتجهيزات الصحية بالمحل المكري.

المادة 21

يمكن للمكري أن يلزم المكثري بتقديم ضمانات لتغطية مبالغ الكراء غير المؤداة وكذا الأضرار التي قد تلحق بمحل الكراء والتي يمكن أن يتسبب فيها المكثري.

لا يمكن أن يزيد مبلغ هذه الضمانات على شهرين من وجيبة الكراء.

ترد الضمانات في أجل أقصاه شهرين ابتداء من تاريخ إرجاع المفاتيح من طرف المكثري مع خصم، عند الاقتضاء، المبالغ الواجب دفعها للمكري وكذا المبالغ التي يكون قد تحملها هذا الأخير مكان المكثري، شريطة إثباتها بصفة قانونية.

يمكن أن يتفق الأطراف على تخصيص مبلغ هذه الضمانات لتغطية الوجيبة الكرائية للأشهر الأخيرة من عقد الكراء.

الباب الرابع

تولية الكراء والتخلي عنه

المادة 22

خلافاً لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، يمنع على المكثري التخلي عن المحل المعد للسكنى أو توليته للغير كيفما كان نوع التخلي أو التولية.

لا يحق للمكثري أن يتخلى عن المحل المكري أو توليته للغير بدون موافقة كتابية للمكري ما لم يتم التنصيص على خلاف ذلك في عقد الكراء.

يتعين أن تشمل الموافقة الكتابية ثمن الكراء.

يعتبر تخلياً أو تولية للكراء شغل للغير للمحلات المكراة أكثر من ثلاثة أشهر متتالية، اللهم إذا ثبت ما يخالف ذلك.

المادة 23

بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني، لا يحق للمكري أن يعترض على التخلي أو التولية إذا ما التزم المتخلى له أو المتولى له باستعمال المحل أو المحلات المكراة لمزاولة نفس النشاط المهني الذي كان يزاوله بها المكثري الأصلي.

1 - أن يكون المحل المطلوب إفراغه ملكا للمكري منذ ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ الإشعار بالإفراغ، ولا يطبق هذا الشرط على الورثة وعلى ذوي الحقوق المشار إليهم في المادة 29 أعلاه :

2- أن يكون المكري أو زوجته أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين من الوصية الواجبة، حسب الحالات، أو المكفول طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم ، لا يشغلون سكنا في ملكيتهم وكافيا لحاجياتهم العادية.

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

المادة 34

يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا.

يكون الهدم ضروريا إذا اقتضته وضعية البناء لانعدام الشروط الصحية أو الأمنية لسكانه أو إذا رغب المكري في إقامة بناء جديد مكان البناء المهدم وفي هاتين الحالتين يحظى المكتري بالأسبقية للرجوع إلى المحل بعد إصلاحه أو إعادة بنائه بشرط أن يستعمل هذا الحق داخل الشهرين المواليين للإشعار الصادر عن المكري وإلا سقط حقه.

يتعين على المكري إخبار المكتري قبل نهاية الإصلاح أو إعادة البناء بشهرين وذلك بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية.

تؤخذ بعين الاعتبار فيما يخص تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة، الصوائر التي تم صرفها على المحل ورأس المال المستثمر.

المادة 35

يتعين على المكري في حالة تصحيح الإشعار بالإفراغ، ما لم يكن هذا التصحيح ناشئا عن خطأ ارتكبه المكتري، أن يؤدي للمكتري المتضرر إضافة إلى تكاليف رحيله المثبتة تعويضا قدره ستة أشهر من الكراء حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكتري.

المادة 36

إذا تبين أن الإفراغ من المحل إما تلقائيا تبعا للإشعار بالإفراغ أو تنفيذيا للحكم القاضي بالتصحيح، قد تم بناء على سبب غير صحيح، يكون للمكتري الحق في أن يطالب المكري بتعويض يساوي قيمة الضرر الذي لحقه نتيجة ذلك.

المادة 37

إذا لم يقع الإشعار بالإفراغ أو لم يتم تصحيحه، يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكتري.

المادة 28

خلافًا لمقتضيات الفصول 687 و 688 و 695 و 698 (الفقرة الثانية) من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، ورغم كل شرط مخالف، لا تنتهي عقود كراء المحلات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إلا بعد الإشعار بالإفراغ وتصحيحه عند الاقتضاء طبقا للشروط المحددة في هذا الباب.

المادة 29

يتعين على المكري الذي يرغب في إنهاء عقد الكراء أن يوجه إشعارا بالإفراغ للمكتري يستند على أحد الأسباب التالية :

• استرداد المحل المكري لسكنه الشخصي، أو لسكن زوجته، أو أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين - إن وجدوا - من الوصية الواجبة المؤسسة بمقتضى المادة 369 وما يليها من مدونة الأسرة، أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المتخلى عنهم ؛

• سبب جدي ومشروع كاسترجاع المحل المكري لضرورة الهدم وإعادة البناء أو إدخال إصلاحات ضرورية عليه.

المادة 30

يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطلان :

• الأسباب التي يستند عليها المكري ؛

• شموله مجموع المحل المكري بكافة مرافقه ؛

• الإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر على الأقل.

يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في المواد 37 و 38 و 39 من قانون المسطرة المدنية و يسري أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ التوصل.

المادة 31

إذا امتنع المكتري عن الإفراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، أمكن للمكري أن يرفع الأمر إلى المحكمة لتصرح، عند الاقتضاء، بتصحيح الإشعار والحكم على المكتري هو ومن يقوم مقامه بالإفراغ.

المادة 32

لا يمكن للمحكمة أن تصحح الإشعار بالإفراغ إلا للأسباب الواردة في المادة 29 أعلاه.

المادة 33

لا يقبل طلب تصحيح الإشعار بالإفراغ للسبب المشار إليه في البند الأول من المادة 29 أعلاه إلا بتوفر الشرطين التاليين :

المادة 42

يحدد الإنذار للمكثري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما عليه من المبالغ غير المؤداة إما مباشرة بين يدي المكري مقابل وصل، أو بإيداعها بكتابة الضبط بالمحكمة.

يسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ تبليغ الإنذار.

المادة 43

يمكن للمكري في حالة عدم الأداء الكلي أو الجزئي لوجبيات الكراء المحددة في الإنذار، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية التصديق على الإنذار والأمر بالأداء.

المادة 44

يصدر الرئيس أو من ينوب عنه، بأسفل الطلب، أمرا بالتصديق على الإنذار والأمر بالأداء في أجل ثمانية وأربعين (48) ساعة من تاريخ تسجيل الطلب اعتمادا على محضر التبليغ والوثائق والبيانات المذكورة في المادة 39 وما يليها.

ينفذ هذا الأمر على الأصل، ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي.

المادة 45

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

المادة 46

يحق للمكري، في حالة رفض الطلب، المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء طبقا للقواعد العامة.

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

يمكن للمحكمة بصفة استثنائية أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معل بناء على طلب خاص مستقل في هذا الشأن.

المادة 47

إذا ثبت أن المكري قد توصل بوجبيات الكراء المستحقة وواصل بسوء نية مسطرة التصديق على الإنذار، حق للمكثري المطالبة بالحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين شهرين وستة أشهر من وجيبة الكراء وذلك بصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكري.

الباب الثامن

فسخ عقد الكراء

المادة 48

يفسخ عقد الكراء بقوة القانون بوقاة المكثري مع مراعاة أحكام المادة 38 أعلاه.

كل شخص يتواجد بالمحلات المكراة من غير الأشخاص المشار إليهم في المادة 38 يعتبر محتلا بدون حق ولا سند وللمكري في هذه الحالة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرده.

المادة 38

يستمر مفعول العقد في حالة وفاة المكثري :

• بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى لفائدة زوج المتوفى أو فروعه أو أصوله المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول، الذين كانوا تحت كفالتة بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته ؛

• بالنسبة للأماكن المعدة للاستعمال المهني، لفائدة زوج المتوفى أو أصوله أو فروعه بشرط أن يستمروا في ممارسة المهنة التي كانت المحلات المكراة مخصصة لها.

الباب السابع

استيفاء الوجيبة الكرائية

المادة 39

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

المادة 40

يمكن للمكري في حالة عدم أداء وجيبة الكراء المستحقة أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية الإذن له بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكثري.

لا يقبل الطلب إلا إذا كان مشفوعا بإحدى الحجج المشار إليها في المادة 39 أعلاه.

المادة 41

يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول :

1 - الأسماء الشخصية والعائلية للأطراف كما هي مبينة في الوثائق المشار إليها في المادة 39 أعلاه ؛

2 - عنوان المكري ؛

3 - عنوان المحل المخصص للكراء وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكثري ؛

4 - مبلغ وجيبة الكراء ؛

5 - المدة المستحقة ؛

6 - مجموع ما بذمة المكثري من المبالغ الكرائية ؛

7 - حق المكري في اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار في حال عدم الأداء داخل الأجل المحدد.

تظل سارية المفعول الأكرية المبرمة التي لا تستجيب للشروط الواردة في المادة الثالثة من هذا القانون و يمكن للأطراف الاتفاق، في أي وقت، على إبرام عقد مطابق لمقتضيات هذه المادة.

المادة 53

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

ينسخ كذلك ابتداء من نفس التاريخ :

• الظهير الشريف الصادر في 26 من صفر 1360 (25 مارس 1941) في زجر من يمتنع من الكراء ؛

• الظهير الشريف الصادر في 25 من ربيع الأول 1360 (23 أبريل 1941) في الأمر بالتصريح بالأماكن الفارغة ؛

• الظهير الشريف الصادر في 25 من رجب 1360 (19 أغسطس 1941) المتعلق بتحديد الأماكن المعدة للسكنى ؛

• الظهير الشريف الصادر في 20 من صفر 1370 (فاتح ديسمبر 1950) بإلغاء الظهير الشريف الصادر في 4 جمادى الآخرة 1338 (25 فبراير 1920) وفي سن مقتضيات جديدة لزجر من يتجر بصفة غير مشروعة في أكرية الأماكن، كما تم تغييره بموجب الظهير الشريف الصادر في 18 من شعبان 1373 (22 أبريل 1954) ؛

• المرسوم بقانون رقم 2.80.522 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) يقضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكثرين ؛

• القانون رقم 6.79 بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، حسبما وقع تغييره وتتميمه.

المادة 49

يمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري و من يقوم مقامه، دون توجيه أي إشعار بالإفراغ وذلك في الحالات التالية :

• الحالات الواردة في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود ؛

• التخلي عن الكراء أو توليته بصفة غير قانونية ؛

• عدم وجود الأشخاص المذكورين في المادة 38 أعلاه.

الباب التاسع

الاختصاص والمسطرة

المادة 50

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

المادة 51

باستثناء مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 44 وكذا الأحكام القاضية بالأداء لا تكون الأحكام الصادرة عن المحكمة تطبقا لهذا القانون مشمولة بالإنفاذ المعجل.

لا تقبل هذه الأحكام الطعن بالتعرض ويمكن الطعن فيها بكل طرق الطعن الأخرى العادية أو الاستثنائية طبقا للقواعد العامة.

الباب العاشر

مقتضيات انتقالية مختلفة

المادة 52

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ، ثلاثة أشهر، ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية. وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا التي ليست جاهزة للبت فيها، دون تجديد للأعمال والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التطبيق.