المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

تقرير

لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

حول

مقترح قانون يعدل ويتمم بموجبه القانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

السنة التشريعية الثانية
1999-1998

مديرية التشريع والمراقبة والعلاقات الخارجية
مصلحة اللجان

الولاية التشريعية 1997-2006
دورة أبريل 1999

99 - 98

السيد الرئيس المحترم ،

السادة الوزراء المحترمون ،

السادة المستشارون المحترمون ،

يشرفني أن أعرض على أنظار المجلس الموقر نص التقرير الذي أعدته لجنة العدل والتشريع وحقوق الانسان حول مقترح قانون يعدل ويتمم بموجبه القانون رقم 79 - 6 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني ، الذي سبق أن صادق عليه مجلس المستشارين بالاجماع في دورة أكتوبر 1998 وأحيل على اللجنة من جديد من طرف مجلس النواب في إطار تداول النصوص التشريعية .

- في البداية أعطيت الكلمة للسيد الوزير المكلف بالعلاقات مع البرلمان الذي ذكر بأن هذا المقترح المقدم من قبل فريق الاتحاد الدستوري أحيل على مجلس النواب الذي قام باعادة صياغة بعض الفصول ، وتم تغيير بعض المصطلحات التي تلائم الصيغة القانونية للنص وذلك بمساهمة الحكومة وجميع الفرق البرلمانية دون المس بجوهر وروح المقترح ، وقد همت هذه التعديلات اساسا المقتضيات التالية:

- ب -

1ـ ربط مراجعة السومة الكرائية زيادة او نقصانا لكل من المكري والمكتري بشرط احداث تغييرات في خصائص ومزايا المحل المكري

2ـ السمو بمقتضيات الفصل 5 الى درجة القاعدة الآمرة التي لا يمكن الإتفاق على مخالفتها ،وذالك بإضافة عبارة " بغض النظر عن أي إتفاق مخالف" .

3 ـ تحديد العناصر التي يرتكز عليها الحكم في تقدير السومة الكرائية الجديدة، زيادة او نقصانا .

4 ـ إعطاء الحكم النهائي القاضي بمراجعة السومة الكرائية قوة التنفيذ الشاملة لتصفية الفرق في السومة من تاريخ بداية سريانها إلى تاريخ الحكم بها دون حاجة إلى إستصدار حكم بتصفية الفرق بين السومتين .

5 ـ حذف عبارة " ضريبة النظافة لأن من شأن البقاء عليها أن يثير إشكالات على مستوى التطبيق ، علما أن هناك قوانين أخرى تنظمها .

6 ـ اعتبار المتخلى له أو المولى له خارج الحالات المسموح بها قانونا محتلا بدون حق ولا سند , واعتبار عقد الكراء الأصلي مفسوخا بقوة القانون بمجرد صدور الامر الإستعجالي المذكور ابتدائيا ،واعتبار هذا النوع من الأوامر والاحكام مشمولة بالنفاذ المعجل خلافا لما ينص عليه الفصل 24

وخلال الدراسة المستفيضة لمواد المقترح وبعد إغنائه بعدد من التعديلات حظيت بموافقة البرلمان والحكومة معا، حيث اصبح هذا المقترح نصا متكاملا يضمن حقوق طرفي العلاقة الكرائية كما أن مقتضياته ستخلق نوعا من التوازن بين حقوق المكري، والمكتري على حد سواء، وذلك لمسايرة التطور الاقتصادي، والاجتماعي وتفاديا للمنازعات التي قد تطول.

وبعد، دراسة اللجنة للتعديلات التي ادخلها مجلس النواب على المقترح لاحظت أنها لم تمس جوهر النص، وحافظت على توجه المقترح كما صادق عليه مجلس المستشارين لأول مرة.

وعرضت مواد المقترح على التصويت فصادقت عليها اللجنة بالاجماع، وحظي المقترح برمته بنفس الاجماع.

مقرر اللجنة

مولاي ادريس العلوي

مقترح قانون يعدل ويتمم بموجبه القانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني

المادة الاولى

تنسخ أحكام الفصلين 5 و6 من القانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للاماكن المعدة للسكنى أوللاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 ديسمبر 1980) وتحل محلها الأحكام التالية :

الفصل 5:

يمكن للمكري أو للمكتري بغض النظر عن أي اتفاق مخالف أن يطلب مراجعة الوجيبة الكرائية زيادة أو نقصانا كلما طرأت تغييرات على خصائص ومميزات الاماكن المكراة من شأنها أن تعدل الشروط التي على أساسها تم تحديد الوجيبة الكرائية (...).

غير أنه لا يقبل طلب مراجعة الوجيبة الكرائية رغم كل شرط مخالف قبل مرور مدة ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ ابرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة تمت بموجب الفقرة الأولى من هذا الفصل .

الفصل 6 :

يراعي القاضي في تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة التغيـــيرات التي أدخلت على خصائص ومميزات الأماكن المكراة ، معتمدا علـى موقع العقار وقيمته الحقيقية وقدمه ودرجة الرفاهية وحالة الصيانـــة والظروف الاقتصادية العامة ، ويتم تقدير مجموع هـــذه العنـــاصر وتقييمها يوم تقديم الطلب.

لا تراعى في تحديد الوجيبة الجديدة التحسينات المدخلة مـــن طرف المكتري والمنصوص عليها في الفصل 639 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة الثانية

تتمم على النحو التالي أحكام الفصول 7 و19 و 22 من القـانون رقم 6.79 المشار اليه أعلاه.

الفصل 7:

يسري مفعول تغيير وجيبة الكراء ابتداء من التاريخ المتفق عليه من لدن الاطراف أو من تاريخ تقديم الطلب الى القضاء .

يؤدى الكراء على أساس الوجيبة القديمة الى أن تحدد الوجيبة الجديدة بحكم انتهائي .

تكون المراجعة المحكوم بها نهائيا قابلة للتنفيذ . دونما حاجة الى استصدار حكم بتصفية الفرق بين السومتين .

الفصل 19 :

يمنع على المكتري أن يتخلى عن كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني أو توليتها للغير كيفما كان نوع التخلي أوالتولية وذلك خلافا لمقتضيات الفصل 668 من الظهير الشريف المتعلق بالالتزامات والعقود ماعدا في إحدى الحالات الآتية :

- اذا ورد في عقد الكراء نص مخالف .
- اذا وافق المكري على ذلك كتابة .
- اذا كان المحل المكرى سيستغل من طرف المتخلى أو المتولى له لممارسة نفس النشاط المهني الذي مارسه بهذا المحل المكتري الأصلي .

الفصل 11:

اذا رفض المكتري الاشعار بالافراغ صراحة أو ضمنا وذلك ببقائه في المحل بعد مضي أجل الاشعار أمكن للمكري أن يرفع الامر الى المحكمة لتصرح عند الاقتضاء بتصحيح الاشعار والحكم بالافراغ على المكتري أو من يقوم مقامه.

الفصل 12 :

لا يلزم الكري بتوجيه الانذار المنصوص عليه في الفصلين 8 و9 من هذا القانون في الأحوال المشار اليها في الفصل 692 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود وكذا في حالة تخلي المكتري عن المحل أو توليته للغير دون موافقة المكري.

المادة الرابعة

تحذف المادة الرابعة.