المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

تقرير

لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

حول

مقترح قانون يتعلق

باستيفاء الوجيبة الكرائية

السنة التشريعية الثانية 1998-1999
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 ان ارفع الى المجلس الموقر نص التقرير الذي اعدته لجنة العدل والتشريع وحقوق الانسان حول دراستها لمقترح قانون يتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية بعد ما احيل عليها من جديد من طرف مجلس النواب في اطار تداول النصوص التشريعية .

في البداية اعطيت الكلمة للسيد الوزير المكلف بالعلاقات مع البرلمان الذي ذكر بان هذا المقترح المقدم من قبل فريق الاتحاد الدستوري ، سبق ان صادق عليه مجلس المستشارين بالاجماع ، وبعد احالته على مجلس النواب تمت اعادة صياغة بعض الفقرات من مواده وتم تغيير بعض المصطلحات التي تلائم الصيغة القانونية للنص وذلك بمساهمة الحكومة وجميع الفرق البرلمانية دون المس بجوهر وروح المقترح من اجل تحسين ادائه وتجنبا للتفسير الخاطئ لارادة المشرع واسهاما من البرلمان في حل معضلة أزمة السكن .

وخلال المناقشة ، تم التنويه بهذا الانتاج التوافقي بين الحكومة والبرلمان من حيث الانكباب والتمحيص لمواد المقترح نظرا لاهميته الاجتماعية ووقعه الاقتصادي على بلادنا . واشير الى ان هذا المقترح اصبح نصا متكاملا يضمن حقوق المتقاضين، كما ان مقتضياته تهدف الى تجاوز الصعوبات التي تعترض المستثمرين في ميدان العقار المعد للكراء كما يضمن استخلاص المكري للوجيبة الكرائية بصورة سريعة مع امكانية اللجوء الى الطرق القضائية العادية في بعض الحالات فضلا عن تجاوز التعسفات المحتملة ضد المكتري مما سيخلق نوعا من التوازن بين المتعاقدين.

وتم التساؤل حول الاجل المضمن بالمادة الثالثة لكونها لاتعطي الحد الاقصى مما سيفتح المجال الى مدد قد تطول .

ورد السيد الوزير بان الامر بيد المالك الذي يحدد بنفسه الاجل ، ولكن المشرع فرض عليه حدا ادنى يعطى للطرف الاخر .

وفي الاخير ، طرحت مواد المشروع مادة ، مادة وبرمته فصادقت عليه اللجنة بالاجماع

مقرر اللجنة

امضاء : مولاي ادريس العلوي

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة الأولى : بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية الأخرى يطبق هذا القانون على الدعاوى الرامية إلى استيفاء وجيبة أكرية الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التي لها طابع تجاري أو صناعي أو حرفي إذا كانت علاقة الكراء ثابتة إما بموجب عقد رسمي أو عرفي مذيل بتوقيعات الأطراف المصادق عليها ، أو عن طريق حكم نهائي يثبت وجود علاقة كرائية .	**المادة الاولى** **صياغة جديدة**	المادة الاولى بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية التي يبقى حق اللجوء اليها قائما، يطبق هذا القانون على الطلبات الرامية الى استيفاء وجيبة اكرية الاماكن المعدة للسكنى او الاستعمال المهني او التجاري او الصناعي او الحرفي اذا كانت العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين ؛ بموجب عقد رسمي ، او عقد عرفي يحمل توقيعهما مصادقا عليه او حكما نهائيا يحدد السومة الكرائية بينهما .

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة الثانية : يمكن للمكري في حالة عدم أداء وجيبة الكراء المستحقة أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أو من ينوب عنه . الترخيص له بتوجيه إنذار بالأداء إلى المكتري . يجب على المكري تحت طائلة عدم القبول . أن يرفق طلبه بإحدى الوثائق المشار إليها في المادة الأولى أعلاه زيادة على نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من الإنذار الموجه إلى المكتري بقصد ازدواجية الكراء محل النزاع .	المادة 2 الفقرة الاولى : الاذن له (الترخيص له) الفقرة الثانية: حذفت وعوضت بفقرة اخرى	المادة الثانية يمكن للمكري في حالة عدم اداء وجيبة الكراء المستحقة ان يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة الاذن له بتوجيه انذار بالاداء الى المكتري . لايقبل الطلب الا اذا كان مرفقا باحدى الحجج المشار اليها في المادة الاولى .

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظـــــات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة الثالثة : يجب أن يتضمن الانذار - تحت طائلة البطلان - الإسم العائلي والشخصي ومهنة ومحل إقامة المكري والمكتري وكذلك عنوان المحل موضوع الكراء ومبلغ الوجيبة الكرائية المتحقة على المكتري . كما يحدد الانذار للمكتري أجل 15 يوما لتسديد المبالغ الواجبة على سبيل الكراء ، ويبتدئ هذا الأجل من يوم تبليغ الأنذار .	المادة 3 **السطر الاول : البطلان عوض ب عدم القبول** **الفقرة الاولى : صياغة جديدة مرقمة** **الفقرة الثانية :اصبحت المادة الرابعة بعد اعادة صياغتها**	المادة الثالثة يجب ان يتضمن الانذار تحت طائلة عدم القبول: 1 - أسماء الطرفين كما هي مبينة في المستندات المشار اليها في المادة الأولى 2 - عنوان المكري. 3 - عنوان المحل المكرى وعند الاقتضاء موطن او محل إقامة المكتري. 4 - قدر السومة الكرائية. 5 - المدة المستحقة. 6 - مجموع ما بذمة المكتري من المبالغ الكرائية. 7 - تضمين الانذار حق المكري في اللجوء الى مسطرة المصادقة على الأنذار في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد.

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظـــــات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة 3 كما يحدد الانذار للمكتري اجل 15 يوما لتسديد المبالغ الواجبة على سبيل الكراء، ويبتدئ هذا الاجل من يوم تبليغ الانذار .	المادة 3 الفقرة الثانية :اصبحت المادة الرابعة بعد اعادة صياغتها	المادة 4 يحدد الانذار للمكتري أجلا لايقل عن خمسة عشر يوما لتسديد مابذمته من المبالغ الكرائية ، ويبتدئ هذا الاجل من يوم تبليغ الانذار .

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة الرابعة : يمكن للمكري في حالة عدم أداء المكتري لوجيبات الكراء المستحقة كلها أو جزءا منها داخل الأجل المحدد ، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة التصديق على الانذار .	المادة 4 اصبحت المادة 5 : المستحقة عوضت ب " المحددة في الانذار" داخل الاجل المحدد : حذفت واضيفت " الامر بالاداء في آخر المادة .	المادة الخامسة يمكن للمكري في حالة عدم اداء المكتري لوجيبات الكراء المحددة في الانذار كلها او جزء منها ان يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة التصديق على الانذار والامر بالاداء.

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة الخامسة يصدر الرئيس أو من ينوب عنه بأسفل الطلب أمرا بالتصديق على الانذار ، اعتمادا على محضر تبليغه وعلى البيانات والوثائق المرفقة وينفذ هذا الأمر على الأصل .	المادة 5 اصبحت المادة 6 اضافة الامر بالاداء "الى الانذار". اضافة 48 ساعة من تسجيله . اضافة ولايقبل أي طعن عادي أو غير عادي في آخر الفقرة الثانية .	المادة السادسة يصدر الرئيس أو من ينوب عنه بأسفل الطلب امرا بالتصديق على الانذار والامر بالاداء، خلال 48 ساعة من تسجيله ، اعتمادا على محضر التبليغ ، وعلى المستندات والبيانات المشار اليها في المادة الاولى والثالثة والرابعة. ينفذ هذا الامر على الاصل ولايقبل اي طعن عادي او غير عادي.

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظـــــات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة السادسة : لا يقبل الأمر برفض طلب التصديق على الانذار أي طعن عادي أو غير عاد ، كما لا يحوز حجية الشيء المقضي به ، ماعدا حق المكري في التقاضي في الجوهر وفق الشروط المقررة طبقا للقواعد العامة .	**المادة 6** **اصبحت المادة 7** **صياغة جديدة**	المادة السابعة لايقبل رفض طلب التصديق اي طعن عادي او غير عادي ولا تكون له اية حجية.

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة السابعة يكون الأمر القاضي بالتصديق على الانذار قابلا للتنفيذ ابتداء من تبليغه إلى المكتري ، ولا يكون قابلا لأي طعن . يحق للمكتري أن ينازع في الموضوع أمام المحكمة تبعا للإجراءات العادية . لا يترتب عن الطعن في الموضوع وقف مسطرة تنفيذ التصديق على الانذار . غير أنه يمكن لغرفة المشورة بمحكمة الاستئناف أن تأمر بصفة استثنائية بوقف التنفيذ إذا قدم الطالب التماسا في هذا الشأن وثبتت جدية المنازعة .	المادة 7 اصبحت المادة 8 صياغة جديدة	المادة الثامنة يحق للمكري في حالة رفض الطلب المطالبة باستيفاء وجيبة الكراء طبقا للقواعد العامة . للمكتري عند قبول الطلب ان يرفع النزاع امام المحكمة الابتدائية المختصة طبقا لنفس القواعد . يمكن لهذه المحكمة ، بصفة استثنائية ، ان تامر بوقف التنفيذ بحكم معلل ، بناء على طلب مستقل في هذا الشان .

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظـــــات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة الثامنة : إذا ثبت أن المكري تسلم المبالغ المستحقة قبل التصديق على الانذار ، فإنه يحق للمكتري أن يطلب الحكم له بتعويض عن الأضرار التي لحقت به يتراوح بين شهرين وستة أشهر من وجيبة الكراء بصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكري .	**المادة 8** **اصبحت المادة 9** **صياغة جديدة**	المادة التاسعة يحق للمكتري ان يطلب الحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين شهرين وستة اشهر من وجيبة الكراء ، بصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكري إذا ثبت انه توصل بالمبالغ المستحقة وواصل بسوء نية مسطرة الأمر بالتصديق على الانذار بالاداء .

جدول مقارنة بين النص كما صادق عليه مجلس المستشارين والنص كما أحيل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	ملاحظات	المشروع كما صادق عليه مجلس النواب
المادة التاسعة : ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية .	المادة 9 اصبحت المادة 10 اضافة " ويسري العمل به ابتداء من تاريخ نشره	المادة العاشرة ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ويسري العمل به ابتداء من تاريخ نشره.

مقترح قانون

يتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية

* * * * *

المادة الأولى

بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية التي يبقى حق اللجوء إليها قائما، يطبق هذا القانون على الطلبات الرامية إلى استيفاء وجيبة أكرية الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي إذا كانت العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين : بموجب عقد رسمي ، أو عقد عرفي يحمل توقيعهما مصادقا عليه أو حكما نهائيا يحدد السومة الكرائية بينهما .

المادة الثانية

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

لايقبل الطلب إلا إذا كان مرفقا بإحدى الحجج المشار إليها في المادة الأولى .

المادة الثالثة

يجب أن يتضمن الإنذار تحت طائلة عدم القبول :

1 - أسماء الطرفين كما هي مبينة في المستندات المشار إليها في المادة الأولى؛

2 - عنوان المكري ؛

3 - عنوان المحل المكرى وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكتري ؛

4 - قدر السومة الكرائية ؛

5 - المدة المستحقة ؛

6 - مجموع مابذمة المكتري من المبالغ الكرائية ؛

7 - تضمين الإنذار حق المكري في اللجوء إلى مسطرة المصادقة على الإنذار في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد .

نسخة مطابقة لاصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

المادة الرابعة

يحدد الإنذار للمكتري أجلا لايقل عن خمسة عشر يوما لتسديد مابذمته من المبالغ الكرائية . ويبتديء هذا الأجل من يوم تبليغ الإنذار.

المادة الخامسة

يمكن للمكري في حالة عدم أداء المكتري لوجيبات الكراء المحددة في الإنذار كلها أو جزء منها ،أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختصة التصديق على الإنذار والأمر بالأداء.

المادة السادسة

يصدر الرئيس أو من ينوب عنه بأسفل الطلب أمرا بالتصديق على الإنذار والأمر بالأداء خلال 48 ساعة من تسجيله ، اعتمادا على محضر التبليغ ، وعلى المستندات والبيانات المشار إليها في المادة الأولى والثالثة والرابعة.

ينفذ هذا الأمر على الأصل ولايقبل أي طعن عادي أو غير عادي.

المادة السابعة

لايقبل رفض طلب التصديق أي طعن عادي أوغير عادي ولا تكون له أية حجية.

المادة الثامنة

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

للمكتري عند قبول الطلب أن يرفع النزاع أمام المحكمة الابتدائية المختصة طبقا لنفس القواعد.

يمكن لهذه المحكمة ، بصفة استثنائية ، أن تأمر بوقف التنفيذ بحكم معلل ، بناء على طلب مستقل في هذا الشأن .

نسخة مطابقة لاصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

المادة التاسعة

يحق للمكتري أن يطلب الحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين شهرين وستة أشهر من وجيبة الكراء ، بصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكري إذا ثبت أنه توصل بالمبالغ المستحقة وواصل بسوء نية مسطرة الأمر بالتصديق على الإنذار بالأداء .

المادة العاشرة

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ويسري العمل به ابتداء من تاريخ نشره.

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب