

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

تقدير
لجنة العدل والتشريع
وحقوق الإنسان

حول

مقترن قانون يتعلق

باستيفاء الوجبة الكرأية

الولاية التشريعية 1997-1998
دورة أبريل 1999

مدبرة التشريع والرقابة وال العلاقات الخارجية
مصلحة الجاز

السنة التشريعية الثانية
1999-1998

السيد الرئيس المحترم ،
السادة الوزراء المحترمون ،
السادة المستشارون المحترمون ،

يشرفني ان ارفع الى المجلس الموقر نص التقرير الذي اعدته لجنة العدل والشريع وحقوق الانسان حول دراستها لمقترح قانون يتعلق باستيفاء الوجيبة الکرائية 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 وتجنبنا 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 لأهمية الاجتماعية ووقعه الاقتصادي على بلادنا . واشير الى ان هذا المقترح اصبح نصا متكاملا يضمن حقوق المتqaضين ، كما ان مقتضياته تهدف الى تجاوز الصعوبات التي تعرّض المستثمرين في ميدان العقار المعد للكراء كما يضمن استخلاص المكري للوجيبة الکرائية بصورة سريعة مع امكانية اللجوء الى الطرق القضائية العادلة في بعض الحالات فضلا عن تجاوز التعسفات المحتملة ضد المكري مما سيخلق نوعا من التوازن بين المتعاقدين .

- 2 -

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 المشروع فرض عليه حدا ادنى يعطى للطرف الآخر .
وفي الاخير ، طرحت مواد المشروع مادة ، مادة وبرمته فصادقت عليه اللجنة
بالمجمع

مقرر اللجنة

امضاء : مولاي ادريس العلوى

جدول مقاشرة بين النصر كـ51 مادى على مجلس المستشارين والنصر كـ51 أتعديل من طرف مجلس النواب

المشروع كـ51 مادى على مجلس النواب مقاييس انت

الإلى الأعلى

النحو الأول

بصرف النظر عن جميع المتضمنات التأثيرية الأخرى

يقتصر النظر على جميع المقاييس الفلاحية التي يقتضي ذلك اللجوء إلى القائمة
بخط القائمة على البطاقات المائية إلى استدانته، وبحيثية كافية إذا كانت الصالحة
لسكن أو الاستعمال المنوي أو الذي لها طابع تجاري أو منامي أو
الكرياتية شائكة بين الماء والمعادن أو التجارب أو الصناعية أو الدوائية إذا كانت الصالحة
محاذاتها عليه أو حكمها تمهانياً يحدد السوقة الكرياتية بيتهما.

المادة الأولى صيغة جديدة

النحو الأول

بصرف النظر عن جميع المتضمنات التأثيرية الأخرى يطبق هذا

القانون على الرسمية إلى استدانته، وبحيثية الأموال المنوية
للسكنى أو الاستعمال المنوي أو الذي لها طابع تجاري أو منامي أو
حرفي فإذا كانت علاقة الماء شائكة إما بوجه عقد رسمي أو عرضي
مبدل بتوقيعات الأطراف أو الصالحة عليها، أو عن طريق حكم بهائي
ثبت وجود علاقة إدارية.

بدول مقارنة بين النمر كما صادق عليه مجلس المستشارين

والنمر كما أتعديل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس النواب

ملاحظات

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين

المادة 2

المقررة الأولى : لدن له

المادة الثانية

يمكن للدكتري في حالة عدم إقامه المستحق أن يتطلب
من رئيس المحكمة الإبتدائية الخصصة أو من ينوب عنه الترخيص له
بتوجيه إنذار بالإدانة إلى الكثري .

يمكن للمدعي في حالة عدم إقامه وبيبة الكراه المستحقة أن يتطلب
بتوجيه إنذار بالإدانة إلى المدعي .

(الترخيص له)

المحكمة الإبتدائية المختصة بالنظر في توجيه إنذار بالإدانة إلى المدعي .
لتحقيق الطلب إذا كان مرفقاً بذكاء المشاكل المقدمة إليها .

المقررة الثانية: هدفت

بإدخال الممارسة في المدعي الأول على سنتين مدد
بممارسة الأصل من إنذار المدعي إلى المدعي بمقدار إدراجه إلى المدعي .

و عمومت بفتورة أخرى

ددول مقاشرة بين النصر كما صادر عليه مجلس المستشارين

والنصر كما أتى من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادر مجلس المستشارين		المشروع كما صادر مجلس النواب	
المادة ٣	المادة ٣	المادة ٣	المادة ٣
السطر الأول : البطلان عورف عدم القبول	السطر الأول : البطلان عورف عدم القبول	السطر الأول : البطلان عورف عدم القبول	السطر الأول : البطلان عورف عدم القبول
يعني أن يتضمن الأذنار بمقتضى الفعل: 1- أسماء الطفرين كما هي في مبينة في المستندات المشار إليها في المادة <u>الرابعة</u> والشخصي ومحنة وحمل إلاده المكيري وكذلك عنوان العدل موضوع الكراء وبيع الوحدات السكنية على المكيري .	يعني أن يتضمن الأذنار بمقتضى الفعل: 1- أسماء الطفرين كما هي في مبينة في المادة <u>الرابعة</u> والشخصي ومحنة وحمل إلاده المكيري وكذلك عنوان العدل موضوع الكراء وبيع الوحدات السكنية على المكيري .	يعني أن يتضمن الأذنار بمقتضى الفعل: 1- أسماء الطفرين كما هي في مبينة في المادة <u>الرابعة</u> والشخصي ومحنة وحمل إلاده المكيري وكذلك عنوان العدل موضوع الكراء وبيع الوحدات السكنية على المكيري .	يعني أن يتضمن الأذنار بمقتضى الفعل: 1- أسماء الطفرين كما هي في مبينة في المادة <u>الرابعة</u> والشخصي ومحنة وحمل إلاده المكيري وكذلك عنوان العدل موضوع الكراء وبيع الوحدات السكنية على المكيري .
كما يحدد الأذنار المكيري أجل ١٥ يوماً لتسديده البائع الواجبة ٢- عنوان العدل العقارية .	كما يحدد الأذنار المكيري أجل ١٥ يوماً لتسديده البائع الواجبة ٢- عنوان العدل العقارية .	كما يحدد الأذنار المكيري أجل ١٥ يوماً لتسديده البائع الواجبة ٢- عنوان العدل العقارية .	كما يحدد الأذنار المكيري أجل ١٥ يوماً لتسديده البائع الواجبة ٢- عنوان العدل العقارية .
الفرقة الثانية: أصيغت المادة الرابعة بعد اعادة صياغتها	الفرقة الثانية: أصيغت المادة الرابعة بعد اعادة صياغتها	الفرقة الثانية: أصيغت المادة الرابعة بعد اعادة صياغتها	الفرقة الثانية: أصيغت المادة الرابعة بعد اعادة صياغتها
٦ - البعد المستثنى .	٦ - البعد المستثنى .	٦ - البعد المستثنى .	٦ - البعد المستثنى .
٧ - تصريح الأذنار في المحكمتين معاً - ٩ - التأكيد على الجودة التي معملاً بها العقار .	٧ - تصريح الأذنار في المحكمتين معاً - ٩ - التأكيد على الجودة التي معملاً بها العقار .	٧ - تصريح الأذنار في المحكمتين معاً - ٩ - التأكيد على الجودة التي معملاً بها العقار .	٧ - تصريح الأذنار في المحكمتين معاً - ٩ - التأكيد على الجودة التي معملاً بها العقار .
٨ - دفع العدم إلا إذا دخل الأذنار .	٨ - دفع العدم إلا إذا دخل الأذنار .	٨ - دفع العدم إلا إذا دخل الأذنار .	٨ - دفع العدم إلا إذا دخل الأذنار .

جدول مقاشرة بين النصر كما صادق عليه مجلس المستشارين

والنصر كما أعيى من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين	
المادة	المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين
المادة 3	كما يحدد الإدار للمسئلية بأجل 15 يوما
المادة 4	بعد الإدار للمسئلية أبداً يقبل عن مسؤوليتها عشر يوما

الفترة الثانية: أصيحة المادة
لتسييد المبالغ الوابطة على سبيل المكراء،
ويبيتني 25 الأجل من يوم تبليغ الإدار.

الرابعة بعد امداده

**بدول مقاشرة بين النصر كما صادق عليه مجلس المستشارين
والنصر كما أعلى من طرف مجلس النواب**

المشروع كما صادق عليه مجلس النواب	
المادة 4	المادة 5
ابعدت المادة :	ابعدت المادة :
الرابعة .	الرابعة .
يكون للكري في حالة عدم إذاء الكري لوجبات الكراء المستحدثة المستحدثة موحد بـ " المحدثة ".	يكون للكري في حالة عدم إذاء الكري لوجبات الكراء المستحدثة في الـ " العداد ".
كلما أو جزء منها ارتبط من رئيس المحكمة بـ " العداد " والـ " العداد ".	داخل الأجل المحدد : مدعى وأضيفت " الأمر بالاداء في آخر الابتداء الخاصة الصديق على الـ " العداد ".
المادة .	المادة .

جدول مقارنة بين النصوص كما صادق عليه مجلس المستشارين

والنصوص كما أتعديل من طرف مجلس النواب

المشروع كما صادق عليه مجلس النواب	الملاحظات	المشروع كما صادق عليه مجلس المستشارين
		المادة الخامسة
	المادة 5	المادة 6
	اصبحة المادة 5	اصبحة المادة 6
	المادة الخامسة	المادة الخامسة
	الإضافة الامر براساده	الإضافة الامر براساده
يصدر الرئيس أو من ينوب عنه بنقلطلب أمنرا بالتصديق على الفحذار.	يصدر الرئيس أو من ينوب عنه بنقلطلب أمنرا بالتصديق على الإثمار والأمر الإداري، اعتماداً على محضر تبليغه وعلى البيانات والوثائق المرفقة.	بيانات 48 ساعة من تعميله.
اضافية ولایقىل أي مطعن	ويتنفذ هذا الأمر على الأصل.	واليتماد على التأكيد والتذكرة والراغمة.
عادي أو غير عادي في آخر	ستنفذ هذه الأمور على الأصل والغير أهي ضمن عادي أو غير عادي.	
الفقرة الثانية		

دول مقارنة بـ الازم كالى اعلى وعمر الزوار

والنصر كما أدى من طرف مجلس الوزراء

المشروع كمادخل عليه مجلس

المادة ٦

السادسة

المادة ٧

المادة ٨

السابعة

لابطل لأحكامه وفضن طلبها الصديقة على الانذار أن يدعن سادي
أبي العاذن ، وحيث أن حجيجته الشئي ، القضى به ، ماعدا جمع الكري
في الجواهر وفي الشروط المقررة طبعا لقواعد الدامت . صيانة جديدة

- 9 -

جدول مقاشرة بين النصوص كما صادق عليه مجلس المستشارين

والنصوص كما أعيده من طرف مجلس النواب

المشروع كمصادق عليه مجلس النواب المادة السابعة العدالة

الدالة الخامسة

بمحض الرغبة في حفظ المطالبة باستئناف وحيثية الكرة، طبحة

المادة 7

للقواعد.

للمكتري عند قبول الطلب أن يرجع أسم المحكمة الابتدائية المختصة

اصبحة المادة 8

طبعاً لنفس القواعد.

اصبحة المادة 8

بع يكن المحكمة رجعوا استئنافية، إن تأمر به ذلك التغريف بحكم معمل،

بيان طلب مستقل في هذا الشأن.

يكون الأمر التاضي بالتصديق على الإنذار وقابل للتنفيذ ابتداء،
 من تليفيه إلى المكتري، ولا يكون قابل ذي طعن.
المادة 7
 يحق للمكتري أن يتارع في الموضوع أيام الحكم تبعاً للإجراءات
 العادلة.
 لا يترتب عن الطعن في الموضوع وقد سطرة تغيفه التصديق
 على الإنذار. غير أنه يمكن لغرفة المشوره بمحكمة الاستئناف أن تأمر
 بصحة الاستئنافية بوقف التنفيذ إلا قدمطالب التماس في هذا الشأن
 ولتبت جديده المازمع.

**بدول مقارنة بين النمر كما صادق عليه مجلس المستشارين
والنمر كما أدى من طرف مجلس النواب**

المشروع كما صادق عليه مجلس النواب

المشروع للمستشارين

المادة التاسعة

المادة 8

المادة الخامسة

المادة 6

لابد أن الكري يسلم البانان المستحقة قبل التصديق على
بيان الحكم أن يطلب الحكم لم تمويل من الأنصار
الإنذار . فإنه يحق المكري أن يطلب الحكم لم تمويل من الأنصار
التي لم تقتد به يتراوح بين شهرين وستة أشهر من وجوبه الكرا .
بصرف النظر عن المتبعات الجنائية المشتملة ضد الكري .

المادة التاسعة	المادة الخامسة
المادة 8	المادة 6

بدول مقاومة بين النصر كما صادق عليه مجلس المستشارين

والنصر كما أعلى من طرف مجلس النواب

المذorum كما صادق عليه مجلس الوزراء

المستشارين

النادرة العاشرة

المادة 9

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

اصبحة المادة 10

اتفاقية "ويسرى" العمل به

ابتداء من تاريخ نشره

مقترح قانون يتعلق باستيفاء الوجبة الكرائية

المادة الأولى

بصرف النظر عن جميع المقتضيات القانونية التي يبقى حق اللجوء إليها قائماً، يطبق هذا القانون على الطلبات الرامية إلى استيفاء وجيبة أكيرية الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفني 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 المكري .
لا يقبل الطلب إلا إذا كان مرفقاً 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 محل المكري وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكري ;
- 4 - قدر السومة الكرائية ;
- 5 - المدة المستحقة ;
- 6 - مجموع مابذمه المكري من المبالغ الكرائية ;
- 7 - تضمين الإنذار حق المكري في اللجوء إلى مساطرة المصادقة على الإنذار في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد .

نسخة مطابقة لاصط الفحص
كما وافق عليه مجلس النواب

المادة الرابعة

يحدد الإنذار للمكتري أجلا لا يقل عن خمسة عشر يوما لتسديد ما بذمته من المبالغ الكرانية . وبيتديء هذا الأجل من يوم تبليغ الإنذار.

المادة الخامسة

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

المادة السادسة

تصدر الرئيس أو من يتوب عنه بأسفل الطلب أمرا بالتصديق على الإنذار والأمر بالأداء خلال 48 ساعة من تسجيله ، اعتقادا على محضر التبليغ ، وعلى المستندات والبيانات المشار إليها في المادة الأولى والثالثة والرابعة.
ينفذ هذا الأمر على الأصل ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي.

المادة السابعة

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

المادة الثامنة

يحق للمكري في حالة رفض الطلب المطالبة باستيفاء وجية 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 معمل ، بناء على طلب مستقل في هذا الشأن .

نسخة مطابقة لاصط الفصل
كما وافق عليه مجلس النواب

.45.

المادة التاسعة

يحق للمكتري أن يطلب الحكم له بتعويض عن الضرر يتراوح بين شهرين وستة أشهر من وجية الكراء ، بصرف النظر عن المتابعات الجنائية المحتملة ضد المكتري إذا ثبت أنه توصل بالمالغ 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 لاصطلاح النص
كما وافق عليه مجلس النواب