



الملكة المغربية  
البرلمان  
مجلس المستشارين

تقرير

# لجنة العدل والتشريع وحقوق الانسان

حول

مقترح قانون يتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة  
للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي  
أو الحرفي

مقررة اللجنة  
زبيدة بوعباد

رئيس اللجنة  
محمد الأنصاري

السنة التشريعية الأولى  
2007-2006  
دورة أبريل 2007

مديرية التشريع والمراقبة  
والعلاقات الخارجية  
قسم اللجان

الولاية التشريعية  
2015 - 2006

طبع بمصلحة الطباعة والتوزيع

## الفهرس:

\* التقدفم

\* المناقشة

\* جواب الحكومة

\* تعديلات مجموعة الكونفدرالية الديمقراطية للشغل

\* جدول التصويتات

\* نص المقترح كما أحيل على اللجنة ووافقت عليه

# التقديم

السيد الرئيس المحترم ؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون ؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون ؛

يشرفني أن ارفع للمجلس الموقر تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بعد انتهائها من دراسة مقترح قانون يتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي (أحيل من مجلس النواب). تدارست اللجنة هذا المقترح في اجتماعها المنعقدين يومي 04 و06 يونيو 2007 بعد تقديمه بتاريخ 12 يوليوز 2006 برئاسة السيد محمد الأنصاري رئيس اللجنة وبحضور السيد محمد بوزوع وزير العدل .

ويندرج المقترح في إطار المبادرات البرلمانية الرامية إلى معالجة الاشكاليات التي يعرفها الكراء في علاقته بأزمة السكنى، وهو ثمرة دمج وإعادة صياغة مقترحين في الموضوع تقدم بهما فريقى الاتحاد الاشتراكي والعدالة والتنمية بمجلس النواب.

ويهدف المقترح إلى تحريك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في مجال السكنى، من خلال بعث ديناميكية جديدة في الرساميل الموجهة للبناء من أجل الكراء وذلك بالأخذ بعين الاعتبار التأثيرات المختلفة على القيمة الكرائية خاصة التضخم، حيث يقدم للقضاء معايير وضوابط لتقرير الزيادات في أثمان الأكرية بما يكفل التوازن وحفظ حقوق جميع أطراف العلاقة التعاقدية، كما يعمل على تلافي اللجوء المستمر إلى الخبرة التي ترهق الأطراف من حيث طول الوقت وثقل المصاريف والصوائر القضائية.

وأثناء المناقشة، ركزت التدخلات على الأهمية التي يمثلها المقترح في حل مشاكل الكراء من خلال استعراض مختلف الجوانب المحيطة بالموضوع سواء من حيث تشخيص الوضعية الراهنة، أو القيمة المضافة للقوانين التي أصدرها المشرع لمواكبة مستجدات الواقع، بالإضافة إلى مناقشة المقترحات التقنية في بنود المقترح، وهي التساؤلات التي كانت محل أجوبة مستفيضة من طرف السيد وزير العدل كما تجدون ذلك في فقرات التقرير.

وللإشارة، فقد تقدمت مجموعة الكونفدرالية الديمقراطية للشغل بتعديلين حول هذا المقترح قانون يرمي أولهما إلى تقليص نسبة الزيادة في ثمن الكراء من 8% إلى 4%

بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى ومن 10 % إلى 5 % بالنسبة لباقي المحلات. وثانمها يرمي إلى حذف المادة الخامسة. ولما عرض التعديلان على التصويت لم يحظيا بالموافقة. وفي الأخير، في اجتماع اللجنة يوم الأربعاء 06 يونيو 2007 وافقت اللجنة على المقترح بالنتيجة الآتية:

الموافقون: 5 المعارضون: لا أحد الممتنعون: 1

مقررة اللجنة

زبيدة بوعياذ



# المناقشة

## المناقشة :

لقد سجلت التدخلات أهمية هذه المبادرة البرلمانية في إيجاد الحلول اللازمة لأحد القطاعات الذي يمس الحياة اليومية للمواطنين والذي يرتبط بسياسة الدولة الرامية إلى المساهمة في حل أزمة السكنى.

ووقف المتدخلون عند تحليل الأوضاع الراهنة لقطاع الكراء وما عرفه من تطورات على مستوى التشريع والأعراف والعادات، وذلك ببروز عدة عوامل دفعت إلى لجوء العديد من أفراد المجتمع إلى الكراء نتيجة الحركية الكبيرة للمواطنين عبر أرجاء التراب الوطني وتوسع العائلات المغربية بالإضافة إلى عدم تيسر الإمكانيات للحصول على مساكن خاصة. وقد حاول المشرع منذ عهد الحماية عبر مختلف التشريعات التي أصدرها تنظيم العلاقة التعاقدية بين المكريين والمكترين بما يحقق التوازن والاستقرار ويكفل حقوق جميع الأطراف، لذلك حدد مساطر خاصة تتطلب شكليات معينة للمطالبة بالوجيبة الكرائية أو الإفراغ أو مراجعة السومة المعتمدة، وقد تعددت تدخلات المشرع لإيجاد الحلول العاجلة كلما لاحظ وقوع اختلال في هذه العلاقة بمراعاة الدور الذي يلعبه الكراء في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

وبناء عليه، سجلت الممارسة وجود شريحة مهمة من المكترين في محلات مكررة سنوات طويلة مقابل أثمان زهيدة دون أن يتمكن الملاك من رفعها إلى مستوى السومات المعمول بها، بالإضافة إلى المشاكل المعقدة التي تثيرها الأكرية فيما يتعلق باستخلاص الوجيبة الكرائية والوضعية المادية للمحلات وطول أمد الحسم في النزاعات، حيث أدت هذه العوامل إلى إقفال المحلات وتجنب الاستثمار في البناء من أجل الكراء وعدم القيام بذلك إلا في الحالات التي توجد فيها جهات تتوفر فيها ضمانات الأداء خاصة الإدارات العمومية، وهو ما ساهم في تعميق أزمة السكنى ورفع أثمان العقار بفعل الاقبال الكبير على الشراء.

وبالنظر إلى الحجم المهم الذي تمثله الأكرية البسيطة ومدى اثقالها لكاهل المحاكم والأطراف من حيث الدفاع والصوائر القضائية، فقد تم التنويه بإيجابية مضمون المقترح في تحديد نسبة قصوى للزيادة والتقليص من هامش الاجتهاد المخول للمحاكم الذي لا يستقر في الغالب على نسب معينة، وذلك للتخلص من اللجوء إلى الخبرة التي تأخذ

صوائرها تكاليف كبيرة من مسلسل تداول الدعوى أمام القضاء وتزيد في النفقات الملقاة على الأطراف تفوق بكثير الزيادات المحكوم بها.

وإذا كان المقترح نص بصراحة على النسب المقررة وهي 8% بالنسبة للمحلات السكنية و 10% بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، بعد مرور ثلاثة سنوات من إبرام الكراء أو آخر مراجعة اتفاقية أو قضائية، فإن هذا المقترض طرح أكثر من تساؤل في المناقشة تمحورت على الخصوص حول المعايير المعتمدة لتقرير هذه المدة و النسب، ومدى أخذها بعين الاعتبار عنصر التضخم والموقع الجغرافي والتطور الاقتصادي، وكذا مدى إجبارية هذا المقترض تجاه الأطراف والقضاء من حيث إلزامية التقيد بها أو إمكانية الاتفاق في حدودها دون إمكانية تجاوزها.

أما بالنسبة للمدة، فقد تم التساؤل عن مدى اعتبار مرور مدة ثلاثة سنوات سببا للزيادة الأتوماتيكية في السومة الكرائية بالنسب المحددة، أم لا بد من اتباع الإجراءات القانونية للمطالبة بها أو التفاوض حولها، ومن ثمة التساؤل عن الوضعية القانونية للاتفاقيات القائمة ومدى إلغائها بهذه المقترضات عند دخولها حيز التنفيذ، بالإضافة إلى الإشارة إلى حالة سكوت المكري عن المطالبة بالزيادة على الرغم من مرور مدة زمنية تفوق الثلاثة سنوات المقررة.

كما تم الاستفسار عن كيفية التعامل مع بعض الصيغ المعتمدة لتشجيع المقاولين الشباب فيما يخص كراء المحلات غير السكنية، وذلك بالاتفاق على ائتمان كرائية على مراحل لا توازي القيمة الحقيقية للمحلات المكراة وإنما توزع على مدة زمنية تتدرج من سنة لأخرى إلى حين التوفر على المداخيل الكافية واكتساب الزبناء (مثلا 3000 درهم للسنة الأولى، 6000 درهم للسنة الثالثة، 10000 درهم وهي السومة الحقيقية في السنة الثالثة والأخيرة).

ولاحظ المتدخلون وجود اختلاف بين الأكرية المدنية والتجارية من حيث السومة المعتمدة، بالنظر إلى الاحتياطات الكبيرة التي يأخذها المالك منذ البداية في الحالة الأخيرة بفرض سومة تراعي الحقوق التي سيكتسبها المكري جراء استغلال المحل والمرتبطة بالأساس بالأصل التجاري والزبناء، وقد دعا البعض إلى إقامة التفرقة في هذا الباب بين البوادي والمدن، لأن النسب المقررة تنطوي على حيف بالنسبة للأولى التي تعرف تراجعاً في القيم للعقارات المتواجدة بها بخلاف المدن التي تتطور فيها هذه القيم بسرعة كبيرة خاصة في

المدن الكبرى، ومن ثم كيفية البحث عن الصيغ الكفيلة بتحديد نسب الزيادات المعقولة التي تتماشى مع التطور المالي والاقتصادي للعقار.

وعند مناقشة الإمكانية المخولة للمكثري للمطالبة بتخفيض ثمن الكراء عند طرؤ الظروف المؤثرة على استعمال المحل للغرض المكثري من أجله، أشار بعض المتدخلين إلى أصحاب الدخل التي تقل عن الحد الأدنى للأجر الذين يستفيدون من مقتضيات قانون يسمح لهم بتخفيض قيمة الكراء إلى الثلث، ولاسيما باستحضار الأهمية العددية التي يمثلها هذا الصنف من المكثرين والنزاعات الكبيرة التي أثارها تطبيقه هذا القانون أمام القضاء.

وعمد البعض الآخر إلى إقامة مقارنة بين الإمكانية المخولة للمكثري بالزيادة وحق المكثري في التخفيض، من حيث تحديد النسب القصوى والمدة في الحالة الأولى وعدم تحديدهما في الحالة الثانية، وهو ما سيؤدي حسب هذا الرأي إلى اللجوء بالضرورة إلى الخبرة التي يسعى القانون إلى التقليل من اعتمادها.

أما بالنسبة لاختصاص البت في قضايا الأكرية فيما يتعلق بمراجعة واستيفاء الزيادة، لاحظ البعض أن منحه للمحاكم الابتدائية قد يطرح إشكاليات في التطبيق بخصوص الكراء التجاري الذي قضى المجلس الأعلى برجوعه للمحاكم التجارية، بالإضافة لتخصصها ومهارة قضاتها في هذا الميدان، وما يشكله ذلك من ضمانة للتجار وللمستثمرين. وعلى العكس من هذا الرأي، سجل بعض المتدخلين إيجابية هذا المقتضى في تقريب القضاء من المتقاضين الموزعين على المدن والبوادي بالنظر إلى وفرة المحاكم الابتدائية بالمقارنة مع المحدودية العددية للمحاكم التجارية وشساعة الدوائر الترابية التي تدخل ضمن اختصاصاتها.

وبغرض أداء المقترح الأهداف المطلوبة منه في فك النزاعات والتخوف من خلقه لمشاكل إضافية هامشية، ركزت المناقشة على تدقيق بعض المقتضيات لإزالة اللبس عنها لتجنب التفسيرات المتضاربة عند التطبيق، وتتعلق هذه التدقيقات بمايلي:

\* ضرورة التنصيص في المادة على كون النسب والمدة هي حد أقصى لا يمكن تجاوزهما؛

\* التنصيص الصريح على الجهة المكلفة بأداء ضريبة النظافة، باستعراض النزاعات القائمة على المستوى العملي خاصة الحالات التي تصدر فيها باسم المكثري رغم كونه ليس

المستفيد من الخدمة والمستغل للعين المكراة، لذلك اقترح البعض الإشارة إلى الكراء الصافي من ضريبة النظافة ونسب الزيادة؛  
\* تدقيق الإنذار الوارد في المادة 7 بالنظر إلى تعدد أصنافه، ومن المستحسن تقييده  
بعبارة "إنذار المكثري بالطرق القانونية المتاحة"؛  
\* إشارة المادة 10 للقوانين التي يلغها المقترح، خاصة ظهير التخفيض إلى الثلث  
الذي يعتبره المستفيدون حقا مكتسبا ولا علاقة له بمراجعة أثمان الأكرية.

# جواب الحكومة

## جواب الحكومة

أشار السيد وزير العدل في معرض جوابه على مختلف الاستفسارات والملاحظات المثارة في مناقشة بنود المقترح، أن الصيغة المعروضة على اللجنة هي ثمرة دمج وإعادة صياغة مقترحين بمجلس النواب بعد نقاش طويل ومعمق للمشاكل التي تطرحها مراجعة أثمان الأكرية وارتباطها بأزمة السكنى، وأوضح أن المحاكم غالباً ما تلجأ إلى الخبراء من أجل تقرير الزيادة، وهو الأمر الذي لا يخضع لنسب محددة ومعايير معينة ويصعب تقديره من حالة لأخرى، لذلك يأتي المقترح للمساهمة في إعطاء حلول للقضاء من خلال تحديد نسب الزيادة ورفع الحرج عنه في تقريرها.

وأكد السيد الوزير أن هناك المقترضات تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة بإقامة التوازن في الحقوق بين المكريين والمكترين وحماية حقوقها، من خلال وضع حدود للزيادات وأماها بغية تفادي المبالغة والحيث الذي قد يمس أحد الأطراف ، وهو ما يمثل نوعاً من الاستقرار في العلاقة بين الطرفين، ويقلص من النزاعات المحتملة والتكاليف والصوائر القضائية، وبالتالي التخفيف على المحاكم في هذا الباب.

لقد نص المقترح في المادة الأولى على مبدأ حرية التعاقد بتخويله الأطراف الحق في الاتفاق على تحديد السومة الكرائية تكريساً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وقرر استثناء على ذلك بفرض قاعدة أمره يجب على الجميع التقيد بها عند طرح مراجعة أثمان الكراء، حيث لا يمكن المطالبة بالزيادة إلا بعد مرور ثلاثة سنوات التي تبتدأ من تاريخ إبرام عقد الكراء أو تاريخ طلب الزيادة بعد مرور هذه المدة على آخر زيادة اتفاقية أو قضائية.

وبالنسبة لنسب الزيادة، أشار إلى النقاش الذي ثار حول مدى إمكانية اعتماد نسبة موحدة لجميع المحلات، حيث تم الاتفاق في الأخير على وضع إطار قانوني يحقق الولاية على المحلات السكنية وغيرها من المحلات المعدة للاستعمالات المهنية أو التجارية أو الصناعية أو الحرفية ، على أساس إجراء نوع من التمييز بين الصنفين فيما يخص نسب الزيادات المقررة، حيث حددت في 8% بالنسبة للمحلات السكنية و 10% لبقية المحلات، وقد اعتمدت هذه المدة والنسب بالأخذ بعين الاعتبار عدة مرجعيات ودراسات للإحصائيات والاجتهادات القضائية والعادات والأعراف المعتمدة ومستويات التضخم ، حيث تم الأخذ بالمعدل المتوسط لهذه النسب والآماد.

وأوضح السيد الوزير وجود تكامل بين المواد التي يتألف منها المقترح خاصة مقتضيات المادتين الرابعة والخامسة منه، إذ أن النسب المقررة تجعل الزيادات مهمة في الكراءات المرتفعة وقليلة بالنسبة للكراءات المنخفضة خاصة تلك التي لا تتجاوز 400 درهم والتي تهم شريحة مهمة من المكترين، لذلك قررت المادة 5 أن الزيادة الممكن الحكم بها في هذه الحالة لا يمكن أن تتجاوز 50% من قيمة الكراء.

ولتقديم المزيد من الإيضاحات، عرض السيد الوزير أمثلة عملية مؤيدة بنسب رقمية، حيث أشار إلى أن اتفاق الزيادة ب 5% مثلا ليس ممنوعا بالقانون بخلاف الزيادة التي تتجاوز الحد الأقصى المسموح به وهو 8% حيث يتدخل المشرع ليعتبرها زيادة غير قانونية، وهو نفس الأمر بالنسبة لمدة المراجعة حيث لا يمكن أن يتفق الطرفين على مدة تقل عن المدة المحددة بالقانون في ثلاث سنوات، كما انه لا يوجد ما يلزم المكري بطلب الزيادة كل ثلاث سنوات وإنما يمكنه استعماله هذا الحق حسب إرادته الخاصة .

وبالنسبة لاعتماد الخبرة لتقرير الزيادات في الكراءات التي لا تتجاوز قيمتها 400 درهم، أفاد السيد الوزير أنه من حيث المبدأ لا يلزم القاضي باللجوء إلى الخبرة بشكل ألي، وإنما لديه السقف الأقصى المقرر الذي لا يتعدى 50% بالإضافة إلى الاعتماد على معايير أخرى مثل قدم المحل، التغييرات الطارئة عليه، نوع الاستعمال، أهمية التجارية، موقعه من حيث الاكتظاظ والهدوء وغيرها، مشيرا إلى أن القضاء لا يتجه إلى تكليف الأطراف نفقات أكثر مما يتحملونه خاصة تقرير الخبرة في الكراءات البسيطة، موضحا أن الزيادات ستكون مسايرة للقيم التي انطلق منها الكراء سواء تواجدت هذه المحلات في المدن أو البوادي.

ومقابل الحق في الزيادة المخول للمكري أعطى المشرع للمكترين الحق في اللجوء إلى القضاء بتخفيض ثمن الكراء عند طرؤ الظروف التي تؤثر على استعمال المحل في الغرض الذي أكتري من أجله، حيث أن القاعدة المقررة في هذا الباب أنه " إذا لم تهلك العين المكتراة ولم تتعيب إلا جزئيا بحيث تبقى صالحة للاستعمال في الغرض الذي اكتريت من أجله أو تبقى صالحة له جزئيا، لم يكن للمكترين إلا حق إنقاص الكراء بقدر ما نقص من انتفاعه "، وفي هذه الحالة يجب على القاضي التأكد من وجود التغييرات ونسبتها، ويمكنه الخروج بنفسه إلى عين المكان، لتقدير نسبة هلاك المحل والتأكد من وجود ادعاءات المكترين.

وبالنسبة للتكاليف المتعلقة بالعين المكتراة، وأوضح أن المبدأ العام هو خضوع الضرائب للاتفاق بين المكريين والمكترين مستدلاً بمضمون الفصل 642 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على " التزام المكري بدفع الضرائب وغيرها من التكاليف المفروضة على العين المكتراة ما لم يقضي العقد أو العرف بخلاف ذلك "، علماً بأنه ليست كل المداخيل تخضع للضريبة، حيث أن الدخول إلى حدود 3000 درهم لا تخضع للضريبة على الدخل، وكذلك الشأن بالنسبة لضريبة النظافة التي تدخل هي الأخرى ضمن الاتفاق، والمطلوب عدم السكوت عليها، بل ينبغي على المالك تقدير جميع النفقات المرتبطة بالمحل المكري منذ البداية، وإثارتها وتحديد الطرف الذي يقوم بأدائها بوضوح عند توثيق العقد، وهو ما سيساهم بلا شك في الدفع بكتابة العقود، علماً بأنه لا يمكن تناول هذه النقطة في هذا القانون لكونه يتعلق بمراجعة أثمان الكراء وليس بالضرائب التي تفرضها الدولة.

وبخصوص حالة الأكرية المتعلقة بالمقاولين المبتدئين، فالأمر لا يتعلق بالزيادة في هذه الحالة وإنما بهم عقود أكرية جديدة مختلفة يفسخ بموجبها العقد الأول ويتم إبرام اتفاق جديد في السنة الموالية.

وبخصوص مسطرة المطالبة بالزيادة، أشار السيد الوزير أن المكري عندما يعبر عن رغبته في طلب الزيادة بعد مرور ثلاث سنوات يتوجب عليه توجيه إنذار للمكتر، ورفع دعوى داخل ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ التوصل بهذا الإنذار، وقد تم تقرير سريان الوجيبة الكرائية من هذا التاريخ لما تم تسجيله في الممارسة من أن الأحكام القضائية تنص على تاريخ الحكم، وهو الذي قد لا يصدر إلا بعد مدة طويلة، لذلك ومن أجل رعاية حقوق المكري اشترط إعلانه عن رغبته بشكل صريح عن طريق إنذار رسمي مكتوب مصحوب بشهادة تثبت التوصل، ورفع الدعوى في ثلاثة أشهر، كما تم الحفاظ على حقوق المكترى بعدم مفاجأته وعدم الحيف في حقه بالنسبة لبدء الزيادة حيث أعطي الوقت لاتخاذ احتياطاته الخاصة، وبالتالي تم تحديد الآجال لجميع الأطراف تجنباً للتعسف في استعمال الحقوق المخولة.

وفي الأخير، أشار السيد الوزير أن المقترح يتضمن نظاما جديدا ويلغي جميع النصوص المرتبطة بمراجعة ثمن الكراء بما في ذلك المرسوم القانون الذي كان يقضي بتخفيض السومة الكرائية إلى الثلث، كما أن الزيادة تهم المبلغ المكترى به فعلا، وهو في هذه الحالة السومة الجديدة المنقص منها الثلث، بالإضافة إلى وجود تغيير في المداخل منذ ذلك التاريخ، وبنود المقترح تسعى إلى تحقيق نوع من التوازن وبعث حيوية جديدة في الكراء ومحاربة ظاهرة إقفال المحلات وعدم إصلاحها لضالة مردوديتها وبالتالي تعريضها للسقوط.

تعديلات مجموعة الكونغرس الوطنية الديمقراطية للشغل  
المقرحة على مشروع قانون يتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات  
المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي

التعديل رقم 1: تغيير

التعديل المقترح	النص الأصلي
المادة الرابعة تحدد نسبة الزيادة في ثمن الكراء كما يلي: - 4. /. بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى. - 5. /. بالنسبة لباقي المحلات.	المادة الرابعة تحدد نسبة الزيادة في ثمن الكراء كما يلي: - 8. /. بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى. - 10. /. بالنسبة لباقي المحلات.

التعديل رقم 2: حذف المادة

التعديل المقترح	النص الأصلي
	المادة الخامسة يمكن للمحكمة تحديد نسبة الزيادة في ثمن الكراء ..... على أن لا تتعدى نسبة الزيادة المحكوم بها 50. /.



# جدول التصويبات

## جدول التصويتات على مشاريع التعديلات

حول مقترح قانون يتعلق بمراجعة أمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي

ملاحظات	التصويت على المادة			التصويت على التعديل			مقدم التعديل	المواد
	الممتنعون	المعارضون	الموافقون	الممتنعون	المعارضون	الموافقون		
كما وردت في المقترح	الاجماع			-			بدون تعديل	المادة 1
كما وردت في المقترح	الاجماع			-			بدون تعديل	المادة 2
كما وردت في المقترح	الاجماع			-			بدون تعديل	المادة 3
كما وردت في المقترح	لا أحد	01	06	لا أحد	04	01	مجموعة الكونفدرالية الديمقراطية للشغل	المادة 4

كما وردت في المقترح	لا أحد	01	05	لا أحد	05	01	مجموعة الكونفدرالية الديمقراطية للشغل	المادة 5
كما وردت في المقترح	الاجماع			-			بدون تعديل	المادة 6
كما وردت في المقترح	الاجماع			-			بدون تعديل	المادة 7
كما وردت في المقترح	الاجماع			-			بدون تعديل	المادة 8
كما وردت في المقترح	الاجماع			-			بدون تعديل	المادة 9
كما وردت في المقترح	الاجماع			-			بدون تعديل	المادة 10

\* نتيجة التصويت على المشروع برمته:

الممتنعون: 01

المعارضون: لا أحد

الموافقون: 05

نص المقترح كما أحيل على اللجنة

ووافقت عليه

المملكة المغربية

البرلمان

مجلس النواب

## مقترح قانون

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

(كما وافق عليه مجلس النواب)

في 11 من جمادى الأولى 1427 الموافق 8 يونيو 2006

نسخة مطابقة لاصك النص  
كما وافق عليه مجلس النواب

عبد الوهاب الرازي

رئيس مجلس النواب

مقترح قانون يتعلق بمراجعة  
أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال  
المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي

وذلك وفق أحكام الفصلين 660 و 661 من قانون الالتزامات  
والعقود .

المادة السابعة

يجري العمل بالوجيبة الكرائية الجديدة ابتداء من تاريخ  
المطالبة القضائية.

إذا عبر المكري عن رغبته في مراجعة ثمن الكراء بتوجيه  
إنذار للمكثري ، فإن سريان الوجيبة الكرائية الجديدة يبتدئ من  
تاريخ التوصل بالإنذار، شريطة رفع الدعوى داخل أجل  
الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ التوصل .

المادة الثامنة

تختص المحكمة الابتدائية بالنظر في المنازعات المتعلقة  
بمراجعة واستيفاء الزيادة في أثمان الكراء سواء المنصوص  
عليها في العقد أو المقررة قانونا والمتعلقة بالمحلات المشار إليها  
في المادة الأولى من هذا القانون .

يقضي الحكم المقرر للزيادة في ثمن الكراء باستيفاء المبلغ  
المستحق اعتبارا من تاريخ سريان الزيادة إلى تاريخ تنفيذ  
الحكم .

يمكن استئناف الحكم الصادر في هذه القضايا داخل أجل  
ثلاثين يوما كاملة من تاريخ التبليغ.

لا يوقف أجل الاستئناف والاستئناف نفسه تنفيذ الأحكام  
الصادرة في نطاق المادة الرابعة أعلاه، غير أنه يمكن لمحكمة  
الاستئناف أن توقف التنفيذ بقرار معلل وبناء على طلب  
مستقل.

المادة التاسعة

لا يسري هذا القانون إلا على الدعاوى المسجلة بعد نشره  
بالجريدة الرسمية.

المادة العاشرة

تلقى جميع المقترضات المخالفة لهذا القانون والمتعلقة  
بمراجعة ثمن الكراء.

المادة الأولى

يحق للمكثري والمكثري الاتفاق على تحديد ثمن الكراء  
وشروط مراجعته ونسبة الرفع من قيمته أو تخفيضها وذلك  
سواء تعلق الكراء بسجل معد للسكنى أو للاستعمال المهني أو  
التجاري أو الصناعي أو الحرفي .

المادة الثانية

لا يجوز الاتفاق على رفع ثمن الكراء خلال مدة تقل عن  
ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء أو من تاريخ  
آخر مراجعة قضائية أو اتفاقية، أو الاتفاق على زيادة تتعدى  
النسب المقررة في هذا القانون .

المادة الثالثة

إذا لم يقع بين الطرفين اتفاق على شروط مراجعة ثمن  
الكراء ونسبة الرفع من قيمته أمكن مراجعته بعد مرور كل ثلاث  
سنوات على الأقل من تاريخ الاتفاق على الثمن أو من تاريخ  
مراجعته بين الأطراف مباشرة ، أو من التاريخ الذي حددته  
المحكمة لآخر مراجعة وذلك طبقا للنسب المقررة في هذا  
القانون.

المادة الرابعة

تحدد نسبة الزيادة في ثمن الكراء كما يلي :

- 8 % بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى .

- 10 % بالنسبة لباقي المحلات .

المادة الخامسة

يمكن للمحكمة تحديد نسبة الزيادة في ثمن الكراء بما لها  
من سلطة تقديرية ودون التقيد بالنسبتين المذكورتين في المادة  
الرابعة أعلاه إذا كان ثمن الكراء لا يتجاوز أربعمائة درهم  
شهريا على أن لا تتعدى نسبة الزيادة المحكوم بها 50 % .

المادة السادسة

يمكن للمكثري المطالبة بتخفيض ثمن الكراء إذا طرأت  
ظروف أثرت على استعمال المحل للغرض الذي اكتري من أجله،