**الصيغة المتوافق عليها مع لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمجلس المستشارين حول مقترح القانون المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي**

**22 أبريل 2015**

**الباب الأول: نطاق التطبيق**

**المادة 1**

**أولا:** تطبق مقتضيات هذا القانون على ما يلي:

**1 -**عقود كراء العقارات أو المحلات التي **يستغل فيها أصل تجاري، سواء كان هذا الأصل في ملك تاجر أو حرفي أو صانع**؛

**2 -** عقود كراء العقارات أو المحلات **الملحقة**بالمحل الذي يستغل فيه**الأصلالتجاري**؛

في حالة تعدد المالكين، فإن ضم استغلال المحل**الملحق**بالمحل الأصلي يجب أن يكون بموافقة مالكي المحل**الملحق و**الأصلي؛

**3 -** عقود كراء الأراضي العارية التي شيدت عليها ، إما قبل الكراء أو بعده، بنايات للاستغلال التجاري أو الصناعي أو الحرفي بشرط الموافقة الكتابية للمالك؛

**4 -** عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو **الجماعات الترابية**أو المؤسسات العمومية،مع مراعاة الاستثناء الوارد في البند الثالث من المادة الثالثة بعده.

**ثانيا:** تسري مقتضيات هذا القانون أيضا على عقود كراء المحلات الآتي ذكرها وذلك خلافا للنصوص الخاصة بها:

**1-** العقارات أو المحلات التي تمارس فيها مؤسسات التعليم الخصوصي نشاطها؛

**2-**العقارات أو المحلات التي تمارس فيها التعاونيات نشاطا تجاريا؛

**3-** العقارات أو المحلات التي تمارس فيها المصحات الخصوصية، أو ما يدخل في حكمها، نشاطها؛

**4-** العقارات أو المحلات التي يمارس فيها النشاط الصيدلي ومختبرات التحليل وعيادات الفحص بالأشعة.

**المادة 2**

لا تخضع لمقتضيات هذا القانون:

1- عقود كراء العقارات أو المحلات التي تدخل في نطاق الملك العام للدولةأوالجماعات الترابيةأوالمؤسسات العمومية**؛**

 **2-**عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الملك الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية حينما تكون تلك الأملاك مرصودة لمنفعة عامة**؛**

**3-عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأوقاف العامةأو الأحباس الخاصة؛**

4 - عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي **تبرم بناء على مقرر قضائي أو نتيجة له؛**

**5-عقود كراء العقارات أو المحلات الموجودة بالمراكز التجارية.**

**ويقصد بالمركز التجاري في مفهوم هذا القانون،كل مجمع تجاري ذو شعار موحد مشيد على عقار مهيأ ومستغل بشكل موحد،ويضم بناية واحدة أو عدة بنايات تشتمل على محلات تجارية ذات نشاط واحد أو أنشطةمتعددة،وفي ملكية شخص ذاتي أو اعتباري أو في ملكية أشخاص اعتبارية،ويتم تسييره بصورة موحدة إما مباشرة من طرف مالك المركز التجاري أو عن طريق أي شخص اعتباري يكلفه هذا الأخير. ويقصد بالتسيير كل التدابير التي تتخذ لتحسين سمعة وجاذبية المركز التجاري والرفع من عدد زواره كالإشهار أو التنشيط أو التسويق أو ضمان احترام المميزات والخصائص التقنية والهندسية للمركز أو تنظيم ساعات العملأو الحراسة أو النظافة؛**

**6-** عقود كراء العقارات أو المحلات المتواجدة بفضاءات الاستقبال المخصصة لاستقبال مشاريع المقاولات التى تنشطبقطاع الصناعة وتكنولوجيا المعلومات وجميع الخدمات ذات الصلة بهذه القطاعات، لاسيما تلك المتعلقة بترحيل الخدمات، والتي تنجزها الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية **أو المقاولات التي تملك** فيها الدولة أو شخص من أشخاص القانون العام مجموع أو غالبيةرأسمالها بهدف دعم وتطوير الأنشطة المدرة للدخل، والمحدثة لفرص العمل وذات قيمة مضافة؛

7 - عقود الكراء الطويل الأمد؛

8 -عقود الائتمان الايجاري العقاري طبقا للمادة 434 من القانون رقم 15.95المتعلق بمدونة التجارة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.83 بتاريخ 15 من ربيع الأول 1417(فاتح اغسطس1996) كما تم تغييره وتتميمه.

**الباب الثاني: شرط الكتابة**

**المادة 3**

تبرم عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ.

**لاتخضع العقود غير المحررة بمحرر كتابي ثابت التاريخ لهذا القانون.**

**الباب الثالث: الوجيبة الكرائية**

**المادة 4**

تحدد الوجيبة الكرائية للعقارات أو المحلات المشار إليها في المادة الأولىأعلاه وكذا كافة التحملات بتراضي الطرفين.

تعتبر هذه التحملات من مشمولات الوجيبة الكرائيةفي حالة عدم التنصيص على الطرف الملزم بها.

تطبق على مراجعة الوجيبة الكرائية مقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق ~~ب~~مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال 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 الرابع :إنهاء عقد الكراء**

**المادة 5**

ينتهي العمل بعقود كراء المحلات والعقارات الخاضعة لهذا القانون طبق مقتضيات أحكام المادة 22 أدناه، ويعتبر كل شرط مخالف باطلا.

**المادة 6**

يثبت الحق في التعويض عن إنهاء عقد الكراء للمكترين أو لذوي حقوقهم أو المتخلى لهم الذين استغلوا في العين المكتراةأصلا تجاريا لمدة سنتين **على الأقل** بدون انقطاع .

غير أنه يستغنى عن شرط هذه المدة إذا قدم المكتري مبلغا ماليا مقابل الحق في الكراء.

يجب توثيق المبلغ المالي المدفوع كتابة في عقد الكراء أو في عقد منفصل.

يعادل التعويض ما لحق المكتري من ضرر ناجم عن الإفراغ.

يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرةبالإضافة إلى ما أنفقه المكتري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري،كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

غير أنه يمكن للمكري أن يثبت أن الضرر الذي لحق المكتري أخف من القيمة المذكورة.

كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكتري من حقه في التعويض عن إنهاء الكراء يعتبرباطلا.

**المادة 7**

لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكتري مقابل الإفراغ في الحالات**الآتية:**

**1-**إذا لم يؤد المكتري الوجيبة الكرائية داخل أجل **خمسة عشر** يوما من تاريخ توصله بالإنذار وكان مجموع ما بذمته على الأقل ستة أشهر من الكراء؛

**2-**إذا أحدث المكتري تغييرا بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبناية ويؤثر على سلامة البناء **أو يرفع من تحملاته**، ما عدا إذا **قام** المكتري بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له **في الإنذار**، على أن تتم الأشغال من أجل ذلك، في جميع الأحوال، داخل أجللا يتعدى **ستة أشهر**؛

3 ـ **إذا قام المكتري بتغيير نشاط أصله التجاري**دون موافقة المالك، ما عدا إذا**شرع في** إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له، على أن يكون ذلك، في جميع الأحوال،داخل أجللا يتعدى **ستة أشهر؛**

4 - إذا كان المحل آيلا للسقوط ما لم يثبت المكتري مسؤولية المكري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا أو قانونا رغم إنذاره بذلك؛

5 – إذا هلك المحل موضوع الكراء بفعل المكتري أو بسبب**القوة القاهرة أو الحادث الفجائي**؛

**6- إذا عمد المكتري إلى كراء المحل من الباطن خلافا لعقد الكراء.**

**البابالخامس: استرجاع حيازة المحلات المهجورة أو المغلقة**

**المادة 8**

1. **استرجاع المحل من طرف المكري:**

**يمكن للمكري، في حال توقف المكتري عن أداء الكراء وهجره للمحل المكترى إلى وجهة مجهولةلمدة ستة أشهر، أن يطلب من رئيس المحكمةبصفته قاضيا للأمور المستعجلة، إصدار أمر بفتح المحل والإذن له باسترجاع حيازته.**

**يجب أن يكون الطلب المشار إليه أعلاه معززا بسند ملكية محل الكراء وبمحضر معاينة واقعة الإغلاقأو الهجر مع تحديد المدة وبإنذار موجه للمكتري لأداء واجبات الكراء ولو تعذر تبليغه.**

**يأمر رئيس المحكمة فورا بإجراء بحث عن طريق الشرطة القضائية تحت إشراف النيابة العامة للتأكد من واقعة الإغلاقأو الهجر.**

**يصدر رئيس المحكمة بناء على الوثائق المدلى بها أمرا بفتح المحل واسترجاع حيازته، وينفذ هذا الأمر على الأصل.**

**إذا استمرت غيبة المكتري لمدة تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر الاستعجالي المشار إليه أعلاه ، تصبح آثار التنفيذ نهائية ويترتب عنها فسخ عقد الكراء .**

**وفي هذه الحالة يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير محضر وصفي للأشياء والمنقولات الموجودة بالمحل ويتم نقلها فورا على نفقة المكري إلى مستودع المحجوزات بالمحكمة حيث يتم بيعها بالمزاد العلني وفق قواعد قانون المسطرة المدنية ويودع الثمن الصافي بكتابة ضبط المحكمة.**

 **ب- إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه :**

**إذا ظهر المكتري قبل تنفيذ الأمر المشار إليه أعلاه، تتوقف إجراءات التنفيذ تلقائيا .**

**يمكن للرئيس في هذه الحالة أن يحدد أجلا لا يتعدى خمسة عشر يوما للمكتري لتسوية مخلف الكراء إلى يوم التنفيذ، تحت طائلة مواصلة إجراءات التنفيذ في حقه.**

**إذا ظهر المكتري بعد تنفيذ الأمر القضائي باسترجاع الحيازة ، قبل مرور أجل ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر المذكور ،أمكن له المطالبة أمام رئيس المحكمةبصفته قاضيا للأمور المستعجلةبإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه شريطة إثبات أنه أدى ما بذمته من دين الكراء.**

**إذا أثبت المكتري أنه كان يؤدي الكراء بانتظام ، جاز له أن يطالب المكريأمام المحكمة بالتعويض عن جميع الأضرار التي لحقت به بسبب المسطرة التي باشرهاالمكري ضده، وإذا ظل المحل المكترى فارغا جاز له المطالبة بالرجوع إليه ولو بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ تنفيذ الأمر القاضي باسترجاع الحيازة.**

**البابالسادس: الحق في الرجوع**

**المادة 9**

للمكتري الذي تم الحكم بإفراغه لكون المحل أصبح آيلا للسقوط، الحق في الرجوع إلى المحل بعد بنائه أو إصلاحه داخل أجل**السنوات الثلاث** الموالية لتاريخ الإفراغ.

على المكري أن يخبر المكتري، الذي لم يعرب خلال سريان دعوى الإفراغعن رغبته في الرجوع، بتاريخ الشروع في البناء، وأن يطلب منه الإعراب عن نيته في استعمال حق الرجوع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التوصل.

يسقط حق المكتري في ممارسة **حقالرجوع** إذا انصرم الأجل المشار إليه أعلاهدون التعبير عن نيته في استعمال حقه المذكور.

يترتب على حرمان المكتري من**حق الرجوع**الحكم له بالتعويض الكامل.

**المادة 10**

يحق للمكري المطالبة بالإفراغ لرغبته في هدم المحل وإعادة بنائه شريطة إثبات تملكه إياه لمدة لا تقـل عن سنة من تاريخ الإنذار وأدائه للمكتري تعويضا مؤقتا يوازي كراء ثلاث سنوات مع الاحتفاظ له بحق الرجوع إذا اشتملت البناية الجديدة على محلات معدة لممارسة نشاط مماثل تحدده المحكمة من خلال التصميم المصادق عليه من الجهة الإدارية المختصة على أن  يكون قدر الإمكان متطابقا مع المحل السابق والنشاط الممارس فيه.

**إضافة إلى التعويض المؤقت المشار إليه في الفقرة أعلاه، يمكن للمحكمة بناء علىطلب المكتري تحميل المكري جزءا من مصاريف الانتظار طول مدة البناء لا تقل عن نصفها إذا أثبت المكتري ذلك.**

**يقصد بمصاريف الانتظار،الضرر الحاصل للمكتري دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي حققها حسب التصريحات الضريبية للسنة المالية المنصرمة مع الأخذ بعين الاعتبار أجور اليد العاملة والضرائب والرسوم المستحقة خلال مدة حرمانه من المحل.**

**تحدد المحكمة تعويضا احتياطيا كاملا بطلب من المكتري، يستحقه مقابل إفراغه، ويرجع إلى هذا التعويض عند الاقتضاء.**

إذا لم تشتمل البناية الجديدةعلى المحلات المذكورة، استحق المكتري التعويض الكامل.

**المادة 11**

يتعين على المكري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ وفي حالة تعذر ذلك يحق للمكتري الحصول على التعويض الكامل ما لم يثبت المكري أن سبب التأخير خارج عنإرادته.

**المادة 12**

يتعين على المكري أن يشعر المكتري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد، والذي يجب ألا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ الإفراغ. ويتعين عليه أن يقوم داخل أجل شهر من تاريخ توصله **بشهادة المطابقة المنصوص عليها في المادة 55 من القانون رقم012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412(17يونيو1992)**والمسلمة له من طرف الجهة المختصة،بإشعار المكتري بأنه يضع المحل رهن إشارته.

يلزم المكتري عند تمكينه من المحل بدفع الوجيبة الكرائية القديمة في انتظار تحديد الشروط الجديدة للعقد إما اتفاقا أو بواسطة المحكمة،**مع مراعاة العناصر الجديدة المستحدثة بالمحل دون التقيد بمقتضيات القانون رقم07.03 المتعلق**بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي السالف الذكر**.**

وفي حالة عدم تسليم المكتري المحل داخل أجل ثلاث سنوات من تاريخ إفراغه حق له المطالبة بالتعويض الكامل، مالم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المالك.

**الباب السابع: الحق في الأسبقيةوفيالتعويض الكامل**

**المادة 13**

**أ- الحق فيالأسبقية:**

**إذا تعدد المكترون**، يكون حق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها كالآتي:

**1**-إذا كانت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات تكفي أو تتسع لجميع المكترين، فحق الأسبقية يعطى لأقدمهم الذي عبر عن رغبته في خيار الرجوع.

**2-**إذا كانت البناية الجديدة تتوفر على محلات تتجاوز مساحة البناية القديمة، فحق الأسبقية ينحصر في المحلات ذات المساحة المساوية لمساحة المحلات التي كان يستغلها المكتري، أو تكون صالحة لاحتواء اللوازم والنشاط الذي كانيمارسه في المحلات القديمة.

**3-**إذا كانت البناية الجديدة لا تشمل محلات صالحة للنشاط الذي كان المكتري يمارسه، فلهذا الأخير المطالبة بحق الأسبقية في المحلات المعاد بناؤها كي يمارس فيها نشاطا آخر ينسجم مع التهيئة الجديدة للبناء.

**ب-حق التعويض الكامل:**

يستحق المكتري التعويض كاملا :

- **إذا لم تبق في البناية الجديدة محلات أخرى بعد ممارسة حق الأسبقية لفائدة أقدم المكترين**.

-**إذا أصبحت البناية الجديدة لا تتوفر على محلات معدة لأنشطة تجارية أو صناعية أو حرفيةلأسباب غير تلك المتعلقة بمقتضيات قانونية أو تنظيمية ذات الصلة بالبناية.**

**المادة14**

إذا اعـتزم المالك توسيع أو تعلية البناية ، وكان ذلك لا يتأتى إلا بإفراغ المحل أو المحلات المكراة، فإن الإفراغ المؤقت للمكتري يتم لمدة يحددها المكري على أن لا تتعدى سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإفراغ قابلة للتمديد بمقتضى أمر قضائي يصدره رئيس المحكمةبصفته قاضيا للأمور المستعجلة**ويكون معلقا على عرضمبلغ التعويض المستحق عن مدة التمديد أوإيداعه بصندوق المحكمة، عند الاقتضاء،** على ألا تتعدى مدة التمديد سنة واحدة.

يستحق المكتري تعويضا عن مدة إفراغه يساوي الضرر الحاصل له دون أن يتجاوز مبلغ الأرباح التي يحققها حسب التصريحات الضريبية للسنة الماليةالمنصرمة**، مع الأخذ بعين الاعتبار أجور اليد العاملة والضرائبوالرسوم المستحقة خلال مدة حرمانه من المحل،** وفي جميع الحالات يجب أن لا يقل التعويض الشهري عن قيمة السومة الكرائية.

**يمكن للمكتري أن يطلب من رئيس المحكمة أن يأمر المكري بصرف مبلغ التعويض المستحق عن مدة إفراغه، أو إيداعه بصندوق المحكمة.**

لا يحق للمكري استيفاءالوجيبة الكرائية طيلة مدة الإفراغ.

يجب على المكري إعادة تسليم المحل داخل الأجل المشار إليهفي الفقرة الأولى أعلاه، وإلا حق للمكتري المطالبة بالتعويض الكامل ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكري.

**المادة 15**

يتعين على المالك الراغب في إفراغ المحل للهدم وإعادة بنائه أو إفراغه لتوسعته أو لتعليته، الإدلاء برخصة البناء مسلمة له من الجهة المختصة وبالتصميم المصادق عليه من طرفها.

يعتد برخصة البناء طيلة سريان المسطرة أمام المحكمة دون أن يكون المالك ملزما بالإدلاء بما يفيد تجديدها ما لم يثبت المكتري أن الجهة المختصة سحبتها أو ألغتها أو أنها سقطت طبق مقتضيات للمادة49 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير .

**الباب الثامن: إفراغ السكن الملحق بالمحل**

**المادة 16**

يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية ليسكن فيه بنفسه أو زوجه أو أحد أصوله أو فروعه المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيدين –إن وجدوا- من الوصية الواجبة طبقالمقتضيات المادة 369 وما يليها من القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.22 بتاريخ 12من ذي الحجة1424(3فبراير 2004) كما تم تغييره،أو المكفول المنصوص عليه في القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال **المهملين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم1.02.172 بتاريخفاتح ربيع الآخر1423(13يونيو2002)**، شريطة إثبات أن الشخص المطلوب الإفراغ لفائدته لا يتوفر على سكن في ملكه أو يتوفر على سكن في ملكه لكنه غير كاف لحاجياته العادية. وفي هذه الحالة يستحق المكتري تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات حسب آخر وجيبة كرائية للمحل الملحق.

**إذا كان المكتري يؤدي سومة كرائية إجمالية تشمل المحل المستعمل للتجارة ومحل السكنى الملحق به، يتم تحديد السومة الكرائية للمحل الملحق باتفاق الطرفين أو باللجوء إلى المحكمة.**

لا يقبل طلب الإفراغ إلا إذا أثبت المالك أن ملكيته للمحل المطلوب إفراغه تعود إلى مدة تزيد **عن ثمانية عشر شهرا**سابقة لتاريخ الإنذار.

يتعين على الشخص المطلوبالإفراغ لفائدته أن يعتمر المحل شخصيا داخل أجل أقصاه ستة أشهرمن **تاريخ** مغادرته من طرف المكتري ولمدة لا تقل عن **ثلاث سنوات**مالم يكن هناك عذر مقبول، **وإلا حق للمكتري المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر يوازي كراء ثمانية عشر شهرا حسب قيمة آخر وجيبة كرائية .**

**لا يجوز للمالك المطالبة بإفراغ الجزء المتعلق بالسكن الملحق بالمحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية في الحالات الآتية:**

**1-**إذا كان من شأن استرجاع المحل أن يحدث **مساسا خطيرا**باستغلال الأصل التجاري.

**2-**إذا كانت المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية أو الأماكن المعدة للسكنىتشكل وحدة غير قابلة للتجزئة.

**3-إذا تعلق الأمر بملحقات** المحلات المخصصة للفنادق والبيوت المفروشة المعدة للإيجار والمصحات ومؤسسات التعليمالخصوصي.

**إذا كان المكتري يستعمل جزءا من محل الكراء للسكن لا يمكن الفصل بينه وبين الجزء المستعمل للتجارة، فإنه في هذه الحالة لا يمكن إفراغه من الجزء المستعمل للسكن، دون إفراغه من الجزء المستعمل للتجارة،وذلك وفقمقتضياتهذا القانون.**

**الباب التاسع: نزع ملكية العقارالمستغل فيه أصل تجاري**

**المادة 17**

إذا وقع نزع ملكية عقار يستغل فيه أصل تجاري لأجل المنفعة العامة، تطبق أحكام الفصلين 10و 11 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقـم 1.81.254 بتـاريخ11 مـن رجب1402 (6 مايو 1982).

يمكن للجهة التي تباشر نزع الملكية أن تتجنب أداء التعويض لفائدة المكتري بعرضها عليه محلا مماثلا للمحل المنزوعة ملكيته شريطة موافقته، وإلا تحملت التعويض الكامل.

**البابالعاشر: ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة أو مختلفة**

**المادة 18**

يمكن السماح للمكتري بممارسة نشاط أو أنشطة مكملة أو مرتبطة **بالنشاط الأصلي**، اعتبارا للظروف الاقتصادية أو لما اقتضته الضوابط الإدارية**متى** كانت هذه الأنشطة غير منافية لغرض وخصائص وموقع البناية وليس من شأنها التأثير على سلامتها، وفي هذه الحالة يجب على المكتري أن يوجه طلبه للمكري يتضمن الإشارةإلىالأنشطة التي يريد ممارستها.

يجب على المكري إشعار المكتري بموقفه بخصوصهذا الطلب داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل وإلا اعتبر موافقا على الطلب.

وفي حالة الرفض يمكن للمكتري اللجوء إلى رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمور المستعجلة للإذن له بممارسة النشاط أو الأنشطة الجديدة .

**لا يجوز للمكتري ممارسة نشاط مختلف عن ذلك المنصوص عليه في عقد كراء المحل المكترى، إلا إذا وافق المكري كتابة على ذلك.**

**المادة 19**

يحق للمكري في الحالات المشار إليها في المادة السابقة أن يطالب بتحديد الوجيبة الكرائية الجديدة، وتسري الوجيبة **الجديدة** من تاريخ المطالبة بها قضائيا.

**الباب الحادي عشر: الكراء من الباطن**

**المادة 20**

**بجوز للمكتري إيجار الأصل التجاري الذي في ملكه أو الذي يستغله وفق مقتضيات المادة 152 من الظهير الشريف رقم 1.96.83 الصادر في 15 من ربيع الأول 1417(فاتح أغسطس 1996) بتنفيذ القانون رقم 15.95) المتعلق بمدونة التجارة كما وقع تغييره وتتميمه.**

**كما يمكن له**أن يؤجر للغير المحل المكترى كلا أو بعضا ما لم ينص العقد على خلاف ذلك، وتبقى العلاقة قائمة بين المكري والمكتري الأصلي.

لا يكون لهذا الكراء أي أثر تجاه المكري إلا من تاريخ إخباره به.

على المكري الذي أخبر بالكراء من الباطن أن يشعر المكتري الفرعي بكل إجراء يعتزم القيام به تجاه المكتري الأصلي تحت طائلة عدم مواجهته به.

لا يمكن للمكتري الفرعي التمسك بأي حق تجاه المكتريالأصليمع مراعاة الفقرة السابقة,

 يبقى المكتريان الأصلي والفرعي متضامنين اتجاه المكري في جميع الالتزامات المنصوص عليها في عقد الكراء الأصلي.

إذا كانت قيمة الكراء من الباطن تفوق قيمة الكراء الأصلي، يكون للمكري الحق في مراجعة السومة الكرائية إما اتفاقا أو قضاء، وفي هذه الحالة تراعي المحكمة الفرق بين السومتين من دون أن تتقيد بمقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بمراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي**السالف الذكر**.

**الباب الثاني عشر: تفويت الأصلالتجاري أو الحق في الكراء**

**المادة 21**

يحق للمكتري تفويت **حق الكراءمع بقية عناصر الأصل التجاري** أو حق الكراء **مستقلا عنها وحده** دون ضرورة الحصول على موافقة المكري وبالرغم من كـل  شرط مخالف على أن يتم هذا التفويت بعقد رسمي أو عرفي.

يتعين على كل من المفـوتوالمفـوت له إشعار المكري بهذا التفويت تحت طائلة عدم سريان آثاره عليه.

لا يحول هذا التفويت دون ممارسة المكري لحقه في المطالبة قضائيا بما تخوله له المادة السادسة من هذا القانون، كما لا يحول دون مواصلة الدعاوى المثارة طبقا لهذا القانون والتي كانت جارية قبل تاريخ التفويت.

لا يمكن مواجهة المكري بهذا التفويت إلا اعتبارا من تاريخ تبليغه إليه، ويبقى المكتري الأصلي مسؤولا تجاه المكري بخصوص الالتزامات السابقة، وتراعى مقتضيات المادة 83 من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة**السالف الذكر**.

**ويودع ثمن البيع لدى جهة مؤهلة قانونيا للاحتفاظ بالودائع. ويجب أن يتضمن العقد البيانات الواردة في المادة 81 من القانون 95.15 المتعلق بمدونة التجارة، وأن يخضع إلى الإجراءات المنصوص عليها في المادة 83 من نفس المدونة.**

**يمكن للمكري أن يمارس حق الأفضلية وذلك باسترجاع المحل المكترى مقابل عرضه لمجموع المبالغ المدفوعة من طرف المشتريأو إيداعه لها،عند الاقتضاء،وذلك داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه وإلا سقط حقه ما لم يكن قد مارس هذا الحق قبل إخباره.**

**البابالثالث عشر: المسطرة والاختصاص**

**المادة 22**

يجب على المكري الذي يرغب في وضع حد للعلاقة الكرائية، أن يوجه للمكتري إنذارا،يتضمن وجوبا السبب الذي يعتمده وأن يمنحه أجلا للإفراغ اعتبارا من تاريخ التوصل.

يحدد هذا الأجلفي:

- ثلاثة أشهر، إذا كان الطلب مبنيا على الرغبة في استرجاع المحل أو هدمه لإعادة بنائه أو على وجود سبب جدي يرجع لإخلال المكتري ببنود العقد؛

- ثلاثين يوما،إذا كان طلب الإفراغمبنيا على كون المحل آيلا للسقوط.

في حالة عدم استجابة المكتري للإنذار الموجه إليه، يحق للمكري اللجوء إلى المحكمة المختصة للمصادقة على الإنذارابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فيه.

إذا تعذر تبليغ الإنذار بالإفراغ لكون المحل مغلقا باستمرار، جاز للمكري إقامة دعوى المصادقة على الإنذار بعد مرور الأجل المحدد في الإنذار اعتبارا من تاريخ تحرير محضر بذلك.

**يسقط حق المكري في طلب المصادقة على الإنذار بمرور ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل الممنوح للمكتري في الإنذار.**

**المادة 23**

يمكن للمكتري حال توصله بالإنذار أن يتقدم بدعوى **المنازعة في أسبابالإنذار والمطالبة بالتعويض**وفي هذه الحالة يحق للمكري أن يتقدم بدعوى المصادقة على الإنذار .

**في الحالة التي تكون الدعوى مقدمة من طرف المكري من أجل المصادقة على الإنذار ولم يتقدم المكتري** بطلب مقابل للتعويض أثناء جريان هذه الدعوى، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل اجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ .

لا تتم إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به.**غير أنه ينفذ الحكم القاضي بالإفراغ عندما يتعلق الأمر بالحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانيةأعلاه.**

**المادة 24**

يتعين على المكري إيداعمبلغالتعويض المحكوم به طبق المادة **23أ**علاه، داخل أجل ثلاثة أشهر من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم قابلا للتنفيذ وإلا اعتبر متنازلا عن دعوى الإفراغ ويتحمل حينئذ جميع المصاريف القضائية المترتبة عن**هذهالدعوى**.

**المادة 25**

يتعين على المكتري أن يدلي، قبل استخلاص مبلغ التعويض الكامل المحكوم به، بشهادة مسلمة من كتابة الضبط تثبت خلو **الأصل التجاري** من كل تقييد.

**إذا كان الأصل التجاري مثقلابتقييدات، فإن المكتري يكون ملزما بالإدلاء بما يفيد إشعار الدائنين المقيدين بوقوع الإفراغ وبوجود تعويض مستحق له.**

**يجوز للدائنين المقيدين أن يتعرضوا داخل أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل بالإشعار المنصوص عليه في الفقرة السابقة,على أداء ثمن التعويض بتصريح لكتابة الضبط التي يوجد بين يديها هذا التعويض.**

**لا يستخلص المكتري التعويض المحكوم به لفائدته إلا بعد انصرام أجل التعرضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة.**

**المادة 26**

يجب أن تتم الإنذارات والإشعارات وغيرها من الإجراءات المنجزة في إطار هذا القانون بواسطة مفوضين قضائيين ما لم تقرر المحكمة القيام بذلك **وفق الإجراءات المنصوص عليها بقانون المسطرة المدنية.**

**المادة 27**

**تختص المحاكم التجارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا القانون، غير أنه يبقى الاختصاص منعقدا للمحاكم الابتدائية إذا لم يوجد ضمن دائرة نفوذها مقر محكمة تجارية.**

**الباب الرابععشر: أحكام ختامية**

**المادة 28**

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر **ابتداء** من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة للبت فيها دون تجديد للتصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

**المادة 29**

تنسخ مقتضيات الظهير الشريفالصادر في 2 شوال 1374 (24 ماي1955)بشـأن عـقـود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف،كما وقع تغييره وتتميمه.