المملكة المغربية
البرلمان
مجلس النواب
فريق العدالة والتنمية

مقترح قانون

يرمي إلى تعديل القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، والقانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وقانون الالتزامات والعقود، فيما يخص استيفاء الوجيبة الكرائية خلال فترة حالة الطوارئ الصحية التي تعيشها بلادنا جراء وباء كوفيد 19 .

تقدم به :

السيد مصطفى ابراهيمي رئيس فريق العدالة والتنمية وباقي أعضاء فريقه.

رقم التسجيل:

تاريخ التسجيل:

مذكرة تقديمية

بالنظر الى التداعيات الاقتصادية الوخيمة لفيروس كوفيد 19 على جميع الأسر المغربية، وبالنظر الى ما خلفه هذا الوضع الاستثنائي من صعوبات في وفاء المكترين للمحلات المهنية والسكنية والتجارية والصناعية والحرفية بالوجيبة الكرائية للمحلات التي يعتمرونها على وجه الكراء.

و نظرا لما نتج عن إعلان حالة الطوارئ في مجموع أنحاء تراب المملكة، من إلزام كافة المواطنين بعدم مغادرة منازلهم إلا للضرورة القصوى، وبإذن كتابي من السلطات المعنية، فضلا عن إلزام أرباب المقاهي والمطاعم والتجار بإغلاق محلاتهم وعدم ممارسة أي نشاط فيها طيلة فترة الطوارئ الصحية، مما أدى إلى توقف العديد من الأشخاص عن ممارسة أي نشاط أو عمل أو تجارة، إلا ما استثني صراحة، مما أصبح معه غالبية التجار وأرباب الحرف المشمولين بالمنع المؤقت من ممارسة أنشطتهم التي هي مورد معيشتهم ومعيشة أسرهم في وضعيات اقتصادية جد حرجة، سيما وأن المعنيين بالأمر أضحوا ممنوعين حتى من التنقل إلى أمكنة أخرى لالتماس موارد بديلة للاسترزاق.

و بالنظر إلى أن تلك الأوضاع يمكن أن يتم اغتنامها من قبل المكري و اتخاذها فرصة لإفراغ المكتري مما يؤدي بهم- لا محالة- إلى فقدان مساكنهم أو موارد عيشهم.

و بالنظر الى أن عقود الكراء ببلادنا خاضعة لقوانين متعددة تنظم العلاقات الكرائية وفق التفصيل التالي :

- القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

- القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

- قانون الالتزامات و العقود و الذي ينظم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات و العقارات التجارية و الصناعية و الحرفية المستثناة من تطبيق القانون رقم49.16.

لذلك فإننا نرى في فريق العدالة والتنمية بضرورة سن قانون يعدل بموجبه القوانين المشار إليها أعلاه، وذلك كله بغية عدم ترتيب واقعة المطل على عدم الأداء طيلة فترة الحجر الصحي، مع الأخذ بعين الاعتبار الوضعية المادية للمكري، والذي تشكل الوجيبة الكرائية التي يستخلصها مصدر عيشه في غالب الاحوال، ضمانا لمبدأ التوازن بين طرفي العقد.

ولكي تبقى الحالة الاستثنائية الناتجة عن الوباء المذكور حالة عارضة، فإنه يكون من المناسب إصدار النص القانوني المقترح على نحو خاص مرتبط بتلك الحالة الوبائية.

مقترح قانون

المادة الأولى

استثناء من مقتضيات:

القانون رقم 67/12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، المأمور بتنفيذه بالظهير الشريف رقم 1.13.111 الصادر في 15 محرم 1435 (2013/11/19).

والقانون رقم 49/16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، المأمور بتنفيذه بالظهير الشريف رقم 1.16.99 الصادر في 13 من شوال 1437 (2016/07/18).

وقانون الالتزامات والعقود الصادر في 9 رمضان 1331 (1913/08/12) كما وقع تغييره وتتميمه.

واستثناء من أي مقتضيات مخالفة، لا يترتب عن تخلف المكتري الذي تأثر دخله بسبب جائحة كوفيد 19 أداء الوجيبة الكرائية تماطلا طيلة مدة فترة الطوارئ الصحية المحددة بموجب المرسوم بقانون رقم 2.20.292 الصادر بتاريخ 28 رجب 1441 (23 مارس 2020) بسن أحكام خاصة بحالة الطوارئ الصحية وإجراءات الإعلان عنها.

المادة الثانية

تعد الوجيبة الكرائية المنصوص عليها بالمادة الأولى من هذا المقترح قانون دينا عاديا، عن المدة المقرر فيها تطبيق حالة الطوارئ الصحية، ولغاية مرور60 يوما من تاريخ رفعها بمقتضى مرسوم تحديد مدة سريان حالة الطوارئ الصحية.

يحق للمكري المطالبة باستيفائه بعد انتهاء فترة حالة الطوارئ الصحية.

لا يترتب عن عدم أدائها عن المدة المذكورة فسخ عقود الكراء، ولا تستحق عنها فوائد ولا تعويضات عن التأخير في الأداء.

المادة الثالثة

يقدم طلب استيفاء الوجيبة الكرائية من طرف المكري بموجب طلب معفى من جميع الرسوم والمصاريف القضائية، أمام السيد رئيس المحكمة المختصة.

لرئيس المحكمة أن يمنح المدين، بناء على طلبه، مهلة للأداء لا تتعدى90 يوما، حسب ظروف كل نازلة وحسب وضعية المدين.

المادة الرابعة

يسري هذا القانون على دعاوى المطالبة بالديون الكرائية المتعلقة بمدة سريان حالة الطوارئ، ولو لم تتم المطالبة بها إلا بعد رفع الحالة المذكورة .