المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

إستيفاء الوجيبة الكرائية

قانون 64-99

- نطاق التطبيق
- كيف تطبق المسطرة ؟
- طلب المصادقة على الإنذار
- تنفيذ الأمر بالأداء
- جزاء سلوك المسطرة بسوء نية

- للمكتري إذا كان ينازع في الأمر الصادر ضده، أن يرفع النزاع أمام المحكمة الإبتدائية المختصة طبقا للقواعد العادية ؛

- لا توقف هذه الدعوى تنفيذ الأمر الصادر عن رئيس المحكمة غير أنه يمكن للمحكوم عليه أن يقدم طلبا مستقلا بهذا الشأن ؛

- للمحكمة المعروض عليها النزاع أن تأمر بوقف التنفيذ إذا تبين لها أن المنازعة جدية.

جزاء سلوك المسطرة بسوء نية

إذا تبين أن المكري مارس هذه المسطرة بسوء نية رغم إستيفائه المبالغ المستحقة، فإن بإمكان المكتري المطالبة بتعويض عما لحقه من أضرار جراء ذلك.

للمحكمة أن تقدر التعويض المستحق في مبلغ تتراوح قيمته بين شهرين وستة أشهر من الكراء. كما يحق للمكتري أن يطالب بإسترداد ما تم دفعه تنفيذا للأمر بالأداء الذي سبق أن كان بدون وجه حق.

- للمكتري الحق في طلب التعويض عن الضرر في حالة مواصلة المكري لمسطرة الإنذار بسوء نية رغم إستيفائه للمبالغ المستحقة ؛

- يتراوح مبلغ التعويض بين شهرين وستة أشهر من وجيبة الكراء بصرف النظر عن المتابعة الجنائية. هذا فضلا عن حقه في إسترداد ما يكون قد دفعه تنفيذا للأمر بالأداء دون وجه حق.

وزارة العدل والحريات

ساحة المامونية - 10000 - الرباط - المغرب

الهاتف : 37 37 21 37 05

www.justice.gov.ma / www.mahakim.ma

نطاق التطبيق

- يحق لكل مكر أن يسلك مسطرة إستثنائية وسريعة لإستيفاء ما تخلد بذمة المكتري من واجبات الكراء، إذا كان المحل المستأجر معدا للسكنى أو الإستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي ؛

- يتعين لسلوك هذه المسطرة أن تكون العلاقة الكرائية ثابتة إما بعقد رسمي أو عرفي موقع عليه من الطرفين ومصادق عليه، أو بحكم نهائي محدد للسومة الكرائية ؛

- وأن يتعلق الأمر بأداء مبلغ مالي محدد مهما كان قدره، مقابل أجرة الكراء الحالة الأداء ؛

- اللجوء إلى هذه المسطرة ليس إجباريا، إذ يمكن للمكري أن يسلك المسطرة العادية.

كيف تطبق المسطرة ؟

1. توجيه إنذار :

- على المكري أن يوجه إنذارا إلى المكتري يطالبه فيه بالوفاء بواجبات الكراء المتخلدة بذمته ؛

- يقدم طلب توجيه الإنذار بواسطة محام إلى السيد رئيس المحكمة الإبتدائية المختصة، التي يوجد في دائرتها محل الكراء ويؤدى عنه الرسم القضائي ؛

- يشترط في الإنذار أن يتضمن البيانات الآتية :

- عنوان المكري ؛

- عنوان المحل المكرى وعند الإقتضاء موطن أو محل إقامة المكتري ؛

- مقدار السومة الكرائية ؛

- المدة المستحقة ومجموع المبالغ الكرائية المتخلذة بذمة المكتري ؛

- الإشارة إلى حق اللجوء إلى مسطرة التصديق على الإنذار في حالة عدم الأداء داخل الأجل المحدد.

2. مرفقات الإنذار :

- يجب إرفاق طلب توجيه الإنذار بعقد الكراء الرسمي أو العرفي الموقع عليه من الطرفين، والمصادق عليه أو الحكم النهائي المحدد للسومة الكرائية.

3. أجل الإنذار :

- على المكري أن يحدد للمكتري أجلا للوفاء بما في ذمته من واجبات الكراء، وينبغي ألا يقل عن 15 يوما، ويبتدئ هذا الأجل من يوم تبليغ الإنذار.

- يبلغ الإنذار بواسطة أعوان كتابة الضبط أو المفوضين القضائيين طبقا للقواعد العامة.

طلب المصادقة على الإنذار

- بعد الموافقة على طلب توجيه الإنذار وتبليغه إلى المكتري، وبعد إنتهاء الأجل المسموح به، يبادر هذا الأخير إلى الوفاء بجميع المبالغ الكرائية المحددة في الإنذار أو بجزء منها، يمكن للمكري أن يتقدم بطلب التصديق على الإنذار والأمر بالأداء :

- يقدم طلب التصديق إلى السيد رئيس المحكمة الإبتدائية المختصة، التي يوجد بدائرتها العقار المؤجر بمقال يشار فيه إلى البيانات المذكورة في الإنذار ويرفق بمحضر تبليغ هذا الأخير ؛

- يؤدى عن الطلب رسم قضائي ؛

- يصدر رئيس المحكمة أو نائبه أمره أسفل الطلب خلال 48 ساعة من تسجيله، وذلك في غيبة الأطراف وبدون حضور كاتب الضبط، بالإعتماد على محضر التبليغ وباقي المستندات والبيانات التي سبقت الإشارة إليها ؛

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

تنفيذ الأمر بالأداء

- ينفذ الأمر على الأصل ولا يقبل أي طعن عادي أو غير عادي، وتطبق عليه قواعد التنفيذ العادية ؛