كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، القانون رقم 67.12

المرجع: القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني
المجالات المعنية: القانون العقاري، تحصيل الديون

> يؤطر القانون رقم 67.12 كراء المساكن والمحلات المهنية: شكل العقد، وبيان وصف المحل، وأداء الوجيبة الكرائية ومراجعتها، والتزامات كل طرف، وشروط الإفراغ. ويسعى إلى تحقيق التوازن بين حماية المكتري وحق المكري في استيفاء الأكرية.

من يشمله هذا النص

يسري القانون على عقود كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني (كمكتب لمهنة حرة مثلا). أما الكراء التجاري والصناعي والحرفي فيخضع لنص آخر هو القانون رقم 49.16.

القواعد الأساسية

- يجب أن يبرم عقد الكراء كتابة وأن يكون ثابت التاريخ.
- يحرر بيان لوصف المحل عند تسلم المكتري له وعند إرجاعه.
- يلتزم المكتري بأداء الوجيبة الكرائية والتكاليف في الآجال المتفق عليها، واستعمال المحل وفق ما أعد له، وعدم تغييره دون موافقة.
- يلتزم المكري بتسليم المحل في حالة جيدة، وضمان الانتفاع الهادئ به، والقيام بالإصلاحات الضرورية الكبرى.
- تخضع مراجعة الوجيبة والإفراغ لشروط ومسطرة يحددها القانون، ولا يجوز للمكري أن يقتضي حقه بنفسه.

آجال وأرقام ينبغي استحضارها

- لا يجوز أن تتجاوز الضمانة مبلغ كراء شهرين.
- مراجعة الوجيبة الكرائية مؤطرة، مبدئيا مرة كل ثلاث سنوات على الأكثر وفي حدود نسب يحددها القانون.
- في حالة عدم أداء الأكرية، يلزم توجيه إنذار مسبق قبل سلوك مسطرة الفسخ والإفراغ.
- يجب على المكري الذي يسترجع المحل لسكناه أو لهدمه أن يحترم أجل إشعار، وأن يؤدي تعويضا بحسب الأحوال.

ما الذي يتغير عمليا

بالنسبة للمكري، فإن عقدا مكتوبا وبيان وصف موقعا وتواصيل منتظمة هي أفضل الضمانات عند النزاع. ويمنع قطع الماء أو الكهرباء أو تغيير الأقفال أو حجز أمتعة المكتري.

وبالنسبة للمكتري، فإن الأداء مقابل توصيل والاحتفاظ بما يثبت الأداء يجنبه كثيرا من المنازعات. وعند الخلاف حول الأشغال أو الزيادة، يبقى اللجوء إلى القضاء متاحا.

الإصلاحات والمستجدات

صدر القانون رقم 67.12 سنة 2013، وحل محل النظام السابق لكراء المحلات السكنية الذي يعود إلى سنة 1980. وتكمله القواعد العامة للكراء في قانون الالتزامات والعقود، والقانون رقم 49.16 بالنسبة للمحلات التجارية.

متى تستشير محاميا

عند عدم أداء الأكرية، أو رفض إفراغ المحل، أو المنازعة في طلب المراجعة، أو حدوث أضرار بالمحل، أو النزاع حول إرجاع الضمانة. ويمكن للمحامي كذلك مراجعة عقد الكراء قبل توقيعه.

بطاقة من إعداد مكتب الأستاذة ملاك العماني، محامية بهيئة الرباط. العمارة 13، زنقة الإجاص، الشقة رقم 1، الطابق الأرضي، حي الرياض، الرباط · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدّلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 3 نونبر 2026.