

عقد كراء محل مخصص للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

خاضع لأحكام القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

بين الموقعين أسفله:

أولاً: المكري

الاسم الشخصي والعائلي:
الجنسية:
المهنة:
الموطن:
نوع ورقم وثيقة الهوية (البطاقة الوطنية / بطاقة الإقامة / جواز السفر):
عند الاقتضاء، ينوب عنه: بمقتضى وكالة مؤرخة في ومصادق على إمضاءها
لدى تُرفق نسخة منها بهذا العقد.
إذا كان المكري شخصاً معنوياً: التسمية المقر الاجتماعي رقم السجل
التجاري يمثله قانونياً: بصفته
ويُشار إليه فيما يلي بـ«المكري».

ثانياً: المكتري

الاسم الشخصي والعائلي أو التسمية:
الجنسية:
الموطن أو المقر الاجتماعي:
نوع ورقم وثيقة الهوية:
رقم التقييد في السجل التجاري (عند الاقتضاء):
المعرف الموحد للمقاولة (ICE) (عند الاقتضاء):
إذا كان المكتري شخصاً معنوياً، يمثله قانونياً: بصفته
ويُشار إليه فيما يلي بـ«المكتري».

تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين على ما يلي:

البند 1: موضوع العقد

يُكري المكري للمكتري، الذي يقبل بعد معاينته، المحل الكائن بـ:
مدينة:
الرسم العقاري عدد (عند الاقتضاء):
ويتكون المحل من: (الطابق، الواجهة، السدة، المخزن...)،
ومساحته التقريبية م².
☐ يشمل الكراء سكناً ملحقاً بالمحل يتكون من: وتُحدّد الوجيبة المقابلة له في
مبلغ درهم من مجموع الوجيبة المنصوص عليها في البند 5.

البند 2: النشاط المرخص به

يُخصص المحل لممارسة النشاط الآتي حصراً:
لا يجوز للمكتري ممارسة نشاط مختلف عن النشاط المتفق عليه إلا بموافقة كتابية من المكري. ويمكنه أن يطلب
من المكري ممارسة أنشطة مكملة أو مرتبطة بالنشاط الأصلي وفق المادة 22 من القانون رقم 49.16، ويُعدّ
سكوت المكري مدة شهرين من تاريخ توصله بالطلب موافقة عليه.

البند 3: المدة والحق في التجديد

☐ أبرم هذا العقد لمدة محددة قدرها تبتدئ من/...../.....

☐ أبرم هذا العقد لمدة غير محددة تبتدئ من/...../.....

ويقر الطرفان بعلمهما أن المكتري يستفيد من الحق في تجديد العقد متى أثبت انتفاعه بالمحل بصفة مستمرة لمدة سنتين على الأقل، وأن هذا العقد لا ينتهي إلا طبقاً للمادة 26 من القانون رقم 49.16.

البند 4: المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء

☐ لم يدفع المكتري أي مبلغ مقابل الحق في الكراء.

☐ دفع المكتري للمكري مبلغ درهم (بالحروف: درهماً) مقابل الحق في الكراء (المعروف عرفاً بـ«الساوت»)، بتاريخ/...../..... بواسطة ويقر المكري بتوصله به.

وفي حالة الدفع، يُعفى المكتري من شرط مدة السنتين المنصوص عليه في البند 3، ولا يمكن أن يقل التعويض عن الإفراف عن هذا المبلغ.

البند 5: الوجيبة الكرائية وطريقة أدائها

حُدَّت الوجيبة الكرائية في مبلغ درهم (بالحروف: درهماً) ☐ دون احتساب الرسوم ☐ شاملة للرسوم.

تُؤدَّى ☐ شهرياً ☐ كل ثلاثة أشهر، مسبقاً، في أجل أقصاه اليوم من كل ☐ شهر ☐ فترة.

الوسيلة المتفق عليها للأداء: ☐ تحويل أو إيداع في الحساب البنكي للمكري رقم: ☐ شيك ☐ أخرى:

ويسلم المكري للمكتري وصلاً عن كل أداء يفصل المبالغ المؤداة.

البند 6: التحملات

يحدد الطرفان الملزم بكل تحمل كما يلي، ويُعدّ كل تحمل لم يُحدّد الطرف الملزم به داخلياً في مشمولات الوجيبة الكرائية:

التحمل	على عاتق المكري	على عاتق المكتري
استهلاك الماء والكهرباء	☐	☐
مصاريف الملكية المشتركة (السانديك)	☐	☐
الضرائب والرسوم المرتبطة بالنشاط	☐	☐
ضرائب ورسوم أخرى:	☐	☐
تأمين المحل والنشاط	☐	☐
تحملات أخرى:	☐	☐

البند 7: مراجعة الوجيبة الكرائية

تخضع مراجعة الوجيبة لمقتضيات القانون رقم 07.03، فلا يجوز رفعها قبل مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ إبرام هذا العقد أو من تاريخ آخر مراجعة، ولا بنسبة تتجاوز 10%.

☐ اتفق الطرفان على مراجعة الوجيبة كل ثلاث سنوات بنسبة % (لا تتجاوز 10%).

☐ تتم المراجعة وفق مقتضيات القانون رقم 07.03.

البند 8: الضمانة

يدفع المكري عند توقيع هذا العقد ضمانة قدرها درهم، تغطي الوجيبة والتحملات غير المؤداة والأضرار التي قد تلحق بالمحل، وتُردّ إليه داخل أجل من تاريخ إرجاع المحل، بعد خصم ما ثبت استحقاقه للمكري.

البند 9: البيان الوصفي

يحرر الطرفان عند تسليم المحل بياناً بوصف حالته، يُرفق بهذا العقد (الملحق 1) ويكون حجة بينهما.

البند 10: الصيانة والإصلاحات

- يتحمل المكري الإصلاحات الضرورية المتعلقة ببنية البناء وسلامته؛
- يتحمل المكري أشغال الصيانة المألوفة وإصلاح التجهيزات المرتبطة بنشاطه؛
- اتفاق مخالف:

البند 11: التغييرات والتهئية

لا يجوز للمكري إحداث أي تغيير بالمحل من شأنه أن يضر بالبنية أو يؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملات المكري، إلا بعد موافقة كتابية من المكري.

البند 12: الكراء من الباطن

- ☐ يُمنع على المكري كراء المحل من الباطن كلياً أو جزئياً.
- ☐ يجوز للمكري كراء المحل من الباطن، على أن يخبر المكري به، ويبقى المكريان الأصلي والفرعي متضامنين تجاه المكري في جميع التزامات هذا العقد.

البند 13: تفويت الحق في الكراء

يقر الطرفان بعلمهما أن للمكري تفويت الحق في الكراء مع باقي عناصر الأصل التجاري أو مستقلاً عنها دون موافقة المكري، بعقد رسمي أو عرفي ثابت التاريخ، على أن يُشعر المكري بالتفويت من طرف المفوّت والمفوّت له، وللمكري حق الأفضلية داخل ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه، وفق المادة 25 من القانون رقم 49.16.

البند 14: التأمين

يلتزم المكري بتأمين المحل ونشاطه لدى شركة تأمين معتمدة ضد أخطار الحريق والانفجار وتسرب المياه والمسؤولية المدنية، وبالإدلاء للمكري بشهادة التأمين عند كل طلب.

البند 15: الشرط الفاسخ

في حالة عدم أداء المكري لواجبات الكراء لمدة ثلاثة أشهر، وبعد توجيه إنذار بالأداء إليه بقي دون جدوى بعد انصرام أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ توصله به، يحق للمكري أن يتقدم بطلب أمام قاضي الأمور المستعجلة لمعاينة تحقق هذا الشرط الفاسخ وإرجاع المحل، تطبيقاً للمادة 33 من القانون رقم 49.16.

البند 16: إنهاء العقد

إذا رغب المكري في وضع حد لهذا العقد، وجّه للمكري إنذاراً يتضمن وجوباً السبب الذي يعتمده، ويمنحه أجلاً للإفراغ من تاريخ التوصل قدره خمسة عشر يوماً إذا كان مبنياً على عدم أداء الوجيبة أو على كون المحل آيلاً للسقوط، وثلاثة أشهر في الحالات الأخرى المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 49.16. ويستحق المكري التعويض عن الإفراغ وفق المادة 7 منه، ما لم تتحقق إحدى حالات الإعفاء المنصوص عليها في المادة 8. ويمكن للمكري إنهاء هذا العقد بإشعار يوجهه للمكري قبل على الأقل من تاريخ الإفراغ.

البند 17: الموطن المختار والإشعارات

يختار كل طرف موطنه بالعنوان المبيّن أعلاه. وتتم الإنذارات والإشعارات المتعلقة بهذا العقد بواسطة مفوض قضائي أو وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية. ويلتزم كل طرف بإخبار الآخر كتابة بكل تغيير لموطنه.

☐ يختار الطرف المقيم خارج المغرب موطنه بالمغرب لدى:
بالعنوان:

البند 18: الاختصاص

تختص المحكمة التجارية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق هذا العقد، مع مراعاة مقتضيات المادة 35 من القانون رقم 49.16.

البند 19: التاريخ الثابت والمصاريف

يتفق الطرفان على إكساب هذا العقد تاريخاً ثابتاً بواسطة: ☐ تصحيح إمضاءيهما لدى السلطة المختصة ☐ تسجيله لدى إدارة التسجيل ☐
ويتحمل مصاريف ذلك: ☐ المكري ☐ المكتري ☐ الطرفان مناصفة.

البند 20: شروط خاصة

.....
.....

البند 21: أحكام عامة

- يخضع هذا العقد لأحكام القانون رقم 49.16، وفيما لم يرد فيه نص لأحكام قانون الالتزامات والعقود ومدونة التجارة؛
 - تُعدّ الملاحق الآتية جزءاً لا يتجزأ منه: الملحق 1 (البيان الوصفي)، الملحق 2 (جرد التجهيزات المسلمة)، نسخة الوكالة (عند الاقتضاء)، نسخ وثائق هوية الطرفين والسجل التجاري؛
 - حُرّر هذا العقد في نظائر، تسلّم كل طرف نظيراً منها.
- وحرّر بـ في/...../.....

المكثري	المكري
الاسم الكامل:	الاسم الكامل:
التوقيع (مصادق عليه):	التوقيع (مصادق عليه):

الملحق 1: البيان الوصفي لحالة المحل

تاريخ التسليم:/...../..... عداد الماء رقم القراءة عداد الكهرباء
رقم القراءة

العنصر	الوصف الدقيق للحالة	ملاحظات
الواجهة والستار الحديدي		
الأبواب والأقفال		
الأرضية		
الجدران والسقف		
التجهيزات الكهربائية والإنارة		
الماء والصرف الصحي والمرحاض		
السدة أو المخزن		
السكن الملحق (عند الاقتضاء)		

المكثري الاسم الكامل: التوقيع (مصادق عليه):	المكري الاسم الكامل: التوقيع (مصادق عليه):
---	--

الملحق 2: جرد التجهيزات المسلمة

التجهيز أو المعدات	العدد	الحالة الوصفية	ملاحظات

المكثري الاسم الكامل: التوقيع (مصادق عليه):	المكري الاسم الكامل: التوقيع (مصادق عليه):
---	--