

عقد كراء محل معد للسكنى

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

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:
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 المكتري شخصاً معنوياً: التسمية المقر الاجتماعي رقم السجل
التجاري 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 المعد للسكنى الكائن
بـ: مدينة:
الرسم العقاري عدد (عند الاقتضاء):
ويتكون المحل من: (الغرف، الصالون، المطبخ، الحمام،
الشرفة)، ومساحته التقريبية م².
المحل: ☐ غير مفروش ☐ مفروش، وتُحدّد منقولاته وتجهيزاته في الملحق 2.

البند 2: المرافق والتجهيزات التابعة

يشمل هذا الكراء المرافق الآتية: ☐ مرآب ☐ قبو ☐ سطح ☐ حديقة ☐ ساحة ☐ أخرى:

والتجهيزات المعدة لاستعمال المكثري وحده: (عداد الماء، عداد الكهرباء، سخان الماء، المكيف...).

البند 3: الغرض من الكراء

حُصص المحل لسكنى المكثري وأفراد أسرته، ولا يجوز استعماله لأي غرض آخر، مهنيًا كان أو تجاريًا، إلا بموافقة كتابية من المكثري.

البند 4: المدة

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

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

ويقر الطرفان بعلمهما أن هذا العقد لا ينتهي بمجرد حلول أجله، وأن إنجازه لا يتم إلا وفق البند 16 أدناه والمادة 44 وما يليها من القانون رقم 67.12.

البند 5: الوجيبة الكرائية وطريقة أدائها

حُدّدت الوجيبة الكرائية في مبلغ درهم (بالحروف: درهماً).

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

الوسيلة المتفق عليها للأداء: ☐ تحويل أو إيداع في الحساب البنكي للمكثري رقم: ☐ نقدًا مقابل وصل ☐ شيك ☐ أخرى:

يسلم المكثري للمكثري عن كل أداء وصلًا موقعًا منه شخصيًا أو من وكيله المعتمد، يفضل المبالغ المؤداة مع التمييز بين الوجيبة والتكاليف. ويُعدّ الأداء بالوسيلة المتفق عليها أعلاه، متى تضمن الوجيبة والتكاليف كاملة، إثباتًا للأداء.

البند 6: التكاليف الكرائية

يتحمل المكثري، زيادة على الوجيبة، التكاليف الآتية: ☐ استهلاك الماء ☐ استهلاك الكهرباء ☐ رسم الخدمات الجماعية (النظافة) ☐

ويتحمل المكثري:

البند 7: الضمانة

يدفع المكثري عند توقيع هذا العقد ضمانة قدرها درهم، لا تتجاوز واجب شهرين من الوجيبة، تغطي الوجيبة والتكاليف غير المؤداة والأضرار التي قد يتسبب فيها بالمحل.

تُردّ الضمانة داخل أجل أقصاه شهر من تاريخ إرجاع المحل، بعد خصم المبالغ المستحقة للمكثري أو التي أداها مكان المكثري، شريطة إثباتها بصفة قانونية.

☐ يتفق الطرفان على تخصيص مبلغ الضمانة لتغطية وجيبة الأشهر الأخيرة من مدة الكراء.

البند 8: البيان الوصفي

يُعدّ الطرفان بيانًا وصفيًا مفصلاً ودقيقاً لحالة المحل وقت تسلمه ووقت إرجاعه، في محرر ثابت التاريخ، يُرفق بهذا العقد (الملحق 1) ويُعدّ جزءاً لا يتجزأ منه.

البند 9: التزامات المكثري

- تسليم المحل ومرافقه وتجهيزاته المذكورة في هذا العقد، متوفرًا على المواصفات الضرورية من حيث التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء؛

- ضمان الانتفاع الكامل والهادئ بالمحل، وضمان العيوب التي تعرقل هذا الانتفاع، باستثناء ما هو مبين في البيان الوصفي؛

- صيانة المحل والقيام بجميع الإصلاحات الضرورية للحفاظ عليه؛

- تسليم وصل عن كل أداء وفق البند 5.

البند 10: التزامات المكثري

- أداء الوجيبة والتكاليف في آجالها، ولا يجوز له الامتناع عن الأداء بدعوى وجود إزعاج أو عيب، مع احتفاظه بحق طلب التخفيض أمام المحكمة؛
- المحافظة على المحل واستعماله وفق الغرض المخصص له، وتحمل كل خسارة أو عيب ناتج عن فعله أو خطئه، باستثناء ما ينتج عن الاستعمال العادي أو القوة القاهرة أو القدم أو عيب البناء؛
- القيام على نفقته بأشغال الصيانة المألوفة والإصلاحات البسيطة، ولا سيما الأبواب والنوافذ والزجاج والأقفال والتجهيزات الكهربائية والصباغة وصنابير الماء والتجهيزات الصحية؛
- عدم إدخال أي تغيير على المحل أو تجهيزاته دون موافقة كتابية من المكثري؛
- السماح للمكثري بإنجاز الأشغال الضرورية لصيانة المحل والإصلاحات المستعجلة؛
- إشعار المكثري في أسرع الآجال بكل واقعة تستلزم تدخله؛
- إرجاع المحل عند إنهاء العقد أو فسخه بالحالة المبنية في البيان الوصفي، مع مراعاة الاستعمال العادي.

البند 11: أشغال متفق عليها قبل التسلم (اختياري)

- ☐ لا توجد أشغال.
- ☐ اتفق الطرفان على أن يُنجز المكثري الأشغال الآتية:
بكلفة درهم، تُخصم من الوجيبة بمعدل درهم شهرياً لمدة شهراً، ويُعوّض المكثري عن الرصيد غير المخصص في حالة إفراغه قبل نهاية العقد، مقابل إثبات المصاريف.

البند 12: مراجعة الوجيبة الكرائية

- لا يجوز رفع الوجيبة قبل مرور ثلاث سنوات على الأقل من تاريخ إبرام هذا العقد أو من تاريخ آخر مراجعة، ولا بنسبة تتجاوز 8%.
- ☐ تُرفع الوجيبة تلقائياً كل ثلاث سنوات بنسبة % (لا تتجاوز 8%)، دون حاجة إلى اتفاق جديد.
- ☐ تتم المراجعة وفق مقتضيات الباب الخامس من القانون رقم 67.12.

البند 13: التولية والتخلي عن الكراء

يُمنع على المكثري تولية المحل أو التخلي عنه، كلياً أو جزئياً، بدون موافقة المكثري في محرر كتابي ثابت التاريخ يتضمن مبلغ الوجيبة الجديدة والتكاليف وباقي الشروط المتفق عليها. ويُعدّ تولية أو تخلياً شغلٌ الغير للمحل أكثر من ثلاثة أشهر. ولا يجوز للمكثري تسليم مفاتيح المحل للغير.

البند 14: انتقال ملكية المحل

في حالة انتقال ملكية المحل، يستمر مفعول هذا العقد لصالح المكثري بنفس شروطه، ويُشعر المكثري بانتقال الملكية وفق الكيفيات المنصوص عليها قانوناً.

البند 15: وفاة المكثري أو طلاق الزوجين

يستمر مفعول هذا العقد، في حالة وفاة المكثري، لفائدة الأشخاص المحددين في المادة 53 من القانون رقم 67.12. ويمكن أن يستمر، في حالة طلاق الزوجين، لفائدة الأم الحاضنة لأطفالها بنفس الشروط، وفق المادة 54 منه.

البند 16: إنهاء العقد وفسخه

لا ينتهي هذا العقد إلا بعد إشعار بالإفراغ يوجهه المكثري مستنداً إلى سبب جدي ومشروع، يتضمن تحت طائلة البطالان سببه وشموله مجموع المحل ومرافقه وأجلاً لا يقل عن شهرين من تاريخ التوصل، ويُبلغ وفق الكيفيات المقررة في قانون المسطرة المدنية، ثم تصحيحه عند الاقتضاء من طرف المحكمة.

ويمكن للمكري أن يطلب من المحكمة فسخ العقد وإفراغ المكتري دون إشعار في الحالات المنصوص عليها في المادة 56 من القانون المذكور، ولا سيما عدم أداء الوجيبة رغم التوصل بإنذار بالأداء، واستعمال المحل في غير ما أُعِدَّ له، وإدخال تغييرات عليه بدون موافقة.

إذا احتفظ المكتري بالمحل بعد إنهاء العقد أو فسخه، التزم بأداء تعويض تحدده المحكمة لا يقل عن ضعف الوجيبة عن مدة شغله له.

ويمكن للمكتري إنهاء هذا العقد بإشعار كتابي يوجهه للمكري قبل على الأقل من تاريخ الإفراغ.

البند 17: الموطن المختار والإشعارات

يختار كل طرف موطنه بالعنوان المبين أعلاه، وتوجه إليه فيه جميع الإشعارات والإنذارات، ويلتزم بإخبار الطرف الآخر كتابة بكل تغيير له.

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

البند 18: الاختصاص

تختص المحكمة الابتدائية التي يوجد المحل بدائرتها بالنظر في كل نزاع يتعلق بهذا العقد.

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 67.12، وفيما لم يرد فيه نص لأحكام قانون الالتزامات والعقود؛
- تُعدّ الملاحق الآتية جزءاً لا يتجزأ منه: الملحق 1 (البيان الوصفي)، الملحق 2 (جرد المنقولات والتجهيزات، عند الاقتضاء)، نسخة الوكالة (عند الاقتضاء)، نسختا وثيقتي هوية الطرفين؛
- حرّر هذا العقد في نظائر، تسلّم كل طرف نظيراً منها.
وحرّر بـ في/...../.....

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

الملحق 1: البيان الوصفي لحالة المحل

أُعَدَّ هذا البيان عند: ☐ تسلم المحل ☐ إرجاع المحل التاريخ:/...../.....

عداد الماء رقم القراءة عداد الكهرباء رقم القراءة عدد المفاتيح المسلمة:

العنصر	الجدران والسقف	الأرضية	الأبواب والنوافذ	الكهرباء والإنارة	الماء والصحيات	ملاحظات
المدخل						
الصالون						
الغرفة 1						
الغرفة 2						
المطبخ						
الحمام						
الشرفة						
المرافق التابعة						

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

الملحق 2: جرد المنقولات والتجهيزات

المنقول أو التجهيز	العدد	الحالة الوصفية	ملاحظات

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