



إستيفاء الوجيبة الكرائية

قانون 64-99

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



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



- للمكتري إذا كان ينزع في الأمر الصادر ضده، أن يرفع النزاع أمام المحكمة الإبتدائية المختصة طبقاً للقواعد العادلة؛

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

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

جزاء سلوك المسطرة بسوء نية

إذا ثبت 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 تنفيذاً 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؛

نطاق التطبيق

- يشترط في الإنذار أن يتضمن البيانات الآتية :

- بعد الموافقة على طلب توجيه الإنذار وتبلغه إلى المكتري، وبعد إنتهاء الأجل المسموح به، يبادر هذا الأخير إلى الوفاء بجميع المبالغ الكرائية المحددة في الإنذار أو بجزء منها، يكن للمكتري أن يتقدم بطلب التصديق على الإنذار والأمر بالأداء؛
- يقدم طلب التصديق إلى السيد رئيس المحكمة الإبتدائية المختصة، التي يوجد بدائرتها العقار المؤجر بمقابل يشار فيه إلى البيانات المذكورة في الإنذار ويرفق بمحضر تبليغ هذا الأخير؛
- يؤدي 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 وبباقي المستندات والبيانات التي سبقت الإشارة إليها؛
- يحق للمكتري في حالة رفض الطلب الطالبة بإستيفاء وجيبة الكراء طبقاً لقواعد العامة.

تنفيذ الأمر بالأداء

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

- يحق لكل مكتري أن يسلك مسطرة إستثنائية وسريعة لاستيفاء ما تخلد بذمة المكتري من واجبات الكراء، إذا كان محل المستأجر معداً 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؛

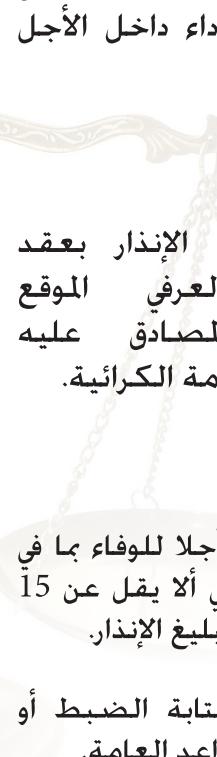
- اللجوء إلى هذه المسطرة ليس إجبارياً، إذ يمكن للمكتري أن يسلك المسطرة العادية.

كيف تطبق المسطرة؟

1. توجيه إنذار:

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

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



2. مرفقات الإنذار:

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

3. أجل الإنذار:

- على المكتري أن يحدد للمكتري أجلاً للوفاء بما في ذمته من واجبات الكراء، وينبغي إلا يقل عن 15 يوماً، ويبتدىء هذا الأجل من يوم تبليغ الإنذار.
- يبلغ الإنذار بواسطة أعنوان كتابة الضبط أو المفوضين القضائيين طبقاً لقواعد العامة.