

قرار مشترك لوزير الداخلية ووزيرة الاقتصاد والمالية رقم 2658.22 صادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتحديد نماذج دفاتر التحملات المتعلقة بالترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية وبتفويت وكراء واستغلال أملاكها الخاصة.

وزير الداخلية،

ووزيرة الاقتصاد والمالية،

بناء على القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.74 بتاريخ 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021) ولاسيما المواد 16 و17 و32 و33 و36 و37 منه؛

وبعد الاطلاع على القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.83 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛

وعلى القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.84 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛

وعلى القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)،

قررا ما يلي:

المادة الأولى

تطبيقاً لأحكام المواد 16 و17 و32 و33 و36 و37 من القانون رقم 57.19 المشار إليه أعلاه، يحدد كما هو مرفق بهذا القرار المشترك ما يلي:

- الملحق رقم 1: نموذج دفتر التحملات المتعلقة بالترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية؛
- الملحق رقم 2: نموذج دفتر التحملات المتعلقة بتفويت الأملاك الخاصة للجماعات الترابية؛
- الملحق رقم 3: نموذج دفتر التحملات المتعلقة بكراء واستغلال الأملاك الخاصة للجماعات الترابية.

المادة الثانية

ينشر هذا القرار المشترك بالجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022).

وزيرة الاقتصاد والمالية،
الإمضاء: نادية فتاح.

وزير الداخلية،
الإمضاء: عبد الوافي لفتيت.

*

* *

الملحق رقم 1 : نموذج دفتر التحملات المتعلق بالاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية بإقامة بناء

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

ولاية جهة
عمالة أو إقليم
جماعة
قسم
مصلحة

دفتر التحملات

المتعلق بالترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام التابع لـ «الجماعة الترابية.....»¹
بإقامة بناء²

الباب الأول: مقتضيات عامة

المادة الأولى: موضوع دفتر التحملات

يحدد دفتر التحملات هذا الشروط والالتزامات المتعلقة بالترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام التابع لـ «الجماعة الترابية.....»، بإقامة بناء، عن طريق المزايدة العمومية، أو بالتراضي عند الاقتضاء.

المادة 2: المراجع والنصوص القانونية³

- القانون التنظيمي رقم.....⁴
- القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.74 بتاريخ 03 من ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)؛
- القانون رقم 39.07 المحدد للمقتضيات الانتقالية المتعلقة ببعض الرسوم والحقوق والواجبات المستحقة لفائدة الجماعات المحلية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.209 بتاريخ 16 من ذي الحجة 1428 (27 دجنبر 2007)، المنصوص عليها في المواد من 189 إلى 193 من الباب 34 من القانون رقم 30.89 المحدد بموجب نظام للضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.187 في 21 من ربيع الآخر 1410 (21 نوفمبر 1989)؛
- القانون رقم 52.05 المتعلق بمدونة السير على الطرق، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.10.07 بتاريخ 26 من صفر 1431 (11 فبراير 2010) كما تم تغييره وتتميمه؛

¹ تعوض عبارة «الجماعة الترابية.....» المذكورة في كل مواد دفتر التحملات هذا، حسب الحالة، بجهة أو عمالة أو إقليم أو جماعة، مع إضافة اسم الجماعة الترابية المعنية.

² في مدلول هذا الدفتر، يراد بـ «إقامة بناء» (avec emprise) : إضافة إلى البنائات العادية، كل منشأة يتم تثبيتها فوق الملك العام موضوع الاحتلال المؤقت بغض النظر عن طبيعة المواد المستعملة في الإنجاز وكمثال: سور، سياج، أحواض، أغراس، أعمدة لنصب لوحات إخبارية ..

³ لائحة المراجع والنصوص القانونية غير نهائية يتعين تحيينها كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

⁴ يكتفى بالإشارة إلى مراجع القانون التنظيمي للجماعة الترابية المعنية:

- القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.83 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛

- القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.84 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛

- القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015).

- الظهير الشريف رقم 1.56.211 بشأن الضمانات المالية المطلوبة من المشاركين في السمسرات العمومية والذين نزل عليهم المزداد؛
- المرسوم رقم 2.78.157 الصادر بتاريخ 11 من رجب 1400 (26 ماي 1980) بتحديد الشروط التي تنفذ بها تلقائيا التدابير الرامية إلى استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة العمومية؛
- المرسوم رقم بتاريخ⁵؛
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزيرة الاقتصاد والمالية رقم 3712.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتحديد كفاءات إجراء المزايدة العمومية المتعلقة بالترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية وبتفويت وكراء واستغلال أملاكها الخاصة؛
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزيرة الاقتصاد والمالية رقم 3711.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتطبيق أحكام القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية بشأن اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية؛
- القرار الجبائي رقم بتاريخ المحدد لنسب وأسعار الضرائب والرسوم والحقوق والواجبات المستحقة لفائدة ميزانية «الجماعة الترابية.....»⁶؛
- محضر اجتماع اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية، المجتمعة بتاريخ: (.....)⁷؛
- مقرر مجلس «الجماعة الترابية.....»، المتخذ خلال جلسته المنعقدة بتاريخ (.....)،
- برسم دورته، الذي يصادق المجلس بموجبه على، والمؤشر عليه من قبل⁸
- بتاريخ

المادة 3: العقار موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت

يتكون العقار موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت من⁹، مسماة، موضوع¹⁰، مساحته بالمتر المربع، موقعه وحدوده.....¹¹.

المادة 4: المستفيد من الترخيص بالاحتلال المؤقت

يقوم رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، بمنح رخصة الاحتلال المؤقت بإقامة بناء للعقار الوارد بيانه في المادة 3 أعلاه، التابع للملك العام، قصد¹²، بعد مزايدة عمومية لفائدة¹³.

⁵ يكتفى بالإشارة إلى المرسوم المتعلق بسن نظام للمحاسبة العمومية الخاص بالجماعة الترابية المعنية:

- المرسوم رقم 2.17.449 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للجهات ومجموعاتها؛
- المرسوم رقم 2.17.450 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للعمال والأقاليم ومجموعاتها؛
- المرسوم رقم 2.17.451 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للجماعات ومؤسسات التعاون بين الجماعات.

⁶ يشار إلى هذه الوثيقة متى تم اعتمادها كأساس لتحديد مبلغ إتاوة الاحتلال المؤقت.

⁷ يشار إلى هذه الوثيقة متى تم اعتمادها كأساس لتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزايدة العمومية.

⁸ سلطة المراقبة الإدارية المختصة: (والي الجهة/عامل العمالة أو الإقليم).

⁹ تحديد عدد العقارات موضوع العملية نوعها (عارية مبنية)، مع بيان مشتملاتها عند الاقتضاء.

¹⁰ بيان مراجعها العقارية (محفظة: رقم رسمها العقاري؛ في طور التحفيظ: رقم مطلب تحفيظها؛ غير محفظة: مراجع سند تملكها).

¹¹ تحديد موقع وحدود العقارات بكامل الدقة والتفصيل.

¹² وجوب تحديد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني المزمع القيام به، فوق الملك العام، أو عند الاقتضاء، فتح المجال للمشارك في المزايدة العمومية، لاختيار النشاط الذي يرغب في مزاولته، وذلك في إطار التخصيص العام المعد للملك العمومي موضوع الترخيص.

¹³ تحديد الطرف المشارك في المزايدة العمومية.

يمكن لرئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، أن يقوم بمنح رخصة الاحتلال المؤقت بإقامة بناء للعقار الوارد بيانه في المادة 3 أعلاه، بالتراضي، في الحالات المنصوص في المادة 17 من القانون رقم 57.19 المشار إليه أعلاه لفائدة.....¹⁴ وذلك قصد.....¹⁵.

المادة 5: إشعار المتنافس أو المستفيد بقبول عرضه أو طلبه

يخبر رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» المتنافس أو المتنافسين الذين تم قبول عروضهم، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، قصد استكمال باقي إجراءات الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقهم في الاستغلال في حالة تجاوزهم لهذه المدة، مع تحويل مبلغ الضمان المؤقت المودع لفائدة «الجماعة الترابية.....».

كما يخبر باقي المتنافسين الذين تم إقصاؤهم لعدم قبول ملفاتهم أو رفض عروضهم، ودعوتهم لسحب الضمان المؤقت المودع، مقابل وصل.

يخبر رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» المستفيد أو المستفيدين الذين تم قبول طلبهم في حالة الترخيص بالاحتلال المؤقت عن طريق التراضي، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، في أجل لا يتعدى عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ التأشير على مقرر المجلس، قصد استكمال باقي إجراءات الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام، والإدلاء بالوثائق المطلوبة في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقهم في الاستغلال في حالة تجاوزهم لهذه المدة.

المادة 6: تبليغ المستفيد بقرار الترخيص بالاحتلال المؤقت

يتم تبليغ المستفيد أو المستفيدين بقرار أو قرارات الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام، داخل أجل لا يتعدى عشرة (10) أيام من تاريخ توصل «الجماعة الترابية.....» بالوثائق المطلوبة.

المادة 7: تسليم المستفيد قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت

يسلم قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت من طرف قسم.....¹⁶، إلى المستفيد شخصيا، بعد أدائه مسبقا لمبلغ الإتاوة المترتبة عن الثلاثة أشهر الأولى من الترخيص، لدى شسيع المداخيل أو المحاسب العمومي المكلف بالحصول لدى: «الجماعة الترابية.....»، وفقا للشروط المحددة في قرار الترخيص، ويوقع المستفيد بسجل التراخيص المعد لهذا الغرض من قبل «الجماعة الترابية.....».

كما يمكن سحبه من المنصة الإلكترونية إن وجدت.

¹⁴ تحديد الطرف المستفيد من الترخيص عن طريق التراضي.

¹⁵ وجوب تحديد النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني المزمع القيام به، فوق الملك العام.

¹⁶ تحديد القسم المختص حسب الهيكلية الإدارية لكل جماعة ترابية.

المادة 8: مدة الاحتلال المؤقت للملك العام

تحدد مدة الاحتلال المؤقت في سنة¹⁷، تبتدئ من يوم تبليغ قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت إلى المستفيد بأية وسيلة من وسائل التبليغ القانونية.

المادة 9: طبيعة رخصة الاحتلال المؤقت

تعتبر رخصة الاحتلال المؤقت شخصية، مؤقتة، وقابلة للسحب في أي وقت وحين، وفقا للشروط المحددة في القانون رقم 57.19 المشار إليه أعلاه وفي هذا الدفتر. ولا تنشأ عن هذه الرخصة أية حقوق لفائدة المستفيد، كما لا يمكنه التنازل عنها أو نقلها لفائدة الغير، كلاً أو بعضاً.

المادة 10: الحصول على باقي الرخص والتصاريح

لا تعفي الرخصة الممنوحة للمستفيد لاحتلال الملك العام، من وجوب الحصول على جميع الرخص والتصاريح اللازمة، طبقاً للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 11: إشهار رخصة الاحتلال المؤقت

يتعين على المستفيد تعليق رخصة الاحتلال المؤقت للملك العام، في مكان بارز بالمحل، لتمكين الأشخاص المكلفين بمراقبة احتلال الملك العام من الاطلاع عليها. وإذا تعلق الأمر بالترخيص لأغراض الإشهار التجاري، يتعين على المستفيد من الرخصة الإشارة إلى رقم وتاريخ الرخصة في اللوحة الإشهارية.

المادة 12: استعمال العقار للغرض المرخص به

يمنع على المستفيد، استعمال الملك المرخص له باحتلاله مؤقتاً، لغير الأغراض المنصوص عليها في هذا الدفتر وفي قرار الترخيص، أو أن يقيم عليه بناءات أو لوحات إشهارية، باستثناء اللوحات الخاصة بعرض الأثمنة، التي يجب أن توضع في مكان يسمح بالاطلاع عليها، ودون أن تحجب رؤية الإشارات الضوئية أو أن تعرقل حركة السير والمرور، كما يمنع وضعها في المنعرجات وملتقيات الطرق.

المادة 13: التزامات تكميلية

يلتزم المستفيد، عند الاقتضاء، بتزيين واجهة المحل بشكل يتلاءم مع جمالية الشارع، وفقاً للشروط المنصوص عليها في قرار الترخيص، ومنها على الخصوص:

- وجوب استعمال أثاث ذي جودة وألوان متجانسة مع محيطه؛
 - عدم استعمال المزهريات خارج حدود المساحة المرخص له باحتلالها مؤقتاً؛
 - استعمال ستائر وقائية عمودية، جانبية، في حالة كون المحل التجاري محاذ لمدخل مبنى سكني؛
- كما يلتزم المستفيد بعدم عرض سلع أو بضائع، لا تكون لها علاقة بالنشاط الممارس والمرخص له.

¹⁷ ينبغي تحديد هذه المدة تبعاً لنوع النشاط المزمع مزاولته، على ألا تتعدى المدة القصوى المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 57.19 المشار إليه أعلاه.

المادة 14: الالتزام بالمحافظة على الملك المرخص باحتلاله مؤقتا وصيانتته

يلتزم المستفيد من رخصة الاحتلال المؤقت للملك العام بالمحافظة على الأماكن المستعملة ومحيطها، وصيانتها بصفة منتظمة ودائمة، طيلة مدة الترخيص، على نفقته، ودون مطالبة «الجماعة الترابية.....»، بأي تعويض عن ذلك.

كما يلتزم بعدم إزعاج الغير والمجاورين (كإزعاج أو عرقلة حركة السير والمرور، أو وضع مكبرات للصوت دون موافقة صريحة من المصالح المختصة...).

الباب الثاني: الالتزامات المالية**المادة 15: الضمان المالي**

يتعين على المشارك في المزايدة العمومية إيداع ضمان مالي مؤقت باسم «الجماعة الترابية.....» لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل يعادل درهم.

إذا تعلق الأمر باحتلال مؤقت لأغراض الإشهار التجاري، فإن مبلغ الضمان المؤقت، يجب أن يعادل قيمة الإتاوة المستحقة عن 6 أشهر من الاحتلال عن مجموع اللوحات التي يرغب المشارك في إقامتها فوق الملك العام. لا يرجع هذا الضمان للمشاركين في المزايدة العمومية، الذين تخلوا عن عروضهم بعد قبولها. ويرجع فقط للمشاركين الذين لم تقبل ملفاتهم، أو عروضهم؛ في حين يبقى هذا الضمان رهن إشارة «الجماعة الترابية.....»، كضمان نهائي طيلة مدة الاحتلال المؤقت، ولا يرجع للمستفيد إلا عند نهاية الترخيص، بعد تبرئة ذمته من جميع الالتزامات المفروضة عليه بمقتضى دفتر التحملات وكذا قرار الترخيص.

إذا تم الترخيص بالتراضي، عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من دفتر التحملات، فإنه يتعين على المستفيد إيداع ضمان مالي نهائي باسم «الجماعة الترابية.....» لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل يعادل درهم وذلك طيلة مدة الاحتلال المؤقت، ولا يرجع للمستفيد إلا عند نهاية هذه المدة، بعد تبرئة ذمته من جميع الالتزامات المفروضة عليه بمقتضى دفتر التحملات وكذا قرار الترخيص.

إذا تعلق الأمر باحتلال مؤقت لأغراض الإشهار التجاري، فإن مبلغ الضمان النهائي، يجب أن يعادل قيمة الإتاوة المستحقة عن 6 أشهر من الاحتلال عن مجموع اللوحات التي يرغب المستفيد في إقامتها فوق الملك العام. يمكن الاستعاضة عن الضمان المؤقت والضمان النهائي المشار إليهما أعلاه بكفالات شخصية وتضامنية تلتزم مع المتنافس أو المستفيد بأن تدفع إلى الجماعة الترابية، في حدود الضمانات المنصوص عليها في هذا الدفتر، المبالغ التي قد يصبح مدينا بها اتجاه الجماعة الترابية بمناسبة تنفيذ قرار الترخيص وبنود دفتر التحملات.

المادة 16: تحديد إتاوة الاحتلال المؤقت وتاريخ الاستحقاق

يحدد مبلغ إتاوة الاحتلال المؤقت، طبقا للعرض المقترح من طرف صاحب المزايدة العمومية، بناء على الثمن الافتتاحي المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية، في : درهم.

إذا تم الترخيص بالتراضي، عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من دفتر التحملات، فإن مبلغ إتاوة الاحتلال المؤقت، يجب ألا يقل عن الثمن الافتتاحي للمزايدتين أو عن مبلغ الإتاوة المحدد بقرار الترخيص. تستحق الإتاوة كاملة، عن كل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الترخيص، سواء شرع خلاله في الاستغلال أو لم يتم، وتؤدي الإتاوة لدى شسيع مداخيل «الجماعة الترابية.....» أو المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل، داخل أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استحقاقها ووفق الكيفيات المحددة بقرار الترخيص.

مع مراعاة أحكام الفقرة الأولى من المادة 25 من هذا الدفتر، لا يحق للمستفيد مطالبة «الجماعة الترابية.....»، باسترداد مبالغ الإتاوة المؤداة.

المادة 17: مراجعة إتاوة الاحتلال المؤقت

تراجع إتاوة الاحتلال المؤقت، حسب نسبة مئوية تحدد في%، وينص عليها في قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت، وفقا لمقتضيات المادة 21 من القانون رقم 57.19 المشار إليه أعلاه. يسري العمل بالإتاوة المراجعة تلقائيا، عند حلول أجل استحقاقها.

المادة 18: أداء المستفيد لمصاريف الكهرباء والماء

يلتزم المستفيد، عند الاقتضاء، بتحمل مصاريف استهلاك الماء والكهرباء. إذا استلزم الأمر ربط لوحات إظهارية بشبكة الإنارة العمومية، تلتزم «الجماعة الترابية.....»، بالترخيص للمستفيد بذلك، على أن يتحمل مصاريف الربط والاستهلاك.

المادة 19: إصلاح الأضرار الملحقه بالملك العام

يلتزم المستفيد على نفقته، بإصلاح كل الأضرار التي قد يلحقها بالملك العام أو بشبكة الطرق، الناتجة عن وضع تجهيزات أو بنايات أو لوحات إظهارية أو غيرها وذلك داخل أجل من تاريخ حدوث الضرر أو من تاريخ المطالبة بإصلاحه. وفي حالة عدم قيام المستفيد بالإصلاحات المذكورة، تقوم «الجماعة الترابية.....»، مقامه بالإصلاحات الضرورية على نفقته.

المادة 20: الضرائب والرسوم والاشتراكات في أنظمة الاحتياط الاجتماعي

يلتزم المستفيد بأداء جميع الضرائب والرسوم والواجبات المترتبة عن استغلال الملك العام، طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل. كما يلتزم المستفيد بالإدلاء سنويا بلائحة مأجورية وبالوثائق الإدارية المسلمة من طرف السلطات المختصة والتي تثبت الوضعية السليمة للمستفيد اتجاه التزاماته الضريبية وسداد اشتراكاته في أنظمة الاحتياط الاجتماعي، عند الاقتضاء.

المادة 21: التعويض عن التحسينات

لا يمكن للمستفيد أن يطالب «الجماعة الترابية.....»، بأي تعويض عن التحسينات التي قد يدخلها على الملك العام المرخص له باحتلاله مؤقتا، حتى وإن كانت هذه التحسينات بموافقتها.

المادة 22: المسؤولية عن الأضرار

يتحمل المستفيد، المسؤولية عن جميع الأضرار التي قد تقع للغير طيلة مدة الاستغلال بفعل نشاطه.

المادة 23: التأمين عن المسؤولية المدنية

يلتزم المستفيد بإبرام عقد تأمين عن المسؤولية المدنية، يغطي جميع الأضرار التي قد تترتب عن أنشطته طيلة مدة الاستغلال. تسلم نسخة من هذا العقد إلى «الجماعة الترابية.....».

الباب الثالث: سحب رخص الاحتلال المؤقت للملك العام أو إنهاؤها

المادة 24: سحب رخصة الاحتلال المؤقت للملك العام

يمكن، إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك سحب رخصة الاحتلال المؤقت في كل حين، مهما كانت مدتها، وفي هذه الحالة يتم تبليغ قرار السحب إلى المستفيد ثلاثة أشهر على الأقل قبل التاريخ المحدد للسحب.

تسحب رخصة الاحتلال المؤقت للملك العام لـ «الجماعة الترابية.....»، قبل انتهاء مدتها، في كل وقت وحين، بحكم القانون وبدون أي تعويض، ولو عن الأضرار التي قد تلحقه، بعد توجيه إنذار للمستفيد، برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، يحدد فيه أجل لا يتعدى شهرا واحدا لإخلاء العقار، وذلك في الحالات التالية:

- عدم احترام آجال الشروع في الأشغال والانهاء منها المحددة في قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت، دون عذر مقبول من قبل رئيس المجلس؛
- تخلي المستفيد للغير عن كل أو بعض الحقوق التي يخولها له قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت؛
- تخصيص المستفيد العقار موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت، لاستعمال آخر غير الذي تم الترخيص له به، أو إحداث تغيير في المنشآت المنجزة، دون موافقة مسبقة للمجلس؛
- عدم أداء إتاوة الاحتلال المؤقت، عند حلول أجل استحقاقها؛
- صدور حكم نهائي بالتصفية القضائية في حق المستفيد؛
- إخلال المستفيد بأحد بنود دفتر التحملات.

المادة 25: استحقاق الإتاوة في حالة سحب رخصة الاحتلال المؤقت

إذا تم سحب رخصة الاحتلال المؤقت لأسباب المصلحة العامة المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة 24 أعلاه، فإن الإتاوة تستحق فقط، إلى يوم الاسترجاع الفعلي للملك العمومي موضوع الرخصة، ويرجع للمستفيد، إذا اقتضى الحال، ما زاد عن مبلغ الإتاوة المستحقة، وفقا لمقتضيات الفقرة الثالثة من المادة 21 من القانون رقم 57.19 المشار إليه أعلاه. إذا تم سحب الرخصة لسبب من الأسباب المبينة في الفقرة 2 من المادة 24 أعلاه، فإن مبلغ الإتاوة المستحقة الأداء، حتى يوم سحب الرخصة يبقى حقا مكتسبا لـ «الجماعة الترابية.....»، وفقا لمقتضيات الفقرة الثانية من المادة 21 من القانون رقم 57.19 المشار إليه أعلاه.

المادة 26: إنهاء رخصة الاحتلال المؤقت بطلب من المستفيد

يلتزم المستفيد من رخصة الاحتلال المؤقت للملك العام للجماعة الترابية، في حالة تقديمه لطلب إنهاء الترخيص قبل انتهاء مدته، بأداء تعويض يعادل مبلغ الإتاوة المحدد بقرار الترخيص عن 6 أشهر من الاحتلال وذلك ابتداء من تاريخ تقديم الطلب.

لا يمكن قبول الطلب المشار إليه أعلاه إلا إذا قام المستفيد بأداء جميع مبالغ الإتاوة المستحقة إلى تاريخ تقديم الطلب المتعلق بإنهاء الرخصة المعنية.

الباب الرابع: المراقبة والجزاءات

المادة 27: مراقبة المصالح المختصة للملك المرخص باحتلاله مؤقتا

يلتزم المستفيد بتمكين الموظفين والأعوان المحلفين الذين ينتدبهم رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» من الولوج إلى العقار موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت، لمراقبة احترام المستفيد لبنود دفتر التحملات وقرار الترخيص.

المادة 28: الجزاء المترتب عن احتلال الملك العام بدون سند قانوني

يلتزم المستفيد من رخصة الاحتلال المؤقت بعدم تجاوز المساحة أو المدة المرخص بهما. وفي حالة إخلاله بهذا الالتزام يعتبر في وضعية محتل دون سند قانوني وتطبق عليه أحكام المادة 27 من القانون رقم 57.19 السالف الذكر.

المادة 29: إرجاع العقار موضوع الترخيص

يلتزم المستفيد ، بإرجاع العقار موضوع الرخصة، إما كلياً أو جزئياً، في حالة سحب الرخصة أو انتهاء مدتها، طبقاً لقرار الترخيص، لفائدة «الجماعة الترابية.....».

الباب الخامس: أحكام خاصة بالاحتلال المؤقت للملك العام لأغراض الإشهار التجاري

المادة 30: المواصفات التقنية

يلتزم المستفيد باحترام بنود هذا الدفتر والتصميم البياني المرفق به¹⁸، وكذا المواصفات التقنية المفروضة كما هي محددة في الجدول الآتي:

الرقم الترتيبي للوحات	موقع نصب اللوحات	مقياسها	مواصفاتها	الملاحظات
1	شارع، ساحة، ...	الحجم (العلو العرض الطول):	ثابتة أو متحركة، ثنائية الرؤى ... شاشة عرض ...	- بيان مواد صنع اللوحات: الزجاج المقوى، الألومنيوم، ... - المسافة الفاصلة بينها وبين الأرض وبينها وبين الطريق العمومي.
2				
...				

¹⁸ تحدد مواقع نصب اللوحات الإشهارية، وحجمها، ومواصفاتها، والمسافات الفاصلة بينها، وفقاً للتصميم البياني العام الذي تعدده مصالح «الجماعة الترابية.....» المختصة، وتصادق عليه لجنة تقنية. تتكون اللجنة من رئيس مجلس الجماعة الترابية المعنية رئيساً وتضم ممثلين عن السلطة المحلية، والشرطة أو الدرك الملكي، والوكالة الحضرية، والمصالح المكلفة بالكهرباء والماء والتطهير، ومصصلحة الوقاية المدنية.

المادة 31: التركيب والصيانة

يتحمل المستفيد جميع مصاريف صنع وتركيب وصيانة اللوحات الإشهارية.

المادة 32: شروط تركيب اللوحة الإشهارية

يتعهد المستفيد بإعلام المصالح المختصة التابعة لـ «الجماعة الترابية.....»، أسبوعاً قبل تركيب اللوحة الإشهارية، لحضور أشغال تركيبها قصد التأكد من مكان وضعها المحدد بالرخصة وبالتصميم الموقعي ومن احترام المواصفات المفروضة.

المادة 33: تحديد المسؤولية عن مضمون المادة الإشهارية

يتعهد المستفيد بإعلام المتعاملين معه بمسؤولياتهم عن محتوى البيانات الإشهارية (المكتوبة والمرئية) ومطابقتها للقوانين الجاري بها العمل.

المادة 34: احترام النظام العام

يلتزم المستفيد بعدم استعمال اللوحات الإشهارية موضوع الترخيص لإشهار يضمن صوراً أو عبارات مخلة بالنظام العام وبالآداب والأخلاق العامة، والتقاليد والعادات والقيم الوطنية، أو للترويج للمواد المضرة بالصحة كالتبغ أو المشروبات الكحولية.

المادة 35: شروط استغلال اللوحات الإشهارية في عرض المادة الإشهارية

يلتزم المستفيد بالامتناع عن وضع الملصقات الإعلانية أو الإشهارية في كل جزء من الملك العام المرخص باحتلاله مؤقتاً، قبل مراقبة مضمونها من طرف عامل العمالة أو الإقليم أو من ينوب عنه والذي يقع الملك في دائرة نفوذه الترابي¹⁹.

المادة 36: وضع اللوائح الإشهارية رهن إشارة «الجماعة الترابية.....»

يتعهد المستفيد بوضع (%) في المائة²⁰ من لوحاته رهن إشارة «الجماعة الترابية.....»، مجاناً، للاستعمال الإداري، كنشر تصاميم الأحياء، وكل ما يخدم الصالح العام. كما يتعهد المستفيد بوضع جميع اللوحات الإشهارية رهن إشارتها، بالمجان، خلال الأعياد الوطنية والدينية والمهرجانات المقامة بترابها لمدة، على ألا تتعدى هذه المدة عشرين (20) يوماً عن كل سنة. يجب على «الجماعة الترابية.....» عند رغبتها في استغلال اللوحات الإشهارية إخبار المستفيد قبل ذلك بثلاثين (30) يوماً على الأقل.

المادة 37: تغيير المواقع المرخص باستغلالها

يمكن لـ «الجماعة الترابية.....»، إذا دعت المصلحة العامة ذلك أو عند الضرورة، أن تطلب من المستفيد، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، تغيير موقع كل لوحة إشهارية داخل أجل شهر من تاريخ تبليغه بذلك. ويتحمل المستفيد مصاريف هذا التغيير، ومصاريف إعادة المواقع الأصلية إلى الحالة التي كانت عليها قبل الترخيص.

¹⁹ طبقاً لأحكام المادة 110 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

²⁰ تحديد نسبة مئوية من عدد اللوحات المرخص بها، شريطة ألا تتعدى 10%.

الباب السادس: أحكام ختامية**المادة 38: تعيين محل المخابرة**

يتعين على المستفيد من رخصة الاحتلال المؤقت تعيين محل للمخابرة معه في الدائرة الترابية للعمالة أو الإقليم التي يقع فيها العقار، مع وجوب إخبار رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» بكل تغيير قد يطرأ عليه، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد. وفي حالة عدم الإخبار بتغيير محل المخابرة، يعتبر آخر محل مصرح به هو مكان التبليغ.

المادة 39: اختصاص البت في المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين، بشأن مقتضيات دفتر التحملات، يعرض الأمر على تحكيم السلطة الإدارية المحلية المختصة، وإذا تعذر الوصول إلى حل بالتراضي، يتم اللجوء إلى المحكمة المختصة التي يقع العقار موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت في دائرة نفوذها الترابي.

حرر ب:، بتاريخ:

الإمضاء:

رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»

الإمضاء:

المتنافس أو المستفيد

* * *

الملحق رقم 2 : نموذج دفتر التحملات المتعلق بتفويت الأملاك الخاصة للجماعات الترابية

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

ولاية جهة

عمالة أو إقليم

جماعة

قسم

مصلحة

دفتر التحملات

المتعلق بتفويت عقارات تابعة للملك الخاص لـ «الجماعة الترابية.....»¹

المادة الأولى: موضوع دفتر التحملات

يحدد دفتر التحملات هذا الشروط المتعلقة بتفويت عقارات تابع للجماعة الترابية..... عن طريق المزايدة العمومية أو بالتراضي مع تحديد التزامات وحقوق الطرفين المتعاقدين.

يتم التفويت طبقا للتحملات والشروط العامة الواردة في هذا الدفتر، وكذا الشروط الخاصة التي تتولى بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقارات، ونوع وحجم المباني وشروط إنجازها، التي يتعين على المفوت له الالتزام بها، عند الاقتضاء، لفائدة «الجماعة الترابية.....».

المادة 2 : المراجع والنصوص القانونية²

- القانون التنظيمي رقم.....³
- القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.74 بتاريخ 3 من ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)؛
- الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 من رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالالتزامات والعقود، كما تم تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)، كما تم تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)، كما تم تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) كما تم تغييره وتتميمه؛

¹ تعوض عبارة «الجماعة الترابية.....» المذكورة في كل مواد دفتر التحملات هذا، حسب الحالة، بجهة أو عمالة أو إقليم أو جماعة، مع إضافة اسم الجماعة الترابية المعنية.

² لائحة المراجع والنصوص القانونية غير نهائية يتعين تحيينها كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

³ يكتفى بالإشارة إلى مراجع القانون التنظيمي للجماعة الترابية المعنية:

- القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.83 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛
- القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.84 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛
- القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015).

- الظهير الشريف رقم 1.56.211 بشأن الضمانات المالية المطلوبة من المشاركين في السمسرات العمومية والذين نزل عليهم المزداد؛
- مرسوم رقم⁴؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (4 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
- المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزيرة الاقتصاد والمالية رقم 3712.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتحديد كفاءات إجراء المزايدة العمومية المتعلقة بالترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية وبتفويت وكراء واستغلال أملاكها الخاصة؛
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزيرة الاقتصاد والمالية رقم 3711.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتطبيق أحكام القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية بشأن اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية؛
- محضر اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية المؤرخ في:.....؛
- مقرر مجلس «الجماعة الترابية.....»، المتخذ خلال جلسته المنعقدة بتاريخ (.....)،
برسم دورته، الذي يصادق المجلس بموجبه على، والمؤشر عليه من قبل⁵
..... بتاريخ

المادة 3: العقار موضوع التفويت

يتكون العقار المراد تفويته من:⁶، مسماة موضوع⁷، مساحته بالمتر المربع، عدده، أرقامه، إذا تعلق الأمر بتجزئة⁸، موقعها، حدودها، نوعيتها، محتوياتها وعند الاقتضاء، التحملات العقارية المثقلة للعقار موضوع العملية.

المادة 4: المستفيد من التفويت

يقوم رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» بتفويت العقار التابع للأملاك الخاصة المحددة بالمادة 3 أعلاه، بعد مزايدة عمومية لفائدة⁹.

⁴ يكتفى بالإشارة إلى المرسوم المتعلق بسن نظام للمحاسبة العمومية الخاص بالجماعة الترابية المعنية:

- المرسوم رقم 2.17.449 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للجهات ومجموعاتها؛
- المرسوم رقم 2.17.450 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للعمال والأقاليم ومجموعاتها؛
- المرسوم رقم 2.17.451 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للجماعات ومؤسسات التعاون بين الجماعات.
⁵ سلطة المراقبة الإدارية المختصة: (والي الجهة/عامل العمالة أو الإقليم).

⁶ تعيين أنواع العقارات المعدة للتفويت ومشمولاتها؛ وفي حالة تعدد العقارات يستحسن تضمين بيانات كل عقار على حدة في جدول موحد.

⁷ بيان مراجعها العقارية (محفظة: رقم الرسم العقاري؛ في طور التحفيظ: رقم مطلب التحفيظ؛ غير محفظة: مراجع سند التملك «عقد بيع، هبة، معاوضة... إلخ).

⁸ بيان نوع البرنامج السكني أو الصناعي أو التجاري الذي تندرج فيه؛

⁹ تحديد الطرف المشارك في المزايدة العمومية.

يمكن لرئيس «الجماعة الترابية.....» أن يقوم بتفويت العقارات المشار إليها في المادة 3 أعلاه، بالتراضي، في الحالات المنصوص عليها بالمادة 33 من القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية لفائدة.....¹⁰

المادة 5: الغرض من التفويت

يهدف هذا التفويت إلى¹¹
إذا تعلق الأمر بإنجاز استثمارات تتطلب تهيئة وتجهيز الوعاء العقاري المشار إليه في المادة 3 من هذا الدفتر، يجب الإشارة إلى نوعها بتفصيل في ورقة تقنية مستقلة ترفق بملف العرض.

المادة 6: ثمن التفويت

يحدد ثمن التفويت طبقا للعرض المقدم من طرف المتنافس الفائز بالمزايدة العمومية، على أساس الثمن الافتتاحي المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية، في : درهم،
إذا تم التفويت بالتراضي، عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من هذا الدفتر، فإن ثمن التفويت يجب ألا يقل عن الثمن الافتتاحي لمزادتين لم تسفرا عن أية نتيجة بالنسبة للحالة الأولى المنصوص عليها بالمادة 33 من القانون رقم 57.19 السالف الذكر. وبخصوص الحالات الأخرى من نفس المادة يجب ألا يقل مبلغ التفويت عن الثمن المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية والمصادق عليه من قبل المجلس.

المادة 7: الضمان المالي

يتعين على المشارك في المزايدة العمومية إيداع ضمان مالي مؤقت باسم «الجماعة الترابية.....» لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل يعادل درهم .
يرجع هذا الضمان فقط، بعد انتهاء هذه العملية، للذين لم يرس عليهم العرض، في حين يعتبر ضمانا نهائيا بالنسبة للمستفيد، إلى حين إبرام عقد التفويت وتنفيذه لجميع الالتزامات المنصوص عليها في دفتر التحملات وفي عقد التفويت. لا يرجع الضمان المؤقت المحدد أعلاه، لكل مشارك تخلى عن العرض بعد أن رسا عليه.
إذا تم التفويت بالتراضي، عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من دفتر التحملات هذا، فإنه يتعين على المستفيد إيداع ضمان مالي نهائي باسم «الجماعة الترابية.....» لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل يعادل درهم.

يرجع الضمان النهائي إلى المستفيد عند إتمام إجراءات التفويت وتنفيذه لجميع الالتزامات المنصوص عليها في دفتر التحملات وفي عقد التفويت وذلك بعد خصم من مبلغ الضمان ما بذمته من مستحقات أو مصاريف ناتجة عن التفويت أو تنفيذ المشروع، عند الاقتضاء.

يمكن الاستعاضة عن الضمان المؤقت والضمان النهائي المشار إليهما أعلاه بكفالات شخصية وتضامنية تلتزم مع المتنافس أو المستفيد بأن تدفع إلى الجماعة الترابية، في حدود الضمانات المنصوص عليها في هذا الدفتر، المبالغ التي قد يصبح مدينا بها اتجاه الجماعة الترابية بمناسبة تنفيذ عقد التفويت وبنود دفتر التحملات.

¹⁰ تحديد الطرف المستفيد من التفويت

¹¹ بيان طبيعة التجهيزات أو المنشآت المراد إنجازها (مركبات تجارية، صناعية، خدمية، سكنية...) وذلك بناء على دراسة مالية للمشروع تنجز من طرف مكتب للدراسات لتحديد كلفة الانجاز.

المادة 8: إشعار المتنافس أو المستفيد بقبول عرضه أو طلبه

يخبر رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» المتنافس الذي تم قبول عرضه بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد ، من أجل استكمال باقي إجراءات التفويت داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقه في التفويت في حالة تجاوزه لهذه المدة، مع تحويل مبلغ الضمان المؤقت المودع، لفائدة «الجماعة الترابية.....». ويخبر باقي المتنافسين الذين تم إقصاؤهم أو لم تقبل ملفاتهم أو رفضت عروضهم، لسحب الضمان المالي المؤقت مقابل وصل.

يخبر رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» المستفيد أو المستفيدين في حالة التفويت بالتراضي، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، في أجل لا يتعدى عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ التأشير على مقرر المجلس، قصد استكمال باقي إجراءات التفويت، والإدلاء بالوثائق المطلوبة داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقه في التفويت في حالة تجاوزههم لهذه المدة.

المادة 9: توقيع دفتر التحملات

يعتبر التوقيع على دفتر التحملات بالنسبة للمستفيد من التفويت، بمثابة إقرار بمعرفته للعقار موضوع العملية. وبتملكه للعقار على الكيفية الموجودة عليها في الواقع، وكما هو محدد في التصميم¹² المرفق بدفتر التحملات، وكذا جميع الارتفاقات المحددة في التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل، وذلك بعد توقيع عقد التفويت. ولا يجوز للمستفيد مطالبة «الجماعة الترابية.....» بأي تعويض، باستثناء التعويض في حالة تقديم الغير لتعرض على العقار موضوع العملية إذا كان في طور التحفيظ ولم ينته بعد أجل تقديم التعرضات أو كان العقار غير محفظ.

المادة 10: الأداء

يؤدي المستفيد ثمن التفويت، مضافا إليه نسبة¹³ في المائة، كمصاريف مترتبة عن عملية التفويت، إلى شسيع المداخيل لدى «الجماعة الترابية.....»، أو المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل، مقابل وصل بالإبراء من الأداء. يؤدي هذا الثمن عند إبرام عقد التفويت.

المادة 11: تحرير عقد التفويت

يحرر عقد التفويت بين المستفيد ورئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، ويشار فيه بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في هذا الدفتر، إلى المقتضيات الخاصة عند الاقتضاء. يسلم رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، للمستفيد نسخة من عقد التفويت ودفتر التحملات الموقع مرفق، عند الاقتضاء، بالتصميم.

¹² وجوب إعداد التصميم من قبل مهندس معتمد مؤشر عليه من قبل رئيس المجلس.

¹³ تحديد نسبة مئوية من المبلغ الإجمالي الذي رست عليه المزايدة تضاف إلى ثمن الاقتناء.

المادة 12: الفصل في الخلاف حول المساحة

في حالة وجود خلاف بشأن الزيادة أو النقصان في المساحة، يعتمد ثمن التفويت للفصل في هذا الخلاف طبقاً لأحكام الفصل 529 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة 13: الضرائب والرسوم والاشتراكات في أنظمة الاحتياط الاجتماعي

يتحمل المستفيد أداء جميع الضرائب والرسوم وغيرها، من تاريخ توقيع عقد التفويت. كما يلتزم المستفيد، عند الاقتضاء، بالإدلاء سنوياً بلائحة مأجورية وبالوثائق الإدارية المسلمة من طرف السلطات المختصة والتي تثبت الوضعية السليمة للمستفيد اتجاه التزاماته الضريبية وسداد اشتراكاته في أنظمة الاحتياط الاجتماعي.

المادة 14: مباشرة إجراءات التسجيل والتحفيز

يلتزم المستفيد بمباشرة إجراءات تسجيل العقار المفوت لدى إدارة التسجيل والتنبر، وتقييده، عند الاقتضاء، بالمحافظة العقارية، على نفقته، داخل أجل ثلاثة (3) أشهر، يحتسب من تاريخ إبرام عقد التفويت، مع التنصيص في السجل العقاري الخاص به على الشروط المضمنة بدفتر التحملات وكذا شروط الأبراء. يودع عقد التفويت، بالنسبة للعقارات غير المحفظة، لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يوجد العقار في دائرة نفوذها لأجل تقييده في السجل المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية.

المادة 15: قروض رهنية

لأجل إنجاز المشروع، وبعد إذن مكتوب من رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، يمكن للمستفيد أن يطلب من مؤسسة للسلف منحه قرضاً، مع السماح لها بإيقاع رهن على العقار المفوت، والبنائات المشيدة فوقه عند الاقتضاء، ضماناً لاسترجاع مبلغ الدين والفوائد المترتبة عنه. يجب على المستفيد أن يتقدم إلى رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، بطلب مرفق ببطاقة معلومات دقيقة حول برنامج البنائات المراد تشييدها وقيمة المبالغ المزمع اقتراضها وهوية المؤسسة المقرضة ومشروع عقد الرهن.

المادة 16: التزام المستفيد بإنجاز المشروع

يلتزم المستفيد، داخل أجل¹⁴ من تاريخ إبرام عقد التفويت، بإيداع ملف المشروع المزمع إنجازه فوق العقار المفوت لدى الإدارة، قصد الحصول على الرخص اللازمة للإنجاز. يلتزم المستفيد بالشروع في أشغال إنجاز المشروع المرخص به في¹⁵، ويحدد أجل انتهاء الأشغال في¹⁶، من تاريخ الشروع فيها. تحتفظ «الجماعة الترابية.....» بحق المطالبة، في كل وقت وحين، بكل الوثائق والمعلومات الضرورية، بغية مراقبة نوعية وجودة الأشغال ومدى التزام المستفيد بالشروط المقررة في دفتر التحملات وفي عقد التفويت.

¹⁴ تحديد المدة الضرورية لإيداع ملف المشروع قصد الحصول على الرخص اللازمة.

¹⁵ تحديد تاريخ الشروع في الإنجاز.

¹⁶ تحديد مدة انتهاء الأشغال.

يمنع على المستفيد إجراء أي تعديل أو تغيير على المشروع المرخص به، أو التنازل عنه لفائدة الغير، دون الحصول على إذن مسبق من رئيس مجلس الجماعة الترابية، بعد مداولة المجلس عند الاقتضاء.

المادة 17: معاينة إنجاز المشروع

تتم مراقبة تقدم أشغال تنفيذ المشروع ومعاينة الإنجازات من طرف لجنة للمعاينة بحضور المستفيد أثناء القيام بالأشغال أو عند الانتهاء منها، بناء على طلب المستفيد أو بمبادرة من رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....». وتتكون هذه اللجنة من الأشخاص الآتي ذكرهم:

✓ ممثل جماعة/عمالة أو إقليم/جهة؛

✓ ممثل السلطة الإدارية المحلية؛

✓ ممثل عن المصلحة المعنية بتدبير ممتلكات «الجماعة الترابية.....»؛

✓ ممثل الوكالة الحضرية.

ويمكن أن ينضم إليهم أي شخص ترى اللجنة فائدة في إشراكه.

يتم استدعاء المستفيد للمشاركة في أشغال لجنة المعاينة، للإدلاء بالإيضاحات الضرورية، إذا استلزم الأمر ذلك، ولن يمنع عدم حضوره، اللجنة من مباشرة أشغالها.

تحدد اللجنة الإجراءات الواجب اتخاذها في مواجهة المستفيد العاجز عن التنفيذ، أو المخل بكل التزاماته أو بعضها، ولا يقبل تقرير اللجنة في هذه الحالة أي طعن، ويكتسب الحجية في مواجهة المستفيد.

إذا انتهى الأجل الممنوح للمستفيد من أجل الإنجاز دون أن يتمكن من ذلك، جاز لرئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، وبعد أخذ رأي لجنة المعاينة، منح المستفيد أجلا إضافيا لا تتعدى مدته ستة أشهر.

تفرض على المستفيد، في كل الأحوال، غرامة تحدد قيمتها في% من ثمن تفويت العقار، عن كل شهر تأخير، تحتسب ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل الإضافي الممنوح له.

تؤدي هذه الغرامة، من طرف المعني بالأمر بمجرد إعلامه من طرف رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» بالأجل الإضافي الممنوح له.

غير أن الإدارة تحتفظ بحقها في منح أجل إضافي أو عدم منحه، دون أن يكون قرارها في هذا الشأن قابلا للطعن، ماعدا في حالة ما إذا كان التأخير في الإنجاز بسبب قوة القاهرة أو حادث فجائي أو راجع لعمل من أعمال الإدارة، فيمنح الأجل الإضافي وجوبا إلى المستفيد ويعفى من أداء غرامة التأخير.

المادة 18: إخلال المستفيد بالتزاماته

في حالة إخلال المستفيد بأحد الالتزامات المنصوص عليها في هذا الدفتر، تختار «الجماعة الترابية.....» بين السماح للمستفيد أو لذوي حقوقه بمتابعة تنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية، أو القيام مقامه في متابعة تنفيذ المشروع على نفقة المستفيد أو ذوي حقوقه، أو الإعلان عن فسخ العقد وفق المسطرة الآتية:

- مطالبة المستفيد بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد بتنفيذ الالتزام، خلال أجل ثلاثة (3) أشهر؛

- في حالة عدم استجابة المستفيد، وبعد تأكد لجنة المعاينة من عجزه عن تنفيذ المشروع أو مواصلة إنجازه تتخذ في حقه الإجراءات الآتية:

- ❖ في حالة عدم الشروع في الإنجاز، يتخذ رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» قرارا باسترجاع القطعة الأرضية بناء على مقرر للمجلس يقضي بالمصادقة على التراجع عن التفويت. ولا يعتبر شروعا في الإنجاز تسوير الأرض، أو بناء الأساس أو غرس الأشجار أو حفر الآبار؛
يبلغ القرار المشار إليه أعلاه، برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، إلى المستفيد، وتسترجع الجماعة العقار ويرجع للمستفيد الثمن، بعد خصم مبلغ تعويض يقدر ب 10% من قيمة العقار عن كل سنة احتلال، على ألا يتجاوز الخصم 30% من مبلغ التفويت. في حالة وفاة المستفيد، يمكن للورثة مطالبة الجماعة الترابية بتخفيض الغرامة من 10% إلى 5% عن كل سنة احتلال؛
- ❖ في حالة الشروع في البناء: يتخذ رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، قرارا باسترجاع القطعة الأرضية بناء على مقرر للمجلس بالمصادقة على التراجع عن التفويت، بالنسبة للمستفيد الذي لم يعبر عن رغبته في مواصلة انجاز المشروع. ويبلغ هذا القرار للمستفيد برسالة مضمونة؛
- ❖ يعرض العقار والمنشآت المحدثه به للبيع طبقا للكيفيات التي يتم بها تفويت العقارات التابعة للملك الخاص للجماعات الترابية؛
- ❖ يتم توزيع الأموال الناجمة عن بيع العقار والمنشآت المحدثه به على النحو الآتي:
✓ خصم جميع الصوائير الناجمة عن إجراءات التوزيع ومسطرة إسقاط الحقوق والبيع من مبلغ التفويت الأصلي لفائدة «الجماعة الترابية.....» ولا ينبغي، بأي حال من الأحوال، أن يقل مبلغ الخصم عن 5% من ثمن البيع.
✓ إرجاع الديون الرهنية الموافق عليها إذا لم تستغرق ثمن البيع. ويمكن للمؤسسة المفرضة أن تحل محل المستفيد في الحقوق والالتزامات إذا عبرت عن رغبته في حيازة العقار وإتمام الإنجاز.
✓ تمكين المستفيد من باقي ثمن البيع بعد اقتطاع 10% سنويا عن مدة الاحتلال، على ألا يتجاوز الاقتطاع 30% من ثمن البيع.
✓ تقسيم الباقي من حاصل البيع بين المشتري و«الجماعة الترابية.....»، بمقدار 5/4 للأول و1/5 من التحسينات للثانية؛ علما بأن حصة المشتري أو ذوي حقوقه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تقل عن مبلغ ما أنفقه عن المنشآت التي أقامها فوق العقار، وأن تقدير قيمة هذه المنشآت ينجز من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية.

المادة 19: إرجاع العقار إلى حالته الأصلية

في حالة عجز المستفيد عن الإنجاز وإعلان «الجماعة الترابية.....» عن استرجاع العقار، يتعين على المستفيد نقل المؤن والأدوات من العقار موضوع التفويت، وإرجاعه إلى حالته الأصلية، داخل أجل خمسة عشر 15 يوما، وإذا تخلف المستفيد عن ذلك، قامت به «الجماعة الترابية.....» على نفقته.
إذا لم يؤد المستفيد النفقات المشار إليها أعلاه، داخل أجل ثلاثة (3) أشهر، تقوم «الجماعة الترابية.....» ببيع المؤن والأدوات واستخلاص ما بذمته.

المادة 20: انتقال الالتزام إلى الورثة

في حالة وفاة المستفيد يحل محله ورثته في الحقوق والالتزامات، لكن إذا كان الورثة غير قادرين على إنجاز المشروع جاز لهم مطالبة «الجماعة الترابية.....» بالترخيص لهم لبيع حقوقهم لفائدة الغير، أو تطبيق مسطرة العجز عن الوفاء بالالتزامات مورثهم.

ويشترط توفر المفوت له على الشروط المفترضة في المستفيدين الأصليين ويحل محلهم في الحقوق والالتزامات المترتبة على التفويت.

تتولى «الجماعة الترابية.....» البت في الطلبات المقدمة من طرف الورثة وذلك بقرار معلل.

في حالة عدم تنفيذ الورثة للالتزامات المنصوص عليها في دفتر التحملات، تطبق المسطرة العادية لفسخ العقد المنصوص عليها في هذا الدفتر.

المادة 21: الإذن في التصرف

لا يمكن للمستفيد التصرف في العقار المقتنى أو في جزء منه عن طريق البيع أو الكراء أو القسمة أو غيرها من التصرفات، إلا بعد حصوله على شهادة الإبراء، التي تسلم له من طرف رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، وذلك بعد التثبت من تنفيذ المستفيد للالتزامات المنصوص عليها في هذا الدفتر وفي عقد التفويت.

يحق لأعوان «الجماعة الترابية.....» الدخول إلى العقار المفوت، لمراقبة تنفيذ الأشغال، وذلك إلى حين تسلم المستفيد لشهادة الإبراء.

المادة 22: تعيين محل المخابرة

يتعين على المستفيد من التفويت تعيين محل للمخابرة معه في الدائرة الترابية للعمالة أو الإقليم التي يقع فيها العقار، مع وجوب إخبار رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» بكل تغيير قد يطرأ عليه، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد.

وفي حالة عدم الإخبار بتغيير محل المخابرة، يعتبر آخر محل مصرح به هو مكان التبليغ.

المادة 23: اختصاص البت في المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين، بشأن مقتضيات دفتر التحملات، يعرض الأمر على تحكيم السلطة الإدارية المحلية المختصة¹⁷، وإذا تعذر الوصول إلى حل بالتراضي، يتم اللجوء إلى المحكمة المختصة التي يقع العقار موضوع التفويت في دائرة نفوذها الترابي.

حرر ب: في:

الإمضاء:

رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»

الإمضاء:

المتنافس أو المستفيد

¹⁷ والي الجهة بالنسبة للجهة وعامل العمالة أو الإقليم بالنسبة للعمالة أو الإقليم أو الجماعة.

الملحق رقم 3: نموذج دفتر التحملات المتعلق بكراء وباستغلال الأملاك الخاصة للجماعات الترابية

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

جهة

عمالة أو إقليم

جماعة

قسم

مصلحة

دفتر التحملات

يتعلق بكراء أو استغلال عقارات تابعة للملك الخاص لـ «الجماعة الترابية.....»¹

المادة الأولى: موضوع دفتر التحملات

يحدد دفتر التحملات هذا الشروط والالتزامات المتعلقة بكراء أو استغلال عقارات تابع للجماعة الترابية عن طريق المزايدة العمومية أو بالتراضي عند الاقتضاء.

المادة 2: المراجع والنصوص القانونية²

- القانون التنظيمي رقم.....³
- القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.21.74 بتاريخ 03 من ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)؛
- الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 من رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) يتعلق بقانون الالتزامات والعقود، كما وقع تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) كما تم تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.99 بتاريخ 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016)؛
- القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) كما تم تغييره وتتميمه؛

¹ تعوض عبارة «الجماعة الترابية.....» المذكورة في كل مواد دفتر التحملات هذا، حسب الحالة، بجهة أو عمالة أو إقليم أو جماعة، مع إضافة اسم الجماعة الترابية المعنية.

² لائحة المراجع والنصوص القانونية غير نهائية يتعين تحيينها كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

³ يكتفى بالإشارة إلى مراجع القانون التنظيمي للجماعة الترابية المعنية:

- القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.83 في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛
- القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.84 في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛
- القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015).

- القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهي أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)؛
- الظهير الشريف رقم 1.56.211 بشأن الضمانات المالية المطلوبة من المشاركين في السمسرات العمومية والذين نزل عليهم المزداد؛
- المرسوم رقم.....⁴؛
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزيرة الاقتصاد والمالية رقم 3712.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتحديد كفاءات إجراء المزايدة العمومية المتعلقة بالترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية وبتفويت وكراء واستغلال أملاكها الخاصة؛
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزيرة الاقتصاد والمالية رقم 3711.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتطبيق أحكام القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية بشأن اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية؛
- محضر اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية المجتمعة بتاريخ.....؛
- مقرر مجلس «الجماعة الترابية.....»، المتخذ خلال جلسته المنعقدة بتاريخ.....
(.....)، برسم دورته.....، الذي يصادق المجلس بموجبه على.....، والمؤشر عليه من قبل⁵.....، بتاريخ.....

المادة 3: العقار موضوع الكراء أو الاستغلال

يتكون العقار موضوع الكراء أو الاستغلال من:.....⁶، مسمى: "....."، مرجعه العقاري: (محفظ تحت رقم...، في طور التحفيظ: مطلب عدد.....، أو غير محفظ: مراجع سند التملك)، نوعيته: (أرض عارية أو مبنية)، مساحته..... بالمتر المربع، موقعه:.....، حدوده:.....، محتوياته:.....

المادة 4: المستفيد من الكراء أو الاستغلال

يقوم رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، بإبرام عقد كراء أو استغلال العقار التابع للأملاك الخاصة للجماعة الترابية الوارد بيانه في المادة 3 أعلاه، بعد مزايدة عمومية.
يمكن لرئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، أن يقوم بإبرام عقود كراء العقار المشار إليه في المادة 3 أعلاه بالتراضي، في الحالات المنصوص عليها في المادة 37 من القانون رقم 57.19 السالف الذكر.

⁴ يكتفي بالإشارة إلى مراجع المرسوم المتعلق بسن نظام للمحاسبة العمومية الخاص بالجماعة الترابية المعنية:

- المرسوم رقم 2.17.449 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للجهات ومجموعاتها؛
- مرسوم رقم 2.17.450 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للعمال والأقاليم ومجموعاتها؛
- مرسوم رقم 2.17.451 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للجماعات ومؤسسات التعاون بين الجماعات.

⁵ سلطة المراقبة الإدارية المختصة: (والي الجهة/عامل العمالة أو الإقليم).

⁶ تعيين أنواع العقارات موضوع العملية ومشمولاتها؛ وفي حالة تعدد العقارات يستحسن تضمين بيانات كل عقار على حدة في جدول موحد.

المادة 5: مدة الكراء أو الاستغلال

تحدد مدة كراء أو استغلال العقار المشار إليه في المادة 3 أعلاه، في سنوات.

المادة 6: مبلغ الكراء أو الاستغلال

يحدد مبلغ الكراء أو الاستغلال طبقا للعرض المقدم من طرف المتنافس الفائز بالمزايدة العمومية، على أساس الثمن الافتتاحي المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية، في : درهم، (عن كل⁷). إذا تم الكراء أو الاستغلال بالتراضي، عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من دفتر التحملات، فإن مبلغ العملية يجب ألا يقل عن الثمن الافتتاحي لمزائدين لم تسفرا عن أية نتيجة بالنسبة للحالة الأولى المنصوص عليها بالمادة 37 من القانون رقم 57.19 السالف الذكر. وبخصوص الحالات الأخرى من نفس المادة يجب ألا يقل مبلغ العملية عن الثمن المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية والمصادق عليه من قبل المجلس. يراجع مبلغ الكراء أو الاستغلال كل ثلاث سنوات، بنسبة⁸ من مبلغ الكراء أو الاستغلال.

المادة 7: كيفية الأداء

يؤدي مبلغ الكراء أو الاستغلال بصفة منتظمة، خلال الأسبوع الأول من كل⁹ المستحق الأداء لدى شسيع المداخيل أو المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل لدى: «الجماعة الترابية.....».

المادة 8: الضمان المالي

يتعين على المشارك في المزايدة العمومية إيداع ضمان مالي مؤقت باسم «الجماعة الترابية.....» لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل يعادل درهم. يرجع هذا الضمان فقط، بعد انتهاء هذه العملية، للذين لم يرس عليهم العرض، في حين يعتبر ضمانا نهائيا بالنسبة للمستفيدين إلى حين انتهاء مدة الكراء. لا يرجع الضمان المؤقت المحدد أعلاه، لكل مشارك تخلى عن العرض بعد أن رسا عليه. إذا تم الكراء بالتراضي، عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من دفتر التحملات هذا، فإنه يتعين على المستفيد إيداع ضمان مالي نهائي باسم «الجماعة الترابية.....» لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل يعادل درهم. يرجع الضمان النهائي إلى المستفيد عند انتهاء مدة الكراء أو الاستغلال، وذلك بعد خصم من مبلغ الضمان ما بذمته من مستحقات أو مصاريف ناتجة عن الأضرار التي قد تلحق بالملك. يمكن الاستعاضة عن الضمان المؤقت والضمان النهائي المشار إليهما أعلاه بكفالات شخصية وتضامنية تلتزم مع المتنافس أو المستفيد بأن تدفع إلى الجماعة الترابية، في حدود الضمانات المنصوص عليها في هذا الدفتر، المبالغ التي قد يصبح مدينا بها اتجاه الجماعة الترابية بمناسبة تنفيذ عقد الكراء وبنود دفتر التحملات.

⁷ شهر أو كسر سنة أو سنة.

⁸ تراعى في تحديد نسبة الزيادة في السومة الكرائية مقتضيات القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، المشار إليه أعلاه.

⁹ شهر أو كسر سنة أو سنة.

المادة 9: إشعار المستفيد من الكراء أو الاستغلال

يخبر رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» المتنافس أو المتنافسين الذين تم قبول عروضهم، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، قصد استكمال باقي إجراءات الكراء أو الاستغلال داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقهم في الكراء أو الاستغلال في حالة تجاوزهم لهذه المدة، مع تحويل مبلغ الضمانة المؤقتة المودعة لفائدة «الجماعة الترابية.....».

كما يخبر باقي المتنافسين الذين تم إقصاؤهم لعدم قبول ملفاتهم أو رفض عروضهم، ودعوتهم لسحب الضمانة المؤقتة المودعة، مقابل وصل.

يخبر رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» المستفيد أو المستفيدين في حالة الكراء عن طريق التراضي، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، في أجل لا يتعدى عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ التأشير على مقرر المجلس، قصد استكمال باقي إجراءات الكراء، والإدلاء بالوثائق المطلوبة داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقهم في الكراء في حالة تجاوزهم لهذه المدة.

المادة 10: المبلغ الجزافي

يلتزم المستفيد من الكراء أو الاستغلال إضافة إلى المبلغ التقديري للكراء أو الاستغلال، بأداء مبلغ جزافي محدد فيدرهم، دفعة واحدة أو على دفعات¹⁰، لدى شسيع المداخل بن: «الجماعة الترابية.....»، وذلك داخل أجل، وإلا اعتبر متخليا عن عملية الكراء أو الاستغلال¹¹.
يصير هذا المبلغ حقا مكتسبا لـ «الجماعة الترابية.....» بمجرد أدائه.

المادة 11: توقيع عقد الكراء أو الاستغلال

يحرر عقد الكراء أو الاستغلال بين المستفيد ورئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، ويشار فيه بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في هذا الدفتر، إلى المقتضيات الخاصة عند الاقتضاء.
ويسلم رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، للمستفيد نسخة من عقد الكراء أو الاستغلال ودفتر التحملات الموقع، مرفق، عند الاقتضاء، بالتصميم.
لا تصبح عملية الكراء أو الاستغلال نهائية إلا بعد توقيع العقد من قبل طرفيه، طبقا للإجراءات القانونية الجاري بها العمل.

¹⁰تحديد عدد الدفعات اللازمة لأداء المبلغ الجزافي.

¹¹ يعمل بهذا المقتضى في حالة تحديد مبلغ جزافي يؤديه المستفيد إلى جانب مبلغ الكراء أو الاستغلال، للمساهمة في تكاليف إنجاز المشروع موضوع العملية.

المادة 12: الكراء من الباطن وتفويته أو توليته أو التخلي عنه

كل كراء من الباطن أو تفويته فيما يخص العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، لا يكون له أي أثر إلا إذا تم وفقا لأحكام القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.99 بتاريخ 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016). كل تولية للكراء أو تخل عنه فيما يخص كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، لا يكون له أي أثر إلا إذا تم وفقا لأحكام القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكترى للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013).

المادة 13: إجراء تغييرات بالمحل موضوع الكراء أو الاستغلال

يمنع إجراء تغييرات بالمحل موضوع الكراء أو الاستغلال إلا بعد الموافقة الكتابية لرئيس مجلس «الجماعة الترابية» وفقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 14 : معاينة المحل

يتعين على المستفيد السماح لمصالح «الجماعة الترابية» للقيام بمعاينة المحل موضوع الكراء أو الاستغلال كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

المادة 15 : المصاريف المحتملة من طرف المستفيد

يلتزم المستفيد بأداء واجبات الماء والكهرباء والهاتف.

المادة 16: المسؤولية عن الأضرار

يتحمل المستفيد ، المسؤولية عن جميع الأضرار التي تقع للغير طيلة مدة الكراء أو الاستغلال بفعل نشاطه.

المادة 17: التأمين عن المسؤولية المدنية

يلتزم المستفيد بإبرام عقد تأمين عن المسؤولية المدنية، يغطي جميع الأضرار التي قد تترتب عن أنشطته طيلة مدة الكراء أو الاستغلال. تسلم نسخة من هذا العقد إلى «الجماعة الترابية».

المادة 18 : فسخ عقد الكراء أو الاستغلال من قبل الجماعة الترابية

تطبق الأحكام المتعلقة بفسخ عقد الكراء المنصوص عليها في القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وفي القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكترى للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

يمكن «الجماعة الترابية» فسخ عقد الكراء أو الاستغلال في حالة عدم احترام المستفيد لبنود دفتر التحملات وعقد الكراء أو الاستغلال.

في حالة فسخ عقد الكراء أو عقد الاستغلال يتم تحويل مبلغ الضمانة النهائية لفائدة «الجماعة الترابية».

المادة 19: إنهاء العقد بطلب من المستفيد

يلتزم المستفيد، في حالة تقديمه لطلب إنهاء عقد الكراء أو الاستغلال قبل انتهاء مدته، بأداء تعويض يعادل المبلغ المحدد بهذا العقد عن 6 أشهر من الكراء أو الاستغلال وذلك ابتداء من تاريخ تقديم الطلب. لا يمكن قبول الطلب المشار إليه أعلاه إلا إذا قام المستفيد بأداء جميع المبالغ المستحقة لفائدة «الجماعة الترابية.....» إلى تاريخ تقديم الطلب المتعلق بإنهاء العقد.

المادة 20: استغلال المحل من طرف الورثة

في حالة وفاة المستفيد، يحق لورثته الاستمرار باستغلال العقار موضوع الكراء أو الاستغلال، إذا ما أعربوا عن رغبتهم في ذلك، عن طريق توجيه طلب في الموضوع إلى رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....»، داخل أجل ثلاثة (3) أشهر من الوفاة، وإلا اعتبر عقد الكراء أو الاستغلال لاغياً.

المادة 21: الرخص والتصاريح

لا يعفي عقد الكراء أو الاستغلال المستفيد من الحصول على الرخص والتصاريح الضرورية لممارسة نشاط تجاري أو مهني أو صناعي أو حرفي وذلك وفقاً للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 22: المحافظة على العقار وصيانته

يلتزم المستفيد بالمحافظة على العقار موضوع الكراء أو الاستغلال وصيانته.

المادة 23: مآل التحسينات المنجزة بالعقار موضوع الكراء أو الاستغلال

في حالة فسخ عقد الكراء أو الاستغلال قبل انتهاء مدته، يلتزم المستفيد بإرجاع العقار موضوع العملية، مع تحسيناته جزئياً أو كلياً إلى الجماعة الترابية، مجاناً، ودون المطالبة بأي تعويض عنها ولو تمت بموافقة من «الجماعة الترابية.....».

المادة 24: تعيين محل المخابرة

يتعين على المستفيد من الكراء أو الاستغلال، تعيين محل للمخابرة معه في الدائرة الترابية للعمالة أو الإقليم التي يقع فيها العقار، مع وجوب إخبار رئيس مجلس «الجماعة الترابية.....» بكل تغيير قد يطرأ عليه، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد. وفي حالة عدم الإخبار بتغيير محل المخابرة، يعتبر آخر محل مصرح به هو مكان التبليغ.

المادة 25: اختصاص البت في المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين، بشأن مقتضيات دفتر التحملات، يعرض الأمر على تحكيم السلطة الإدارية المحلية المختصة¹²، وإذا تعذر الوصول إلى حل بالتراضي، يتم اللجوء إلى المحكمة المختصة التي يقع العقار موضوع الكراء أو الاستغلال في دائرة نفوذها الترابي.

حرر بـ: في:

الإمضاء:

رئيس مجلس «الجماعة الترابية».....»

الإمضاء:

المتنافس أو المستفيد

¹² والي الجهة بالنسبة للجهة وعامل العمالة أو الإقليم بالنسبة للعمالة أو الإقليم أو الجماعة.