

وزير الداخلية
إلى
السادة ولاة الجهات
وعمال عمالات وأقاليم المملكة

الموضوع: حول تعبئة العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق التفويت لإنجاز مشاريع استثمارية ومرافق إدارية واجتماعية واقتصادية.

لا يمكن المجادلة في أهمية العقارات المملوكة للجماعات السلالية ومساهمتها في دعم السياسات العمومية لإنجاز البرامج التنموية في مختلف المجالات كالزراعة والسكنى والصناعة والسياحة والبنيات التحتية والخدمات والطاقات المتجددة والفسفاط، إلى غير ذلك من البرامج والمشاريع التي تنجزها الدولة.

لأجل ذلك فإن أراضي الجماعات السلالية يجري تعبئتها إما بالمرضاة لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية، وإما عن طريق مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الحالات التي يقرر القانون ذلك، أو في إطار الشراكة.

ويكون مقابل هذا التفويت إما نقدا، ويتم استخلاصه لحساب الجماعة المالكة وفق مقتضيات المحاسباتية المعمول بها، أو عينا من خلال حصول الجماعة السلالية المالكة على حصة معينة من ثمار المشاريع التي يتم إنجازها على الأراضي المعنية.

وإذا كان تفويت أراضي الجماعات السلالية لفائدة الدولة وأشخاص القانون العام يتم وفق المساطر المقررة في ظهير 27 أبريل 1919 سابقا، وبالتالي وفق إجراءات مسطرية معروفة، فإن توسيع قاعدة المستفيدين من إمكانية اقتناء العقارات الجماعية لتشمل الفاعلين الاقتصاديين الخواص، أي المستثمرين، إلى جانب الفاعلين العموميين، يعد من المستجدات الكبرى التي أتى بها التشريع الجديد الخاص بتدبير أراضي الجماعات السلالية.

وهكذا فقد نصت المادة 20 من القانون رقم 62.17 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 9 غشت 2019 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، على إمكانية إبرام عقود التفويت بالمرضاة واتفاقات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعة السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجماعات السلالية الأخرى، كما نصت على إمكانية إبرام هذه العقود والاتفاقيات عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة، لفائدة الفاعلين العموميين والخواص، بعد مصادقة مجلس الوصاية المركزي على هذه العمليات.

ومن أجل بيان كيفية تطبيق المقترحات القانونية المشار إليها أعلاه جاء المرسوم رقم 2.19.973 الصادر بتاريخ 9 يناير 2020 حيث تضمن الفرع الرابع من الباب الثاني منه مقترحات تفصيلية تخص عمليات التفويت والشراكة والمبادلة المتعلقة بأملاك الجماعات السلالية (المواد من 33 إلى 40).

ولتوضيح المقترحات التشريعية والتنظيمية المشار إليها آنفا تأتي هذه الدورية والدليل المرفق بها لتتسخ وتغوض الدوريات التي كان معمولا بها، ولاسيما:

- الدورية رقم 4474 المؤرخة في 13 يونيو 2004 حول العمليات العقارية المراد إنجازها فوق وعاء عقاري تابع للجماعات السلالية،

- الدورية رقم 42 المؤرخة في 24 غشت 2010 حول تفويت الأراضي التابعة للجماعات السلالية،

- الدورية رقم 69 المؤرخة في 27 نونبر 2012 حول تحرير عقود تفويت العقارات التابعة للجماعات السلالية.

ونظرا لأهمية الموضوع، ونظرا للمستجدات التشريعية والتنظيمية التي أفرزها المشرع بخصوص مسألة تعبئة وتثمين العقارات المملوكة للجماعات السلالية، فإنه أصبح من الضروري تناول الموضوع من خلال مختلف الجوانب والمحاور لتأطير وتوضيح الإجراءات والمساطر الواجب اعتمادها في مجال تفويت الأراضي المملوكة للجماعات السلالية.

لذلك، فإن الدليل المرفق بأصل هذه الدورية يقوم مقام جميع الدوريات التي تم نسخها، ويتعين على السادة الولاة والعمال السهر على توزيع هذا الدليل على جميع المصالح الإدارية ذات الصلة وجميع السلطات المحلية ونواب الجماعات السلالية، مع إنجاز دورات تكوينية وتحسيسية لفائدة كل الشركاء والمهتمين بالموضوع./.

15 مايو 2020

الرباط في:

عن وزير الداخلية وتفويض منه
العامل، مدير الشؤون القروية
إمضاء: عبد المجيد الحنكاري





المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية



دليل

تعبئة وتثمين العقارات المملوكة للجماعات السبلالية
عن طريق التفويت أو الشراكة لإنجاز مشاريع
استثمارية أو مرافق إدارية واجتماعية واقتصادية

ماي 2020

تمهيد

لقد نصت المادة 20 من القانون رقم 62.17 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 9 غشت 2019 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، على إمكانية إبرام عقود التفويت بالمرضاة واتفاقات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعة السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجماعات السلالية الأخرى، كما نصت على إمكانية إبرام هذه العقود والاتفاقيات عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة، لفائدة الفاعلين العموميين والخواص، بعد مصادقة مجلس الوصاية المركزي على هذه العمليات.

وجاء المرسوم رقم 2.19.973 الصادر بتاريخ 9 يناير 2020 حيث خصص الفرع الرابع من الباب الثاني منه لمقتضيات تفصيلية خاصة بعمليات التفويت والشراكة والمبادلة المتعلقة بأملك الجماعات السلالية، من خلال المواد 33 إلى 40 من هذا المرسوم.

ولتوضيح المقتضيات التشريعية والتنظيمية المشار إليها تم إعداد هذا الدليل الذي ينسخ ويحل محل الدوريات التي كان يعمل بها وخاصة:

- الدورية رقم 4474 المؤرخة في 13 يونيو 2004 حول العمليات العقارية المراد إنجازها فوق وعاء عقاري تابع للجماعات السلالية،
- الدورية رقم 42 المؤرخة في 24 غشت 2010 حول تفويت الأراضي التابعة للجماعات السلالية،
- الدورية رقم 69 المؤرخة في 27 نونبر 2012 حول تحرير عقود تفويت العقارات التابعة للجماعات السلالية.

وللإحاطة بجميع الجوانب المرتبطة بهذا الموضوع تم تقسيم الدليل إلى المحاور التالية:

المحور الأول: تفويت عقارات الجماعات السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية،

المحور الثاني: تفويت عقارات الجماعات السلالية من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار،

المحور الثالث: اتفاقيات الشراكة،

المحور الرابع: تتبع إنجاز مشاريع الاستثمار،

المحور الخامس: المبادلات العقارية.



المحور الأول: تفويت عقارات الجماعات السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية:

إن مسألة تفويت الأراضي المملوكة للجماعات السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية تعكس أحد الجوانب الهامة التي تضطلع بها هذه الأرصدة العقارية وتترجم مدى مساهمتها في تحقيق التنمية في شتى المجالات، وخاصة منها المجالات الإدارية والاجتماعية والثقافية والصحية والرياضية وغيرها.

كما أن هذه العملية تعتبر من المهام التقليدية التي كانت تقوم بها مصالح الوصاية في ظل القانون القديم، وبالتالي فإن المبدأ العام لم يتغير في ظل القانون الجديد، عدا ما يخص الإجراءات والمساطر والآجال، وعموما تأطيرا أعم وأشمل مما كان معمولا به سابقا.

وبصفة عامة يمكن القول أن تفويت الأراضي المملوكة للجماعات السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية يتم وفق أحد الأشكال التالية:



- 1- التفويت بالمرضاة،
- 2- التفويت عن طريق نزع الملكية،
- 3- التفويت في إطار تسوية الوضعية القانونية للعقارات المستغلة.

1- التفويت بالمرضاة:

بمعزل عن القوانين والضوابط التي تحكم وتؤطر عمل وتدخل كل إدارة على حدة، وخاصة ما يرجع إلى الضوابط المحاسبية، وتجاوزا لاختلاف المقاربات المعتمدة من كل طرف، وتوحيدا للمسطرة المتعلقة بتعبئة العقارات المملوكة للجماعات السلالية لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الترابية، فإنه يتعين التقيد بالضوابط الواردة في هذا الدليل لمعالجة ملفات الاقتناءات العقارية، علما أن الطلبات المقدمة لاقتناء عقار مملوك للجماعة السلالية المعنية يمكن إيداعها مباشرة لدى السلطة الإقليمية المعنية أو لدى مصالح وزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية-، التي يتعين عليها إحالة الطلب والوثائق المرفقة به، إن وجدت، على مصالح العمالة داخل أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ التوصل بالطلب المذكور.

وتخضع دراسة هذه الطلبات للمراحل التالية:

أ- محضر اللجنة الإدارية المكلفة باختيار الأراضي الصالحة للإدارات العمومية:

أمام غياب البرمجة المسبقة للاقتناءات العقارية التي كان يجب اعتمادها من طرف الإدارات العمومية والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية، فإن السادة الولاة والعمال ومن خلالهم جميع السلطات المحلية ذات الصلة مدعوون إلى جمع اللجنة الإدارية المكلفة باختيار الأراضي الصالحة للإدارات العمومية بمجرد التوصل بالطلب المذكور أعلاه أو كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وخاصة عند إبداء الرغبة أو الحاجة في إنجاز مرفق إداري أو تربيوي أو صحي، أو أي مرفق من المرافق التي تنتجها الدولة أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الترابية.

وتتولى اللجنة الأنفة الذكر اختيار العقار المناسب لإنجاز المرفق المعني وتحرر بذلك محضرا يرجع إليه عند الضرورة وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 1).

وتتألف اللجنة المعنية من:

- السلطة المحلية رئيسا،
- ممثل الإدارة أو المؤسسة العمومية أو الجماعة الترابية صاحبة المشروع،
- ممثل عن إدارة أملاك الدولة،
- ممثل عن قسم الشؤون القروية،
- نائب أو نواب الجماعة السلالية المالكة للأرض،
- ممثل الإدارة المكلفة بالتعمير.



ويتعين على اللجنة المعنية القيام بالتحريات التالية:

- التأكد من كون العقار المطلوب تفويته في ملكية الجماعة السلالية المعنية،
- القيام بزيارة ميدانية لهذا العقار،
- التأكد من عدم وجود أي ترامي على العقار موضوع الطلب، بمعنى أن العقار شاغرا،
- التأكد من عدم وجود أي نزاع بشأن نفس العقار،
- التأكد من خضوع أو عدم خضوع العقار للنظام الغابوي،
- التأكد من موقع العقار بالنسبة لدوائر الري الخاضعة لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.69.30 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969، كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 64.17،
- التأكد من التخصيص المعماري للعقار موضوع الطلب.

وتضمن هذه المعلومات والمعطيات بالمحضر المشار إليه أعلاه، ويتم توقيعه من جميع الأعضاء الحاضرين.

ب- إعداد الملف التقني للقطعة الأرضية موضوع الاختيار:

بناء على محضر اللجنة الإدارية المكلفة باختيار الأراضي الصالحة للمشاريع أو للإدارات العمومية تقوم سلطة الوصاية عن طريق قسم الشؤون القروية بالإقليم، وبتنسيق مع المكتب الطبوغرافي المتعاقد مع الوصاية، بإعداد الملف التقني للقطعة الأرضية موضوع الاختيار. وهنا لا بد من التمييز بين ثلاثة أنواع من العقارات حسب وضعيتها القانونية.

❖ إذا كانت القطعة الأرضية التي وقع عليها اختيار اللجنة المختصة تعد جزءاً من عقار محفظ (بمعنى أنه يتوفر على رسم عقاري) أو إذا كانت القطعة الأرضية المعنية تعد جزءاً من عقار في طور التحفيظ بمعنى أنه يتوفر إما على تحديد إداري أو مطلب للتحفيظ، فإنه من الضروري إعداد ملف تقني بالمعنى القانوني والتقني للكلمة واستصدار شهادة إدارية وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 2) تسلمها الجماعة الترابية ذات الصلة.

❖ إذا كانت القطعة الأرضية موضوع الاختيار لا تشكل جزءاً من عقار محفظ أو في طور التحفيظ بل عبارة عن رسم عقاري مستقل أو مطلب تحفيظ مستقل أو تحديد إداري واحد فإن الحاجة لا تدعو إلى إعداد ملف تقني للجزء بل يكفي استخراج تصميم طوبوغرافي للعقار المعني فقط.

❖ إذا كانت القطعة الأرضية موضوع الاختيار غير محفظة أو يفترض أنها جماعية فإنه من الملائم بالموازاة مع إعداد التصميم الخاص بالقطعة الأرضية المعنية اتخاذ كل التدابير اللازمة، تقنية كانت أم إدارية، لمباشرة مسطرة تحديد أو تحفيظ كامل العقار وفق الضوابط المحددة بالدورية المتعلقة بالتحفيظ العقاري (دورية رقم 1202 بتاريخ 31 يناير 2020).

ومهما كانت الوضعية القانونية للقطعة الأرضية التي يقع عليها اختيار اللجنة، فإنه يتعين الحرص على عقلنة استعمال العقار وعدم التفريط فيه، كما يتعين الحرص على احترام المقتضيات المعمارية الجاري بها العمل والسعي إلى إرساء عدالة عقارية في مسألة توزيع المنافع والمضار الناتجة عن مختلف الاستعمالات المعمارية للعقارات المتواجدة بالمنطقة بمعزل عن وضعيتها القانونية وهوية مالكيها.

ج- إعداد محضر اللجنة الإدارية للتقييم أو الخبرة:

بناء على محضر الاختيار، وتأسيساً على التصميم الذي تم إعداده من طرف المكتب الطوبوغرافي المختص، يتعين العمل على جمع اللجنة الإدارية للتقييم قصد تحديد القيمة التجارية الحقيقية للقطعة الأرضية المعنية، هذه اللجنة التي تجتمع تحت رئاسة السلطة الإقليمية ذات الصلة أو السلطة المحلية المعنية، يجب أن تضم وجوباً ممثلي المصالح التالية:

- قسم الشؤون القروية،
- نائب أو نواب الجماعة السلالية المالكة،
- ممثل إدارة أملاك الدولة،
- ممثل عن الإدارة صاحبة المشروع،
- ممثل عن الجماعة الترابية المعنية إذا كانت الجماعة صاحبة المشروع،
- ممثل عن المؤسسة العمومية إذا كانت هذه المؤسسة هي صاحبة المشروع،
- ممثل عن إدارة الضرائب،





- ممثل عن الإدارة المكلفة بالتعمير،

- كما يمكن لرئاسة اللجنة استدعاء كل عضو آخر ترى ضرورة حضوره بصفة استشارية فقط.

ويعهد إلى لجنة الخبرة تحديد القيمة التجارية للعقار المطروح للخبرة بكل موضوعية وحيدانية مع الأخذ بالحرفية والمهنية المطلوبة في المجال.

لذلك، وانطلاقاً من الخصائص الذاتية للعقار موضوع الخبرة موقعا وتخصيصا واستعمالا، وانطلاقاً من عناصر المقارنة المتوفرة سواء بالمنطقة التي يتواجد فيها العقار المطروح للخبرة أو في منطقة مشابهة، شريطة أن تكون عناصر المقارنة هذه لا تهم فقط العمليات العقارية التي أنجزت فوق أراضي الجماعات السلالية أو أملاك الدولة، وإنما يجب البحث عن عناصر تهم العمليات العقارية التي تم إنجازها بين الخواص كذلك. وانطلاقاً من هذا كله، يتعين على اللجنة اقتراح قيمة تجارية معقولة ومقبولة وتضمن هذه الاقتراحات في محضر وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 3).

أما إذا كانت سلطة الوصاية تتوفر على مرجع للأثمان مصادق عليه وموطن بالقاعدة المعلوماتية لكناش محتويات أملاك الجماعات السلالية فإن لجنة الخبرة المشار إليها آنفا مدعوة إلى استحضار الثمن المرجعي المعني وتحيينه إن اقتضى الحال، وفق الضوابط المعمول بها في قضايا الضرائب والرسوم المترتبة عن الأرباح العقارية.

ومن أجل المحافظة على مصلحة الجماعة السلالية المالكة، يجب الحرص على أن يكون ثمن العقار المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم يعكس واقع السوق العقارية بالمنطقة بعيداً عن كل الاعتبارات الأخرى، كما يجب على اللجنة أن تحافظ على دورها التقني المحض.

ويجب أن تتضمن القيمة الإجمالية التي تحددها اللجنة مصاريف التسيير المحددة في 5% من قيمة الأرض بالإضافة إلى مصاريف التحفيظ أو مصاريف الملف التقني المتعلق باستخراج القطعة الأرضية موضوع البيع، وعند الاقتضاء، التعويضات السطحية المستحقة لأعضاء الجماعة السلالية المالكة.

د- تكوين ملف التقويت:

بناء على محضر اللجنة الإدارية المكلفة باختيار الأراضي، وبناء على التصميم المرفق بالملف التقني، وبناء على محضر اللجنة الإدارية للتقييم، يتم تكوين ملف التقويت من طرف السلطة الإقليمية (قسم الشؤون القروية) بالتنسيق مع باقي المتدخلين وخاصة السلطات المحلية ونواب الجماعة السلالية والإدارة صاحبة المشروع، ويتضمن هذا الملف بالإضافة إلى الوثائق المذكورة آنفا الوثائق التالية:

❖ في حالة التفويت لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية:

- بطاقة معلومات معبأة بعناية وموقع عليها من طرف السلطة الإقليمية وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 4)،
- نسخة من طلب الاقتناء المقدم من طرف الإدارة صاحبة المشروع أو من طرف إدارة أملاك الدولة أو من طرف المؤسسة العمومية المعنية،
- الموافقة الكتابية لنواب الجماعة السلالية وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 5) موقع عليها ومصادق على توقيعها في حالة عدم حضور النواب ضمن لجنة اختيار الأراضي أو ضمن لجنة التقييم، أما إذا حضر النواب ضمن اعضاء اللجن المعنية فيكفي توقيعهم بمحاضر هذه اللجن،
- تصميم في ثلاث نسخ بالإحداثيات الجغرافية (Coordonnées Lambert) منظمة داخل جدول إكسيل (Format Excel) يشير إلى مساحة العقار المعني ومراجعته العقارية والقطع المجاورة، موقع ومؤشر عليه من طرف مهندس مساح طوبوغرافي مرخص له، مصحوبا بقرص مدمج يتضمن صورة التصميم على شكل (JPEG) والرسومات على شكل (DWG)،
- تصميم خاص باستعمال الأرض موضوع طلب الاقتناء (Plan de masse du projet) إن وجد،
- شهادة الملكية مسلمة من طرف المحافظة على الأملاك العقارية إذا كان العقار المعني موضوع رسم عقاري أو مطلب تحفيظ، أو شهادة إدارية إذا كان العقار غير محفظ أو يفترض أنه جماعي.



❖ في حالة التفويت لفائدة الجماعات الترابية:

- علاوة على كل الوثائق المشار إليها أنفا تضاف إلى الملف الوثائق التالية:
- شهادة صادرة عن الخازن الجماعي بتوفر الاعتمادات اللازمة لاقتناء العقار،
- محضر مداوات المجلس الجماعي يتضمن مقررًا بالموافقة على الاقتناء مؤشرا عليه من طرف السلطة المحلية المختصة،
- التركيبة المالية للمشروع المراد إنجازه،
- اتفاقية الشراكة بالنسبة للمشاريع التي تتجزأ الجماعات الترابية في إطار الشراكات.

هـ- دراسة الملف:

- بمجرد تكوين الملف بجميع وثائقه، وفي جميع الحالات داخل أجل شهر واحد من تاريخ اجتماع لجنة اختيار الأراضي أو من تاريخ تلقي طلب الاقتناء، يتعين على السلطة الإقليمية المعنية (قسم الشؤون القروية) توجيه هذا الملف في نظيرين إلى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية، يخصص نظير واحد من الملف المعني لمصلحة الخبرة العقارية، والنظير الثاني لإخبار المصلحة المكلفة بالتفويطات.

بعد توصلها بالملف تقوم المصالح التابعة لمديرية الشؤون القروية بدراسته والتأكد من توفر جميع المعطيات الضرورية والوثائق المطلوبة داخل أجل 15 يوما. وإذا كان الملف مستجمعا لكافة المعطيات والوثائق يتم تقديمه لمجلس الوصاية المركزي قصد دراسته والبت فيه داخل أجل 30 يوما من تاريخ توصله بالملف.

ويقوم المجلس بدراسة الملف من كافة جوانبه وخاصة ما يتعلق بأهمية المشروع المراد إنجازه ومقابل التفويت وكذا التناسب بين المساحة المطلوبة وحجم المشروع.

وفي حالة صدور مقرر مجلس الوصاية المركزي بالموافقة على البيع فإنه يتم داخل أجل 15 يوما إخبار الجهة التي قدمت طلب التفويت، مع تمكينها بنسخة من المقرر المتخذ قصد مباشرة الإجراءات اللازمة من جهتها (كاستصدار القرار الذي يأذن لها بالاقتناء على أساس الثمن الذي تم تحديده وإعداده مع ملف الاقتناء)، كما يتم إخبار العمالة أو الإقليم المعني لمتابعة الملف من جهته كذلك.



و- إبرام وتنفيذ عقد البيع:

إذا تعلق الأمر بتفويت عقار بكامل مساحته وكان هذا العقار محظا أو موضوع مطلب تحفيظ في اسم الجماعة السلالية المالكة فإنه يمكن إبرام عقد البيع مع الجهة المقتنية، ما دام أن البيع كليا، وكذلك الأمر إذا كان العقار غير محفظ.

ومن أجل ذلك يتعين على الجهة المقتنية تعيين الجهة المؤهلة قانونا لتحرير العقود، قصد تكليفه، على نفقتها، بتحرير عقد البيع في شكل محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، وذلك اعتمادا على المعطيات والوثائق المتوفرة لدى الطرفين (وزارة الداخلية بصفتها الوصية على الجماعات السلالية والجهة المقتنية بصفتها المستفيدة من التفويت).

أما إذا كان التفويت يتعلق بجزء من عقار محفظ أو في طور التحفيظ فإن الأمر يقتضي أولا استخراج القطعة موضوع البيع من العقار الأصلي عن طريق إعداد تصميم تجزيئي وملف تقني من طرف مهندس مساح طوبوغرافي وتقديمه إلى مصلحة المسح العقاري قصد المصادقة عليه ثم إلى المحافظة على الأملاك العقارية صحبة عقد البيع.

ويمكن للوصاية أن تتولى إعداد هذا الملف التقني، على نفقة الجهة المقتنية، إذا رغب الطرفان المتعاقدان في ذلك.

2- التفويت عن طريق مسطرة نزع الملكية:

استنادا إلى مقتضيات الفصل 3 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت فإن المشرع خول حق نزع الملكية للدولة والجماعات الترابية والاشخاص المعنويين الآخرين الجاري عليهم أحكام القانون العام أو الخاص أو الأشخاص الطبيعيين الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات تعلن أنها ذات منفعة عامة.

وتأسيسا عليه، إذا باشر أحد الأشخاص المشار إليهم أعلاه مسطرة نزع الملكية وكانت هذه المسطرة تشمل عقارات مملوكة للجماعة السلالية فإنه يتعين تتبع مراحل هذه المسطرة قصد المحافظة على حقوق الجماعة السلالية سواء في المرحلة الإدارية لنزع الملكية أو خلال المرحلة القضائية إن وجدت، وذلك قصد الحصول على التعويض المؤقت والتعويض النهائي الملائمين، وفق ما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

ومن أجل ذلك يتعين على مصالح العمالة، بمجرد الإعلان عن إجراءات نزع الملكية والشروع في إنجاز البحث العقاري، التنسيق مع السلطة المحلية ونواب الجماعة السلالية المعنية والمصالح الإقليمية التابعة للإدارات ذات الصلة بنزع الملكية لإنجاز البحث اللازم للتعرف على العقارات المملوكة للجماعات السلالية والمشمولة بنزع الملكية.

كما يتعين على السلطة الإقليمية المعنية (قسم الشؤون القروية) جمع أكبر قدر من المعلومات والمعطيات المتعلقة بالعقارات الجماعية المذكورة أعلاه من حيث الوضعية القانونية لهذه العقارات والاستعمال الحالي لها ومشتملاتها المادية، إلى غير ذلك من المعطيات التي ستساعد مختلف اللجن المحلية ذات الصلة في معالجة ملف نزع الملكية على الوجه الصحيح، سواء من حيث تحديد التعويض عن الأضرار السطحية أو من حيث تحديد القيمة الملائمة تعويضا عن نزع الملكية.

ولابد من الإشارة إلى أن سلاسة المسطرة وسرعتها وسلامتها تستوجب إشراك نواب الجماعة السلالية المعنيين في كل مراحل هذه المسطرة، لاسيما خلال تحديد التعويض عن الأضرار السطحية أو قيمة العقار الناتج عن نزع الملكية.

وهكذا وإذا وافقت جماعة النواب ومعها سلطة الوصاية على المستوى المحلي والإقليمي على قيمة التعويض المحددة، فإن مصالح العمالة أو الإقليم (قسم الشؤون القروية) تتولى إعداد الملف متضمنا للوثائق الضرورية كما هي مبينة بالمرفق طيه (المرفق رقم 6) وتعمل على إحالة هذا الملف على مصالح الوصاية المركزية داخل 15 يوما لعرضه على أنظار مجلس الوصاية المركزي.

وبعد مصادقة مجلس الوصاية المركزي يعالج الملف في إطار مسطرة الاتفاق الودي أو الاتفاق بالمرضاة بالتنسيق مع الإدارة نازعة الملكية.

وفي حالة عدم حصول هذا التوافق سواء على مستوى موافقة النواب على القيمة المقترحة للتعويض، أو كان العقار موضوع نزاع الملكية محل نزاع قضائي أو عدم مصادقة مجلس الوصاية المركزي على مسطرة الاتفاق الودي، فإن مسطرة نزاع الملكية تستمر، ويتعين في هذه الحالة الحرص على متابعة كل المراحل الإدارية لهذه المسطرة إضافة إلى مراحلها القضائية التي تستوجب حضورا و يقضة، خاصة أثناء إنجاز الخبرات القضائية.

3- التفويت الناتج عن مسطرة تسوية الوضعية القانونية للعقارات المستغلة بدون موجب قانوني:

لقد استفحلت خلال السنوات الماضية ظاهرة الاعتداء المادي على أراضي مملوكة للجماعات السلالية من طرف الإدارات العمومية والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية عن طريق حجز واستغلال عدة عقارات دون مباشرة المسطرة القانونية الجاري بها العمل.

ولوضع حد لهذه الظاهرة، التي لا تجد في القوانين الجاري بها العمل أي سند لها سوى ما تشكله من اعتداء وتعدّي على ملك الغير يعاقب عليه القانون ويرتب عن ذلك تعويضات هامة يرسم التعويض عن الاحتلال غير الشرعي لملك الغير والاعتداء المادي، فتحت مديرية الشؤون القروية بمعية السلطات الإقليمية ورشا يهم معاينة وجرد ومسح جميع العقارات التي تم استغلالها وحيازتها بدون سند قانوني من طرف الإدارات العمومية والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية في أفق تسوية وضعيتها عن طريق تفويتها لفائدة الجهات المستغلة.

وقد فضلت مصالح الوصاية هذه المسطرة بدل مباشرة المسطرة القضائية لطرد المحتلين ورفع الاعتداء المادي الواقع على عقارات الجماعات السلالية، مع ترتيب التعويضات اللازمة عن هذه الاستغلالات.

واعتبارا لكون المسطرة تعتبر استثنائية ولا تعدو أن تكون تسوية لوضعية قائمة فإن ملف التسوية يتكون من الوثائق التالية:

- محضر المعاينة يثبت وقوع الاستغلال والحيازة والبناء من طرف الإدارة أو المؤسسة العمومية أو الجماعة الترابية المعنية،
- تصميم طبوغرافي للقطعة الأرضية موضوع المعاينة مع بيان نوعية المنشآت المتواجدة بالعقار،
- محضر اللجنة الإدارية للتقييم يتضمن بالإضافة إلى القيمة التجارية للعقار تكاليف الملف التقني المنجز والمصاريف الجزافية المحددة في 5%.

وبمجرد إعداد هذه الملفات تحال، دون أجل، على المصالح المركزية للوصاية قصد عرضها على أنظار مجلس الوصاية المركزي لاتخاذ المقرر اللازم في شأنها.

وفي حالة المصادقة، تتم معالجة ملف التسوية بنفس الكيفية التي توظّر عمليات التفويت بالمرافعة، والتي تمت الإشارة إليها سابقا.

المحور الثاني- تفويت العقارات المملوكة للجماعات السلالية من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية:

يهم هذا المحور كيفية تعبئة الأراضي المملوكة للجماعات السلالية التي تتوفر على مؤهلات يمكن توظيفها لإنجاز مشاريع استثمارية في الميدان الصناعي أو التجاري أو السياحي أو الحرفي أو السكني أو الصحي أو التربوي أو الخدماتي، وغيرها من المشاريع ذات الوقع الاقتصادي المؤكده من طرف الفاعلين العموميين أو الخواص.



1- التفويت عن طريق طلبات العروض:

يمكن لمصالح الوصاية، بمبادرة منها أو باقتراح من السلطة الإقليمية أو من السلطة المحلية أو من جماعات النواب، مباشرة إجراءات التفويت عن طريق طلبات العروض لعقار أو عدة عقارات تتوفر فيها شروط التثمين والتعبئة من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية في المجالات المشار إليها آنفا.

كما يمكن مباشرة نفس مسطرة التفويت بالنسبة لعقارات الجماعات السلالية المملوكة على الشياخ ولا تقبل القسمة العينية، أو العقارات التي تكون موضوع عدة طلبات اقتناء أو بالنسبة للعقارات التي تصنف ضمن الأملاك صعبة التسيير أو أن تدبيرها مكلف جدا.

وبمفهوم المادة 34 من المرسوم رقم 2.19.973 المؤرخ في 9 يناير 2020 الصادر بتطبيق القانون رقم

62.17 فإن مهمة الإشراف على عملية التفويت بواسطة طلبات العروض تتولاها لجنة إقليمية مكونة من:

- عامل العمالة أو الإقليم أو من ينوب عنه بصفته رئيسا،
- ممثل المركز الجهوي للاستثمار،
- ممثل سلطة الوصاية، عند الاقتضاء،
- رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم، الذي يتولى مهمة كتابة المجلس،
- السلطة المحلية ذات الصلة بالجماعة السلالية المعنية بالعقار،
- نائب أو نواب الجماعة السلالية المعنية،
- ممثلي المصالح اللامركزية المعنية حسب طبيعة المشروع (عند الاقتضاء).

أ-انطلاق عملية عرض العقار للبيع عن طريق طلب العروض:

في الحالات التي يكون فيها بيع العقارات المملوكة للجماعات السلالية بواسطة طلبات العروض مبرراً ، وبناء على تقرير معمل للسلطة الإقليمية أو السلطة المحلية وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 7)، تتولى مصالح العمالة أو الإقليم المعني إعداد إعلان بتنظيم عملية التفويت المذكورة وفق النموذج رفقته (المرفق رقم 8) ، كما تتولى تحديد الثمن الافتتاحي لعملية البيع عن طريق اللجنة الإدارية للخبرة التي يتعين عليها إعداد محضر مفصل لعملها وفق النموذج المرفق بهذا الدليل (المرفق رقم 9)، إضافة إلى إعداد مشروع دفتر التحملات الذي سيؤطر عملية طلب العروض وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 10).

ويتعين على السلطة الإقليمية المعنية إحالة هذه الوثائق وكل الوثائق الضرورية الأخرى (تصاميم، شواهد عقارية إلخ...) على مديرية الشؤون العقارية (المصلحة المكلفة بالتفويطات) داخل أجل سبعة (7) أيام من تاريخ إعداد الملف قصد المصادقة.

وبعد المصادقة، وفي جميع الحالات، ثلاثين (30) يوماً على الأقل قبل نشر الإعلان يحال دفتر التحملات المذكور آنفاً في صيغته النهائية وكذا الإعلان عن تنظيم عملية البيع بواسطة طلبات العروض ونموذج التعهد الذي سيتم وضعه رهن إشارة العموم وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 11)، تحال كل هذه الوثائق على مصالح العمالة أو الإقليم المعني التي تتولى إشهار وتعليق الإعلان بمقر العمالة ومقرات السلطة المحلية ومقرات المصالح المحلية غير المركزية .

ومن جهتها، وبالموازاة مع ما سبق، تقوم وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية) بنشر الإعلان المتحدث عنه في جريدتين وطنيتين أو أكثر بالإضافة إلى نشره بالموقع الإلكتروني www.terrescollectives.ma.

ب- إيداع العروض:

موازاة مع نشر وتعليق الإعلان المشار إليه أعلاه يتعين على قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم المعني الإعداد جيداً للمرحلة اللاحقة وهي مرحلة إيداع العروض من طرف المشاركين في طلب العروض واجتماع اللجنة المكلفة بفتح الأظرفة وفحص وتقييم العروض.

وتتطلب هذه المرحلة بالخصوص إعداد سجل خاص موقع ومرقم تفيد فيه العروض بكيفية تدرجية حسب تاريخ وساعة إيداعها من طرف المشاركين، قبل وضعها في مكان مؤمن في انتظار حلول التاريخ المحدد لفتح الأظرفة.

كما تتطلب هذه المرحلة أيضا إعداد القاعة التي ستجتمع فيها اللجنة والأدوات المكتبية التي سيتم استعمالها، مع وضع التشوير الكافي لتسهيل وصول المشاركين في طلب العروض إلى مكتب إيداع العروض، والقاعة المخصصة لاجتماع لجنة فتح الأظرفة.

ج- فتح الأظرفة وتقييم العروض:

في التاريخ المحدد لذلك، تقوم اللجنة المشرفة على عملية طلب العروض بفتح الأظرفة وتقييم العروض طبقا للكيفية المنصوص عليها في دفتر التحملات، وعند انتهائها من العملية تقوم اللجنة بتحرير محضر في الموضوع وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 12) ويتم توقيعه من طرف جميع أعضاء اللجنة.

وبالنسبة للمشاركين غير الفائزين فإن مصالح العمالة ملزمة بإرجاع الأظرفة إلى المعنيين بالأمر مقابل إبراء، مع ضرورة الاحتفاظ بنسخة من ملف كل مشارك لدى قسم الشؤون القروية.

كما تقوم مصالح العمالة (قسم الشؤون القروية) بإحالة محضر اللجنة المذكورة أعلاه داخل أجل سبعة (7) أيام من تاريخ تحرير هذا المحضر رفقة ملفات طلبات العروض التي تم حصرها وتقييمها، على مصالح الوصاية المركزية للمصادقة عليها من طرف مجلس الوصاية المركزي، داخل أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ توصله بالملف.

بعد المصادقة على نتائج فحص وتقييم العروض تقوم مديرية الشؤون القروية بنشرها بالموقع الإلكتروني [www. terrescollectives.ma](http://www.terrescollectives.ma)، وتوجه إعلاننا بهذه النتائج وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 13) إلى العمالة أو الإقليم المعني قصد تعليقه وإشهاره بمقر العمالة والقيادة المعنية.

كما تقوم مصالح العمالة موازاة مع التعليق بتبليغ النتيجة إلى المتنافس الذي فاز عرضه، بإحدى طرق التبليغ القانونية (بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة العون القضائي أو بالطريقة الإدارية مقابل وصل بالتسليم)، مع دعوته الى أداء الثمن وتقديم الضمانة البنكية المطلوبة داخل أجل 30 يوما من تاريخ التبليغ، تحت طائلة سقوط حقه في التفويت.

وفي حالة تقاعس المتنافس الذي فاز عرضه عن أداء الثمن وإتمام البيع أو انسحابه لأي سبب من الأسباب، فإنه يفقد حقه في مبلغ الضمانة الذي قدمه وفي اقتناء العقار موضوع البيع، ويمكن لمصالح الوصاية دراسة إمكانية اللجوء للعرض الثاني في حالة ما إذا كان مناسباً.

د- مرحلة إبرام عقد التفويت:

بعد أداء الثمن والمصاريف المحددة في 5% من الثمن وتقديم الضمانة البنكية التي تؤمن إنجاز المشروع بنسبة 5% من مبلغ الاستثمار، تقوم مصالح مديرية الشؤون القروية داخل أجل أقصاه 15 يوما بتسليم مشروع عقد التفويت وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 14) مقابل وصل التسليم إلى المتنافس الذي فاز عرضه، وذلك قصد وضع هذا العقد في شكل محرر رسمي من طرف أحد الموثقين أو العدول أو محرر ثابت التاريخ من طرف أحد المحامين المقبولين أمام محكمة النقض، داخل أجل ثلاثين يوما، مع إخباره بأنه يتحمل مصاريف تحرير العقد وإخضاعه للتسجيل والتمبر والتقييد بالمحافظة العقارية.



ه- إرجاع شيك الضمانة:

- ترجع ضمانة المشاركة في طلب العروض وفق ما ورد في دفتر التحملات كما يلي:
- بالنسبة للمشاركين غير الفائزين، ترد هذه الضمانة في اليوم الموالي لتاريخ الإعلان عن نتائج فحص وتقييم العروض رفقة الأظرفة مقابل إبراء،
 - بالنسبة للفائز في طلب العروض ترد هذه الضمانة في الأسبوع الموالي لتاريخ التوقيع على عقد البيع،
 - في حال إلغاء طلب العروض ترد هذه الضمانة لكل المرشحين في اليوم الموالي لتاريخ الإعلان عن قرار الوصاية بإلغاء طلب العروض،
 - في حالة تخلي المرشح خلال سريان مسطرة الانتقاء، أو في حال تخلي الفائز قبل التوقيع على عقد التفويت ستصبح هذه الضمانة من حق الجماعة السلالية المعنية.

2- التفويت بالمرضاة:

يمكن تفويت العقارات المملوكة للجماعات السلالية بالمرضاة وعلى أساس دفتر التحملات لفائدة الفاعلين العموميين أو الخواص من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار في الميدان الصناعي أو التجاري أو السياحي أو السكني أو الصحي أو التربوي أو الخدماتي، أو غير ذلك من المشاريع ذات الوقع الاقتصادي المؤكد.

وتودع الطلبات المتعلقة بهذه العمليات مقابل وصل بمكاتب مديرية الشؤون القروية بالرباط أو المركز الجهوي للاستثمار الذي يقع العقار موضوع الطلب ضمن دائرة اختصاصه أو بمقر السلطة المحلية المعنية، أو لدى مصالح العمالة أو الإقليم المعني (قسم الشؤون القروية).

أ- تكوين ودراسة ملف التفويت:

تقوم مديرية الشؤون القروية داخل أجل 10 أيام من تاريخ توصلها مباشرة بطلب التفويت أو عن طريق الإحالة من المركز الجهوي للاستثمار بتوجيه نسخة منه إلى السلطة المحلية تحت إشراف العمالة أو الإقليم من

أجل إجراء بحث وجمع المعطيات الضرورية حول العقار موضوع الطلب وإعداد تقرير يتضمن رأيها في الموضوع وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 15).

وبمجرد إعداد تقريرها وإبداء رأيها، وفي جميع الحالات داخل أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ توصلها بطلب التفويت مباشرة أو عن طريق الإحالة، يتعين على السلطة المحلية المعنية توجيه الملف المتضمن للطلب والوثائق المرفقة به والتقرير إلى مديرية الشؤون القروية تحت إشراف العمالة أو الإقليم.

ومن جهتها تقوم مديرية الشؤون القروية بدراسة الملف المذكور داخل أجل 15 يوما، وفي حالة عدم وجود ما يمنع من إتمام الإجراءات تحيله على العمالة أو الإقليم لتقديمه داخل أجل 7 أيام من تاريخ التوصل إلى اللجنة المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت عقارات الجماعات السلالية قصد دراسته وإبداء الرأي بشأنه، واقتراح قيمة العقار المعني، بناء على عناصر المقارنة وتعد محضرا في الموضوع وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 16).

وبمجرد إعداد وتوقيع محضر اللجنة، تحيل العمالة أو الإقليم الملف المتضمن لجميع الوثائق على مديرية الشؤون القروية قصد تقديمه داخل أجل 15 يوما إلى مجلس الوصاية المركزي لاتخاذ القرار بشأنه داخل أجل 30 يوما.



ب- المصادقة على التفويت:

إذا صادق مجلس الوصاية المركزي على العملية المذكورة، يتم إخبار المعني بالأمر بضرورة أداء الثمن والمصاريف المحددة في 5% من ثمن البيع والإدلاء بالضمانة البنكية المحددة في 5% من مبلغ الاستثمار، داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ التوصل، تحت طائلة سقوط حقه في التفويت.

إذا لم يؤد طالب التفويت الثمن مع المصاريف ولم يدل بالضمانة البنكية فإنه يتم إشعاره بواسطة رسالة تبلغ إليه بإحدى طرق التبليغ القانونية بسقوط حقه في التفويت.

ج- إبرام عقد التفويت:

في حالة ما إذا تعلق الأمر بتفويت قطعة أرضية تعتبر جزءاً من رسم عقاري أو مطلب تحفيظ، يتعين على المقتني مباشرة إجراءات استخراج القطعة موضوع البيع من العقار الأصلي عن طريق إعداد الملف التقني، وذلك داخل أجل 60 يوما من تاريخ صدور مقرر مجلس الوصاية المركزي القاضي بالمصادقة على التفويت.

بعد أداء الثمن والمصاريف وتقديم الضمانة البنكية التي تؤمن إنجاز المشروع تقوم مصالح مديرية الشؤون القروية داخل أجل أقصاه 15 يوما من حصول الأداء بتسليم مشروع عقد التفويت مع نسخة أصلية من دفتر التحملات وفق النموذجين المرفقين (المرفقان رقم 17 و18) مقابل وصل التسليم إلى المقتني وذلك قصد الاتصال بأحد محرري العقود (موثق أو عدل أو محامي مقبول أمام محكمة النقض) لوضع هذا العقد في شكل محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ التسليم مع إخطاره بأنه يتحمل مصاريف تحرير العقد وإخضاعه للتسجيل والتمبر والتقييد بالمحافظة العقارية.



د- طلب قرض لدى مؤسسة بنكية:

من أجل تنفيذ شروط الإنجازات التي التزم بها المقتني يمكنه، بعد إذن مكتوب من مصالح الوصاية، أن يطلب طبقا للقانون الجاري به العمل من مؤسسة للسلف مقبولة لدى الدولة، منحه قرضا لاستكمال إنجاز مشروعه وأن يسمح لهذه المؤسسة بإيقاع رهن من الدرجة الأولى على العقار موضوع البيع ضمانا لرد المبلغ المقترض منها.

وتبعا لذلك، يتعين على المقتني أن يتقدم لدى مديرية الشؤون القروية بطلب مرفق بمذكرة مفصلة حول برنامج البناءات والتجهيزات المراد إنجازها، والمبلغ المالي المزمع اقتراضه، وهوية المؤسسة المقرضة، ومشروع عقد الرهن.

ويشترط لإمكانية الاستجابة لطلب المعني بالأمر أن يكون قد حصل على جميع الرخص الضرورية لإنجاز مشروعه وأن يكون قد شرع فعليا في هذا الإنجاز، علما أن مبلغ القرض الذي يمكن الترخيص به لا يمكن أن يفوق المبلغ التكميلي لمساهمته الشخصية في تمويل المشروع، حسب ما ينص عليه برنامجه الاستثماري.

وقبل عرض الطلب المشار إليه على مجلس الوصاية المركزي قصد البت فيه يحال على العمالة أو الإقليم (اللجنة المشرفة على عمليات التفويت) قصد العمل على معاينة العقار المعني والتأكد من شروع صاحب الطلب في إنجاز المشروع وموافاة مديرية الشؤون القروية بتقرير مع إبداء الرأي في الموضوع.

المحور الثالث - اتفاقيات الشراكة:

تندرج الشراكة ضمن عمليات التفويت، بحيث يكون مقابل التخلي عن عقار مملوك لجماعة سلالية معينة نسبة مائوية من مكونات المشروع، كالدور السكنية والقطع الأرضية المجهزة، بدلا أن يكون مقابل التفويت نقدا، وبالتالي فإن هذا النوع من العمليات يهتم بالخصوص المشاريع العقارية التي يمكن أن تتجزأ الجماعات الترابية أو الفاعلون العموميون أو الخواص.

ومن أجل دراسة طلبات إبرام اتفاقيات الشراكة وفق الكيفية المطبقة بالنسبة لباقي عمليات التفويت يتعين أن يتكون الملف من الوثائق المبينة في البطاقة المرفقة (المرفق رقم 19)، علما أن مجلس الوصاية المركزي يحتفظ لنفسه بحق الموافقة على هذا النوع من المعاملات العقارية أو عدم الموافقة.



المحور الرابع: تتبع إنجاز المشاريع الاستثمارية:

1- معاينة العقار:

يطلب من المقتني أو عند انتهاء أجل إنجاز المشروع أو انتهاء أجل إنجاز مرحلة من مراحلها حسبما هو محدد بعقد البيع ودفتر التحملات الملحق به، تقوم اللجنة الإقليمية المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت عقارات الجماعات الساللية بمعاينة إنجاز المشروع الاستثماري ومدى تقيد المشتري بتنفيذ الشروط الواردة في العقد.

واستعدادا لهذه العملية تقوم مصالح العمالة أو الإقليم باستدعاء أعضاء اللجنة بما في ذلك ممثل الوصاية، مع تضمين الاستدعاء معلومات عن العقار الذي ستم معاينته والمشروع الذي يتعين إنجازها ومدة الإنجاز، وذلك قبل التاريخ المحدد لإجراء المعاينة بمدة لا تقل عن 10 أيام، كما يتعين في الوقت نفسه توجيه استدعاء إلى المقتني للحضور إلى عين المكان في التاريخ المحدد، و يُبلغ إليه الاستدعاء بإحدى طرق التبليغ القانونية.

وفي التاريخ المحدد تنتقل اللجنة بجميع أعضائها إلى العقار المعني وتقوم بمعاينة الاستثمارات التي تم إنجازها على أرض الواقع مقارنة مع ما تم الالتزام به، وتستمع إلى توضيحات المقتني إذا حضر، علما بأن عدم حضوره لا يمنع اللجنة من القيام بمهامها. وتتولى كتابة اللجنة تدوين ملاحظات جميع الأعضاء وتسجيلها في محضر رسمي. ويوقع هذا المحضر من طرف كافة أعضاء اللجنة داخل أجل 7 أيام من تاريخ إجراء المعاينة وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 20)،

وبناء على المعاينة يمكن للجنة أن تقترح ما يلي:

- إذا لاحظت اللجنة أن المقتني قام بإنجاز كامل المشروع الملتمزم به تقترح منحه شهادة رفع اليد وإرجاع الضمانة البنكية إليه،
- أما إذا لاحظت اللجنة أن المقتني شرع في إنجاز المشروع ولم يكمله، فإنها تقترح توجيه إنذار إليه قصد الوفاء بالتزاماته داخل أجل تحدده له حسب نوعية وحجم المشروع والمدة الضرورية لإتمامه.

وبناء على اقتراح اللجنة يقوم عامل العمالة أو الإقليم المعني بتوجيه الإنذار إلى المقتني يبلغ إليه بإحدى طرق التبليغ القانونية.

وبعد انتهاء الأجل الممنوح من طرف اللجنة لفائدة المقتني لإنهاء مشروعه وفق الإنذار الموجه إليه، تقوم اللجنة من جديد بمعاينة المشروع، بعد استدعاء أعضائها والمقتني وفق الكيفية المشار إليها أعلاه، وتقوم بمهامها سواء استجاب المقتني للاستدعاء أم لا، وتعد محضرا تقترح فيه أحد الاقتراحين التاليين:

- إذا لاحظت اللجنة بأن المقتني أتم إنجاز المشروع فإنها تقترح منحه شهادة رفع اليد وإرجاعه الضمانة البنكية،

- أما إذا لاحظت بأن المقتني لم يشرع في إنجاز المشروع أو لم يتممه رغم إنذاره، فإن اللجنة تقترح منحه أجلا إضافيا تحدده حسب معطيات وخصوصيات كل حالة ومدى وجاهة الأسباب التي يبرر بها المقتني عدم إنجاز المشروع، أو تقترح سلوك مسطرة فسخ عقد التفويت مع استخلاص مبلغ الضمانة البنكية، وخاصة إذا لم يشرع المقتني في إنجاز المشروع، ولم يقدم أسبابا مقنعة تبرر عدم الشروع في الإنجاز.

وتأسيسا عليه، فإذا اقترحت اللجنة منح المقتني أجلا إضافيا فإن عامل العمالة أو الإقليم المعني يوجه إليه إنذارا بواسطة رسالة تبلغ إليه بإحدى طرق التبليغ القانونية قصد إنجاز المشروع داخل الأجل الجديد المحدد من طرف اللجنة، تحت طائلة فسخ عقد التفويت.

وعند حلول الأجل المذكور تقوم اللجنة من جديد بمعاينة العقار المعني وفق الكيفية السالف ذكرها، فإذا لاحظت بأن المقتني نفذ كامل المشروع فإنها تقترح منحه شهادة رفع اليد وإعادة الضمانة البنكية إليه. أما إذا لاحظت اللجنة أن المقتني لم يقم بإنجاز المشروع رغم المهلة الثانية الممنوحة له فإنها تقترح فسخ عقد التفويت واستخلاص مبلغ الضمانة البنكية، كما تقوم بتحديد قيمة البناءات والتجسيبات، إن وجدت، التي أحدثها المشتري على الأرض موضوع البيع.

2- منح شهادة رفع اليد وإرجاع الضمانة البنكية:

في حالة ما إذا استوفى المقتني جميع شروط الإنجاز، يقوم عامل العمالة أو الإقليم المعني بإحالة محضر المعاينة بعد توقيعه من طرف أعضاء اللجنة المختصة، داخل أجل 15 يوما من تاريخ إجراء المعاينة، على وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية) من أجل العمل على إعداد شهادة رفع اليد وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 21)، وإعادة الضمانة البنكية. ويتم توجيه هاتين الوثيقتين إلى المقتني تحت إشراف العمالة أو الإقليم التي تعمل على تسليمهما للمعني بالأمر مقابل إبراء.

3- فسخ عقد التفويت وإسقاط حق المشتري:

في حالة ما إذا اقترحت لجنة المعاينة فسخ عقد التفويت، يقوم عامل العمالة أو الإقليم المعني بإحالة محضر هذه اللجنة، داخل أجل 15 يوما من تاريخ إجراء المعاينة، على وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية)

لتقديمه داخل أجل 7 أيام من تاريخ التوصل به إلى مجلس الوصاية المركزي قصد البت فيه داخل أجل 30 يوما من تاريخ تقديم الملف إليه بموجب مقرر وفق النموذج المرفق (المرفق رقم 22).

وتبلغ مديرية الشؤون القروية مقرر مجلس الوصاية المركزي القاضي بفسخ العقد بمجرد صدوره إلى عامل العمالة أو الإقليم المعني قصد العمل على تنفيذه.

يقوم عامل العمالة أو الإقليم بتبليغ مقرر مجلس الوصاية المركزي القاضي بفسخ عقد البيع بإحدى طرق التبليغ القانونية للمعني بالأمر، ويحيل نسخة من رسالة التبليغ إلى مديرية الشؤون القروية، ويتعين على مصالح العمالة أو الإقليم الاحتفاظ بالوثيقة التي تثبت توصل المقتني الذي تم إسقاط حقه بالمقرر المذكور (الإشعار بالتوصل عن طريق البريد المضمون أو الوصل بالتسليم بالطريقة الإدارية أو محضر التبليغ بواسطة العون القضائي)، مع موافاة مصالح الوصاية بنسخة منها قصد احتساب أجل الطعن الذي هو 60 يوما من تاريخ التبليغ.

إذا لم يقدم المقتني أي طعن ضد مقرر مجلس الوصاية المركزي القاضي بفسخ العقد داخل أجل 60 يوما من تاريخ التبليغ، يتعين مباشرة الإجراءات التالية:

- إذا لم يرق المقتني بأي إنجاز فوق الأرض موضوع البيع، تتخذ مديرية الشؤون القروية الإجراءات اللازمة من أجل التشطيب على عقد البيع المسجل بالدفاتر العقارية، وذلك عن طريق مراسلة المحافظة العقارية المعنية، ثم تعمل على إرجاع ثمن البيع إلى المقتني بعد خصم 10% من ثمن البيع عن كل سنة بداية من تاريخ إبرام العقد إلى تاريخ آخر محضر اجتماع اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات، وذلك كتعويض عن احتلال العقار موضوع التفويت،

- وإذا كان المقتني قد بدأ الإنجاز دون إتمامه، تخبره مصالح العمالة أو الإقليم بواسطة رسالة تبلغ إليه بإحدى طرق التبليغ القانونية بأنه سيتم تطبيق مقتضيات التي ينص عليها العقد في حالة الفسخ، وتوجه نسخة من رسالة التبليغ إلى وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية).

ومن جهتها تقوم مصالح الوصاية بمراسلة المحافظة على الأملاك العقارية المختصة من أجل التشطيب على تقييد المقتني الذي تم إسقاط حقه من السجلات العقارية، وإعادة تقييد الجماعة السلالية المعنية بالنسبة للأرض والبنائات، مع موافاتها بالوثائق الضرورية (العقد المفسوخ، محاضر لجنة معاينة الإنجازات، مقرر مجلس الوصاية القاضي بفسخ العقد، التصاميم...).

وبعد نقل ملكية العقار المعني بما في ذلك البنائات إلى الجماعة السلالية يتم مباشرة إجراءات تفويت العقار المذكور عن طريق طلب العروض وفق نفس المسطرة المبينة اعلاه.

- بعد إسقاط حق المشتري في القطعة المعنية وتقويتها عن طريق طلب العروض، أو إذا وقعت متابعة بيعها من طرف المؤسسة البنكية التي منحتة القرض، فإن توزيع منتج البيع سيكون حسب الترتيب التالي:
- (1) تخصم من ثمن البيع جميع الصوائر الناجمة عن إجراءات إسقاط الحق والبيع، وهذه الصوائر لا ينبغي أن تقل عن 5% من مبلغ البيع،
 - (2) ترد الديون الرهنية الموافق عليها من طرف الوصاية،
 - (3) يرد للمشتري ثمن البيع بعد اقتطاع نسبة 10% سنويا عن مدة الاحتلال،
 - (4) يقسم الباقي من حاصل البيع بين المشتري بمقدار 5/4 والجماعة السلالية بمقدار 5/1، علما بأن حصة المشتري أو ذوي حقوقه، لا يمكن أن تتجاوز مبلغ ما أنفقه في التحسينات المفيدة التي أقامها فوق القطعة الأرضية التي فوتت له، والتي تحدد قيمتها من طرف اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات دون أن يسوغ لأحد الطرفين الطعن فيها.



المحور الخامس: المبادلات العقارية:

إذا طلبت جماعة سلالية إجراء مبادلة بين عقار مملوك لها بعقار مملوك لجماعة سلالية أخرى أو إذا طلب أحد الأشخاص الذاتيين أو المعنويين إجراء مبادلة عقارية مع جماعة سلالية، يتم إحالة الطلب على العمالة أو الإقليم المعني قصد إجراء البحث بشأن العقارين موضوع طلب المبادلة بالتنسيق مع السلطة المحلية.

وبعد إجراء البحث يتم موافاة مديرية الشؤون القروية بملف يتضمن الوثائق المبينة في المرفق رقم 23، رفقة البحث الذي يوضح أسباب ودواعي المبادلة، وإذا تبين من دراسة هذه الوثائق عدم وجود ما يمنع من إجراء المبادلة يحال الملف على العمالة أو الإقليم لعرضه على اللجنة الإقليمية المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت عقارات الجماعات السلالية لإبداء الرأي بشأنه وتحديد قيمة العقارين موضوع طلب المبادلة.

إثر ذلك يحال الملف على مديرية الشؤون القروية قصد عرضه على مجلس الوصاية المركزي. وفي حالة المصادقة يتم الاتفاق مع طالب المبادلة على اختيار أحد محرري العقود لإعداد عقد المبادلة، ثم العمل على إخضاعه للتسجيل والتقييد بالمحافظة على الأملاك العقارية.

وبالنسبة لمصاريف عقد المبادلة التي تشمل أجرة تحرير العقد ومختلف الرسوم كالتسجيل والتمبر، فإنها تقسم بين الطرفين، إلا إذا نص العقد على خلاف ذلك.

15 مايو 2020

الرباط في

عن وزير الداخلية وبفويض منه
العامل، مدير الشؤون القروية

إمضاء: عبد المجيد الحنكاري



محضر

اللجنة الإدارية المكلفة باختيار الأراضي الصالحة للإدارات العمومية

بناء على طلب.....الرامي إلى البحث عن قطعة أرضية مساحتها التقريبية.....مترا مربعا/هكتار من أجل إيواء مشروع..... قامت اللجنة الإدارية المكلفة باختيار الأراضي الصالحة للإدارات العمومية بالتحريات الأولية حيث تبين لها أنه يمكن اختيار قطعة أرضية تابعة لعقار مملوك للجماعة السلالية.....

تكوين اللجنة:

- السيد.....ممثل السلطة المحلية رئيسا،
- السيد..... ممثل (الإدارة أو المؤسسة العمومية أو الجماعة الترابية صاحبة المشروع)،
- السيد.....ممثل إدارة أملاك الدولة،
- السيد.....ممثل قسم الشؤون القروية،
- السيد (أو السادة).....نائب أو نواب الجماعة السلالية المالكة للأرض،
- السيد.....ممثل الإدارة المكلفة بالتعمير.

معاينة القطعة الأرضية المعنية:

انتقل أعضاء اللجنة إلى عين المكان قصد التعرف على القطعة الأرضية التابعة للعقار المسمى..... المملوك للجماعة السلالية.....الكائن بقيادة.....دائرة.....

مواصفات العقار وخصائصه:

- المساحة.....
- الوضعية القانونية.....
- التخصيص المعماري.....
- طبيعة العقار (فلاحي، رعوي، بوري، مسقي.....).
- مشمات العقار (أرض عارية، أشجار، بنايات.....).
- الاستعمال الحالي (الاستغلال من طرف أعضاء الجماعة، موضوع ترامي، غير مستغل.....).
- وضعية العقار بالنسبة للنظام الغابوي.....
- وضعية العقار بالنسبة لدوائر الري.....
- وجود أو عدم وجود نزاع.....



اقتراح اللجنة:

بعد التأكد من وضعية العقار المذكور تبين للجنة أن المشروع المعني يمكن إنجازه فوق قطعة أرضية تابعة لهذا العقار تبلغ مساحتها التقريبية.....تحد شمالا.....جنوبا.....شرقا.....غربا.....

التوقيعات



شهادة إدارية

إن رئيس المجلس الجماعي ب.....

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

وبناء على 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) ولاسيما المادتين 35 و61 منه،

وبناء على القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)،

وبناء على الطلب الذي تقدم به.....



يشهد:

أن القطعة الأرضية الواقعة ب.....جماعة.....البالغة مساحتها.....حسب التصميم الطبوغرافي المدلى به ، موضوع عقد.....والتي هي في ملك.....

لا تدخل هذه العملية ضمن مقتضيات المادتين 35 و61 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

سلمت هذه الشهادة بطلب من.....قصد.....

وحرر ب.....بتاريخ.....

توقيع رئيس المجلس

محضر اللجنة الإدارية للتقييم

بتاريخ.....اجتمعت اللجنة الإدارية للتقييم ب..... من أجل تحديد
القيمة التجارية للعقار المدعو..... المملوك للجماعة السلالية.....
المخصص لإنجاز.....من طرف.....

تكوين اللجنة:

اجتمعت اللجنة تحت رئاسة السيد عامل إقليم.....(أو السلطة المحلية ب...) وضمت في عضويتها:

- السيد.....رئيس قسم الشؤون القروية،
- السيد(أو السادة).....نائب أو نواب الجماعة السلالية المالكة،
- السيد.....ممثل إدارة أملاك الدولة،
- السيد.....ممثل (الإدارة أو المؤسسة العمومية أو الجماعة الترابية صاحبة المشروع)،
- السيد.....ممثل إدارة الضرائب،
- السيد.....ممثل (الإدارة المكلفة بالتعمير)

التعرف على موقع العقار:

انتقل أعضاء اللجنة إلى عين المكان قصد التعرف على العقار المملوك للجماعة السلالية.....الكائن
بقيادة.....دائرة.....

مواصفات العقار:

- المساحة.....
- الوضعية القانونية.....
- التخصيص المعماري.....

الحدود:

- الشمال.....
- الجنوب.....
- الشرق.....
- الغرب.....

طبيعة العقار:

طبيعة الأرض (فلاحية، رعوية، بورية، مسقية...).....
مشمولاتها (أرض عارية، أشجار، بنايات...).....
الاستعمال الحالي (الاستغلال من طرف أعضاء الجماعة، موضوع ترامي، غير مستغل...).....

مواصفات خاصة:

.....
.....



عناصر المقارنة:

.....
.....
.....

اقتراح اللجنة:

بعد تأكد اللجنة من أن العقار المشار إليه أعلاه مناسب للمشروع المراد إنجازه تقترح تحديد قيمته التجارية على أساس..... (.....) درهما للهكتار/المتر المربع، أي ما مجموعه..... (.....) درهما.

ويضاف إلى المبلغ المذكور مصاريف التسيير المحددة في 5% من قيمة الأرض و مصاريف إعداد الملف التقني المتعلق باستخراج القطعة الأرضية موضوع البيع (أو مصاريف التحفيظ) المحددة في مبلغ.....، و(عند الاقتضاء) التعويضات السطحية المستحقة لأعضاء الجماعة السلالية المالكة المحددة في مبلغ.....
وبذلك يكون المبلغ الإجمالي الواجب أدائه مقابل القطعة الأرضية المشار إليها هو..... (.....) درهما، أي..... درهما للمتر المربع الواحد (أو للهكتار الواحد).

توقيعات أعضاء اللجنة

رئيس اللجنة

نائب أو نواب الجماعة السلالية المالكة

رئيس قسم الشؤون القروية

ممثل الإدارة أو المؤسسة العمومية

ممثل إدارة أملاك الدولة

أو الجماعة الترابية صاحبة المشروع

ممثل الإدارة المكلفة بالتعمير

ممثل إدارة الضرائب

المرفق رقم 4

بطاقة معلومات

حول العقار المملوك للجماعة السلالية

موضوع طلب التفويت

- طالب الاقتناء:..... عنوانه.....
- طبيعة العملية العقارية: (التفويت بالتراضي، نزع الملكية شراكة، مبادلة عقارية).....
- اسم العقار:.....
- الجماعة السلالية المالكه:.....
- موقع العقار: بلدية (أو جماعة قروية)..... قيادة..... دائرة..... إقليم.....
- الموقع بالنسبة للمدار الحضري:.....
- طبيعة وثيقة التعمير التي تشمل العقار وتاريخ المصادقة عليها.....
- استعمال العقار حسب وثيقة التعمير.....
- طبيعة العقار: (فلاحي، رعوي، غير مستغل...).....
- وضعية العقار إزاء الصندوق الوطني الغابوي.....
- وضعية العقار بالنسبة للمدارات السقوية.....
- المراجع العقارية: (الرسم العقاري أو مطلب التحفيظ أو تحديد إداري مصادق عليه أو تحديد إداري في طور المصادقة أو غير محفظ).....
- المساحة:
 - مساحة العقار موضوع الطلب.....
 - المساحة الإجمالية للعقار الذي يشمل الجزء المطلوب تفويته.....
 - المساحة الإجمالية لباقي العقارات التي تملكها الجماعة السلالية.....
- الاستغلال الحالي للعقار: (استغلال جماعي من أعضاء الجماعة، استغلال فردي من طرفهم، استغلال فردي من طرف أشخاص لا ينتمون للجماعة السلالية، استغلال بواسطة عقد كراء مبرم مع مصالح الوصاية).....
 - عدد الأسر وعدد أعضاء الجماعة المستغلون للعقار نوعية استغلالهم.....
 - عدد الأسر وعدد أعضاء الجماعة القاطنون بالعقار.....
 - عدد الأسر غير المنتمين للجماعة السلالية المستغلين للعقار ونوعية استغلالهم للعقار.....
 - عدد الاسر غير المنتمية للجماعة السلالية القاطنين بالعقار.....



- المشروع المراد إنجازه:

- طبيعة المشروع.....
- مكونات المشروع والمساحة المخصصة لكل جزء منه.....
- في حالة ما إذا كان طلب التقويت يتعلق بتسوية وضعية بنايات قائمة يتعين تحديدها.....
- مبلغ الاستثمار المخصص للمشروع.....درهم
- مدة إنجاز المشروع.....
- عدد مناصب الشغل التي سيوفرها المشروع.....
- استفادة أعضاء الجماعة السلالية من فرص الشغل المتوفرة.....

- تأثير المشروع:

- على الجماعة السلالية المالكة للوعاء العقاري للمشروع.....
 - على الجماعة الترابية التي يوجد المشروع بنفوذها الترابي.....
 - على الاقتصاد الوطني.....
 - على البيئة.....
- مصير القاطنين بالعقار:
- أعضاء الجماعة السلالية:.....
 - الأجانب عن الجماعة السلالية:.....



تصريح نائب (أو نواب) الجماعة السلالية
(ضرورة المصادقة على التوقيعات وتأشيرة السلطة المحلية)

السيد/السادة.....

الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم..... نائب الجماعة السلالية..... قيادة
..... دائرة..... إقليم.....



أصرح بأنه

بناء على الطلب المقدم من طرف.....
مساحته..... هكتار..... آر..... سنتيار، حدوده :
الشمال..... الجنوب..... الشرق..... الغرب.....

الكائن بقيادة..... دائرة..... إقليم..... موضوع الرسم العقاري (أو مطلب التحفيظ
أو التحديد الإداري أو غير محفظ) عدد.....، وأوافق باسم الجماعة السلالية..... على
تفويت هذا العقار حسب الشروط التي ستحددها الوصاية.

حرر ب..... بتاريخ.....

التوقيعات

(مصادق عليها)

المرفق رقم 6

قائمة

الوثائق المتعلقة بتفويت عقار مملوك
للجماعة السلالية عن طريق نزع الملكية

- بطاقة معلومات حول العقار (المرفق رقم 4)

- مرسوم أو مشروع مرسوم نزع الملكية، يتضمن لائحة القطع الأرضية المراد نزع ملكيتها وأسماء المالكين والمراجع العقارية،

- رأي السلطة المحلية والإقليمية حول العملية العقارية والمشروع المراد إحداثه،

- الموافقة الكتابية لنواب الجماعة السلالية على الثمن مصادق عليها ومؤشر عليها،

- محضر اللجنة الإدارية للتقييم موقع عليه من طرف أعضائها،

- تصميم يبين مساحة القطعة الأرضية موضوع نزع الملكية ومراجعتها العقارية والقطع المجاورة،

- تصميم يبين استعمال المساحة موضوع نزع الملكية (plan de masse)،

- شهادة الملكية مسلمة من طرف المحافظة على الأملاك العقارية إذا كان العقار المعني موضوع رسم عقاري أو مطالب تحفيظ.



تقرير

حول اقتراح تفويت عقار عن طريق طلب العروض

في إطار تدبير العقارات المملوكة للجماعات الساللية بإقليم.....تبين بأن هناك عقارا يمكن تفويته عن طريق مسطرة طلب العروض، ويتعلق الأمر بالعقار التالي:

معطيات عن العقار المعني:

- اسم العقار:.....
- الجماعة الساللية المالكة:.....
- موقع العقار: بلدية (أو جماعة قروية)..... قيادة..... دائرة..... إقليم.....
- الموقع بالنسبة للمدار الحضري:.....
- طبيعة وثيقة التعمير التي تشمل العقار وتاريخ المصادقة عليها.....
- استعمال العقار حسب وثيقة التعمير.....
- طبيعة العقار: (فلاحي، رعوي، غير مستغل...).....
- وضعية العقار بالنسبة للمدارات السقوية.....
- المراجع العقارية: (الرسم العقاري أو مطلب التحفيظ أو تحديد إداري مصادق عليه أو تحديد إداري في طور المصادقة أو غير محفظ).....
- المساحة:



- مساحة الجزء المعني.....
- المساحة الإجمالية للعقار الذي يشمل الجزء المعني.....
- الاستغلال الحالي للعقار: (استغلال جماعي من طرف أعضاء الجماعة، استغلال فردي من طرفهم، استغلال فردي من طرف أشخاص لا ينتمون للجماعة الساللية، استغلال بواسطة عقد كراء مبرم مع مصالح الوصاية، غير مستغل).....

الأسباب التي تبرر البيع:

(العقار تتوفر فيه شروط التثمين، غير مستعمل، غير قابل للاستعمال لأغراض فلاحية أو في الرعي، رغبة الجماعة الساللية المالكة في تفويته من أجل الاستفادة من قيمته النقدية.....)

رأي السلطة المحلية:

.....
رأي السلطة الإقليمية:
.....

إعلان عن طلب عروض

يتعلق بتفويت قطعة (أو قطع) أرضية مملوكة للجماعة السلالية
من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار

تعلن وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية) عن تنظيم طلب عروض من أجل تفويت عقارات مملوكة للجماعات السلالية قصد إنجاز مشاريع استثمارية كما هي مبينة في الجدول التالي:

إسم الملك	الجماعة السلالية المالكّة	المراجع العقارية	الموقع	مساحة العقار واستعماله حسب وثائق العمير	الثمن الافتتاحي: درهم/المتر المربع



يمكن سحب دفتر التحملات المتعلقة بهذه العملية من قسم الشؤون القروية بعمالة إقليم أو تحميله من الموقع الإلكتروني: www.terrescollectives.ma.
ولمزيد من المعلومات يمكن الاتصال عبر الهاتف بالرقم.....

ويمكن للمتنافسين إيداع عروضهم مقابل وصل لدى قسم الشؤون القروية بعمالة إقليم ابتداءً من تاريخ إلى غاية تاريخ على الساعة، الذي هو آخر أجل لقبول العروض.

وستجتمع لجنة فتح الأظرفة يوم على الساعة بمقر عمالة إقليم

محضر

تحديد الثمن الافتتاحي لتفويت عقار بواسطة طلب العروض

بتاريخ.....اجتمعت اللجنة الإدارية للخبرة ب.....من أجل تحديد الثمن
الافتتاحي لتفويت العقار المدعو.....المملوك للجماعة السلالية.....بواسطة
طلب العروض.

تكوين اللجنة:

اجتمعت اللجنة تحت رئاسة السيد عامل إقليم.....(أو السلطة المحلية ب...) وضمت في عضويتها:

- السيد.....رئيس قسم الشؤون القروية،

- السيد(أو السادة).....نائب أو نواب الجماعة السلالية المالكة،

- السيد.....ممثل إدارة أملاك الدولة،

- السيد.....ممثل إدارة الضرائب،

- السيد.....ممثل (الإدارة المكلفة بالتعمير)

مواصفات العقار:

المساحة.....

الوضعية القانونية.....

الحدود:

الشمال.....

الجنوب.....

الشرق.....

الغرب.....

طبيعة العقار:

طبيعة الأرض (فلاحية، رعوية، بورية، مسقية...)

مشمطاتها(أرض عارية، أشجار، بنايات...)

مواصفات خاصة:

.....
.....

عناصر المقارنة:

.....



.....
.....
اقتراح اللجنة:

بناء على المعطيات وعناصر المقارنة المشار إليها تقترح اللجنة تحديد الثمن الافتتاحي لتقويت العقار المعني بواسطة طلب العروض على اساس.....(.....) درهما للهكتار/المتر المربع، أي ما مجموعه.....(.....) درهما.

توقيعات أعضاء اللجنة



دفتـر التحملات
المتعلق بتفويت قطع أرضية مملوكة للجماعة السـلالية
بواسطة طلب العروض

بناء على القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السـلالية وتدبير أملاكها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) ولاسيما المادة 20 منه (الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 26 أغسطس 2019)،
وبناء على المرسوم رقم 2.19.973 الصادر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020)، بشأن تطبيق أحكام القانون المذكور ولاسيما المواد 33 إلى 40 منه (الجريدة الرسمية عدد 6849 بتاريخ 20 يناير 2020)،

تعلن وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية) عن تنظيم طلب عروض من أجل تفويت عقارات مملوكة للجماعات السـلالية قصد إنجاز مشاريع استثمارية وفق ما يلي:

المادة الأولى:

ينجز عن طريق طلب العروض تفويت العقارات المملوكة للجماعات السـلالية المبينة في الجدول التالي:

إسم الملك	الجماعة السـلالية المالكة	المراجع العقارية	الموقع	مساحة العقار واستعماله حسب وثائق العمير	الثمن الافتتاحي: درهم/المتر المربع

المادة 2:

يتم نشر إعلان يتضمن معلومات عن العقارات موضوع طلب العروض، وأجل ومكان إيداع العروض والتاريخ والساعة والمكان المحددة لفتح الأظرفة، في جريدتين وطنيتين أو أكثر والموقع الإلكتروني: www.terrescollectives.ma، مع تعليق نفس الإعلان بمقر كل من السلطة المحلية والعمالة.

المادة 3:

يسمح بالمشاركة في طلب العروض هذا للأشخاص الذاتيين والمعنويين الذين:
- يثبتون توفرهم على المؤهلات القانونية و التقنية و المالية المطلوبة،

- يوجدون في وضعية جبائية قانونية لكونهم أدلوا بتصاريحهم و دفعوا المبالغ المستحقة، ولا يقبل للمشاركة في طلب العروض:
- الأشخاص الموجودون في حالة تصفية قضائية.
- الأشخاص المدينون للجماعات السلالية بسائر تراب المملكة.

المادة 4:

- يتعين على كل من يرغب في المشاركة في طلب العروض أن يقدم ملفا للترشيح يتكون من:
- تعهد مطابق للنموذج المعد من طرف الإدارة يبين بكيفية دقيقة الإسم الشخصي و الإسم العائلي للمتافس و صفته و محل سكنه،

و إذا كان يتصرف باسم شركة، الإسم التجاري و شكلها القانوني و رأسمالها و عنوان مقرها الاجتماعي والصفة التي يتصرف بها والصلاحيات المخولة له،



- شيك مضمون الأداء بمبلغ 5% من الثمن المقترح بالأرقام و الحروف،
- بالنسبة للشركات، الإدلاء بالنظام الأساسي ولائحة المسيرين، والسجل التجاري،
- الوثائق التي تبين الصلاحيات المخولة للوكيل للتصرف باسم المتافس،
- نظير من دفتر التحملات هذا بعد التوقيع عليه و تصحيح الإمضاء.
- ملف المشروع المراد إنجازه يتضمن على الخصوص بطاقة تقنية و مالية تبين مكونات المشروع وكلفته وكيفية تمويله ومدة أنجازه.
- شهادة تثبت أن المترشح يوجد في وضعية جبائية قانونية من الإدارة المختصة.

المادة 5:

- يوضع الملف الذي يقدمه كل متافس في ظرف مختوم يكتب عليه الإسم الشخصي و الإسم العائلي، أو الإسم التجاري بالنسبة للشركات، و عنوانه و رقم الهاتف، ويحتوي هذا الظرف على غلافين مختومين:
- يتضمن الغلاف الأول التعهد و الشيك المضمون و تكتب عليه عبارة "العرض المالي"،
- ويتضمن الغلاف الثاني باقي الوثائق المشار إليها في المادة الرابعة أعلاه و تكتب عليه عبارة "الملف الإداري".

المادة 6:

- يتعين على المتنافسين أو من ينوب عنهم إيداع أظرفة العروض مقابل وصل، بمصالح عمالة إقليم.....

المادة 7:

- لا يمكن لأعضاء لجنة فحص و تقييم العروض المشاركة في المنافسة، سواء تقدموا شخصيا أو بواسطة الغير.

المادة 8:

- تجتمع لجنة فحص و تقييم العروض بمقر عمالة إقليم.....

المادة 9:

- يتم فتح أظرفة المتنافسين و فحص و تقييم العروض وفق المسطرة التالية:

- تفتح اللجنة كل ظرف على حدة و تتأكد من كونه يحتوي على الغلافين المتضمنين للعرض المالي والملف الإداري المشار إليهما في المادة الخامسة أعلاه،

- تفتح اللجنة الغلاف المتضمن للملف الإداري و تتأكد من صحة الوثائق التي يتضمنها، ثم يتم إقصاء

المتنافسين الذين لم يحترموا مقتضيات المادة الرابعة أعلاه وتحصر اللجنة قائمة المتنافسين المقبولة ملفاتهم،

- تفتح اللجنة الغلاف المتضمن للعرض المالي وتتأكد من صحة الوثائق التي يتضمنها ويتم إقصاء المتنافسين الذين لم يحترموا مقتضيات المادة الرابعة أعلاه.

وبعد استيفاء هذا الإجراء، ترفع الجلسة العمومية.

وتجتمع اللجنة في جلسة مغلقة من أجل فحص وتقييم العروض الباقية وتحرر محضرا في الموضوع

المادة 10:

بعد مصادقة مجلس الوصاية المركزي على نتائج فحص وتقييم العروض يتم تعليقها بمقر العمالة والقيادة المعنية ونشرها بالموقع الإلكتروني [www. terrescollectives.ma](http://www.terrescollectives.ma).

المادة 11:

بعد الإعلان عن نتائج فحص وتقييم العروض يطلب من المتنافس الذي فاز عرضه أداء ثمن البيع بالإضافة إلى المصاريف التي تمثل 5% من ثمن البيع والإدلاء بالضمانة البنكية التي تؤمن إنجاز المشروع داخل أجل 30 يوما.

المادة 12:

بعد أداء المتنافس الذي فاز عرضه ثمن البيع كاملا والمصاريف بنسبة 5% من ثمن البيع والإدلاء بالضمانة البنكية بنسبة 5% من مبلغ الاستثمار لضمان إنجاز المشروع الاستثماري، يسلم له نموذج عقد التفويت قصد الاتصال بأحد محرري العقود الرسمية أو الثابتة التاريخ قصد تحرير عقد التفويت داخل أجل 30 يوما، وفق النموذج المذكور مع إخبار مصالح الوصاية باسم وعنوان المهني الذي تم اختياره. ويتحمل المشتري مصاريف تحرير العقد و إخضاعه للتسجيل والتمبر و التقييد بالدفاتر العقارية.

المادة 13:

في حالة تقاعس المتنافس الذي فاز عرضه عن أداء الثمن و إتمام البيع، فإنه يفقد حقه في مبلغ الضمان الذي قدمه و في اقتناء العقار موضوع البيع، ويمكن لمصالح الوصاية دراسة إمكانية اللجوء للعرض الثاني في حالة ما إذا كان مناسبا.

المادة 14:

ترد ضمانة المشاركة في طلب العروض وفق ما يلي:

- بالنسبة للمشاركين غير الفائزين، ترد هذه الضمانة في اليوم الموالي لتاريخ الإعلان عن نتائج فحص وتقييم العروض.

- بالنسبة للفائز في طلب العروض ترد هذه الضمانة في الأسبوع الموالي لتاريخ التوقيع على عقد البيع،

- في حال إلغاء طلب العروض ترد هذه الضمانة لكل المرشحين في اليوم الموالي لتاريخ الإعلان عن قرار الوصاية بإلغاء طلب العروض، وفي حالة تخلي المرشح خلال سريان مسطرة الانتقاء، أو في حال تخلي الفائز قبل التوقيع على عقد التفويت ستصبح هذه الضمانة من حق الجماعة السلالية المعنية.

المادة 15:

تحتفظ الوصاية عند الضرورة بحقها في سحب عقارات خلال مراحل طلب العروض وستعمل على نشر إعلان بالسحب بالنسبة للعقارات المعنية على الموقع الإلكتروني: www.terrescollectives.ma وتعليقه بمقر العمالة أو الإقليم والقيادة المعنية. وفي هذه الحالة لا يمكن للمرشحين المطالبة بأي تعويض.

المادة 16:

تحتفظ الوصاية بحقها في الإعلان بأن طلب العروض غير منمّر بالنسبة لعقار معين أو مجموع العقارات. ولا يمكن لأي مرشح أن يطالب بالتعويض إذا رفض عرضه أو في حالة إلغاء طلب العروض.

توقيع المشارك في طلب العروض
(مصادق عليه)

المرفق رقم 11

تعهد

أنا الموقع أسفله..... (الإسم الكامل
والمهنة وإذا كان يتصرف باسم شركة اسمها وشكلها القانوني ورأسمالها ومقرها والصفة التي يتصرف بها)
الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم المسلمة بتاريخ الساكن
ب..... (العنوان الكامل)
رقم الهاتف



بعد الاطلاع على دفتر التحملات المتعلق ببيع العقار المملوك للجماعة السلاليةموضوع
الرسم العقاري (أو مطلب التحفيظ) عدد، البالغة مساحته (.....) مترا مربعا، الكائن
ب.....، عن طريق طلب العروض، أعرض لاقتناء هذا العقار مبلغ (بالأرقام
الحروف)..... والذي لا يتضمن نسبة 5% المتعلقة بمصاريف هذه العملية ولا يتضمن
مصاريف العقد وإخضاعه للتسجيل والتنمر والتقييد بالدفاتر العقارية وإنجاز الملف التقني.

يرفق صحبته شيك رقم بتاريخ بمبلغ الذي
يمثل نسبة 5% من الثمن المعروض كضمانة للمشاركة في طلب العروض.
أصرح أنني اطلعت على مقتضيات دفتر التحملات المتعلق بعملية البيع أعلاه.
ب بتاريخ

التوقيع مصادق عليه

محضر اجتماع لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض

انعقد يوم.....، على الساعة.....، بمقر عمالة إقليم.....، اجتماع اللجنة الإدارية المكلفة
بفحص وتقييم العروض المتعلقة بتقويت عقارات مملوكة للجماعات السلالية.

وتكونت هذه اللجنة، المجتمعة تحت رئاسة السيد عامل الإقليم (أو من ناب عنه) من السادة:

- ممثل المركز الجهوي للاستثمار،

- ممثل سلطة الوصاية، عند الاقتضاء،

- رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم،

- السلطة المحلية،

- نائب الجماعة السلالية.....،

- ممثلي المصالح اللامركزية المعنية حسب طبيعة المشروع، عند الاقتضاء.

في بداية الجلسة، تم التذكير ببنود دفتر التحملات المنظم لهذه العملية ونشر إعلان للعموم بالصحف
لتقديم العروض إلى غاية..... على الساعة..... بالجرائد التالية:.....

ثم تم استعراض لائحة المتنافسين المتكونة من..... متنافسا كالتالي:

.....-

.....-

.....-

إثر ذلك قامت اللجنة بفتح الأظرفة والتأكد مما إذا كان كل ظرف يحتوي على الغلافين المتعلقين بالملف
الإداري والعرض المالي، ثم قامت بفتح الغلاف المتضمن الملف الإداري للتأكد من صحة الوثائق التي يتضمنها،
وتم إقصاء المتنافسين الذين لم يحترموا الشروط المطلوبة، ثم قامت بفتح الغلاف المتضمن للعرض المالي للتأكد
من صحة الوثائق التي يتضمنها، وتم إقصاء المتنافسين الذين لم يحترموا الشروط المطلوبة. وتم حصر العروض
الباقية، وهي كالتالي:

.....-

.....-

وبتاريخ.....اجتمعت اللجنة في جلسة مغلقة لفحص وتقييم العروض الباقية حيث أسفرت هذه العملية
عما يلي: (ترتيب العروض حسب مضمونها وأهميتها مع الإشارة إلى العرض الذي احتل الرتبة الأولى باعتباره
العرض الفائز).....

.....

توقيعات أعضاء اللجنة

إعلان

عن نتيجة طلب العروض

تعلن وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية) أن فحص وتقييم العروض المتعلقة بطلب العروض الذي تم الإعلان عنه بتاريخ.....من أجل تفويت قطعة أرضية تبلغ مساحتها.....كائنة ب.....مملوكة للجماعة السلالية.....من أجل إنجاز مشروع استثماري، قد أسفر عن فوز العرض الذي تقدم به السيد (أو شركة).....



مشروع عقد بيع عقار

(في إطار عملية طلب العروض)

بين الجماعة السلالية.....الكائنة بقيادة.....، إقليم..... الممثلة من طرف
وزير الداخلية الوصي على الجماعات السلالية، الجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية
ملحقة حي الرياض- شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر، الرباط.

بانعة من جهة

وبين السيد.....الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم.....الجاعل محل الخابرة معه (عنوانه
الكامل) ب.....

أوبين شركة (إسمها وشكلها القانوني).....الكائن مقرها ب..... المقيدة بالسجل
التجاري تحت رقم..... الممثلة من طرف السيد.....وصفته.....الحامل للبطاقة الوطنية
للتعريف رقم.....

مشتري من جهة أخرى

بناء على القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها الصادر بتنفيذه
الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) ولاسيما المادة 20 منه
(الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 26 أغسطس 2019)،

وبناء على المرسوم رقم 2.19.973 الصادر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020)، بشأن تطبيق
أحكام القانون المذكور ولاسيما المواد 33 إلى 40 منه (الجريدة الرسمية عدد 6849 بتاريخ 20 يناير 2020)،

وبناء على دفتر التحملات المتعلقة بتفويت العقارات المملوكة للجماعة السلالية بواسطة طلب العروض،
و بناء على محضر اجتماع اللجنة المكلفة بفحص وتقييم العروض المنعقد بتاريخ..... والذي يتبين

من خلاله فوز العرض الذي تقدم به لاقتناء القطعة الأرضية موضوع البيع،
وبناء على مقرر مجلس الوصاية المركزي الصادر بتاريخ.....والقاضي بالمصادقة على هذه

العملية،

حصل الاتفاق وتقرر ما يلي:

المادة الأولى:

تبيع الجماعة السلالية..... بمقتضى هذا العقد، لفائدة.....، قطعة أرضية
مساحتها..... (.... هـ ... آر ... س)، تستخرج من الملك المسمى..... موضوع
الرسم العقاري (مطلب التحفيظ أو التحديد الإداري) عدد.....، الكائن ب.....، المبينة
حدودها بخط أحمر في التصميم المرفق بهذا العقد.

المادة 2:

وقع هذا البيع مقابل ثمن قدره..... (.....) درهما، على أساس (.....) درهم للمتر المربع، بالإضافة إلى المصاريف المحددة في نسبة 5% من ثمن البيع، تم دفعه حسب الوصل (أو الشيك) رقم..... بتاريخ.....

وعلاوة على ذلك يتعين على المشتري الإدلاء قبل إبرام العقد بضمانة بنكية لتأمين إنجاز المشروع تمثل نسبة 5% من مبلغ الاستثمار.

المادة 3:

- يتعين على المشتري، في ظرف ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ عقد البيع:
- أن يطلب في اسمه وعلى نفقته تقييد عقد البيع بالمحافظة على الأملاك العقارية،
 - أن يهيب على نفقته الملف الطبوغرافي لفصل القطعة الأرضية المبيعة له عن العقار الأصلي، ويسلم نسخة من الوصل الممنوح له إلى مصالح العمالة أو الإقليم المعني،
 - أن يودع تجت مسؤوليته طلبات للحصول على الرخص الضرورية لإنجاز مشروعه،
 - أن يشرع في ظرف شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ الحصول على الرخص الضرورية لإنجاز المشروع. وفي حالة عدم وفاء المشتري بإحدى هذه الشروط، فإن العقد يفسخ بقوة القانون.

المادة 4:

- يجب على المقتني، داخل أجل..... شهرا ابتداء من تاريخ عقد البيع:
- أن ينجز فوق مجموع القطعة الأرضية المبيعة له مشروع.....، بقيمة دنيا تقدر ب..... درهم، ويجب أن تشيد البنايات والمنشآت بمواد دائمة ومن نوع جيد وتتماشى مع متطلبات القوانين الجاري بها العمل وخاصة نظم التعمير وتجهيزات الطرق وضوابط الأمن، وأن تكون مطابقة للتصاميم المصادق عليها مسبقا من طرف المصالح التقنية المختصة،
 - أن يحصل على شواهد المطابقة/السكن،
 - أن يحدث..... منصب شغل قار،
 - أن يعطي الأولوية في التشغيل لأعضاء الجماعة الساللية المعنية المتوفرين على المؤهلات الضرورية.

المادة 5:

يعتبر المشتري متوفرا على الوسائل المادية والتقنية الضرورية للتنفيذ التام للمشروع الذي التزم بها، ولا يمكنه أن يتذرع بأي سبب كان لتبرير عدم التنفيذ التام للشروط التي التزم بها.

المادة 6:

عند انتهاء أجل الإنجاز، أو قبل انتهائه، تقوم اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات، بمعاينة العقار موضوع البيع قصد التأكد تنفيذ شروط الإنجاز الملتمزم بها. ولا يحول عدم حضور المشتري، الذي يتم استدعاؤه بكيفية قانونية دون قيام اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات بمهمتها في هذا الشأن.

المادة 7:

لا يقبل المحضر الذي تحرره لجنة معاينة الإنجازات إثر معاينتها للعقار موضوع البيع أي طعن.

المادة 8:

إذا انتهى الأجل المحدد للمشتري من أجل إنجاز المشروع المشار إليه في العقد دون أن يتمكن من إتمامه، فإن أجلا إضافيا يمكن أن يمنح له بعد إبداء اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات رأيها في الموضوع. غير أن الوصاية تحتفظ بحقها في منح المشتري أو عدم منحه هذا الأجل الإضافي دون أن يكون قرارها في هذا الشأن قابلا للطعن.

المادة 9:

تمنح شهادة رفع اليد للمشتري بعد تنفيذ كامل مشروعه الاستثماري وجميع الشروط الواردة في عقد التفويت، وترد له الضمانة البنكية التي تؤمن إنجاز المشروع.

المادة 10:

إلى حين تسليم شهادة رفع اليد، يحق للجنة معاينة الإنجازات وكل من تنتدبه الوصاية ولوج القطعة الأرضية المباعة قصد مراقبة أشغال التجهيز.

المادة 11:

يمنع على المشتري، قبل حصوله على شهادة رفع اليد، بيع أو كراء كل أو جزء من القطعة الأرضية المباعة له، كما يمنع عليه رهنها دون إذن صريح ومكتوب من الوصاية.

المادة 12:

يعتبر المشتري عارفا للقطعة الأرضية المباعة له بمحتوياتها وحدودها، ويأخذها كما هي وفي الحالة التي توجد عليها دون مطالبة الجماعة السلالية البائعة بأي ضمان أو تخفيض في الثمن لأي سبب كان.

المادة 13:

يستفيد المشتري من الارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، سواء الظاهرة منها أو الخفية، المصرح بها أم لا، إلا أن يتمسك بالأولى ويحتمي من الثانية، الكل تحت مسؤوليته ودون مطالبة الجماعة السلالية البائعة بأي ضمان.

المادة 14:

في حالة عدم تنفيذ أحد الشروط المنصوص عليها في عقد التفويت فللوصاية الصلاحية إما في متابعة المشتري أو ذوي حقوقه لتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية أو فسخ عقد البيع، بناء على مقرر يتخذه مجلس الوصاية المركزي.

المادة 15:

لا يمكن للمشتري أن يحمل الجماعة السلالية البائعة أية مسؤولية بسبب وقوع حادث كيفما كان نوعه، قد تتسبب فيه معدات حربية أو متفجرات يمكن العثور عليها بالقطعة الأرضية المباعة.

المادة 16:

من أجل تنفيذ شروط الإنجاز التي التزم بها يمكن للمشتري، بعد إذن مكتوب من الوصاية، أن يطلب طبقا للقانون الجاري به العمل من مؤسسة للسلف مقبولة لدى الدولة، منحه قرضا لاستكمال إنجاز مشروعه وأن يسمح لهذه المؤسسة بإيقاع رهن من الدرجة الأولى على القطعة المباعة ضمانا لتسديد المبلغ المقترض منها.

و عندئذ يمكن للمشتري، شريطة ان يكون قد حصل على جميع الرخص الضرورية لإنجاز مشروعه وأن يكون قد شرع فعلا في إنجاز هذا المشروع، أن يتقدم بطلب إلى مديرية الشؤون القروية مرفق بمذكرة مفصلة حول برنامج البناء والتجهيزات المراد إنجازها، والمبلغ المزمع اقتراضه، وهوية المؤسسة المقرضة، ومشروع عقد الرهن.

المادة 17:

إذا تم إسقاط حق المشتري في القطعة المعنية، أو وقعت متابعة بيعها من لدن مؤسسة القرض، فإن توزيع الأموال سيكون حسب الترتيب التالي:

- تخصم من ثمن البيع جميع الصوائر الناجمة عن إجراءات إسقاط الحق والبيع، وهذه الصوائر لا ينبغي في أي حال من الأحوال، أن تقل عن 5% من مبلغ البيع،
- ترد الديون الرهنية الموافق عليها من طرف الوصاية،
- يرد للمشتري ثمن البيع بعد اقتطاع نسبة 10% سنويا عن مدة الاحتلال،
- يقسم الباقي من حاصل البيع بين المشتري بمقدار 5/4 والجماعة السلالية بمقدار 5/1، علما بأن حصة المشتري أو ذوي حقوقه، لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مبلغ ما أنفقه في التحسينات المفيدة التي أقامها فوق القطعة الأرضية التي فوتت له، والتي يتم تحديد قيمتها من طرف اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات دون أن يسوغ لأحد الطرفين الطعن فيها.

المادة 18:

جميع الضرائب والرسوم كيفما كان نوعها، سواء الجاري بها العمل حاليا أو التي ستحدث مستقبلا، والمتعلقة بالقطعة الأرضية المبيعة، يتحملها المشتري ابتداء من تاريخ البيع. وفي حالة ما إذا سبق للجماعة السلالية أن أدت ضرائب أو رسوما بسبب وقائع قائمة بتاريخ فاتح يناير، فإن المشتري يكون ملزما بتعويض الجماعة السلالية عنها بنسبة انتفاعه.

المادة 19:

يتحمل المشتري جميع المصاريف المتعلقة بتحرير عقد البيع وإخضاعه للتسجيل والتمبر والتقييد بالمحافظة العقارية ./.

حرر بـ.....، بتاريخ.....

الطرف البائع

الطرف المشتري

المرفق رقم 15

تقرير

حول طلب تفويت عقار مملوك للجماعة السلالية

بناء على الطلب المقدم بتاريخ من طرف السيد.....عنوانه.....والذي

يطلب بموجبه تفويت قطعة أرضية مملوكة للجماعة السلالية من أجل إنجاز مشروع استثماري، تبين أن الأمر يتعلق بالعقار التالي:

العقار موضوع الطلب:

- اسم العقار:.....
- الجماعة السلالية المالكة:.....
- موقع العقار: بلدية (أو جماعة قروية)..... قيادة..... دائرة..... إقليم.....
- الموقع بالنسبة للمدار الحضري:.....
- طبيعة وثيقة التعمير التي تشمل العقار وتاريخ المصادقة عليها.....
- استعمال العقار حسب وثيقة التعمير.....
- طبيعة العقار: (فلاحي، رعوي، غير مستغل...).....
- المراجع العقارية: (الرسم العقاري أو مطلب التحفيظ أو تحديد إداري مصادق عليه أو تحديد إداري في طور المصادقة أو غير محفظ).....
- المساحة:.....
- الاستعمال الحالي للعقار: (استغلال من طرف أعضاء الجماعة، استغلال من طرف الغير، استغلال عن طريق الكراء المبرم مع مصالح الوصاية).....
- المشروع المراد إنجازه:
- طبيعة المشروع.....
- مكونات المشروع والمساحة المخصصة لكل جزء منه.....
- مبلغ الاستثمار المخصص للمشروع..... درهم
- مدة إنجاز المشروع.....
- عدد مناصب الشغل التي سيوفرها المشروع.....

رأي السلطة المحلية:

.....
.....

محضر

اجتماع اللجنة المكلفة بالإشراف على عمليات

تفويت العقارات المملوكة للجماعات السلالية لإنجاز مشاريع الاستثمار

اجتمعت اللجنة المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت العقارات المملوكة للجماعات السلالية من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار بتاريخ.....بقر عمالة إقليم..... تحت رئاسة السيد العامل (او من ينوب عنه) من أجل دراسة طلب تفويت قطعة أرضية مملوكة للجماعة السلالية من أجل إنجاز مشروع استثماري. يتعلق الأمر بالطلب المؤرخ في..... الذي تقدم به السيد.....والرامي إلى تفويت قطعة أرضية تبلغ مساحتها.....الكائنة ب.....المملوكة للجماعة السلالية:..... وذلك من أجل إنجاز المشروع الاستثماري التالي:

- نوعية المشروع:.....
 - مكونات المشروع:.....
 - قيمة المشروع:.....
 - كيفية تمويل المشروع:.....
 - عدد مناصب الشغل التي سيتم إحداثها.....
 - أثر المشروع على المنطقة.....
- وبعد الاطلاع على موافقة نواب الجماعة السلالية.....بتاريخ.....على طلب التفويت ودراسة باقي وثائق الملف خلصت اللجنة إلى ما يلي:



ومن جهة أخرى واستنادا إلى عناصر المقارنة التالية:

-
-
-

تقترح اللجنة قيمة القطعة الارضية موضوع طلب التفويت في..... (.....) درهم للمتر المربع أي ما مجموعه.....

ويضاف إلى هذا الثمن مصاريف التسيير المحددة في 5% من الثمن النهائي. ويتحمل المقتني جميع مصاريف إعداد الملف التقني لاستخراج القطعة الأرضية موضوع طلب التفويت من العقار الأصلي وتحفيظها. توقيعات أعضاء اللجنة

المرفق رقم 17

عقد بيع عقار
(بالمراضاة)

بين الجماعة السلالية..... الكائنة بقيادة.....، إقليم..... الممثلة من طرف
وزير الداخلية الوصي على الجماعات السلالية، الجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية
ملحقة حي الرياض- شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر، الرباط.

بائعة من جهة

وبين السيد..... الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم..... الجاعل محل الخابرة معه (عنوانه
الكامل) ب.....

أوبين شركة (إسمها وشكلها القانوني)..... الكائن مقرها ب..... المقيدة بالسجل
التجاري تحت رقم..... الممثلة من طرف السيد..... بصفته..... الحامل للبطاقة الوطنية
للتعريف رقم.....

مشتري من جهة أخرى

بناء على القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها الصادر بتنفيذه
الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) ولاسيما المادة 20 منه
(الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 26 أغسطس 2019)،

وبناء على المرسوم رقم 2.19.973 الصادر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020)، بشأن تطبيق
أحكام القانون المذكور ولاسيما المواد 33 إلى 40 منه (الجريدة الرسمية عدد 6849 بتاريخ 20 يناير 2020)،
وبناء على الطلب الذي تقدم به..... الرامي إلى تفويت قطعة أرضية تبلغ
مساحتها..... من أجل إنجاز مشروع استثماري يتمثل في.....
وبناء على محضر اللجنة المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت عقارات الجماعات السلالية المجتمعة
بتاريخ.....،

وبناء على مقرر مجلس الوصاية المركزي الصادر بتاريخ..... والقاضي بالمصادقة على هذه
العملية،

حصل الاتفاق وتقرر ما يلي:

المادة الأولى:

تبيع الجماعة السلالية..... بمقتضى هذا العقد، لفائدة.....، قطعة أرضية
مساحتها..... (.... هـ ... آر ... س)، تستخرج من الملك المسمى..... موضوع
الرسم العقاري (مطلب التحفيظ أو التحديد الإداري أو غير محفظ) عدد.....، الكائن ب.....، المبينة
حدودها بخط أحمر في التصميم المرفق بهذا العقد.

المادة 2:

وقع هذا البيع مقابل ثمن قدره..... (.....) درهما، على أساس (....) درهم للمتر المربع، بالإضافة إلى المصاريف المحددة في نسبة 5% من ثمن البيع، تم دفعه حسب الوصل (أو الشيك) رقم..... بتاريخ.....

وعلاوة على ذلك يدلي المشتري قبل إبرام العقد بضمانة بنكية لتأمين إنجاز المشروع تمثل نسبة 5% من مبلغ الاستثمار.

المادة 3:

- يتعين على المشتري، في ظرف ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ عقد البيع:
- أن يطلب في اسمه وعلى نفقته تقييد عقد البيع بالمحافظة على الأملاك العقارية،
 - أن يهيئ على نفقته الملف التقني لفصل القطعة الأرضية موضوع البيع عن العقار الأصلي، ويسلم نسخة من الوصل الممنوح له إلى مصالح العمالة أو الإقليم المعني،
 - أن يودع تحت مسؤوليته طلبات للحصول على الرخص الضرورية لإنجاز مشروعه،
 - أن يشرع في ظرف شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ الحصول على الرخص في إنجاز المشروع.
- وفي حالة عدم وفاء المشتري بإحدى هذه الشروط، فإن العقد يفسخ بقوة القانون.

المادة 4:

- يجب على المقتني، داخل أجل..... شهرا ابتداء من تاريخ عقد البيع:
- أن ينجز فوق مجموع القطعة الأرضية المباعة له مشروع.....، بقيمة دنيا تقدر ب..... درهم، ويجب أن تشيد البنايات والمنشآت بمواد دائمة ومن نوع جيد وتتماشى مع متطلبات القوانين الجاري بها العمل وخاصة نظم التعمير وتجهيزات الطرق وضوابط الأمن، وأن تكون مطابقة للتصاميم المصادق عليها مسبقا من طرف المصالح التقنية المختصة،
 - أن يحصل على شواهد المطابقة/السكن،
 - أن يحدث..... منصب شغل قار،
 - أن يعطي الأولوية في التشغيل لأعضاء الجماعة السلالية المعنية المتوفرين على المؤهلات الضرورية.

المادة 5:

يعتبر المشتري متوفرا على الوسائل المادية والتقنية الضرورية للتنفيذ التام للمشروع الذي التزم بها، ولا يمكنه أن يتذرع بأي سبب كان لتبرير عدم التنفيذ التام للشروط التي التزم بها.

المادة 6:

عند انتهاء أجل الإنجاز، أو قبل انتهائه، تقوم اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات، بمعاينة العقار موضوع البيع قصد التأكد من تنفيذ شروط الإنجاز الملتمزم بها. ولا يحول عدم حضور المشتري، الذي يتم استدعاؤه بكيفية قانونية دون قيام اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات بمهمتها في هذا الشأن.

المادة 7:

لا يقبل المحضر الذي تحرره لجنة معاينة الإنجازات إثر معاينتها للعقار موضوع البيع أي طعن.

المادة 8:

إذا انتهى الأجل المحدد للمشتري من أجل إنجاز المشروع المشار إليه في العقد ودفتر التحملات دون أن يتمكن من إتمامه، فإن أجلا إضافيا يمكن أن يمنح له بعد إبداء اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات رأيها في الموضوع. غير أن الوصاية تحتفظ بحقها في منح المشتري أو عدم منحه هذا الأجل الإضافي دون أن يكون قرارها في هذا الشأن قابلا للطعن.

المادة 9:

تمنح شهادة رفع اليد للمشتري بعد تنفيذ كامل مشروعه الاستثماري وجميع الشروط الواردة في عقد التفويت ودفتر التحملات، وترد له الضمانة البنكية التي تؤمن إنجاز المشروع.

المادة 10:

إلى حين تسليم شهادة رفع اليد، يحق للجنة معاينة الإنجازات وكل من تنتدبه الوصاية ولوج القطعة الأرضية المبيعة قصد مراقبة أشغال التجهيز.

المادة 11:

يمنع على المشتري، قبل حصوله على شهادة رفع اليد بيع أو كراء كل أو جزء من القطعة الأرضية المبيعة له، كما يمنع عليه رهنها دون إذن صريح ومكتوب من الوصاية.

المادة 12:

يعتبر المشتري عارفا للقطعة الأرضية المبيعة له بمحتوياتها وحدودها، وبأخذها كما هي وفي الحالة التي توجد عليها دون مطالبة الجماعة السلالية البائعة بأي ضمان أو تخفيض في الثمن لأي سبب كان.

المادة 13:

يستفيد المشتري من الارتفاعات الإيجابية ويتحمل الارتفاعات السلبية، سواء الظاهرة منها أو الخفية، المصرح بها أم لا، إلا أن يتمسك بالأولى ويحتمي من الثانية، الكل تحت مسؤوليته ودون مطالبة الجماعة السلالية البائعة بأي ضمان.

المادة 14:

في حالة عدم تنفيذ أحد الشروط المنصوص عليها في عقد التفويت فللوصاية الصلاحية إما في متابعة المشتري أو ذوي حقوقه لتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية أو فسخ البيع، بناءً على مقرر يتخذه مجلس الوصاية المركزي.

المادة 15:

لا يمكن للمشتري أن يحمل الجماعة السلالية البائعة أية مسؤولية بسبب وقوع حادث كيفما كان نوعه، قد تتسبب فيه معدات حربية أو متفجرات يمكن العثور عليها بالقطعة الأرضية المبيعة.

المادة 16:



من أجل تنفيذ شروط الإنجاز التي التزم بها يمكن للمشتري، بعد إذن مكتوب من الوصاية، أن يطلب طبقا للقانون الجاري به العمل من مؤسسة للسلف مقبولة لدى الدولة، منحه قرضا لاستكمال إنجاز مشروعه وأن يسمح لهذه المؤسسة بإيقاع رهن من الدرجة الأولى على القطعة المبيعة ضمانا لتسديد المبلغ المقرض منها.

و عندئذ يمكن للمشتري، شريطة ان يكون قد حصل على جميع الرخص الضرورية لإنجاز مشروعه وأن يكون قد شرع فعلا في إنجاز هذا المشروع، أن يتقدم بطلب إلى مديرية الشؤون القروية مرفق بمذكرة مفصلة حول برنامج البناء والتجهيزات المراد إنجازها، والمبلغ المزمع اقتراضه، وهوية المؤسسة المقرضة، ومشروع عقد الرهن.

المادة 17:

إذا تم إسقاط حق المشتري في القطعة المعنية، أو وقعت مبيعة بيعها من لدن مؤسسة القرض، فإن توزيع الأموال سيكون حسب الترتيب التالي:

- تخصم من ثمن البيع جميع الصوائر الناجمة عن إجراءات إسقاط الحق والبيع، وهذه الصوائر لا ينبغي في أي حال من الأحوال، أن تقل عن 5% من مبلغ البيع،
- ترد الديون الرهنية الموافق عليها من طرف الوصاية،
- يرد للمشتري ثمن البيع بعد اقتطاع نسبة 10% سنويا عن مدة الاحتلال،
- يقسم الباقي من حاصل البيع بين المشتري بمقدار 5/4 والجماعة السلالية بمقدار 5/1، علما بأن حصة المشتري أو ذوي حقوقه، لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مبلغ ما أنفقه في التحسينات المفيدة التي أقامها فوق القطعة الأرضية التي فوتت له، والتي يتم تحديد قيمتها من طرف اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات دون أن يسوغ لأحد الطرفين الطعن فيها.

المادة 18:

جميع الضرائب والرسوم كيفما كان نوعها، سواء الجاري بها العمل حاليا أو التي ستحدث مستقبلا، والمتعلقة بالقطعة الأرضية المبيعة، يتحملها المشتري ابتداء من تاريخ البيع. وفي حالة ما إذا سبق للجماعة السلالية أن أدت ضرائب أو رسوما بسبب وقائع قائمة بتاريخ فاتح يناير، فإن المشتري يكون ملزما بتعويض الجماعة السلالية عنها بنسبة انتفاعه.

المادة 19:

يتحمل المشتري جميع المصاريف المتعلقة بتحرير عقد البيع وإخضاعه للتسجيل والتمبر والتقييد بالمحافظة العقارية ./.

حرر ب.....، بتاريخ.....

الطرف البائع

الطرف المشتري

دفتر التحملات
الملحق بعقد تفويت عقار بالمرضاة

المادة الأولى:

تبيع الجماعة السلالية..... بمقتضى هذا العقد، لفائدة، قطعة أرضية مساحتها (... هـ ... آر ... س)، تستخرج من الملك المسمى..... موضوع الرسم العقاري (مطلب التحفيظ أو التحديد الإداري أو غير محفظ) عدد.....،الكائن ب.....، المبينة حدودها بخط أحمر في التصميم المرفق بهذا العقد.

المادة 2:

وقع هذا البيع مقابل ثمن قدره..... (.....) درهما، على أساس (.....) درهم للمتر المربع، بالإضافة إلى المصاريف المحددة في نسبة 5% من ثمن البيع، تم دفعه حسب الوصل (أو الشيك) رقم..... بتاريخ.....

وعلاوة على ذلك يدلي المشتري قبل إبرام العقد بضمانه بنكية لضمان إنجاز المشروع تمثل نسبة 5% من مبلغ الاستثمار.

المادة 3:

يتعين على المشتري، في ظرف ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ عقد البيع:

- أن يطلب في اسمه وعلى نفقته تقييد عقد البيع بالمحافظة على الأملاك العقارية،
 - أن يهيئ على نفقته الملف التقني لفصل القطعة الأرضية موضوع البيع عن العقار الأصلي، ويسلم نسخة من الوصل الممنوح له إلى مصالح العمالة أو الإقليم المعني،
 - أن يودع تحت مسؤوليته طلبات للحصول على الرخص الضرورية لإنجاز مشروعه،
 - أن يشرع في ظرف شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ الحصول على الرخص الضرورية لإنجاز مشروعه.
- وفي حالة عدم وفاء المشتري بإحدى هذه الشروط، فإن العقد يفسخ بقوة القانون.

المادة 4:

يجب على المقتني، داخل أجل..... شهرا ابتداء من تاريخ عقد البيع:

- أن ينجز فوق مجموع القطعة الأرضية المبيعة له مشروع.....، بقيمة دنيا تقدر ب.....درهم، ويجب أن تشيد بنايات والمنشآت بمواد دائمة ومن نوع جيد وتتماشى مع متطلبات

القوانين الجاري بها العمل وخاصة نظم التعمير وتجهيزات الطرق وضوابط الأمن، وأن تكون مطابقة للتصاميم المصادق عليها مسبقا من طرف المصالح التقنية المختصة،
- أن يحصل على شواهد المطابقة/السكن،
- أن يحدث..... منصب شغل قار،
- أن يعطي الأولوية في التشغيل لأعضاء الجماعة الساللية المعنية المتوفرين على المؤهلات الضرورية.

المادة 5:

يعتبر المشتري متوفرا على الوسائل المادية والتقنية الضرورية للتنفيذ التام للمشروع الذي التزم بها، ولا يمكنه أن يتذرع بأي سبب كان لتبرير عدم التنفيذ التام للشروط التي التزم بها.

المادة 6:

عند انتهاء أجل الإنجاز، أو قبل انتهائه، تقوم اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات، بمعاينة العقار موضوع البيع قصد التأكد من تنفيذ شروط الإنجاز الملتمزم بها.

ولا يحول عدم حضور المشتري، الذي يتم استدعاؤه بكيفية قانونية دون قيام اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات بمهمتها في هذا الشأن.

المادة 7:

لا يقبل المحضر الذي تحرره لجنة معاينة الإنجازات أثر معاينتها للعقار موضوع البيع أي طعن.

المادة 8:

إذا انتهى الأجل المحدد للمشتري من أجل إنجاز المشروع المشار إليه في العقد ودفتر التحملات دون أن يتمكن من إتمامه، فإن أجلا إضافيا يمكن أن يمنح له بعد إبداء اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات رأيها في الموضوع. غير أن الوصاية تحتفظ بحقها في منح المشتري أو عدم منحه هذا الأجل الإضافي دون أن يكون قرارها في هذا الشأن قابلا للطعن.

المادة 9:

تمنح شهادة رفع اليد للمشتري بعد تنفيذ كامل مشروعه الاستثماري وجميع الشروط الواردة في عقد التقويت ودفتر التحملات، وترد له الضمانة البنكية التي تؤمن إنجاز المشروع.

المادة 10:

إلى حين تسليم شهادة رفع اليد، يحق للجنة معاينة الإنجازات وكل من تنتدبه الوصاية ولوج القطعة الأرضية المباعة قصد مراقبة أشغال التجهيز.

المادة 11:

يمنع على المشتري، قبل حصوله على شهادة رفع اليد بيع أو كراء كل أو جزء من القطعة الأرضية المباعة له، كما يمنع عليه رهنها دون إذن صريح ومكتوب من الوصاية.

المادة 12:

يعتبر المشتري عارفا للقطعة الأرضية المبيعة له بمحتوياتها وحدودها، ويأخذها كما هي وفي الحالة التي توجد عليها دون مطالبة الجماعة السلالية البائعة بأي ضمان أو تخفيض في الثمن لأي سبب كان.

المادة 13:

يستفيد المشتري من الارتفاعات الإيجابية ويتحمل الارتفاعات السلبية، سواء الظاهرة منها أو الخفية، المصرح بها أم لا، إلا أن يتمسك بالأولى ويحتمى من الثانية، الكل تحت مسؤوليته ودون مطالبة الجماعة السلالية البائعة بأي ضمان.

المادة 14:

في حالة عدم تنفيذ أحد الشروط المنصوص عليها في عقد التوفيت فللوصاية الصلاحية إما في متابعة المشتري أو ذوي حقوقه لتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية أو فسخ البيع، بناءً على مقرر يتخذه مجلس الوصاية المركزي.

المادة 15:

لا يمكن للمشتري أن يحمل الجماعة السلالية البائعة أية مسؤولية بسبب وقوع حادث كيفما كان نوعه، قد تتسبب فيه معدات حربية أو متفجرات يمكن العثور عليها بالقطعة الأرضية المبيعة.

المادة 16:

من أجل تنفيذ شروط الإنجاز التي التزم بها المشتري، بعد إبرام مكتب من الوصاية، أن يطلب طبقاً للقانون الجاري به العمل من مؤسسة للسلف مقبولة لدى الدولة، يمكنه قرضاً لاستكمال إنجاز مشروعه وأن يسمح لهذه المؤسسة بإيقاع رهن من الدرجة الأولى على القطعة المبيعة ضماناً لتسديد المبلغ المقترض منها.

و عندئذ يمكن للمشتري، شريطة أن يكون قد حصل على جميع الرخص الضرورية لإنجاز مشروعه وأن يكون قد شرع فعلاً في إنجاز هذا المشروع، أن يتقدم بطلب إلى مديرية الشؤون القروية مرفقاً بمذكرة مفصلة حول برنامج البناءات والتجهيزات المراد إنجازها، والمبلغ المزمع اقتراضه، وهوية المؤسسة المقرضة، ومشروع عقد الرهن.

المادة 17:

إذا تم إسقاط حق المشتري في القطعة المعنية، أو وقعت متابعة بيعها من لدن مؤسسة القرض، فإن توزيع الأموال سيكون حسب الترتيب التالي:

- تخصم من ثمن البيع جميع الصوائر الناجمة عن إجراءات إسقاط الحق والبيع، وهذه الصوائر لا ينبغي في أي حال من الأحوال، أن تقل عن 5% من مبلغ البيع،
- ترد الديون الرهنية الموافق عليها من طرف الوصاية،
- يرد للمشتري ثمن البيع بعد اقتطاع نسبة 10% سنوياً عن مدة الاحتلال،
- يقسم الباقي من حاصل البيع بين المشتري بمقدار 5/4 والجماعة السلالية بمقدار 5/1، علماً بأن حصة المشتري أو ذوي حقوقه، لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مبلغ ما أنفقه في التحسينات المفيدة التي أقامها فوق القطعة الأرضية التي فوتت له، والتي يتم تحديد قيمتها من طرف اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات دون أن يسوغ لأحد الطرفين الطعن فيها.

المادة 18:

جميع الضرائب والرسوم كيفما كان نوعها، سواء الجاري بها العمل حاليا أو التي ستحدث مستقبلا، والمتعلقة بالقطعة الأرضية المبيعة، يتحملها المشتري ابتداء من تاريخ البيع. وفي حالة ما إذا سبق للجماعة السلالية أن أدت ضرائب أو رسوما بسبب وقائع قائمة بتاريخ فاتح يناير، فإن المشتري يكون ملزما بتعويض الجماعة السلالية عنها بنسبة انتفاعه.

المادة 19:

يتحمل المشتري جميع المصاريف المتعلقة بتحرير عقد البيع وإخضاعه للتسجيل والتمبر والتقييد بالمحافظة العقارية ./.

توقيع المقتني.....

(مصادق عليه)



المرفق رقم 19

قائمة

الوثائق المتعلقة بتفويت عقار مملوك

للجماعة السلالية في إطار اتفاقيات الشراكة

- بطاقة المعلومات (مرفق رقم 4)،
- طلب الاقتناء في إطار الشراكة أو محضر مداولات المجلس الجماعي في حالة ما إذا كان الأمر يتعلق بجماعة ترابية،
- تقرير حول اقتراحات المقتني بشأن التعويض العيني الذي سيمنح للجماعة السلالية المعنية في إطار الشراكة،
- رأي السلطة المحلية والإقليمية حول العملية العقارية والمشروع المراد إنجازه، وكذا حول اقتراحات المقتني بخصوص التعويض العيني،
- محضر اللجنة الإدارية للتقييم مصادق عليه،
- الموافقة الكتابية لنواب الجماعة السلالية بشأن التفويت في إطار الشراكة،
- تصميم في ثلاث نسخ بالإحداثيات الجغرافية (Coordonnées Lambert) منظمة داخل جدول إكسيل (Format Excel) يشير إلى مساحة العقار المعني ومراجعته العقارية والقطع المجاورة، موقع ومؤشر عليه من طرف مهندس مساح طبوغرافي مرخص له، مصحوبا بقرص مدمج يتضمن صورة التصميم على شكل (JPEG) والرسومات على شكل (DWG)،
- شهادة الملكية مسلمة من طرف المحافظة على الأملاك العقارية إذا كان العقار المعني موضوع رسم عقاري أو مطلب تحفيظ،
- رأي الوكالة الحضرية و مصالح التعمير بالإقليم أو العمالة حول المشروع،
- تقرير مفصل حول مكونات المشروع وتركيبته التقنية والمالية، وكذا البرمجة الزمنية لإنجازه،
- دفتر التحملات والشروط.



محضر اجتماع اللجنة المكلفة بتتبع إنجاز مشاريع الاستثمار

بتاريخ..... اجتمعت اللجنة المكلفة بتتبع إنجاز مشاريع الاستثمار قصد معاينة العقار
موضوع الرسم العقاري (أو مطلب التحفيظ أو التحديد الإداري) عدد..... الكائن بقيادة
دائرة..... إقليم.....موضوع التفويت لفائدة.....، بموجب عقد تحت شروط فاسخة
مؤرخ في..... لإنجاز استثمار مبلغه.....درهما.

حضر هذا الاجتماع السادة:

- عامل العمالة أو الإقليم أو من ينوب عنه بصفته رئيسا،
- ممثل المركز الجهوي للاستثمار،
- رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة،
- السلطة المحلية،
- نائب الجماعة السلالية المعنية،
- ممثل.....،
- المقتني أو ممثله.

طبيعة المشروع :

.....

وضعية المشروع الاستثماري:

المنجزات المقامة بالعقار		البرنامج الاستثماري المقدم من طرف المقتني		مدة إنجاز المشروع
نسبة الانجاز:	الانجازات:	مدة الانجاز:	مكونات المشروع :	المدة :
.....	من
.....	إلى

الملاحظات

.....

.....

في الختام خلصت اللجنة إلى ما يلي:

.....

.....

.....

توقيعات أعضاء اللجنة:

شهادة رفع اليد

بناء على القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) ولاسيما المادة 20 منه، وبناء على المرسوم رقم 2.19.973 الصادر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020)، بشأن تطبيق أحكام القانون المذكور ولاسيما المادة 38 منه،

وبناء على عقد البيع المؤرخ في.....، الذي فوتت محبه الجماعة السلالية..... لفائدة.....
تحت شروط فاسخة، قطعة أرضية مساحتها..... () مترا مربعا تستخرج من الملك موضوع الرسم العقاري (أو مطلب التحفيظ عدد أو التحديد الإداري) عدد.....الكائن ب.....، مقابل ثمن قدره..... () درهم على أساس..... () درهما للمتر المربع، وبناء على محضر اللجنة المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت العقارات المملوكة للجماعات السلالية المؤرخ في..... التي عاينت العقار موضوع التفويت فلاحظت أن المعني بالأمر قد نفذ جميع شروط الإنجاز التي التزم بها والمنصوص عليها في العقد المذكور،

يمنح

للسيد..... شهادة رفع اليد المنصوص عليها في المادة 38 من المرسوم الصادر بتاريخ 9 يناير 2020 وعقد التفويت المشار إليهما.

يكتسب السيد..... الملكية التامة والكاملة للقطعة الأرضية موضوع عقد البيع المذكور أعلاه، وتصبح الشروط الفاسخة المضمنة بعقد البيع المذكور لاغية.

حرر في ثلاث (3) نظائر ب.....،
بتاريخ.....

مقرر مجلس الوصاية المركزي

رقم

بناء على القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.115 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) ولاسيما المادتان 20 و32 منه،

وبناء على المرسوم رقم 2.19.973 الصادر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020)، بشأن تطبيق أحكام القانون المذكور ولاسيما المواد 33 إلى 40 والمواد 46 و47 و48 منه،
وبناء على العقد المؤرخ في الذي فوتت بموجبه الجماعة السلالية قطعة أرضية تبلغ مساحتها تقع ب موضوع الرسم العقاري (أو مطلب التحفيظ أو التحديد الإداري) عدد لفائدة
وبناء على محضر اجتماع اللجنة المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت العقارات المملوكة للجماعات السلالية المجتمعة بتاريخ بمقر عمالة إقليم
اجتمع مجلس الوصاية المركزي بكامل أعضائه، بمقر وزارة الداخلية بالرباط بتاريخ من أجل النظر في الملف المعروض أمامه والمتعلق باقتراح فسخ عقد التفويت المشار إليه.

عرض موجز للوقائع والحيثيات

حيث إن العقار المشار إليه أعلاه المملوك للجماعة السلالية تم تفويته ل من أجل إنجاز مشروع استثماري يتمثل في خلال مدة أقصاها
وحيث إنه بعد انتهاء المدة المحددة لإنجاز المشروع المذكور قامت اللجنة المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت العقارات المملوكة للجماعات السلالية بتاريخ بمعاينة العقار موضوع البيع فتبين لها أن المقتني لم يكمل (أو لم يشرع في إنجاز) المشروع الذي التزم به رغم انتهاء المدة المحددة لذلك، فاقترحت توجيه إنذار إلى المقتني قصد إنجاز كامل مشروعه داخل أجل
وبناء على الإنذار الموجه إلى من طرف عامل إقليم إلى المقتني من أجل الإنجاز التام للمشروع داخل أجل والمبلغ إليه بتاريخ
وبناء على محضر اللجنة المكلفة بالإشراف على عمليات تفويت العقارات المملوكة للجماعات السلالية والتي عاينت العقار المذكور من جديد بتاريخ فتبين لها بأن المقتني لم ينجز كامل مشروعه رغم المهلة الثانية الممنوحة له واقترحت فسخ عقد البيع،
وبناء على المادة من عقد البيع التي تنص على أنه في حالة عدم إنجاز المشتري لمشروعه داخل المدة المحددة لذلك فإن عقد البيع يفسخ.

لأجله قرر مجلس الوصاية المركزي ما يلي:

- 1 - يفسخ العقد المؤرخ في الذي فوتت بموجبه الجماعة السلالية قطعة أرضية تبلغ مساحتها تقع ب موضوع الرسم العقاري (أو مطلب التحفيظ أو التحديد الإداري) عدد لفائدة
- 2- يبلغ هذا المقرر إلى المشتري الذي تم إسقاط حقه.
- 3- يعهد بتنفيذ هذا المقرر إلى عامل إقليم

التوقيعات

المرفق رقم 23

قائمة

الوثائق المتعلقة بإجراء المبادلة العقارية بشأن عقار مملوك للجماعة السلالية

- بطاقة المعلومات (المرفق رقم 4) بخصوص العقارين
- رأي السلطة المحلية والإقليمية حول العملية العقارية والمشروع،
- طلب المتبادل أو نائب الجماعة السلالية، مع تحديد الأسباب الموضوعية لهذا الطلب،
- محضر الخبرة للعقار الجماعي،
- محضر الخبرة للعقار موضوع المبادلة،
- الموافقة الكتابية للجماعة السلالية المالكة **مصادق عليها**،
- تصميم العقار الجماعي في ثلاث نسخ بالإحداثيات الجغرافية (Coordonnées Lambert) منظمة داخل جدول إكسيل (Format Excel) يشير إلى مساحة العقار المعني ومراجعته العقارية والقطع المجاورة، موقع ومؤشر عليه من طرف مهندس مساح طبوغرافي مرخص له، مصحوبا بقرص مدمج يتضمن صورة التصميم على شكل (JPEG) والرسومات على شكل (DWG)،
- تصميم العقار موضوع المبادلة في ثلاث نسخ بالإحداثيات الجغرافية (Coordonnées Lambert) منظمة داخل جدول إكسيل (Format Excel) يشير إلى مساحة العقار المعني ومراجعته العقارية والقطع المجاورة، موقع ومؤشر عليه من طرف مهندس مساح طبوغرافي مرخص له، مصحوبا بقرص مدمج يتضمن صورة التصميم على شكل (JPEG) والرسومات على شكل (DWG)،
- شهادة الملكية مسلمة من طرف المحافظة على الأملاك العقارية إذا كان العقار المعني موضوع رسم عقاري أو مطلب تحفيظ.

