

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
الكتابة العامة



مديرية الشؤون القروية

دليل كراء الأراضي الجماعية

شتنبر 2012

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
الكتابة العامة
مديرية الشؤون القروية

دليل كراء الأراضي الجماعية

مقدمة

يلعب الرصيد العقاري الذي تتوفر عليه الجماعات الأصلية دورا فعالا في تحريك وثيرة النشاط الاجتماعي والاقتصادي للبلاد، حيث أصبحت هذه الأراضي محل اهتمام العديد من المستثمرين الذين يرغبون كراء هذه العقارات.

في هذا الصدد تعمل مصالح الوصاية بالتنسيق مع السلطات الإقليمية والمحلية ونواب الجماعات المالكة على عرض هذا الرصيد المهم على الكراء لفائدة الأشخاص الذاتيين و المعنويين وفق شروط تهدف إلى تشجيع الاستثمار وخلق فرص الشغل في إطار علاقة تعاقدية، بات من الضروري تدقيقها وتطويرها إلى ما هو أفضل.

لذا تم وضع هذا الدليل لتحديد الشروط والطرق الإدارية والتقنية لعملية كراء أراضي في ملك الجماعات الأصلية لفائدة أشخاص ذاتيين ومعنويين وذلك في إطار البحث الدائم عن الاستغلال الأنجع وتحسين مدا خيل ومستوى عيش الجماعات المالكة.

وللتذكير، فإن ظهير 6 فبراير 1963 المغير والمكمل لظهير 27 ابريل 1919 المنظم للوصاية الإدارية على الجماعات الأصلية وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتقويتها، ينص الفصل السادس 6 منه على إمكانية كراء أراضي جماعية وإبرام عقود الاشتراك الفلاحي بين الجماعات المالكة والغير.

فباستثناء الدورية الوزارية رقم 194 بتاريخ 7 أكتوبر 2003 التي تحدد الوثائق الواجب تقديمها لتكوين ملف الكراء بالتراضي من أجل استغلال عقار جماعي، لا توجد لحد الآن مسطرة مدققة تحدد الشروط والطرق الواجب إتباعها فيما يخص عملية كراء الأراضي الجماعية، حسب نوعية استغلالها (فلاحي- تجاري - مقالع - البحث عن المعادن...) وكذا تتبع و مراقبة إنجازات المكترين فوق هذه الأراضي وكيفية تحصيل أكريتها.

ومن أجل سد هذا الفراغ بصفة مؤقتة، وفي انتظار مراجعة المقتضيات القانونية المنظمة للأراضي الجماعية وتحيينها، خاصة تلك المتعلقة بمجال الكراء وجعلها تتماشى والمنظور الجديد المتمثل في تشجيع الاستثمار في كل الميادين، بات من الضروري وضع إطار عمل للإحاطة بكل ما يتعلق بعملية الكراء وهو الشيء الذي تمت ترجمته إلى هذا الدليل الذي يجب احترام محتوياته والالتزام بها من طرف جميع المتدخلين والفاعلين في هذا المجال سواء على المستوى المركزي، الإقليمي أو المحلي.

و سيتم التطرق عبر هذا الدليل إلى المحاور التالية:

- I. طرق الكراء : السمسرة العمومية، طلب العروض، و التراضي.
- II. مدة الكراء و تحديد الثمن.
- III. عملية تحصيل الأكرية.
- IV. التتبع والمراقبة التقنية للاستغلالات موضوع الكراء.
- V. مقتضيات خاصة.

وتجدر الإشارة أن مقتضيات هذا الدليل لا تطبق على الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري و الخاضعة للظهير الشريف رقم 1-69-30 بتاريخ 25 يوليو 1969

I. طرق الكراء

تتمثل الأنشطة التي يمكن ممارستها فوق الأراضي الجماعية عن طريق الكراء في:

- الإستغلالات الفلاحية: مزروعات سنوية، أشجار مثمرة، زراعة أشجار النخيل، زراعات تحت البيوت المغطاة، المشاتل، تربية المواشي.
- الإستغلالات في الميادين التجارية، السياحية، الصناعية والخدماتية.
- إستغلالات المقالع: الرمال، الأحجار، الرخام، الحصى والأنواع الأخرى التي تدخل في تصنيف المقالع. ثم هناك أيضا الأراضي التي يمكن استغلالها في التنقيب المعدني و المملحات.

يتم كراء الأراضي الجماعية اعتمادا على الطرق التالية:

- طلب العروض.
- السمسة العمومية
- التراضي.

1- الكراء بواسطة طلب العروض

تتم عملية طلب العروض الأراضي الجماعية التي تتميز بمؤهلات إنتاجية مهمة و التي يمكن استغلالها في إنجاز مشاريع استثمارية من شأنها جلب التكنولوجيا المتقدمة و تحسين طرق الإنتاج من اجل الحصول على مردودية عالية، إضافة إلى خلق فرص الشغل لفائدة أبناء الجماعات السلالية المالكة.

وتطبق عملية طلب العروض على الأراضي المحصية من طرف المديرية وتهم:

- ◀ الأراضي الفلاحية.
- ◀ الأراضي التي يمكن استغلالها لأغراض تجارية، صناعية أو خدماتية
- ◀ المقالع.

◀ الأراضي محل استغلالات مختلفة موضوع تنازل أو فسخ، أو تلك موضوع عدة طلبات من طرف المستثمرين على المستوى المحلي.

1-1 برمجة و انطلاقة عملية طلب العروض

تخضع كل عملية كراء بواسطة طلب العروض لدفترالتحملات الذي يتم وضعه من طرف مصالح الوصاية، و الذي ينص بالإضافة إلى شروط الكراء و التزامات طرفي العقد (المكري و المكثري) على حد أدنى من الاستثمارات التي يتعين إنجازها. كما يحدد دفترالتحملات التاريخ و الساعة و المكان الذي ستتم فيه عملية فتح الاظرفة. ويتم إرساله إلى مصالح العمالة خلال شهر على الأقل قبل تاريخ إجراء العملية، حيث يتعين على المصالح المذكورة والوصاية القيام بإشهار واسع لهذه العملية، وتمكين كل راغب في المشاركة من دفتر التحملات. على أنه لايمكن إيداع ملفات المشاركة إلا على مستوى العمالة المعنية، طبقا لما يمليه دفتر التحملات.

2-1 إجراء عملية طلب العروض

- تشرف على هذه العملية لجنة تتكون من:
- السلطة الإقليمية أو من يمثلها: رئيسا.
 - السلطة المحلية.
 - ممثل الوصاية.
 - ممثل عن المصالح المعنية بالعمالة (قسم الشؤون القروية).
 - نائب أو نواب الجماعة السلالية المعنية.
 - ممثلو المصالح الإقليمية الخارجية المعنية، حسب طبيعة المشروع.

و تتكلف هذه اللجنة بفتح الاظرفة وإعداد محضر يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بمراحل إجراء عملية طلب العروض.

و يتعين إرجاع الأظرفة من طرف السلطة الإقليمية إلى المشاركين الذين لم يحتفظ بهم و ذلك مقابل إبراء، و يحتفظ بنسخة من ملف كل مشارك على مستوى قسم الشؤون القروية بالعمالة.

و يتعين على ممثل الوصاية الاحتفاظ بالنسخة الأصلية لمحضر عملية طلب العروض و ملف الكراء الخاص بالمرشح الذي تم قبول عرضه من طرف اللجنة، و بشيك الأداء الذي يمثل واجب إيجار السنة الكرائية الأولى و الضمانة البنكية الخاصة بإنجاز مشروع الاستثمار المقدم من طرف المرشح.

3-1 مرحلة إعداد عقد الإيجار

بعد الدراسة، وفي حالة الموافقة على العرض المقدم، تقوم مصالح الوصاية داخل أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ فتح الأظرفة - بتوجيه رسالة في هذا الشأن إلى مصالح العمالة و يتعين على هذه الأخيرة إشعار المعني بالأمر بالموافقة على طلبه في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ توصلها بالموافقة.

تقوم مصالح الوصاية بعد ذلك بإعداد عقد الإيجار المبرم بين الجماعة السلالية ممثلة من طرف الوصي عنها السيد وزير الداخلية و المكثري، وإرساله إلى مصالح العمالة في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ صرف الشيك البنكي الذي يمثل واجب الإيجار عن السنة الكرائية الأولى.

و يتعين على مصالح العمالة تسليم عقد الإيجار إلى المكثري - مقابل وصل- في اجل لا يتعد 10 أيام من تاريخ توصلها بالعقد

و يجب على المكثري توقيع العقد في اجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ توصله به.

تتولى مصالح العمالة إرجاع عقد الإيجار إلى مصالح الوصاية في اجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ توصلها به من طرف المعني بالأمر.

و تقوم مصالح الوصاية بإرجاع ثلاث نسخ من العقد الموقع من طرف الوصي في اجل أقصاه 10 أيام من تاريخ توصل به.

يتعين على مصالح العمالة تسليم نسخة من العقد الموقع للمعني بالأمر في أجل أقصاه 10 أيام من تاريخ التوصل به و الاحتفاظ بالنسختين المتبقيتين في أرشيفات العمالة و القيادة. و في حالة عدم الموافقة على العرض المقدم، تقوم مصالح الوصاية بإخبار المعني بالأمر عن طريق مصالح العمالة في أجل أقصاه 15 يوما وإعادة كراء العقار.

3. الكراء بالتراضي

يمكن اللجوء إلى الكراء بالتراضي للأراضي الآتية:

◀ الأراضي المكترة عن طريق السمسة العمومية أو بواسطة طلب العروض التي لم تأت بنتائج مثمرة بعد إجراء عمليتين متتاليتين.

◀ الأراضي موضوع عقود الإيجار التي انتهت مدة صلاحيتها و التي تنص على تجديد الإيجار.

◀ الأراضي الجماعية بجميع أنواع استغلالها التي تم التعرف عليها حديثا من طرف بعض المستثمرين.

◀ الأراضي موضوع المعاملات غير القانونية التي تتمثل في قيام بعض أفراد أو نواب الجماعات السلالية المالكة في تقويت أنصبتهم في أراضي جماعية أو كرائها مباشرة لفائدة أشخاص أجانب عن الجماعات السلالية دون علم الوصاية.

حيث لا يمكن قبول أي طلب يتعلق بتسوية وضعية استغلالها، بل سيتم اعتبارها طلبات كراء جديدة.

1-2 تكوين ملف الكراء

يتعين على المستثمرين المعنيين تقديم ملف الكراء مكونا من الوثائق المطلوبة حسب طبيعة النشاط الذي سيزاولونه (فلاحى- تجارى - مقلع - الخ).

و بهدف توحيد ملفات الكراء و تسهيل دراستها، أعدت مصالح الوصاية نموذج

- بطاقة لكل وثيقة من الوثائق المكونة لملف الكراء المرفقة بهذا الدليل و التي

يجب أن تكون رهن إشارة المستثمرين الراغبين في كراء أراضي جماعية على المستوى المحلي و الإقليمي و على مستوى مصالح الوصاية. و يتكون ملف الكراء من الوثائق الضرورية التالية:

أ. الوثائق التي يتعين تقديمها من طرف المستثمرين المعنيين بالأمر:

- طلب الكراء (شخص ذاتي أو معنوي)(ملحق رقم 1)
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية (شخص ذاتي) أو لممثل الشركة.
 - (03) نسخ من تصميم العقار المراد كرائه مصحوب بقرص مدمج يتضمن لائحة الإحداثيات الجغرافية les coordonnées lamberts منظمة داخل جدول (Format Excel) يتبث مساحة و حدود العقار و مراجعه العقارية وكذا مراجع القطع المجاورة، موقع ومؤثر عليه من طرف مهندس مساح معترف به و صورة للتصميم على شكل (JPEG) و الرسومات على شكل (DWG).
 - القانون الأساسي والسجل التجاري إذا تعلق الأمر بشركة.
 - نموذج شيك بنكي.
 - برنامج الاستثمار مصحح الإمضاء يتناول تقويم مالي إجمالي و مفصل لكل عملية على حدة ومدة إنجازها (ملحق رقم 2).
 - تحديد طبوغرافي أنسبي على سلم 1 / 1000 بالنسبة لطلبات استغلال المقالع.
 - رخصة بالنسبة لطلبات البحث عن المعادن.
 - شهادات تثبت الإمكانيات التقنية والمالية للمستثمر، تسلم له من طرف الجهات المختصة.
- ويتعين على المستثمر إيداع ملف الكراء المعد من طرفه لدى السلطة المحلية (القائد) مقابل وصل.

ب. الوثائق التي يتعين تكوينها من طرف السلطة الإقليمية و المحلية

يتعين على السلطة المحلية بعد توصلها بالوثائق المقدمة من طرف المستثمر أن تقوم باستكمال ملف الكراء بالوثائق التالية:

▪ محضر الموافقة المبدئية لنواب الجماعة السلالية المعنية حول كراء العقار موضوع الطلب (ملحق رقم 3).

▪ تقرير السلطة المحلية المعنية حول كراء العقار موضوع الطلب،(ملحق رقم 4).

وتقوم السلطة المحلية بإحالة ملف الكراء على مصالح العمالة داخل أجل لا يتعدى 30 يوماً من تاريخ توصلها به.

كما تتولى مصالح العمالة بدورها استكمال ملف الكراء من الوثائق التي تنقصه مثل:

▪ رأي مصالح التعمير و الوكالة الحضرية للتعمير بالنسبة للعقارات ذات استعمال تجاري و /أو الواقعة داخل المدارات الحضرية و شبه الحضرية.

▪ محضر اللجنة الإقليمية المكلفة بتتبع قضايا المقالع.

▪ كل الوثائق الأخرى الضرورية التي تتعلق بأراء المصالح المعنية وذلك حسب نوعية المشروع.

▪ رأي السلطة الإقليمية.

وبعد ذلك تقوم مصالح العمالة بعرض الملف بأكمله على أنظار اللجنة الإقليمية المكلفة بدراسة ملفات الكراء.

2-2 تكوين اللجنة و دورها

ستحدث لجنة إقليمية مكلفة بدراسة ملفات الكراء، يعهد برأسنها إلى السيد العامل أو من يمثله. و يقوم رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة بدور الكتابة و استدعاء أعضاء اللجنة للاجتماع قصد دراسة الطلبات المعروضة عليها.

و تعقد هذه اللجنة اجتماعاتها مرة كل شهر- أو كلما دعت الضرورة لذلك- لإبداء رأيها حول الملفات المقدمة المستوفية لجميع الوثائق، و تتكون هذه اللجنة من:

• السلطة الإقليمية: رئيساً أو من يمثله.

• السلطة المحلية المعنية.

- ممثل قسم الشؤون القروية بالعمالة.
 - ممثلو المصالح الإقليمية الخارجية المعنية، حسب طبيعة المشروع.
- و يسوغ للسيد العامل أن يستدعي للمشاركة بصفة استشارية في اجتماعات اللجنة، جميع الأشخاص الذين يمكن الاستفادة من آرائهم و خبراتهم. كما يمكن لممثل الوصاية حضور أشغال هذه اللجنة.

و يعهد إلى هذه اللجنة بمايلي:

- ✓ القيام بمعاينة العقار موضوع طلب الإيجار.
- ✓ التحقق من مطابقة التصميم للأرض موضوع طلب الإيجار وتحديد بعض إحدائيات مركز العقار بواسطة نظام التموقع الشمولي (G.P.S).
- ✓ التعرف على المراجع العقارية للقطعة مع تبيان الحدود المجاورة لها.
- ✓ دراسة المشروع الاستثماري و السهر على أن تكون المساحة موضوع طلب الكراء مطابقة مع طبيعة وأهمية المشروع المقدم.
- ✓ اقتراح ثمن الإيجار أخذا بعين الاعتبار:
- ✓
- نتائج دراسة المشروع الاستثماري.
- طبيعة العقار.
- الأثمنة المطبقة بالمنطقة.

هذا، مع الحرص على أن يكون ثمن الإيجار المقترح تصاعديا و على مراحل تحدد حسب مدة الكراء، خصوصا إذا تعلق الأمر ببرامج استثمارية مهمة ذات حجم استثماري كبير. وتدون اللجنة جميع هذه المعلومات في محضر طبقا للنموذج المرفق بهذه الدورية (ملحق رقم 5).

2-3 قرار الوصاية

في حالة الموافقة على ملف الكراء من طرف اللجنة الإقليمية المكلفة بدراسة ملفات الكراء، تتم احالته على مصالح الوصاية داخل أجل 15 يوما من تاريخ توقيع المحضر المعد لذلك مدعما برأي السيد العامل.

وبعد دراسة الملف من طرف مصالح الوصاية، و الموافقة عليه، تقوم هذه الأخيرة بتوجيه رسالة في هذا الاتجاه الأولى إلى المعني بالأمر و الثانية إلى مصالح العمالة في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ التوصل بملف الكراء.

و يتعين على مصالح العمالة في أجل لا يتعدى 15 أيام إشعار المعني بالأمر بالموافقة على طلبه - مقابل وصل - مع دعوته أداء واجب إيجار السنة الكرائية الأولى بواسطة شيك بنكي و الضمانة البنكية لتأمين إنجاز المشروع الاستثماري الذي تقدم به طالب الكراء. ذلك في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ توصله بالإشعار. وفي حالة أداء واجب الإيجار و الضمانة البنكية لذا مصالح العمالة فيتعين على هذه الأخيرة إحالة شيك الأداء و الضمانة البنكية إلى مصالح الوصاية في أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ التوصل به من طرف المعني بالأمر. و تقوم مصالح الوصاية بعد ذلك بإعداد عقد الإيجار المبرم بين الجماعة السالوية ممثلة من طرف الوصي عنها السيد وزير الداخلية و المكثري، وإرساله إلى مصالح العمالة في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ صرف الشيك البنكي الذي يمثل واجب الإيجار عن السنة الكرائية الأولى.

و يتعين على مصالح العمالة تسليم المكثري عقد الإيجار - مقابل وصل - في أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ توصلها بالعقد

و يجب على المكثري توقيع العقد في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ تسلمه للعقد. كما تتولى مصالح العمالة إرجاعه إلى مصالح الوصاية في أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ توصلها به من طرف المعني بالأمر.

و تقوم مصالح الوصاية بإرجاع ثلاث نسخ من العقد الموقع من طرف الوصي في اجل أقصاه 7 أيام من تاريخ توصل به

يتعين على مصالح العمالة تسليم نسخة من العقد الموقع للمعني بالمر في أجل أقصاه 7 أيام من تاريخ التوصل به و الاحتفاظ بالنسختين المتبقيتين في أرشيفان العمالة و القيادة.

أما في حالة عدم الأداء، أو عدم إرجاع عقد الإيجار في الآجال المحددة، فيجب على مصالح العمالة إخبار مصالح الوصاية في أقرب الآجال. وبالتالي، يصبح طلب الكراء لاغيا و يتم إشعار مصالح العمالة بذلك.

في حالة عدم الموافقة على ملف الكراء من طرف اللجنة الإقليمية المذكورة أو مصالح الوصاية، يتم إشعار المعني بالأمر برسالة مضمونة من طرف مصالح العمالة ، داخل أجل أقصاه 15 يوما.

بعد معاينة العقار المكثري و التأكد من انجاز المشروع خلال المدة المتعهد بها، سيتم انجاز معاينة من طرف لجنة محلية و سيتم على إثره إرجاع الضمانة البنكية، علما أنه يمكن استرجاعها بناء على طلب المكثري في حالة انجاز المشروع قبل المدة المتعهد بها (انظر ملحق رقم 8 المتعلق بنموذج محضر المعاينة).

3- الكراء عن طريق السمسرة العمومية:

يهم الكراء عن طريق السمسرة العمومية الأراضي الفلاحية التي لا تتطلب إنجاز مشاريع استثمارية، و التي تحدد مدة كرائها في ثلاث (3) سنوات أو ثلاث (3) سنوات تجدد لفترة واحدة مماثلة.

و تتجلى المراحل الرئيسية لهذه العملية في:

1.3 برمجة عملية السمسرة.

تتم برمجة عملية السمسرة من طرف المصالح المعنية التابعة للوصاية التي تقوم بإطلاع السلطة المحلية بذلك عن طريق العمالة قبل 30 يوما على الأقل من تاريخ إجراء العملية، مع تحديد موضوع الكراء، المكان، والتاريخ والساعة. و يتعين على السلطة المحلية تخصيص إشهار واسع لها.

2.3 إجراء عملية السمسرة

يتم إجراء السمسرة العمومية من طرف لجنة مكونة من:

- السلطة المحلية: رئيسا.
 - ممثل الوصاية (عند الاقتضاء).
 - ممثل عن المصالح المعنية بالعمالة (قسم الشؤون القروية).
 - نائب أو نواب الجماعة السلالية المعنية.
- و قبل انطلاق عملية السمسرة، يتعين على رئيس اللجنة أن يتأكد من هوية المشاركين من خلال الإدلاء ببطاقات تعريفهم الوطنية وأن يوضح لهم ما يلي:

- ◀ وصف العقار موضوع الكراء (محتوياته، طبيعته، توابعه...)
- ◀ المدة الكرائية المحددة (مدة ثابتة)
- ◀ انطلاق العملية على أساس قيمة كرائية مرجعية أو تقييم إداري لثمن كراء العقار في حالة وجودهما.
- ◀ العرض المقترح (بالدرهم للهكتار سنويا).
- ◀ رسو السمسرة على المتزايد الذي يقدم أكبر عرض.
- ◀ إضافة نسبة 10 في المائة على ثمن الكراء السنوي المحتفظ به و التي تمثل واجب الصوائر الإدارية و ذلك بالنسبة للمساحة الإجمالية خلال المدة الكرائية موضوع عقد الإيجار.
- ◀ تقديم شيك بنكي باسم السيد وزير الداخلية لرئيس اللجنة من طرف الفائز المؤقت الذي رست عليه السمسرة، يتعلق بأداء واجب الكراء عن السنة الكرائية الأولى بما في ذلك نسبة 10 في المائة التي تمثل واجب الصوائر الإدارية.

ويتم تحرير محضر من طرف لجنة السمسرة الذي يجب أن يتضمن كل المعلومات المتعلقة بمراحل العملية، و أن يرسل إلى مصالح الوصاية عن طريق العمالة المعنية داخل أجل لا يتعدى 15 أيام من تاريخ إجراء عملية السمسرة.

وفي حالة حضور ممثل عن الوصاية لإجراء هذه العملية، فإنه يتعين عليه الاحتفاظ بنسخة أصلية للمحضر المعد لها و بشيك الأداء، وبنسخة من بطاقة التعريف الوطنية للفائز المؤقت.

3.3 مرحلة إعداد عقد الإيجار

بعد الدراسة، وفي حالة الموافقة على العرض المقدم، تقوم مصالح الوصاية داخل أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ عملية السمسرة - بتوجيه رسالة في هذا الشأن إلى مصالح العمالة و يتعين على هذه الأخيرة إشعار المعني بالأمر بالموافقة على نتيجة السمسرة في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ توصلها بالموافقة.

و تقوم مصالح الوصاية بعد ذلك بإعداد عقد الإيجار المبرم بين الجماعة السلالية ممثلة من طرف الوصي عنها السيد وزير الداخلية و المكثري، وإرساله إلى مصالح العمالة في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ صرف الشيك البنكي الذي يمثل واجب الإيجار عن السنة الكرائية الأولى.

يتعين على مصالح العمالة تسليم عقد الإيجار- مقابل وصل إلى المكثري - في اجل لا يتعد 10 أيام من تاريخ توصلها بالعقد.

و يجب على المكثري توقيع العقد في اجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ توصله به.

تتولى مصالح العمالة إرجاع عقد الإيجار إلى مصالح الوصاية في اجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ توصلها به من طرف المعني بالأمر.

و تقوم مصالح الوصاية بإرجاع ثلاث نسخ من العقد الموقع من طرف الوصي في اجل أقصاه 7 أيام من تاريخ التوصل به

يتعين على مصالح العمالة تسليم نسخة من العقد الموقع للمعني بالأمر في أجل أقصاه 7 أيام من تاريخ التوصل به و الاحتفاظ بالنسختين المتبقيتين في أرشيفات العمالة و القيادة.

و في حالة عدم الموافقة على العرض المقدم، تقوم مصالح الوصاية بإخبار المعني بالأمر و إرجاعه الشيك المقدم عن طريق مصالح العمالة في أجل أقصاه 15 يوما و إعادة كراء العقار.

ملحوظة:

* تعتبر عمليتي طلبات العروض , السمسرة العمومية وطلب الكراء بالتراضي لاغية إذا لم تتوصل مصالح الوصاية بعقد الإيجار موقع من طرف المعني بالأمر في الآجال

المحددة (30 يوما) . وفي هذه الحالة سيتم صرف الشيك البنكي الذي يمثل مبلغ السومة الكرائية للسنة الأولى من الإيجار لفائدة الجماعة المالكة، وإعادة كراء العقار .
* في حالة عدم أداء المعني بالأمر لواجب الإيجار السنة الكرائية الأولى وكذا عدم تقديم ضمانات بنكية داخل الأجل المحدد فإن طلب الكراء يصبح لاغيا .
* في حالة عدم انجاز المشروع الاستثماري المقدم من طرف المعني بالأمر بأكمله في الأجل المحددة فإن الضمانة البنكية سيتم صرفها لفائدة الجماعة المالكة، وستقوم مصالح الوصاية بمتابعة قضائية ضد المكتري قصد فسخ عقد الإيجار , إفراغ العقار و استيفاء الدين .

II. مدة الكراء، تجديد عقد الإيجار و تحديد الثمن.

1. مدة الكراء :

يتم تحديد مدة الكراء حسب طبيعة المشروع وأهميته. وذلك كالتالي :

1-1 الأراضي الفلاحية :

- ثلاث (3) سنوات تجدد لفترة كرائية واحدة مماثلة بالنسبة للزراعات الموسمية.
- اثنا عشر (12) سنة (على الشكل التالي: ثلاث (3) سنوات تجدد لثلاث فترات مماثلة) بالنسبة للمزروعات داخل البيوت المغطاة و المشاتل ، إذا فاقت المساحة المخصصة لها نسبة 50% من المساحة الإجمالية موضوع الكراء.
- اثنا عشر (12) سنة (على الشكل التالي: ثلاث (3) سنوات تجدد لثلاث فترات مماثلة) بالنسبة للمشاريع المتعلقة بتربية المواشي.
- اثنا عشر (12) سنة (على الشكل التالي: ثلاث (3) سنوات تجدد لثلاث فترات مماثلة) تجدد لفترة كرائية واحدة مماثلة بالنسبة للأراضي المغروسة بأشجار الفواكه (

حوامض - ورديات) وأشجار الزيتون، إذا فاقت المساحة المخصصة لها نسبة 50% من المساحة الإجمالية موضوع الكراء.

- ثلاثون (30) سنة (على الشكل التالي: ثلاث (3) سنوات تجدد لخمس فترات مماثلة أي (15) سنة، كما تجدد هذه المدة لفترة مماثلة) بالنسبة لأشجار النخيل إذا فاقت المساحة المخصصة لها نسبة 50% من المساحة الإجمالية موضوع الكراء .

2.1 الأراضي ذات استعمال تجاري:

- تحدد المدة الكرائية بالنسبة لهذا النوع من الإستغلالات كالتالي :
- ما بين تسع (9) وثمانية عشر (18) سنة حسب أهمية المشروع وذلك على شكل ثلاث (3) سنوات تجدد لفترات كرائية مماثلة.
 - ثلاث (3) سنوات على الأكثر بالنسبة للاحتلالات المؤقتة.
 - ثلاث (3) سنوات تجدد لسبع فترات كرائية مماثلة بالنسبة للعقارات المستغلة في إنتاج الطاقة الريحية.

3.1 المقالع :

- ما بين ثلاث (3) و تسع (9) سنوات بالنسبة للمقالع.
- ما بين ثلاث (3) و تسع (9) سنوات بالنسبة للأراضي المستغلة في البحث عن المعادن.
- ثمانية عشر (18) سنة(على الشكل التالي: ثلاث سنوات تجدد لخمس فترات مماثلة) بالنسبة للمقالع المرتبطة ببناء وحدات عصرية لإنتاج الأجر و الزليج و التي تتطلب استثمارا مهما
- ثلاثون (30) سنة(على الشكل التالي: ثلاث سنوات تجدد لتسع فترات مماثلة).

2. تجديد عقد الإيجار :

إذا كان المكتري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (06) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، و يبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكتري جميع بنود عقد الإيجار و تنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية و الاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

و كل تجديد عقد إيجار سيتم وفق شروط جديدة ضمنها تقديم برنامج استثماري جديد أو تكميلي لإنجاز المشروع، و ذلك طبقا للمسطرة المتبعة بخصوص الكراء.

3. السومة الكرائية :

تحدد السومة الكرائية حسب طرق الكراء المعمول بها وذلك كالتالي:

- بالنسبة لطلبات العروض و السمسرة العمومية، يطبق الثمن المقترح من طرف المشارك الذي حظي بالموافقة النهائية لمصالح الوصاية.
- بالنسبة للكراء بالتراضي يطبق الثمن النهائي المحدد من طرف الوصاية انطلاقا من الثمن المقترح من طرف اللجنة الإقليمية المكلفة بدراسة ملفات الكراء.

III. التتبع والمراقبة التقنية للاستغلالات موضوع الكراء.

من أجل السهر على تتبع الإنجازات المرتقب تحقيقها و صيانتها من طرف المستثمرين، يتم القيام بعمليات المراقبة من طرف لجان مركزية أو إقليمية حسب أهمية المشروع ومساحة العقار، طبقاً للنموذج (ملحق رقم 6) .

1. الأراضي الفلاحية:

✦ ذات مساحات تفوق 100 هكتار

يتم تتبع الإنجازات موضوع مساحات تفوق 100 هكتار من طرف مصلحة الاستغلالات الفلاحية التابعة لمديرية الشؤون القروية بتنسيق مع قسم الشؤون القروية بالعمالة والسلطات المحلية.

✦ ذات مساحات تقل عن 100 هكتار

يتم تتبع الإنجازات موضوع مساحات تقل عن 100 هكتار من طرف قسم الشؤون القروية بالعمالة، طبقاً للنموذج المشار إليه (ملحق رقم 6) الذي يجب تعبئته و إرساله إلى مصالح الوصاية بعد القيام بكل زيارة ميدانية. وتقوم مصلحة الاستغلالات الفلاحية التابعة لمديرية الشؤون القروية بمراقبة سنوية حسب اختيار عينات من العقارات المكتراة.

1. الأراضي ذات استعمال تجاري:

✦ المشاريع التي تفوق قيمة استثماراتها 1 مليون درهم

يتم تتبع الإنجازات المتعلقة بهذه الفئة من المشاريع من طرف مصلحة الاستغلالات التجارية التابعة لمديرية الشؤون القروية بتنسيق مع قسم الشؤون القروية بالعمالة والسلطات المحلية.

✦ المشاريع التي تقل قيمة استثماراتها عن 1 مليون درهم

يتم تتبع الإنجازات المتعلقة بهذه الفئة من المشاريع من طرف قسم الشؤون القروية بالعمالة، طبقاً للنموذج المشار إليه (ملحق رقم 6) الذي يجب تعبئته و إرساله إلى مصالح الوصاية بعد القيام بكل زيارة ميدانية.

وتقوم مصلحة الاستغلالات التجارية التابعة لمديرية الشؤون القروية بمراقبة سنوية حسب اختيار عينات من العقارات المكتراة.

3. المقال :

✦ المقال الرملية:

يقوم بعض أبناء الجماعة المالكة الذين تم تنصيبهم كحراس على المقال الرملية، بإحصاء الشاحنات المحملة بالرمال و تدوين الكميات المستخرجة في لوائح تسلم يوميا إلى التقنيين التابعين لمصالح الوصاية الذين يقومون بمراقبة يومية لعملية الاستغلال داخل المقلع قصد التأكد من مدى احترام المكثري لبنود عقد الإيجار و دفتر التحملات المخصص لاستغلال المقال.

✦ أنواع المقال الأخرى:

يعهد بعملية تتبع استغلال المقال الحجرية إلى مكاتب طبوغرافية خاصة، في حالة وجود مردودية اقتصادية و حسب أهمية المقال.

أما فيما يخص أنواع المقال الأخرى، فيتم تتبعها من طرف المصالح المعنية التابعة للوصاية بالتنسيق مع مصالح العمالة والسلطات المحلية.

وتفاديا لكل خلاف يمكن أن يحصل حول الكميات المستخرجة، يتعين على المكثري أن يستدعي مهندسا طبوغرافيا محلفا للحضور مع أعضاء اللجان المعنية، للقيام بعمليات المسح الطبوغرافي للمقلع الذي يستغله.

وتدون عملية المسح في محضر موقع من طرف اللجنة والمكثري أو من ينوب عنه.

ويجب التأكيد بصفة عامة على ضرورة قيام اللجنة الإقليمية المكلفة بتتبع قضايا المقال بزيارات لمراقبة المقلع في حدود الاختصاصات المخولة لها طبقا للدورية المشتركة عدد 87 بتاريخ 1994/06/8.

IV. مقتضيات خاصة.

من أجل تسهيل عملية الكراء و تدبير أفضل للملفات المرتبطة بها، فإنه يتعين العمل بالإجراءات التالية:

- عدم قبول أي طلب كراء تم إيداعه مباشرة بمصالح الوصاية.
- عدم قبول أي ملف كراء يتعلق بنفس العقار الذي سبق لمصالح الوصاية أن توصلت بملف بشأنه من طرف مصالح العمالة عملا بالمسطرة موضوع هذا الدليل.
- عدم قبول أي طلب يتعلق بمراجعة ثمن الإيجار أو الإعفاء من الأداء و ذلك طبقا لفصول عقد الإيجار.
- رفض كل طلب يمكن تقديمه من طرف المكثرين، يتعلق بالتعويض عن الإستثمارات غير المستهلكة وفي حالة تجاوز برنامج الاستثمار الأصلي.
- عدم قبول الطلبات المقدمة من طرف أشخاص مدينين اتجاه الجماعات السلالية و إدارة الأملاك المخزنية.
- تقديم المكثري جميع الضمانات الضرورية في حالة تغيير النظام الأساسي للشركة، أوفي حالة نقل الكراء لفائدة الغير. كما لا يمكن قبول أي تغيير في شروط الكراء (خصوصا فيما يتعلق بالسومة الكرائية و مدة الإيجار) و ذلك كما هو منصوص عليه في عقد الإيجار المبرم بين الطرفين.
- تعتبر جميع الدوريات السابقة و المتعلقة بعملية كراء الأراضي الجماعية لاغية ابتداء من تاريخ توقيع هذا الدليل.

وتجدر الإشارة إلى أنه قبل الشروع في عملية الكراء، يتعين على السلطات الاقليمية والمحلية أن تتحقق من الطبيعة القانونية للعقار، الحالة التي يوجد عليها، تناسبه مع إنجاز المشروع، و وضعيته بالنسبة لتصاميم التهيئة الحضرية والمدارات السقوية.

كما يجب عليها كذلك التعرف على هوية الأشخاص الراغبين في الكراء سواء كانوا أشخاصا ذاتيين أو معنويين، و على إمكانياتهم المادية ومؤهلاتهم التقنية لإنجاز مشاريعهم المقترحة.

على انه يعود للسادة الولاية وعمال العمالات والأقاليم إبداء الرأي حول مبدأ كراء أو عدم كراء عقار جماعي مع ضرورة تعليل هذا الرأي.

و تبقى للسيد وزير الداخلية الوصي على الجماعات الأصلية أو ممثلوه الصلاحية في اتخاذ القرار النهائي للمصادقة على عملية الكراء وذلك بالتوقيع على عقد الإيجار المبرم مع المستثمر.

ونظرا لما لعملية كراء الأراضي الجماعية من تأثير على النشاط الاقتصادي المحلي، ولأهمية الموارد الناتجة عنها والتي يتم توظيفها في إنجاز مشاريع تنمية لفائدة الجماعات السلالية باعتبارها السبيل الأنجع لدوام تلك العائدات وضمان تجددتها، أهيّب بكم التدخل لدى المصالح الإقليمية والمحلية وكل الجهات المعنية التابعة لنفوذكم للعمل على تحسيسها بضرورة الانخراط والمشاركة في إنجاز هذه العملية والسهر على تطبيق وتفعيل المساطر موضوع هذا الدليل بصفة خاصة، ومضاعفة الجهود من أجل إدماج الأراضي الجماعية في مسلسل التنمية البشرية والتنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد بصفة عامة.

لائحة الملحقات المرفقة بالدليل

- الملحق رقم 1 : طلب كراء عقار جماعي (شخص ذاتي أو معنوي)
- الملحق رقم 2 : برنامج الاستثمار (استغلال فلاحي او مشروع خدماتي)
- الملحق رقم 3 : قرار نيابي حول كراء عقار جماعي (لأغراض فلاحية ، خدماتي ، مقالع ، البحث عن المعادن)
- الملحق رقم 4 : تقرير السلطة المحلية حول كراء عقار جماعي
- الملحق رقم 5 : محضر اللجنة الإقليمية المكلفة بدراسة كراء الأراضي الجماعية (ملفات استغلال فلاحي أو خدماتي)
- الملحق رقم 6 : تتبع مشروع الاستثمار
- الملحق رقم 7 : نموذج ضمانة بنكية
- الملحق رقم 8 : دفتر التحملات (مشروع فلاحي)
- الملحق رقم 9 : تصريح بالشرف (مشروع فلاحي)
- الملحق رقم 10 : محضر حول تتبع برنامج الاستثمار قصد إرجاع الضمانة (لأغراض فلاحية ، خدماتي)
- الملحق رقم 11 : نماذج عقود الإيجار

ملحق رقم 1

الاسم الشخصي والعائلي
العنوان :

بتاريخ

إلى

السيد وزير الداخلية
- مديرية الشؤون القروية-

الموضوع: طلب كراء عقار جماعي

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد،

يشرفني أنا الموقع أسفله السيد (ة).....الحامل (ة) لبطاقة
التعريف الوطنية عدد.....القاطن ب..... أن أتقدم
لسيادتكم بطلب كراء العقار التابع للجماعة السلاوية ..
والكائن بإقليم دائرة.....قيادة.....موضوع المرجع
العقاري (رسم عقاري رقم...../ تحديد إداري عدد...../ مطلب التحفيظ عدد..... أو
غير محفظ)، ذي مساحة تقدر ب..... وذلك من أجل استغلاله في أغراض (1)
(2) (3) (4).

والسلام

إمضاء صاحب الطلب مع تصحيح الإمضاء

- (1) فلاحية
- (2) خدماتية (تجاري - صناعي - سياحي)
- (3) مقلع
- (4) البحث عن المعادن

ملحق رقم 1

إسم الشركة
المقر الاجتماعي :

بتاريخ

إلى

السيد وزير الداخلية
- مديرية الشؤون القروية-

الموضوع: طلب كراء عقار جماعي

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد،

يشرفني أنا الموقع أسفله السيد (ة).....ممثل(ة)
شركة.....الحامل لبطاقة التعريف الوطنية
عدد.....القطن ب..... أن
أتقدم لسيادتكم بطلب كراء العقار التابع للجماعة السلاوية.....والكائن
بإقليم.....دائرة.....قيادة.....موضوع المرجع العقاري (رسم
عقاري رقم...../ تحديد إداري عدد...../ مطلب التحفيظ عدد.....أو غير محفظ)، ذي
مساحة تقدر ب.....وذلك من أجل استغلاله في أغراض (1) (2) (3) (4).

والسلام

إمضاء ممثل الشركة مع تصحيح الإمضاء
(طابع الشركة)

- (1) فلاحية
- (2) خدماتية (تجاري-صناعي-سياحي)
- (3) مقلع
- (4) البحث عن المعادن

ملحق رقم 2

- الاسم الكامل: (شخصي ذاتي أو معنوي) : بتاريخ
- بطاقة التعريف (شخص ذاتي أو ممثل الشركة) :
- العنوان (شخص ذاتي) أو المقر الاجتماعي (شخص معنوي) :

برنامج الاستثمار استغلال فلاحى

1- معطيات عامة :

	:	العمالة أو الإقليم :
	:	الدائرة
	:	القيادة
	:	الجماعة السلالية
	:	المرجع العقاري
	:	مساحة العقار

2- محتويات العقار

1-2- التجهيزات الهيدرو فلاحية

ملاحظات	الحالة	السعة	العدد	النوع

2-2 البنائيات

ملاحظات	الحالة	المساحة	العدد	النوع

3-2- المغروسات

النوع	المساحة (هكتار)	الحالة	ملاحظات

3- المنجزات المزمع إنجازها:

1-3 - المغروسات والمزروعات

1-1-3 - صيانة المغروسات المتواجدة

النوع	المساحة (هـ)	نوعية الصيانة	التكلفة (درهم)

2-1-3 - المغروسات المزمع إنجازها

النوع	المساحة (هـ)	مدة الإنجاز *	التكلفة (درهم)
<u>الحوامض:</u>			
<u>الورديات:</u>			
<u>الزيتون:</u>			
<u>النخيل</u>			
<u>أخرى</u>			
<u>المجموع</u>			

* مع تفصيل المساحة المزمع إنجازها حسب جدول زمني

3-1-3 المزروعات المزمع إنجازها

النوع	المساحة (هـ)	التكلفة (درهم)
<u>المجموع</u>		

2-3 - التجهيزات الهيدرو فيلاحية

1-2-3 - صيانة التجهيزات المتواجدة

النوع	العدد	نوع الصيانة	التكلفة (درهم)

2-2-3 - حفر بئر أو ثقب مائي

النوع	العمق	مدة الإنجاز	التكلفة (درهم)
المجموع			

3-2-3 - تجهيز البئر أو الثقب المائي

النوع	التكلفة (درهم)
المجموع	

3-3-3 نظام الري

النوع	المساحة	مدة الإنجاز	التكلفة (درهم)
المجموع			

4-3-3 تجهيزات هيدرو فيلاحية أخرى

النوع	الحجم	مدة الإنجاز	التكلفة (درهم)
المجموع			

4 - البنايات

1-4- صيانة البنايات المتواجدة

النوع	المساحة	نوعية الصيانة	التكلفة (درهم)

2-4 البنايات المزمع إنجازها

النوع	المساحة	مدة الإنجاز	التكلفة (درهم)

5- المعدات الفلاحية

النوع	العدد	القيمة
المجموع		

6- تربية الماشية

النوع	عدد الرؤوس	التكلفة
المجموع		

7 - اليد العاملة

النوعية	عدد	عدد أيام العمل خلال السنة	الأجر
قارة			
مؤقتة			
المجموع			

8- مختلفات

التكلفة الإجمالية للمشروع :

مصادر تمويل المشروع :

- التمويل الذاتي : (المبلغ أو النسبة)
- القروض البنكية : (المبلغ أو النسبة)

الإمضاء والمصادقة

ملحق رقم 2

- الاسم الكامل: (شخصي ذاتي أو معنوي) :
- بطاقة التعريف (شخص ذاتي أو ممثل الشركة) :
- العنوان (شخص ذاتي) أو المقر الاجتماعي (شخص معنوي) :

برنامج الاستثمار مشروع خدماتي

1-- معطيات عامة :

	:	العمالة أو الإقليم :
	:	الدائرة
	:	القيادة
	:	الجماعة الساللية
	:	المرجع العقاري
	:	مساحة العقار
	:	نوع المشروع

2- محتويات العقار:

ملاحظات	الحالة	المساحة	العدد	النوع

3- المنجزات المزمع إنجازها

1-3 - البنايات

1-1-3 صيانة البنايات المتواجدة

نوع البنايات	المساحة	نوعية الصيانة	المدة	التكلفة (درهم)

2-1-3 البنائيات المزمع إنجازها

نوع البنائيات	المساحة	مدة الإنجاز	التكلفة (درهم)
بناية رقم 1			
بناية رقم 2			
بناية رقم 3			
.....			
المجموع			

2-3 التجهيزات

نوع التجهيزات	مدة الإنجاز	تكاليف الإنجاز
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

7 - اليد العاملة

النوعية	عدد	عدد أيام العمل خلال السنة	الأجر
قارة			
مؤقتة			
المجموع			

7- مختلفات

التكلفة الإجمالية للمشروع :

مصادر تمويل المشروع :

- التمويل الذاتي : (المبلغ أو النسبة)
- القروض البنكية : (المبلغ أو النسبة)

الإمضاء والمصادقة

ملحق رقم 3

دائرة :

قيادة :

محضر الموافقة المبدئية لنواب الجماعة السلالية..... على كراء عقار جماعي من أجل استغلاله في أغراض فلاحية

اجتمع نواب الجماعة السلالية بتاريخ للنظر في
كراء العقار الجماعي المدعو.....
- البالغ مساحته.....
- الكائن ب.....
- ذي المرجع العقاري :

رسم عقاري	تحديد إداري	مطلب تحفيظ	غير محفظ.....
عدد.....	عدد.....	عدد.....	عدد.....
بمساحة إجمالية.....	بمساحة إجمالية.....	بمساحة إجمالية.....	بمساحة إجمالية.....

موضوع طلب السيد..... الحامل ل: ب ت و رقم.....
من أجل استغلاله في أغراض فلاحية.

وبعد المناقشة، قرر نواب الجماعة السلالية ما يلي:

.....
.....
تعليل القرار :
.....

ويبقى للسيد وزير الداخلية بصفته وصيا على الجماعات السلالية وتدبير شؤون أملاكها
كامل الصلاحية في الموافقة النهائية على كراء هذا العقار وتحديد كل الشروط المرتبطة
باستغلاله بكيفية عقلانية.

الإمضاءات

الإمضاءات	رقم ب.ت.و	الاسم الكامل
-	-	-
-	-	-
-	-	-

تأشير السلطة المحلية

في حالة الموافقة أو عدم الموافقة على كراء العقار يتعين على المجلس النيابي تعليل قراره.

ملحق رقم 3

عمالة / إقليم :

دائرة :

قيادة :

محضر الموافقة المبدئية لنواب

الجماعة السلالية.....

على كراء عقار جماعي

من أجل استغلاله في أغراض خدمتية (تجارية- صناعية- سياحية)

- اجتمع نواب الجماعة السلالية..... بتاريخ..... للنظر في
كراء العقار الجماعي المدعو.....
- البالغ مساحته.....
- الكائن ب.....
- ذي المرجع العقاري:

رسم عقاري عدد..... بمساحة إجمالية....	تحديد إداري عدد..... بمساحة إجمالية.....	مطلب تحفيظ عدد..... بمساحة إجمالية.....	غير محفظ..... بمساحة إجمالية.....
---	--	---	--------------------------------------

موضوع طلب السيد.....الحامل ل: ب ت و رقم.....

من أجل استغلاله في أغراض خدمتية (تجارية- صناعية- سياحية).

وبعد المناقشة، قرر نواب الجماعة السلالية ما يلي:

.....
.....
تعليل القرار:.....
.....

ويبقى للسيد وزير الداخلية بصفته وصيا على الجماعات السبلالية وتديبر شؤون أملكها كامل الصلاحيات في الموافقة النهائية على كراء هذا العقار وتحديد كل الشروط المرتبطة باستغلاله بكيفية عقلانية.

الإمضاءات

الإمضاءات	رقم ب.ت.و	الاسم الكامل
-	-	-
-	-	-
-	-	-

تأشيرة السلطة المحلية

في حالة الموافقة أو عدم الموافقة على كراء العقار يتعين على المجلس النيابي تعليل قراره.

ملحق رقم 3

عمالة / إقليم :
دائرة :
قيادة :

محضر الموافقة المبدئية لنواب
الجماعة السلالية.....
على كراء عقار جماعي

من أجل استغلاله كمقلع (حجري - طيني - رخامي - حصي)
اجتمع نواب الجماعة السلالية بتاريخ للنظر
في كراء العقار الجماعي المدعو.....
- البالغ مساحته
- الكائن ب
- ذي المرجع العقاري:

رسم عقاري عدد..... بمساحة إجمالية....	تحديد إداري عدد..... بمساحة إجمالية.....	مطلب تحفيظ عدد..... بمساحة إجمالية.....	غير محفظ..... بمساحة إجمالية...
---	--	---	------------------------------------

موضوع طلب السيد.....الحامل ل: ب ت و رقم.....

من أجل استغلاله كمقلع(حجري - طيني - رخامي - حصي)

وبعد المناقشة، قرر نواب الجماعة السلالية ما يلي:

.....

.....

تعليل القرار:.....

.....

ويبقى للسيد وزير الداخلية بصفته وصيا على الجماعات السلالية وتدير شؤون أملكها كامل الصلاحيات في الموافقة النهائية على كراء هذا العقار وتحديد كل الشروط المرتبطة باستغلاله بكيفية عقلانية.

الإمضاءات

الإمضاءات	رقم ب.ت.و	الاسم الكامل
-	-	-
-	-	-
-	-	-

تأشيرة السلطة المحلية

في حالة الموافقة أو عدم الموافقة على كراء العقار يتعين على المجلس النيابي تعليق قراره.

ملحق رقم 3

عمالة / إقليم :

دائرة :

قيادة :

محضر الموافقة المبدئية لنواب الجماعة السلالية..... على كراء عقار جماعي من أجل استغلاله في البحث عن المعادن

اجتمع نواب الجماعة السلالية..... بتاريخ..... للنظر في كراء العقار
الجماعي المدعو.....
- البالغ مساحته.....
- الكائن ب.....
- ذي المرجع العقاري:

رسم عقاري عدد..... بمساحة إجمالية....	تحديد إداري عدد..... بمساحة إجمالية.....	مطلب تحفيظ عدد..... بمساحة إجمالية.....	غير محفظ..... بمساحة إجمالية.....
---	--	---	--------------------------------------

موضوع طلب السيد..... الحامل ل: ب ت و رقم.....

من أجل استغلاله كمقلع (حجري - طيني - رخامي - حصي)

وبعد المناقشة، قرر نواب الجماعة السلالية ما يلي:

.....
.....
تعليل القرار :
.....

ويبقى للسيد وزير الداخلية بصفته وصيا على الجماعات السلالية وتدبير شؤون
أملكها كامل الصلاحية في الموافقة النهائية على كراء هذا العقار وتحديد كل الشروط المرتبطة
باستغلاله بكيفية عقلانية.

الإمضاءات

الإمضاءات	رقم ب.ت.و	الاسم الكامل
-	-	-
-	-	-
-	-	-

تأشير السلطة المحلية

في حالة الموافقة أو عدم الموافقة على كراء العقار يتعين على المجلس النيابي تعليل قراره.

ملحق رقم 4

عمالة / إقليم :

دائرة :

قيادة :

تقرير السلطة المحلية حول طلب كراء عقار جماعي

بناء على الطلب الذي تقدم به السيد.....
الحامل ل: ب ت و رقم
يلتمس من خلاله موافقة السيد وزير الداخلية بصفته وصيا على أراضي الجموع على كراء
العقار التابع للجماعة السلالية
- البالغ مساحته
- الكائن ب.....
- ذي المرجع العقاري:

رسم عقاري	تحديد إداري	مطلب تحفيظ	غير محفظ
عدد.....	عدد.....	عدد.....	عدد.....
بمساحة إجمالية...	بمساحة إجمالية...	بمساحة إجمالية...	بمساحة إجمالية...

من أجل استغلاله في أغراض : (1) (2) (3) (4)

وبعد البحث الذي اجري في الموضوع بتاريخ.....، فإن السلطة
المحلية قررت ما يلي:

.....
.....
تعليل القرار:.....
.....

طابع وتوقيع السلطة المحلية:

- (1) فلاحية
- (2) خدماتية (تجاري-صناعي-سياحي)
- (3) مقلع
- (4) البحث عن المعادن

في حالة الموافقة او عدم الموافقة على كراء العقار يتعين على السلطة المحلية تعليل قرارها.

ملحق رقم 4

محضر اللجنة الإقليمية المكلفة بدراسة ملفات كراء الأراضى الجماعية - استغلال تجارى -

I- معاينة العقار

1 - معطيات إدارية

	- الإقليم
	- الدائرة
	- القيادة
	- الجماعة المالكة
- تحديد إداري :	- المرجع العقاري
- رسم عقاري :	
- مطلب التحفيظ :	- غير محفظ :
- بدون مطلب التحفيظ	
	- المساحة

2 - معطيات جغرافية

	- إحداثيات لامبير الخاصة بمركز البقعة
	- البعد عن المراكز الحضرية
	- البعد بالنسبة للمحاور الطرقية
- طريق معبدة بالكلم:	- الممرات :
- طريق غير معبدة بالكلم:	
- الطبيعة - (سهلة ، وعرة) :	

3 - الحالة الراهنة للعقار

	- شاغر
	- موضوع نزاع
	- موضوع ترام
	- موضوع طلب كراء آخر

4 - محتويات العقار

■ البنيات والتجهيزات

ملاحظات	النوع	الحالة	المساحة	العدد	النوع

■ الكهربية

II - دراسة مشروع الاستثمار

• دراسة محتوى المشروع

	مطابقة المساحة مع المشروع
	الترايط الموضوعي للمشروع مع طبيعة المنطقة

• الدراسة المالية للمشروع

- توافق مبالغ التمويل مع الاستثمارات المزمع إنجازها.
- الإمكانات المتوفرة لذا المستثمر لتمويل المشروع

III- اقتراح السومة الكرائية (بالدرهم/ للمتر2)

استنادا إلى :

- نتائج دراسة المشروع الاستثمار.
- طبيعة العقار.
- الأئمة المطبقة في المنطقة.

تقترح اللجنة سومة كرائية تصاعدية على مراحل كالتالي :

- المرحلة الأولى: درهم للمتر2 و السنة.
- المرحلة الثانية: درهم للمتر2 و السنة.
-

ملاحظة : يتم تحديد المراحل استنادا إلى ماهو منصوص عليه في دليل كراء الأراضي الجماعية.

IV- رأي اللجنة

توقيعات أعضاء اللجنة

ملحق رقم 5

محضر اللجنة الإقليمية المكلفة بدراسة ملفات كراء الأراضي الجماعية - استغلال فلاحى -

٧- معاينة العقار

1 - معطيات إدارية

	- الإقليم	
	- الدائرة	
	- القيادة	
	- الجماعة المالكة	
- تحديد إداري :	- المرجع العقاري	
- رسم عقاري :		
- مطلب التحفيظ :		- غير
- بدون مطلب التحفيظ:		محفظ
	- المساحة	

2 - معطيات جغرافية

	- إحداثيات لامبير الخاصة بمركز البقعة
	- البعد عن المراكز الحضرية
	- البعد بالنسبة للمحاور الطرقية
- طريق معبدة بالكلم:	- الممرات :
- طريق غير معبدة بالكلم:	
- الطبيعة - (سهلة ، وعرة) :	

3 - الحالة الراهنة للعقار

- شاغر	
- موضوع نزاع	
- موضوع ترام	
- موضوع طلب كراء آخر	

4 - معطيات تقنية

الثربة	نوعيتها	جيدة - متوسطة - ضعيفة
	عمقها	
	صبغة العقار	فلاحي - رعوي - غابوي

الموارد المائية	الفرشة المائية	وجود الماء بوفرة
		عمق الماء
الموارد السطحية		وجود الماء بوفرة
		نوعية المورد

5 - محتويات العقار

■ المغروسات

النوع	المساحة	الكثافة	تاريخ الغرس	حالة المغروسات والنباتات	الملاحظات

■ التجهيزات الهيدرو فلاحية

الملاحظات	التجهيزات		الحالة	السعة	العدد	الطبيعة
	العدد	النوع				
						آبار
						أنقاب
						سواقي
						قنوات الري
						صهاريج

■ البنيات والتجهيزات

الملاحظات	الحالة	السعة	العدد	النوع	الطبيعة
					بنيات الاستغلال
					مساكن
					سياج
					ممرات

■ الكهربة

VI- دراسة مشروع الاستثمار

● دراسة محتوى المشروع

	مطابقة المساحة مع المشروع
نوعية التربة	الترابط الموضوعي للمشروع مع
المناخ	
طبيعة المنطقة	

● الدراسة المالية للمشروع

- توافق مبالغ التمويل مع الاستثمارات المزمع إنجازها.
- الإمكانات المتوفرة لذا المستثمر لتمويل المشروع.

VII- اقتراح السومة الكرائية (بالدرهم / للهكتار)

استنادا إلى :

- نتائج دراسة مشروع الاستثمار.
- طبيعة العقار.
- الأئمة المطبقة في المنطقة.

تقترح اللجنة سومة كرائية تصاعدية على مراحل كالتالي :

- المرحلة الأولى: درهم للهكتار و السنة.
- المرحلة الثانية: درهم للهكتار و السنة.
-

ملاحظة : يتم تحديد المراحل استنادا إلى ما هو منصوص عليه في دليل كراء الأراضي الجماعية

VIII- رأي اللجنة

توقيعات أعضاء اللجنة

ملحق رقم 5

محضر اللجنة الإقليمية المكلفة بدراسة ملفات كراء الأراضى الجماعية - استغلال المقالع -

I - معاينة العقار

1 - معطيات إدارية

	- الإقليم
	- الدائرة
	- القيادة
	- الجماعة المالكة
- تحديد إداري :	- المرجع العقاري
- رسم عقاري :	
- غير محفظ - مطلب التحفيظ :	
- بدون مطلب التحفيظ:	
	- المساحة
حجري - حصى - رخامي	- نوعية المقلع

2 - معطيات جغرافية

	- إحداثيات لامبير الخاصة بمركز البقعة
	- البعد عن المراكز الحضرية
	- البعد بالنسبة للمحاور الطرقية
- طريق معبدة بالكلم:	- الممرات :
- طريق غير معبدة بالكلم:	

- الطبيعة - (سهلة، وعرة) :

3 - الحالة الراهنة للعقار

- شاغر
- موضوع نزاع
- موضوع ترام
- موضوع طلب كراء آخر

4 - معطيات تقنية

جيدة - متوسطة - ضعيفة	نوعيتها	المادة المزمع إستخراجها
سطحية :	عمقها	
عميقة :		

مجاور - بعيد	بالنسبة للسكان *	وضعية المقلع
بالنسبة للموارد المياه مع تحديد نوعيتها : عيون - أبار - وديان ...		

• مع تحديد المسافة الفاصلة بين المقلع وأقرب ساكنة

منطقة جبلية - سهلية - تلية ...	طبيعة المقلع
--------------------------------	--------------

4 - دراسة مشروع الاستثمار

• دراسة محتوى المشروع

	مكونات المشروع
	مطابقة المساحة مع المشروع
	الترايط الموضوعي للمشروع مع

• الدراسة المالية للمشروع

- توافق مبالغ التمويل مع الاستثمارات المزمع إنجازها.
- الإمكانيات المتوفرة لدى المستثمر لتمويل المشروع

5 اقتراح السومة الكرائية

استنادا إلى :

- نتائج دراسة مشروع الاستثمار.
- نوعية المادة المزمع إستخراجها.
- الأئمة المطبقة في المنطقة.
- تقترح اللجنة سومة كرائية بالدرهم للمتر المكعب بالنسبة للمادة المستخرجة وبالدرهم للهكتار بالنسبة للمساحة المخصصة لإيداع الآليات وتخزين الكميات المستخرجة

6 رأي اللجنة

توقيعات أعضاء اللجنة

Suivi des projets d'investissement
-Exploitations agricoles-

I- Généralités :

<i>Province</i>	
<i>N° dossier</i>	
<i>Cercle</i>	
<i>Caïdat</i>	
<i>Collectivité</i>	
<i>Superficie</i>	
<i>Références foncières</i>	
<i>Locataire</i>	
<i>Période locative</i>	
<i>Redevance locative</i>	

II- Occupation du sol : (plantations et autres cultures)

Echéance	Investissements projetés	Réalisations

III- Equipements hydroagricoles :

Echéance	Investissements projetés	Réalisations

IV- Constructions :

Echéance	Investissements projetés	Réalisations	Entretien de l'existant

V- Main d'œuvre :

Nombre prévu		Nombre recruté	
Main d'œuvre permanence	Main d'œuvre occasionnelle	Main d'œuvre permanente	Main d'œuvre Occasionnelle

Observations :

Conclusions :

SIGNATURE DES MEMBRES DE LA COMMISSION

Suivi des projets d'investissement
-Exploitations : commerciales - industrielles-touristiques

I- Généralités :

<i>Province</i>	
<i>N° dossier</i>	
<i>Cercle</i>	
<i>Caïdat</i>	
<i>Collectivité</i>	
<i>Superficie</i>	
<i>Références foncières</i>	
<i>Locataire</i>	
<i>Période locative</i>	
<i>Redevance locative</i>	

II- Nature du projet :

III- Etat d'avancement du projet d'investissement :

Echéance	Investissements projetés	Réalisations

Observations :

Conclusions :

SIGNATURE DES MEMBRES DE LA COMMISSION

نموذج ضمانة بنكية

B ANK.....

ACTE DE CAUTIONNEMENT

N/REF

Nous soussignés Banque *** **
**** **
représenté par :

Déclare se porter caution solidaire au profit de M Le Ministre de l'Intérieur en tant que tuteur de la collectivitéProvince de, pour garantir le paiement à concurrence deDHS, pour la réalisation du projet d'investissement envisagé par le locataire M.....sur le terrain objet de location N°et qui sera encaissé automatiquement au profit de la collectivité propriétaire du terrain dès constat que le projet n'a pas été réalisé dans les délais fixés par le locataire dans le programme d'investissement.

La présente caution ne peut être annulée ou retirée que sur autorisation expresse du Ministre de l'Intérieur.

.....Bank AG.

Fait à le : .././.....

ملحق رقم 8

محضر حول تتبع برنامج الاستثمار قصد إرجاع الضمانة البنكية

نوعية الاستغلال : خدماتي (تجاري - صناعي - سياحي), فلاحي.

	• العمالة أو الإقليم
	•
	•
	• القيادة
	• الجماعة السلالية
	•
	• المراجع العقارية
	•
	• المدة الكرائية
	• القيمة الكرائية المطبقة

طبيعة المشروع :

وضعية المشروع الاستثماري :

:	:	:	:
.....***
.....**	*	

الملاحظات

في الختام خلصت اللجنة إلى ما يلي :

توقيعات أعضاء اللجنة:

ملحق رقم 9

دفتر التحملات

المتعلق بكراء العقار الفلاحي

التابع للجماعة السلالية

قيادة إقليم

الفصل الأول: الموضوع

تؤجر الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية، عقار فلاحي تابع للنفوذ الترابي لقيادة بإقليم والمبينة طبيعته في الفصل الثاني .

الفصل الثاني: طبيعة و محتويات العقار

- يتعلق الأمر بضيعة فلاحية بها:

- هكتار مغروسة بأشجار الحوامض
- ثقب مائية
- منزل
- مسيجة بأشجار

- مساحتها الإجمالية هكتارا و اربعة وثمانون آرا (.....هـ... آر...س)،

الفصل الثالث: مدة الإيجار

تحدد مدة الإيجار في (....) سنوات.

الفصل الرابع : الأشخاص المسموح لهم بالمشاركة

- تقتصر المشاركة في طلب العروض هذا على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين:
- يثبتون توفرهم على المؤهلات القانونية و التقنية و المالية المطلوبة .
 - يوجدون في وضعية جبائية قانونية لكونهم أدلوا بتصاريجهم و دفعوا المبالغ المستحقة .
 - و لايقبل للمشاركة في طلب العروض :
 - الأشخاص الموجودون في حالة تصفية قضائية .
 - الأشخاص المدينون للجماعات الأصلية بسائر تراب المملكة.

الفصل الخامس : تكوين ملف المشاركة

يتكون ملف المشاركة من طرفين:

الطرف الأول: الملفين الإداري و التقني :

أ- الملف الإداري

- _ دفتر التحملات مؤشر على كافة صفحاته وحامل لإمضاء صاحب الطلب ومصادق عليه .
- شهادة تثبت توفر المشارك على تجربة في ميدان الاستثمار الفلاحي.
- تصريح المرشح موقع و مصادق عليه يؤكد فيه أنه عاين الضيعة و تعرف على محتوياتها بصفة لاتقبل الشك مع التزامه بجميع مقتضيات دفتر التحملات و عقد الإيجار الخاصين بكراء الضيعة.
- تصريح بالشرف (انظر الملحق رقم 1)
- صورة لوصل أداء حقوق سحب ملف طلب العروض، المحددة في خمسمائة (500 00) درهم.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمرشح .
- نموذج شيك بنكي .
- و اذا كان المشارك يتصرف باسم الشركة فيتعين إضافة الوثائق التالية :
- النظام الأساسي للشركة .
- السجل التجاري .
- شهادة تقل عن سنة واحدة تسلم من طرف القابض في محل فرض الضريبة تثبت بأن المتنافس يوجد في وضعية جبائية قانونية.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لممثل الشركة .
- شهادة الانخراط في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي .
- نموذج شيك بنكي في اسم الشركة .
- ضمانات بنكية للمشاركة بطلب العروض بقيمة درهم (أنظر الفصل التاسع)

ب . الملف التقني :

- مشروع برنامج الاستثمار المراد إنجازه مفصل و مصحح الإمضاء مع بيان واضح:
 - لطبيعة الاستثمارات (التجهيزات - المغروسات - الصيانة...) المزمع انجازها بالعقار.
 - تقويم مالي إجمالي و جزئي لكل عملية على حدا، مع توضيح مصدر تمويل المشروع (مبلغ ونسبة التمويل الذاتي وكذا مبلغ و نسبة القروض،...)
 - الاعتماد على تقنيات معقنة لاستعمال مياه الري كنظام السقي بالتنقيط و الالتزام بمقتضيات قانون الماء 95/10 الصادر بتاريخ 1995/8/6.
- الظرف الثاني : الملف المالي

- طلب المشاركة حسب النموذج المرفق طيه ملحق رقم(2) و الذي يتحتم إمضاؤه إمضاء مصححا من طرف المشارك مع الإشارة فيه إلى العرض المالي المقترح.
- شيك بنكي معتمد و معرف باسم وزير الداخلية يمثل واجب إيجار عن السنة الكرائية الأولى .
- و بعد أن يكون المتنافس قد وضع الملفين الإداري و التقني في غلاف و الملف المالي في غلاف آخر ، يتعين عليه وضع هذين الغلافين في ظرف مختوم في اسم وزير الداخلية مشيرا بحروف

بارزة إلى كراء العقار التابع للجماعة السلالية مساحتههـ... آر...سس بإقليم بواسطة طلب العروض.

الفصل السادس : سير طلب العروض

سيكون سير طلب العروض على مرحلتين

- المرحلة الأولى تخصص لقابلية تلقي العروض على أساس دراسة الملف الإداري و التقني.
- المرحلة الثانية للانتقاء النهائي للمتعهد الذي سيقدم أحسن عرض مع أحسن المراجع و التجارب التقنية و المالية و كذا أحسن مشروع من حيث الانسجام العام للمخططات المزمع تنفيذها ومناصب الشغل المزمع إحداثها و سومة كرائية معقولة.

المرحلة الأولى : قابلية تلقي العروض:

ستقوم لجنة الانتقاء بفتح الملف الإداري و التقني في جلسة عمومية و ستبت بشأن قابلية تلقي العروض على أساس المعايير التالية :

- الملف الإداري الكامل.
- الملف التقني المطابق للشروط المنصوص عليها في الفصل الخامس
- مطابقة العرض للشروط المبينة في الفصل الخامس الخاص بالعروض.

و سيتم نهائيا إقصاء عرض المرشح الذي لا يحترم المعايير أعلاه. و بعد ذلك ، سيرفع الرئيس الجلسة و يعلن انه ستم دراسة الملفين التقني و المالي من قبل اللجنة. المرحلة الثانية : اختيار العروض.

و ستقوم لجنة الانتقاء بفتح الملفين التقني و المالي : مراجع و تجارب المتعهد - تناسق المشروع - الاستثمارات المقترحة - خلق مناصب الشغل و السومة الكرائية و منح نقاط على 100 بالنسبة لكافة الملفات حسب المعايير التالية :

- 1 - مراجع و تجارب المتعهد 5
- 2- تناسق المشروع. 15
- 3- نوع و حجم الاستثمارات المقترحة (المبلغ الإجمالي للاستثمارات) 20
- 4- خلق مناصب شغل على مدى سبع سنوات من الاستغلال 10
 - عدد أيام عمل الأطر في السنة
 - عدد أيام عمل الشغيلة في السنة
- 5 - السومة الكرائية 50

ستسند النقطة المرجعية بالنسبة للمتعهد الذي تقدم بأعلى عرض في كل معيار مشار إليه أعلاه و سينقط المتعهدون الآخرون تناسبا مع العرض المرتب في المرتبة الأولى.

بعد تنقيط الملفات التقني و المالي ، سيتم وضع ترتيب تنازلي للنتيجة الإجمالية المحصلة . و سيتم إجراء الانتقاء النهائي اعتمادا على المبدئين التاليين :

- سيقصى تلقائيا كل متعهد حصل على نقطة أقل من 5 في المعيار الثاني (تتاسق المشروع) و أقل من 10 في المعيار الثالث (الاستثمارات المقترحة) و أقل من 20 في المعيار الخامس (السومة الكرائية) .

سيكون المتعهد المنتقي هو الذي يحصل على أكبر عدد من النقاط.

الفصل السابع: العروض و الرسوم و الأداء

1- يتم تقديم العروض حسب النموذج "ملحق رقم 2" على أساس الهكتار و السنة و يضاف إلى مبلغ الإيجار نسبة عشرة في المائة (10%) منه لتغطية الصوائر الإدارية.

يؤدى المبلغ العام السنوي للإيجار دفعة واحدة و ذلك بواسطة شيك بنكي معتمد و معرف في

اسم وزير الداخلية .

الفصل الثامن: تاريخ ايداع عروض المشاركة

حدد يوم على الساعة العاشرة صباحا كأجل أقصى لايداع عروض المشاركة في

هذه العملية لدى الكتابة العامة لإقليم الفقيه بن صالح، و ذلك مقابل وصل بالإيداع.

كما تم تحديد نفس اليوم ابتداء من العاشرة صباحا، كموعدا لفتح الاظرفة المقدمة من طرف

المتنافسين في هذه العملية التي ستجرى بمقر الكتابة العامة لإقليم الفقيه بن صالح.

الفصل التاسع: ضمانات بنكية للمشاركة بطلب العروض

يتعين على المشارك في طلب العروض، تقديم ضمن ملف المشاركة ضمانات بنكية مسحوبة عن مؤسسة

مالية مرخص لها من طرف وزارة الاقتصاد و المالية بقيمة درهم يحتفظ بها إلى حين موافقة

الوصاية على العرض المقدم من طرف الفائز.

وفي حالة تنازل الفائز بطلب العروض بعد إعلان النتائج، فإنه سيتم صرف هذه الضمانة لفائدة الجماعة

المالكة دون أن يكون للمرشح الفائز المتنازل الحق بالمطالبة بأي تعويض. كما يحق للوصاية كراء العقار

مباشرة بعد الموافقة النهائية على طلب التنازل.

الفصل العاشر: مصير الشيكات البنكية المقدمة من طرف المشاركين

- بعد الإعلان عن نتائج طلب العروض والموافقة النهائية عليها من طرف الوصي، فإنه سيتم

صرف الشيك البنكي المقدم من طرف الفائز بهذه العملية، والذي يمثل واجب الإيجار عن

السنة الكرائية الأولى، لفائدة الجماعة الساللية المالكة و رفع اليد عن الضمانة البنكية

للمشاركة بقيمة درهم.

- و في حالة تنازل الفائز بطلب العروض بعد الموافقة النهائية للوصي على الجماعات

الساللية فإنه لا يحق له المطالبة باسترجاع مبلغ إيجار السنة الأولى كما يحق للوصاية إعادة

كراء العقار مباشرة بعد الموافقة النهائية على طلب التنازل.

- بالنسبة للشيكات الأخرى الخاصة بالعروض و المقدمة من طرف المرشحين الغير الفائزين، فسيتم إرجاعها عن طريق الكتابة العامة للإقليم مباشرة لأصحابها عند نهاية عملية فتح الأظرفة مقابل وصل بالتوصل.

الفصل الحادي عشر: تحرير عقد الإيجار

بعد الإعلان عن نتيجة طلب العروض و الموافقة النهائية عليها من طرف وزير الداخلية و كذا استخلاص الوجيبة الكرائية عن السنة الأولى طبقا لمقتضيات الفصل السادس أعلاه من لدن المكثري الفائز، و تقديم الضمانة البنكية. ستعمل مصالح الوصاية على تحرير عقد الإيجار و إيفاء المكثري بنسخة منه عن طريق العمالة أو الإقليم الذي يوجد بنفوذه العقار موضوع الكراء .

الفصل الثاني عشر: التزامات عامة

يلتزم المرشح للكراء في حالة فوزه في طلب العروض بالتعهدات التالية :

- تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما سينص عليها العقد بناء على العرض المقدم .
- استعمال العقار لأغراض فلاحية ولا يدخل ضمن ذلك ، الاستغلال الغابوي وغيره من الأنشطة التي من شأنها أن تغير من طبيعة العقار .
- أداء المكثري لواجبات الإيجار المنصوص عليها في العقد عند بداية كل موسم فلاحى إي قبل 30 شنتبر من كل سنة .

- الحصول على إذن مسبق من لدن الوصاية في حالة رغبته في:

* تفويت الإيجار أو كراء العقار للغير جزءا أو كلا ،

* استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى ما سينص عليه عقد

الإيجار.

- إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو لكل من تنتدبه هذه الأخيرة .
- احترام التزاماته بتحقيق برنامج الاستثمار المقدم من طرفه .
- الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة من طرف المصالح المعنية لاستغلال هذا العقار و تعتبر الوصاية غير مسؤولة عن عدم تسليم هذه الرخص .
- إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.
- تعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:
- * ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية ، و تعتبر الوصاية غير مسؤولة عن إي نزاع قد ينشأ بين المكثري و المستخدمين لديه .
- * الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه و تجهيزاته التقنية ، و مستخدميه ، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن إن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالمحصول و الإنتاج المترتبين عن نشاطه موضوع العقد بما فيها القوة القاهرة و الحادث الفجائي .

* لتغطية الخسائر التي يمكن وقوعها بالعقار المكري.

* في حالة عدم إبرام المكثري عقد التأمين المذكور، فلا يحق له مطالبة الجماعة المالكة بأي تعويض أو إعفاء من أداء واجب الكراء.

* تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستفرض مستقبلا والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بعقد الإيجار، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل الثالث عشر: الفسخ

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

أ- حالة عدم تنفيذ المكثري لبرنامج الاستثماري داخل الآجال المحددة لذلك.

ب- حالة عدم أداء المكثري للسومة الكرائية قبل بداية كل سنة كرائية.

ج- حالة إخلال المكثري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره

وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكثري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر.

وفي مثل هذه الحالة، يصبح الإيجار المؤدى عن الفترة التي يتم فيها الفسخ حقا مكتسبا

للجماعة صاحبة العقار، ولا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض.

في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

يحق للمكثري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة

المتواجدة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه

إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند.

الفصل الرابع عشر: التخلي عن العقار

بإمكان المكثري طلب التخلي عن استغلال العقار برسالة مضمونة الوصول توجه إلى مصالح

الوصاية المركزية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) أشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

هذا و لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها

مصالح الوصاية و على أساس المحضر المعد بهذه المناسبة يصدر وزير الداخلية قرارا في الموضوع يبلغ

إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية .

الفصل الخامس عشر: تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فان البناءات و التجهيزات القارة

تحمل صفة عقارات بالتخصيص ، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية اما

التجهيزات المنقولة فتبقى ملكيتها للمكثري.

الفصل السادس عشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة القصوى استعمال العقار لغاية من الغايات ذات الصبغة العمومية ، يكون المكثري ملزماً بإفراغه داخل أجل شهر من تلقيه إشعاراً بذلك من الوصاية التي تتعهد بتعويضه عما قد يكون لحقه من خسائر يوكل تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها و يتعهدان بقبول نتائج عملها .

الفصل السابع عشر: الفصل في النزاعات

يعرض كل نزاع قد ينشب بين الطرفين المتعاقدين على أنظار الجهات القضائية المختصة الموجود بدائرة نفوذها العقار موضوع الإيجار .

الرباط في.....

توقيع المشارك

الملحق رقم 10:

تصريح بالشرف

أ- بالنسبة للأشخاص الذاتيين:

أنا الموقع أسفله، (الاسم واللقب والصفة) المتصرف باسمي الشخصي ولفائدي،
عنوان المخابرة:
المنخرط في الضمان الاجتماعي تحت رقم: (1)
المسجل في السجل التجاري (مدينة) تحت رقم: (1)
رقم الضريبة المهنية (1)
رقم التعريف الجبائي (1)

ب- بالنسبة للأشخاص المعنويين:

أنا الموقع أسفله، السيد، ممثل شركة (اسم الشركة
وشكلها القانوني)،
ذات رأسمال يبلغ
عنوان المقر الاجتماعي للشركة
عنوان المخابرة
المنخرطة في الضمان الاجتماعي تحت رقم:
المسجلة في السجل التجاري (مدينة) تحت رقم:
رقم الضريبة المهنية
رقم التعريف الجبائي
أصرح بشرفي:

- 1- أن ألتزم بتغطية الأخطار الناتجة عن نشاطي المهني في إطار الحدود التي نص عليها دفتر التحملات من خلال وثيقة تأمين.
2. أن ألتزم باستغلال الممتلكات موضوع الاتفاقية بنفسني وعدم القيام بأي كراء جزئي أو كلي من الباطن للممتلكات.
وأشهد بأن المعلومات الواردة في هذا التصريح بشرف صحيحة وحقيقية.

وحرر ب..... بتاريخ

توقيع وختم المرشح

(1) لا تخص هذه الخانات المرشحين الذين لا يتوفرون على صفة تاجر.

11

الاستغلالات الفلاحية

ملف رقم :
الرقم الترتيبي : DL.....
عقد شراكة
- مشروع تشجير غابوي-

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
الكتابة العامة
مديرية الشؤون القروية
قسم تميمين الممتلكات الجماعية
مصلحة الاستغلال الفلاحية و
الغابوية

بين

الجماعة السلالية..... المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة.....، إقليم..... الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها ، و الجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية، ملحقة وزارة الداخلية - شارع عبد الرحيم بوعبيد - حي الرياض- الرباط ، بوصفها بمقتضى هذا العقد : " الشريك الأول مالك العقار".

من جهة

السيد:

- الحامل للبطاقة الوطنية رقم و القاطن ب.....
بوصفه بمقتضى هذا العقد "الشريك الثاني"

من جهة اخرى

بعد العرض التالي :

- < بناء على طلب السيد بتاريخ قصد استغلال قطعة أرضية تابعة للجماعة السلالية لأجل تشجيرها بأشجار غابوية من نوع الأوكالبتوس في إطار شراكة.
- < بناء على موافقة نواب الجماعة السلالية بتاريخ
- بناء على برنامج الاستثمار المقدم من طرف الشريك الثاني بقيمة درهم و المرفق بإرسالية العمالة عدد بتاريخ
- بناء على موافقة السلطة المحلية على إبرام الشراكة مع الشريك الثاني و الواردة في كتاب المصالح الإقليمية عدد بتاريخ
- < بناء على قرار رفع اليد عدد بتاريخ على النظام الغابوي للقطعة المشار إليها سابقا و المرفق لإرسالية المندوبية السامية للمياه و الغابات و محاربة التصحر تحت عدد بتاريخ
-
- < بناء على موافقة الوصاية بتاريخ على طلب

الشريك الثاني:

بناءً على تقديم ضمانة بنكية تخص إنجاز المشروع من طرف الشريك الثاني قدرها درهم على أساس 300 درهم للهكتار الواحد

وتبعاً لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم مساحته هـ و الميمنة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به وذلك حسب الإحداثيات التالية:

	X	Y		X	Y		X	Y
B1								
B2								
B3								
B4								
B5								
B6								
B7								
B8								
B9								
B10								
B11								
B12								
B13								
B14								

الفصل الثاني : الشراكة

تضع الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية، رهن إشارة السيد، مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول قصد تشجيعه و استغلاله كعقار غابوي في إطار الشراكة.

الفصل الثالث : مدة الشراكة

يسري مفعول هذا العقد لمدة سنة تبتدئ من تاريخ إلى

الفصل الرابع : الضمانة

يقدم الشريك الثاني للشريك الأول (الجماعة السلالية). ضمانة بنكية تقدر قيمتها درهم على أساس 300 درهم للهكتار الواحد يتم إعادتها للطرف الثاني بعد إنهاء عملية التشجير بنجاح في مدة أقصاها أربع سنوات و يحرر بذلك محضر إنتهاء الأشغال من طرف لجنة تقنية منتدبة من طرف الوصاية.

و في حالة عدم إنجازه للأشغال موضوع الشراكة فإن مبلغ الضمانة يعود لفائدة الطرف الأول مع فسخ عقد الشراكة.

الفصل الخامس: بيع المنتج

تحديد نصيب كل طرف من الشراكة

يحدد نصيب كل طرف من الشراكة من أصل بيع منتج الخشب على الشكل التالي:

✓ في المائة (...)% لفائدة الطرف الأول (الجماعة السلالية

✓ في المائة (...)% لفائدة الطرف الثاني (السيد

مسطرة عملية بيع المنتج الغابوي :

يعرض كل المنتج الغابوي للبيع عن طريق السمسرة العمومية بالمزاد العلني تحدد الوصاية تاريخ و مكان إجرائها بعد تقييم حجم الخشب من طرف مصالح المياه و الغابات، و تضاف الصوائر الإدارية التي تحدد في نسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من أصل ثمن البيع تؤدي من طرف المشتري الفائز بالسمسرة و ذلك بواسطة شيك بنكي معرف في إسم السيد وزير الداخلية يسلم عند نهاية كل سمسرة لممثل الوصاية الحاضر مع اللجنة الإقليمية المكلفة بإجراء السمسرة.

وعند انتهاء السمسرة العمومية يتم تحرير محضر من طرف هذه اللجنة و تعرض نتائجها على السيد وزير الداخلية بصفته وصيا على الشريك الأول من أجل إبداء الرأي النهائي على هذه النتائج.

و في حالة تقديم طلب محرر من طرف الشريك الثاني السيد..... لاقتناء المنتج الغابوي قبل عرضه للبيع عن طريق السمسرة العمومية مشفوعا بالموافقة الكتابية لنواب الجماعة السلالية المالكة و السلطة المحلية، و بعد الدراسة و الموافقة عليه من طرف مصالح الوصاية وكذا قيام مصالح المياه و الغابات بعملية تقييم كمية الأخشاب كلها و قيمتها المالية، تعرض مصالح الوصاية نتائج هذا التقييم على السيد مطالبة إياه بتأدية% من القيمة المالية للمنتج بالإضافة ل% من أصل ثمن كل المنتج الغابوي كصوائر إدارية تؤدي من طرف الشريك الثاني بواسطة شيك بنكي مضمون في اسم السيد وزير الداخلية.

الفصل السادس: شروط و تحملات

أ - يتعهد " الطرف الثاني " بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

- 1 - احترام محتويات جميع فصول العقد .
- 2 - تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها طبقا لما جاء في الفصل الأول من هذا العقد
- 3- احترام التزاماته بتحقيق برنامج الاستثمار المقدم من طرفه، الذي يعتبر وثيقة تكميلية للعقد، و إنجاز عملية الغرس في ظرف لا يتعدى سنتين من تاريخ توقيع العقد.

الشريك الثاني:

- 4- الإدلاء لمصالح الوصاية بعد مرور كل سنة خلال المدة الزمنية لإنجاز المشروع بمذكرة حول المنجزات لبرنامج الاستثمار التي تم تحقيقها معززة بالوثائق الإثباتية
 - 5- اعتبار الشريك الأول غير مسؤول عن عدم تسليم الرخص الإدارية و التقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع من طرف المصالح المعنية للطرف الثاني
 - 6- الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن الوصاية في حالة رغبته في التنازل على العقار للغير جزءا أو كلا
 - 7- عدم إقدام الطرف الثاني على كراء العقار جزءا أو كلا للغير
 - 8 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة لهذا الغرض.
 - 9 - إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.
 - 10 - ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرف الشريك الثاني خلال فترة الشراكة، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ بين الطرف الثاني و المستخدمين لديه.
 - 11 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون للشريك الثاني لا للعقار.
 - 12- التزام الشريك الثاني بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمنعته وكل مقيم باسمه تحت طائلة أدائه لصاحب العقار مبلغ شهري يوازي ضعف المنتج السنوي للعقار و المحدد من طرف لجنة منتدبة من طرف الوصاية.
- ب- كما يتعهد الشريك الثاني طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:**

- 1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالمحصول و الإنتاج المترتبين عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.
 - 2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستفرض مستقبلا و المتعلقة بالعقار موضوع الشراكة، بالإضافة الى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد.
- و عند انتهاء مفعول هذا العقد، أو فسخه بقوة القانون أو تخلي الطرف الثاني عن استغلال العقار، فان الجماعة السلالية المالكة غير مسؤولة عن عدم أداء الديون التي يمكن أن تترتب بدمته اتجاه الدائنين.

الفصل السابع: إنتهاء الشراكة و التمديد

أ- إنتهاء الشراكة

الشريك الثاني:

عند انتهاء مدة الشراكة تعتبر جذور الأشجار ملكا مشتركا بين الطرفين و بالتالي يتم بيعها و اقتسام ثمنها بنسبة (50%) خمسون بالمائة لكل شريك و يؤدي المشتري (15%) خمسة عشر بالمائة من ثمن البيع للوصاية كصوائر إدارية.

ب- تمديد عقدة الشراكة

يمكن للشريك الثاني طلب تمديد عقدة الشراكة قبل نهاية هذا العقد ب (6) ستة أشهر لدى مصالح الوصاية التي تبقى لها الصلاحية الأخيرة لتجديد العقد أو فسخه.

الفصل الثامن: الفسخ

يتم فسخ عقد الشراكة بقوة القانون في:

- أ- حالة عدم تنفيذ الشريك الثاني لبرنامج الاستثماري داخل الآجال المحددة لذلك مع التزامه في هذه الحالة بالتخلي تلقائيا عن العقار بدون شروط مسبقة و السماح للوصاية بوضع يدها على العقار دونما اللجوء للمحاكم حيث يتم تحرير محضر في هذا الشأن يخول للوصاية استرجاع العقار مع إشعار الطرف الثاني بكل الطرق القانونية المتاحة
- ب- حالة إخلال الطرف الثاني بفصول هذا العقد بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره و عدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ الوصاية بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر.

الفصل التاسع: التخلي الإرادي عن العقار

بإمكان الطرف الثاني طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

هذا و لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية. و في حالة التخلي عن العقار فلا يحق للشريك الثاني المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه . كما أن جميع الأشجار المتواجدة بالعقار تعود ملكيتها للطرف الأول.

الفصل العاشر: تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الشراكة أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فإن البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية. أما التجهيزات المنقولة فتبقى ملكيتها للشريك الثاني.

الفصل الحادي عشر: استرجاع العقار

الشريك الثاني:

كلما دعت الضرورة القصوى لاستعمال العقار موضوع عقد الشراكة، كلاً أو جزءاً منه لغاية من الغايات، ذات الصبغة العمومية ، فإن الطرف الثاني يكون ملزماً بإفراغه داخل أجل شهر واحد من تلقيه إشعاراً بذلك من المصالح المختصة، على أن يتم تعويضه من طرف الجهة التي ستستفيد من العقار بعد إصلاحه عما قد يكون قد لحقه من خسائر والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان بقبول نتائج عملها.

الفصل الثاني عشر: الفصل في النزاعات

يعرض كل نزاع قد ينشب بين الطرفين المتعاقدين على أنظار الجهات القضائية المختصة الموجودة بدائرة نفوذها العقار موضوع الشراكة. وفي حالة تغيير الشريك الثاني لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية وتزويدها فوراً بعنوانه الجديد، وأن جميع الاستدعاءات و المقررات والأحكام يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب: ملحقة وزارة الداخلية - شارع عبد الرحيم بوعبيد - حي الرياض- الرباط - وما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغياً ولا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

الفصل الثالث عشر : اقتلاع الجذور

بموجب هذا العقد يحق للشريك الثاني قطع الأشجار المتواجدة داخل العقار كما يحق له اجتثاث كل الجذور لإنجاز برنامجه الإستثماري الذي يعد وثيقة تكميلية للعقد.

الفصل الرابع عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه. والجدير بالتنكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بعقار غابوي كما حدد بالفصل الأول من هذا العقد وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

الشريك الثاني:

رقم الملف	الشريك الأول	الشريك الثاني	المساحة موضوع الشراكة	مدة الشراكة	نصيب كل طرف
..... هكتار	... سنة تبتدئ من إلى	<ul style="list-style-type: none"> • نصيب الشريك الأول :بالمائة% من المبلغ الإجمالي لثمن البيع بالإضافة إلى خمسة عشر (15%) بالمائة منه كصواتر إدارية • نصيب الشريك الثاني: .....بالمائة من المبلغ الإجمالي لثمن البيع .

حرر بالرباط في:

المكتريالسيدالقاطن بالمكريوزير الداخلية الوصي على الجماعة
السلالية ، إقليمملحقة وزارة الداخلية - شارع عبد الرحيمبوعبيد - حي الرياض - الرباط

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية

قسم تثمير الممتلكات الجماعية

مصلحة الإستغلال الفلاحية و

الغابوية

..... :
الرقم الترتيبي DL.....:

عقد إيجار

- -

بين

الجماعة السلالية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة، إقليم الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها ، و الجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية، ملحقة وزارة الداخلية - شارع عبد الرحيم بوعبيد - حي الرياض- الرباط ، بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري " .

من جهة

و شركة رأسمالها درهم، مقرها الاجتماعي الممثلة في شخص متصرفها السيد الحامل للبطاقة الوطنية رقم و القاطن بوصفها بمقتضى هذا العقد المكثري

الذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد

من جهة اخرى

بعد العرض التالي :

« بناء على طلب شركة قصد كراء العقار التابع للجماعة السلالية **Erreur ! Signet non défini.....** لأجل تشجيره بأشجار غابوية من نوع الأوكالبتوس .

« بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ المتضمنة لموافقتها على طلب المعني بالأمر والتي تحتوي على الوثائق التالية:

- برنامج الاستثمار المقدم من طرف المعني بالأمر بقيمة

- موافقة نواب الجماعة السلالية بتاريخ

- موافقة السلطة المحلية بتاريخ

- محضر تقييم السومة الكرائية المنجز من طرف لجنة التقييم المجتمعة بتاريخ

« بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في برقيتها عدد بتاريخ

بناء على إرسالية المندوبية السامية للمياه و الغابات عدد بتاريخ والمتضمنة لقرار رفع يدها عدد بتاريخ عن المحيط المدعو، موضوع التشجير عدد و التابع للجماعة السلالية

وتبعاً لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة، إقليم، مساحته هـ و المبينة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به وذلك حسب الإحداثيات التالية:

	X	Y		X	Y		X	Y
1								
4								
7								
10								
13								
16								
B1								
B4								
B7								
B10								
B13								
B16								
B19								
B22								

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة شركة كعقار غابوي لإنجاز مشروع تشجير غابوي والذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة 3 سنوات تبتدئ من تاريخ إلى غاية تجدد تلقائياً ل.... فترات كرائية مماثلة (مجموع المدة الكرائية للعشر فترات هو ... سنة).

الفصل السادس : السومة الكرائية

يحدد مبلغ الإيجار سنوياً، بما في ذلك واجب الصوائر الإدارية الممثلة في 10% على الشكل

التالي:

* درهم سنوياً بالنسبة ل.... سنوات الأولى على أساس درهم / هـ/س

* درهم سنوياً بالنسبة ل.... سنوات الثانية على أساس درهم / هـ/س

*..... درهم سنويا بالنسبة ل..... سنوات الثالثة على أساس درهم / ه/س

و يتعهد المكثري بتسديد هذا القدر لزاما عند بداية كل سنة كرائية، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة تحت إشراف عمالة الإقليم.

و كل أداء ينجز بعد التاريخ المذكور يعرض المكثري للمتابعة بفوائد تتحدد في واحد في المائة (1%) من أصل الكراء عن كل شهر تأخير، على ألا تتعدى مدة هذا التأخير سنة واحدة.

الفصل السابع : تأمين إنجاز المشروع.

يتعين على المكثري تقديم ضمانات بنكية قبل إمضاء العقد بمبلغ درهم باسم وزير الداخلية الوصي على الجماعات السلالية مسحوبة عن مؤسسة مالية مرخص لها من قبل وزارة الاقتصاد و المالية لضمان إنجاز الاستثمارات المتعهد بها داخل الآجال المحددة أي قبل تاريخ

وبعد انتهاء المدة المتعهد بها لانجاز مشروعه الاستثماري أو بطلب من المكثري ستقوم لجنة مكونة من المصالح التقنية بالعمالة تحت رئاسة السلطة المحلية لمعاينة العقار.

في حالة التأكد أنه تم إنجاز المشروع بكامله ستقوم هذه اللجنة بإعداد محضر معاينة يرفع إلى مصالح الوصاية قصد دراسته واتخاذ القرار المناسب بشأن رفع اليد عن الضمانة المالية.

في حالة التأكد من طرف اللجنة أن المعني بالأمر لم ينجز الاستثمارات المتعهد بها كليا داخل الآجال المحددة في مشروعه الاستثماري فإن مبلغ الضمانة يصبح من حق الجماعة السلالية مالكة العقار.

الفصل الثامن: شروط و تحملات

أ - يتعهد " المكثري " بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

- 1 - احترام محتويات جميع فصول العقد .
- 2 - تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها طبقا لما جاء في الفصل الأول من هذا العقد دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما هي محددة أدناه،
- 3- الحصول على كافة الرخص الإدارية والتقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع من طرف المصالح المعنية، مع اعتبار المكثري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكثري.
- 4- احترام التزاماته بتحقيق برنامج الاستثمار المقدم من طرفه، الذي يعتبر وثيقة تكميلية للعقد، و إنجاز عملية الغرس في ظرف لا يتعدى سنتين من تاريخ توقيع العقد.
- 5 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا.
- 6- الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن الوصاية في حالة رغبته في التنازل على العقار للغير جزءا أو كلا

7 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة لهذا الغرض.

8 - إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.

9 - ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ بين المكثري و المستخدمين لديه.

10 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.

11-التزام المكثري بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه تحت طائلة أدائه للمكثري مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ الكراء السنوي.

12-عند انتهاء مدة العقد يجب أن يكون العقار مخلى من جذور الأشجار من طرف المكثري على هيئة أرض فارغة و عارية.

ب- كما يتعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالمحصول و الإنتاج المترتبين عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.

2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستفرض مستقبلا و المتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

و عند انتهاء مفعول هذا العقد، أو فسخه بقوة القانون أو تخلي المكثري عن استغلال العقار، فإن الجماعة السلالية المالكة غير مسؤولة عن عدم أداء الديون التي يمكن أن تترتب بذمته اتجاه الدائنين.

الفصل التاسع: الفسخ

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

أ- حالة عدم تنفيذ المكثري لبرنامج الاستثماري داخل الآجال المحددة لذلك.

ب- حالة عدم أداء المكثري للسومة الكرائية قبل بداية كل سنة كرائية.

ج-حالة إخلال المكثري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكثري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر.

وفي مثل هذه الحالة، يصبح الإيجار المؤدى عن الفترة التي يتم فيها الفسخ حقا مكتسبا للجماعة صاحبة العقار، ولا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض.

في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

يحق للمكري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة المتواجدة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند.

الفصل العاشر: التخلي الإرادي عن العقار

بإمكان المكثري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) أشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي. هذا و لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية. و في حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكثري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه. كما أن جميع الأشجار المتواجدة بالعقار تعود ملكيتها للمكري.

الفصل الحادي عشر: تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فإن البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية. أما التجهيزات المنقولة فتبقى ملكيتها للمكثري.

الفصل الثاني عشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة لاستعمال العقار موضوع عقد الإيجار ، أو جزء منه لغاية من الغايات، ذات الصبغة العمومية ، فإن المكثري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل شهر واحد من تلقيه إشعارا بذلك من المصالح المختصة، على أن يتم تعويضه من طرفا لجهات المعنية عما قد يكون قد لحقه من خسائر والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان بقبول نتائج عملها.

الفصل الثالث عشر: الفصل في النزاعات

يعرض كل نزاع قد ينشب بين الطرفين المتعاقدين على أنظار الجهات القضائية المختصة الموجود بدائرة نفوذها العقار موضوع الإيجار. وفي حالة تغيير المكثري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية وتزويدها فورا بعنوانه الجديد، وأن جميع الاستدعاءات و المقررات والأحكام يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب: ملحقة وزارة الداخلية - شارع عبد الرحيم بوعبيد - حي الرياض - الرباط - وما دون ذلك من تبليغ غير هذه الجهة يعتبر لاغيا ولا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

الفصل الرابع عشر: اقتلاع الجذور

بموجب هذا العقد يحق للمكثري قطع الأشجار المتواجدة داخل العقار كما يحق له اجتذاب كل الجذور لإنجاز برنامجه الاستثماري الذي يعد وثيقة تكميلية للعقد.

الفصل الخامس عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.
والجدير بالتنكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بعقار غابوي كما حدد بالفصل الأول من هذا العقد وفق المعطيات
المبينة في الجدول أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكتري	المساحة المكتراة	مدة الإيجار	السومة الكرائية لهكتار الواحد سنويا	مبلغ الإيجار السنوي بما في ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية
....	شركة .....	... هـ	3 سنوات من إلى تجدد تلقائيا ل..... فترات كرائية مماثلة	*... درهم / هـ/س بالنسبة ل..... سنوات الأولى *.....درهم / هـ/س بالنسبة ل..... سنوات الثانية *...درهم / هـ/س بالنسبة ل..... سنوات الثالثة	..... درهم سنويا بالنسبة ل..... سنوات الأولى درهم سنويا بالنسبة ل..... سنوات الثانية درهم سنويا بالنسبة ل..... سنوات الثالثة

حرر بالرباط في:

المكتري
شركة.....
الكائن مقرها للإجتماعي ب..... - الممثلة
من طرف
السيد.....
القاطن ب.....

المكري
وزير الداخلية الوصي على الجماعة
السلالية..... ، اقليم.....
ملحقة وزارة الداخلية - شارع عبد الرحيم
بوعبيد - حي الرياض - الرباط

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية

قسم تثمين الممتلكات الجماعية

مصلحة الإستغلال الفلاحية و

الغابوية

ملف رقم :
الرقم الترتيبي DL.....:
عقد إيجار
لاستغلال نبات عطري

بين

الجماعة السلالية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها ، و الجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية ، ملحقة وزارة الداخلية - شارع عبد الرحيم بوعبيد - حي الرياض - الرباط ، بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري "

من جهة

السيد

- الحامل للبطاقة الوطنية رقم المسلمة بتاريخ و القاطن ب
بوصفه بمقتضى هذا العقد "المكثري"

من جهة اخرى

بعد العرض التالي :

« بناء على إرسالية الوصاية عدد بتاريخ الموجهة إلى عمالة إقليم
لتنظيم سمسرة عمومية بتاريخ قصد كراء مقطع مشمول بغلة التابع للجماعة السلالية
.....

« بناء على دفتر التحملات المنجز لكراء العقار المذكور أعلاه.

« بناء على المزاد العلني المنعقد بمقر لإقليم بتاريخ

« بناء على محضر السمسرة العمومية المشار إليها أعلاه.

« بناء على موافقة الوصاية المضمنة في برقيتها عدد بتاريخ

وتبعاً لما سبق، وبموجبه وبصفتها المذكورة أعلاه

يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي :

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي تابع للجماعة السلالية المتواجد بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم
..... مشمول بنبات عطري "...."

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلالية..... الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع جميع الضمانات الفعلية والقانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة Erreur ! Signet non défini. السيد.... لاستغلال مادة الشيح المتواجدة بالعقار والذي يصرح المكتري أنه عينه وتعرف على محتوياته حين إمضاء هذا العقد وبذلك فلا يمكن قبول أي اعتراض أو شكوى تتعلقان بجهله العقار أو عدم تعرفه على الحالة التي توجد عليها المادة المذكورة.

الفصل الثالث: مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة ثلاث (3) سنوات تبتدئ من تاريخ إلى

الفصل الرابع: السومة الكرائية

يحدد مبلغ الإيجار سنويا في:

..... درهم في السنة بما في ذلك واجب الصوائر المتمثلة في 15% بالنسبة للثلاث (3) سنوات.

الفصل الخامس: تجديد الإيجار

إذا كان المكتري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (06) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة هذا الطلب رهين باحترام المكتري جميع بنود عقد الإيجار و دفتر التحملات و تسوية وضعيته المالية و الاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

وكل تجديد عقد إيجار سيتم وفق شروط جديدة وذلك طبقا للقوانين الجاري بها العمل .

الفصل السادس: كيفية الاستغلال

تمتد فترة جني مادة من بداية شهر أبريل و تستمر إلى غاية الثلاثين من شهر نونبر من كل سنة، و لا يسمح بتمديدتها.

لا يجوز بدء الجني إلا بحضور السلطة المحلية للمنطقة و حضور ممثل عن المصلحة الإقليمية للمياه و الغابات و يتم تحرير محضر في الموضوع يوقع كذلك من طرف المستغل أو من ينوب عنه شريطة حصوله على توكيل.

يلتزم المكري باستعمال المنجل كوسيلة وحيدة لقطع النبات وعلى ارتفاع أدنى من الأرض لا يتجاوز عشرة سنتيمترات، وذلك حفاظا على الحالة الإنباتية لهذه المادة.

الفصل السابع: مراقبة الاستغلال

يخضع الاستغلال للمراقبة في كل وقت تدعو الحاجة إلى ذلك، يمارسها ممثلوا الوصاية أو بعض المصالح التقنية الأخرى التي قد ينتدبها الوصي لهذا الغرض. وفي حالة معاينة إخلال المكري لأحد بنود العقد يوجه له إنذار للوفاء بالتزاماته داخل أجل شهر و إلا وقع إلغاء العقد مع الاحتفاظ بالمطالبة بالتعويض والمتابعة قضائيا.

الفصل الثامن : شروط و تحملات

أ - يتعهد " المكري " بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

- 1 - احترام محتويات جميع فصول العقد و دفتر التحملات.
- 2 - تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا طبقا لما جاء في الفصل الأول من هذا العقد دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في سومة ثمن الإيجار كما هو محدد أعلاه لأي سبب من الأسباب.
- 3- التزامه باحترام جميع أنشطة الساكنة المقيمة بالعقار دون تغييرها او المساس بها .
- 4- الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن الوصاية في حالة رغبته في:
 - ❖ التنازل على العقار للغير جزءا أو كلا .
 - ❖ استعمال العقار أو جزء منه في غير الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.
- 5 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا.
- 6 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة لهذا الغرض.
- 7 - الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة للاستغلال من طرف المصالح المعنية، مع اعتبار "المكري" غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكري" .
- 8 - إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.
- 8 - ضمان جميع حقوق العمال سواء الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال مدة العقد ، أو العمال القارين في حالة تواجدهم بالعقار، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ بين " المكري " و المستخدمين لديه.

9 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون " المكتري " لا العقار.

10 - التزام " المكتري " بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه تحت طائلة أدائه لصاحب العقار مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ ثمن الإيجار السنوي .

ب- كما يتعهد " المكتري " طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالمحصول و الإنتاج المترتبين عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.

2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم، كيفما كانت طبيعتها، الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستفرض مستقبلا و المتعلقة بالعقار موضوع الإيجار بالإضافة الى مصاريف التسجيل و التمبر الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

و عند انتهاء مفعول هذا العقد، أو فسخه بقوة القانون أو تخلي " المكتري " عن استغلال العقار، فان الجماعة السلالية المالكة غير مسؤولة عن عدم أداء الديون التي يمكن أن تترتب بذمة المكتري اتجاه الدائنين.

الفصل التاسع: حالات فسخ العقد

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

أ- حالة عدم أداء المكتري للسومة الكرائية قبل بداية كل سنة كرائية.

ب- حالة إخلال المكتري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر.

وفي مثل هذه الحالة، يصبح الإيجار المؤدى عن الفترة التي يتم فيها الفسخ حقا مكتسبا للجماعة صاحبة العقار، ولا يبقى للمكتري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض.

في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

يحق للمكري رفع دعوى ضد المكتري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة المتواجدة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبيت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكتري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند.

الفصل العاشر: التطلي الإراحي عن العقار

بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) أشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

هذا و لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية. و في حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكتري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه .

الفصل الحادي عشر: تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فإن البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية. أما التجهيزات المنقولة فتبقى ملكيتها للمكتري.

الفصل الثاني عشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة لاستعمال العقار موضوع عقد الإيجار ، أو جزء منه لغاية من الغايات ،ذات الصبغة العمومية ، فإن المكتري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل شهر واحد من تلقيه إشعارا بذلك من المصالح المختصة، على أن يتم تعويضه من طرف الجهات المعنية عما قد يكون قد لحقه من خسائر والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان بقبول نتائج عملها.

الفصل الثالث عشر: الفصل في النزاعات

يعرض كل نزاع قد ينشأ بين الطرفين المتعاقدين على أنظار الجهات القضائية المختصة الموجودة بدائرة نفوذها العقار موضوع الإيجار. وفي حالة تغيير المكتري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية وتزويدها فوراً بعنوانه الجديد، وأن جميع الاستدعاءات و المقررات والأحكام يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب: ملحقة وزارة الداخلية - شارع عبد الرحيم بوعبيد - حي الرياض- الرباط - وما دون ذلك من تبليغ غير هذه الجهة يعتبر لاغيا ولا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

الفصل الرابع عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه. و الجدير بالذكر بان موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار مشمول ببنات عطري" الشيخ" وفق المعطيات المبينة في الجدول التالي:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكتري	مدة الإيجار	مبلغ الإيجار السنوي
-----------	-----------------	-------------	-------------	---------------------

الجماعة السلالية:.....	رقم الملف:.....	المكتري : السيد - الرقم الترتيبي:.....	.....
.....	السيد	3 سنوات تبدئ من تاريخ .....	..... درهم بما في ذلك نسبة 15% كواجب الصوائر الإدارية

حرر بالرباط في:

المكتري

السيد

القاطن ب

المكري

وزير الداخلية الوصي على جماعة

..... إقليم

ملحقة وزارة الداخلية شارع عبد الرحيم

بوعبيد - حي الرياض - الرباط -

ملف رقم : ****

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
الكتابة العامة
مديرية الشؤون القروية
قسم تثمين الممتلكات الجماعية
مصلحة المقالع

عقد إيجار

بين

الجماعة السلالية ***** المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة ***** اقليم ***** الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجال محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زقة الصنوبر، الرباط بوصفها بمقتضى هذا العقد: " المكري "

ن جهة

و الشركة ***** رأسمالها ***** درهم، مقرها الاجتماعي ب *****
سجلها التجاري رقم ****، الممثلة في شخص متصرفها السيد :
**** الحامل للبطاقة الوطنية رقم ***** المسلمة بتاريخ ***** و القاطن ب: *****
بوصفها بمقتضى هذا العقد المكثري.

من جهة أخرى

بعد العرض التالي:

- بناء على طلب الكراء رقم ****/**** DL الذي تقدمت به الشركة المعنية بالأمر بتاريخ *****
- بناء على موافقة نائب الجماعة السلالية ***** على هذا الطلب بتاريخ *****
- بناء على موافقة السلطة المحلية بتاريخ *****
- بناء على موافقة اللجنة الاقليمية لتتبع المقالع بتاريخ *****
- بناء على موافقة مصالح الوصاية المتضمنة في برقيتها عدد ***** بتاريخ *****

وتبعاً لما سبق وبموجبه وبصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي:

الفصل الأول: الموضوع

تؤجر الجماعة السلالية ***** الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية لفائدة شركة ***** ، قطعة أرضية في ملك هذه الجماعة السلالية بهدف استغلالها كمقلع ***** .

الفصل الثاني: طبيعة العقار

قطعة أرضية متواجدة بالنفوذ الترابي اقليم ***** ، يصرح المكثري أنه عاينها وتعرف على محتوياتها حين إمضائه لهذا العقد، مساحتها(***** هـ *** آر *** سنتيار) وحدودها وفق التصميم المرفق بهذا العقد والمنجز لفائدة المكثري من طرف مهندس مساح معترف به، و ذلك حسب الإحداثيات التالية:

	X	Y		X	Y		X	Y
B1								
B4								
B7								
B10								

الفصل الثالث: الكمية المستخرجة

خلال المدة الكرائية المحددة في الفصل الرابع أسفله، يسمح للمكثري باستخراج ***** متر مكعب من الأحجار ، وتعتبر هذه الكمية تقديرية بالنسبة للمدة الكرائية إذ يسوغ للمكثري استخراج كمية إضافية شريطة مراعاة مقتضيات الفصلين السابع و الثامن أسفله.

الفصل الرابع: مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة ثلاث سنوات تبتدئ من تاريخ امضاء العقد من طرف الوصي، تجدد تلقائيا لفترتين كرائيتين مماثلتين.

ويعود للمكثري الحصول على كافة الرخص الإدارية والتقنية اللازمة من طرف المصالح المعنية للشرع في الاستغلال، إذ يعتبر الطرف المكثري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص.

الفصل الخامس : تجديد العقد

و إذا كان المكثري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (06) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكثري لجميع بنود عقد الإيجار و تنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية و الاعتناء بالعقار بعناية العاقل بملكه. وكل تجديد عقد إيجار سيتم وفق شروط جديدة، وذلك طبقا للقوانين الجاري بها العمل و للمسطرة المتبعة بخصوص الكراء عن طريق التراضي.

الفصل السادس: شروط وتحملات

يتعهد المكثري بتنفيذ وتطبيق الشروط و التحملات التالية:

1. إمضاء مشروع العقد في أجل لا يتعدى أربعة (04) أشهر من تاريخ تسلمه له، و في حالة انصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكثري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن

- الكراء حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، و لا يبقى للمكثري حق المطالبة بأي تعويض، و بالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.
2. احترام مقتضيات منشور الوزير الأول رقم 6/2010 بتاريخ 2010/06/14 ونموذج كناش التحملات المرفق به.
3. تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في ثمن الكراء كما هو محدد أدناه لأي سبب من الأسباب.
4. عدم قبول أي طلب يتعلق بمراجعة الثمن المحدد للمتر المكعب أو الإعفاء من أداء مقابل الكميات المستخرجة.
5. الحصول على إذن مسبق من لدن مصالح الوصاية في حالة رغبته في:
- . التنازل على الإيجار للغير، وفي هذه الحالة يجب على المكثري الجديد تقديم جميع الضمانات الضرورية للحلول محل المكثري السابق و الالتزام بشروط العقد الأصلي، دون أن يكون له الحق بالمطالبة بأي تغيير في شروط الكراء، خاصة السومة الكرائية أو مدة الإيجار. تفويت الإيجار أو كراء العقار للغير جزءا أو كلا.
 - . استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.
6. إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية واللجنة الإقليمية لتتبع قضايا المقالع أو كل من ينتدبه المكثري وذلك بحضور المكثري أو من ينوب عنه بصفة قانونية، كما يتوجب عليه أن يحضر معه مهندسا طبوغرافيا معترف به لتتبع عملية المسح الطبوغرافي التي سيتم على إثرها تدوين محضرا يوقعه جميع الأطراف.
7. قبول نتائج عمليات المراقبة وعدم الاعتراض عليها تحت أية ذريعة كانت.
8. الحصول على الرخص الإدارية الضرورية للشروع في الاستغلال كما ورد في الفقرة الثانية من الفصل الرابع أعلاه.
9. إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.
10. تعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:
- . ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية، و يعتبر المكثري غير مسؤول عن أي نزاع قد ينشأ بين المكثري و المستخدمين لديه.
 - . الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه و تجهيزاته التقنية، و مستخدميه، بالإضافة إلى التأمين ضد الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالمادة المستخرجة الناتجة عن نشاطه موضوع هذا العقد، بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.
 - . تأمين الاستغلال ضد كافة الأخطار المنصوص عليها في الظهير الشريف المؤرخ في 6 فبراير 1968 المغير للظهيرين المؤرخين في 25 يوليوز 1927 و 27 دجنبر 1944 المتعلقين بحوادث الشغل كما يعتبر المكثري غير مسؤول عن النزاعات التي يمكن أن تحدث بين المكثري والعمال الذين يشغلهم.

• تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حالياً أو تلك التي ستفرض مستقبلاً و المتعلقة سواء بالأرض أو باستغلال العقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السابع: ثمن الإيجار

يحدد مقابل الكمية المزمع استخراجها على الشكل التالي:

. الثمن الرئيسي: ***** م3 x 3م ***** درهم = ***** درهم
 . واجب الصوائر الإدارية: ***** درهم x 10 % = ***** درهم
 . مقابل الكمية مع الصوائر: ***** درهم + ***** درهم = ***** درهم

و تضاف نسبة خمسة في المائة (5%) على ثمن المتر المكعب على رأس كل ثلاث سنوات.

يؤدي هذا المبلغ مع مراعاة مقتضيات الفصل الثامن أسفله و دفعة واحدة من طرف المكتري بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية الوصي على الجماعات السلالية المالكة؛ وإذا ما ثبت أن الشيك لا يتوفر على الرصيد الكافي، فإن المكتري سيعمد إلى فسخ عقد الإيجار ومتابعة المكتري قضائياً مع تحمله لتبعات هذا الإجراء حماية لمصالح الجماعات السلالية المعنية.

الفصل الثامن: الضمانة البنكية

يتعين على المكتري، قبل إمضاء العقد، تقديم ضمانة بنكية بمبلغ ***** درهم يعادل مقابل الكمية المتعاقد بشأنها (***** م3).

يتم صرف هذه الضمانة في الحالات التالية:

تأخر أو امتناع المكتري عن أداء مقابل الكميات الإضافية بعد انتهاء الأجل المحدد في طلب الأداء التذكيري ؛
 عدم الاستغلال الفعلي للمقلع داخل أجل أقصاه سنة ابتداء من تاريخ توقيع عقد الكراء؛
 التوقف عن الاستغلال بصفة إرادية لفترة تفوق ستة (06) أشهر بدون أسباب موضوعية.
 و في حالة التصرف في مبلغ هذه الضمانة جزئياً أو كلياً يتعين على المكتري توفير ضمانة جديدة بمبلغ يكمل أو يوازي مبلغ الضمانة الأصلية و ذلك داخل أجل لا يتعدى شهرين (02) من تاريخ التصرف في الضمانة تحت طائلة توقيف استغلال المقلع.

الفصل التاسع: استخراج كمية إضافية

مراعاة للفقرة الثانية من الفصل الثالث من هذا العقد، و في أواخر كل سنة من الإستغلال أو في بداية السنة الموالية منه، تقوم المصالح التقنية التابعة للوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة بتحديد الكميات المستخرجة، وفي حالة تجاوز الكمية المتعاقد بشأنها، يطالب المكتري بأداء مقابل الكميات الإضافية المستخرجة، و ذلك على الشكل الذي حدد به ثمن الإيجار بالنسبة للكمية المتعاقد بشأنها كما هو مبين بالفقرة الأولى من الفصل السابع أعلاه.

بخصوص المواد العادمة (Stérile) لا يتم الأخذ بعين الإعتبار إلا الأثرية السطحية (Terre végétale) على سمك 50 سنتمتر. و هذه المواد يتم الإحتفاظ بها و عدم خلطها مع المواد الأخرى و ذلك لأجل استعمالها في إعادة تهيئ المقلع تدريجيا مع تقدم مراحل استغلال المقلع.

و تعتبر الكميات المحددة نهائية و لا تقبل أي مطالبة بمراجعة هذه الكميات بدعوى تواجد مواد مستخرجة من المقلع غير صالحة للتسويق.

يتوجب على المكثري أن يحضر معه مهندسا طبوغرافيا معترف به لتتبع عملية المسح الطبوغرافي التي سيتم على إثرها تدوين محضرا يوقعه جميع الأطراف.

و سيتم أداء مقابل هذه الكميات بواسطة شيك بنكي معرف في اسم وزير الداخلية.

وإذا ما ثبت أن الشيك لا يتوفر على الرصيد الكافي، فإن المكثري سيعمد إلى فسخ عقد الإيجار ومتابعة المكثري قضائيا مع تحمله لتبعات هذا الإجراء حماية لمصالح الجماعات السلالية المعنية.

وفي حالة عدم الأداء تحت أية ذريعة، سيتم توقيف الاستغلال فورا مع تحمل المكثري لتبعات الإجراءات التي سيتم اتخاذها لاستخلاص هذا الدين.

الفصل العاشر: عدم التمكن من استخراج الجرم المتعاقد بشأنه.

في حالة ما إذا لم يتمكن المكثري من استغلال أو استخراج الكمية المتعاقد بشأنها لسبب من الأسباب خلال الفترة الكرائية المحددة في العقد فلن يكون من حقه المطالبة باسترجاع واجب الإيجار الذي سبق دفعه إلى حساب الجماعة المالكة.

الفصل الحادي عشر: فسخ العقد

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

- عدم الاستغلال الفعلي للمقلع داخل أجل أقصاه سنة ابتداء من تاريخ توقيع العقد.
 - التوقف عن الاستغلال بصفة إرادية لفترة تفوق ستة أشهر بدون أسباب موضوعية.
 - حالة عدم أداء المكثري مستحققاته إتجاه الوصاية.
 - حالة إخلال المكثري بباقي فصول هذا العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره و عدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكثري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر.
- و في مثل هذه الحالة، يصبح الإيجار المؤدى عن الفترة التي يتم فيها الفسخ حقا مكتسبا للجماعة صاحبة العقار، و لا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض.

وفي حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

يحق للمكثري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند.

الفصل الثاني عشر: التخلي عن العقار

بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار برسالة مضمونة الوصول توجه إلى مصالح الوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) أشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

هذا و لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية و على أساس المحضر المعد بهذه المناسبة يصدر وزير الداخلية قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

كما يتحمل المكتري تعويض الجماعة عن كل ضرر لحق بالعين المكترة من جراء استغلال عشوائي وسيعهد للجنة من الخبراء ينتدبها الطرفان لمعاينة الأضرار وتحديد قيمة التعويض عنها، كما يلتزم المكتري عند انتهاء الاستغلال بإعادة المقلع إلى حالته الطبيعية، وإذا ثبت أن المكتري لم يلتزم بذلك، فإن مصالح الوصاية ستقوم بمتابعته قضائيا للوفاء بالتزاماته وتعويض الجماعة عن الأضرار التي لحقت بأرضها.

الفصل الثالث عشر: تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فإن البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية. أما التجهيزات المنقولة فتبقى ملكيتها للمكتري.

الفصل الرابع عشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة القصوى استعمال العقار لغاية من الغايات ذات الصبغة العمومية، يكون المكتري ملزما بإفراغه داخل اجل شهر من تلقيه إشعارا بذلك من مصالح الوصاية التي تتعهد بتعويضه عما قد يكون لحقه من خسائر يوكل تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها و يتعهدان بقبول نتائج عملها.

الفصل الخامس عشر: الفصل في النزاعات

يعرض كل نزاع قد ينشب بين الطرفين المتعاقدين على أنظار الجهات القضائية المختصة الموجود بدائرة نفوذها العقار موضوع الإيجار. و في حالة تغيير المكتري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد، و أن جميع الاستدعاءات و المقررات و الأحكام يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها بملحقة وزارة الداخلية ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد زقة الصنوبر حي الرياض - الرباط وما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغيا ولا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

الفصل السادس عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.

و الجدير بالتنكير بان موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار مقلع وفق المعطيات المبينة على الجدول اسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	المكتري	المساحة	مدة الإيجار	الكمية و نوعية المواد المزروع استخراجها	ثمن المتر المكعب	المقابل مع واجب التعويض و الصواتر
****	*****	*****	***** هـ	ثلاث سنوات تجدد تلقائيا لفترتين كرائيتين مماثلتين	***** 3م من الأحجار	**** درهم تضاف إليه 5% على رأس كل ثلاث سنوات	***** درهم

حرر بالرباط في:

المكري

وزير الداخلية الوصي على جماعة-
ايت عسو - اقليم تازة

ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و
زنقة الصنوبر، الرباط

المكتري

شركة ***

الكائن مقرها الاجتماعى ب *****

الممثلة من طرف

السيد ***** القاطن ب 25 *****

:

ملف رقم : ****

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
الكتابة العامة
مديرية الشؤون القروية
قسم تـمـيـن الممتلكات الجماعية
مصلحة المقالع

عقد إيجار

بين

الجماعة السلالية **** المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة **** اقليم **** الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر، بوصفها بمقتضى هذا العقد: " المكري "

من جهة

السيد
- **** الحامل للبطاقة الوطنية رقم **** المسلمة بتاريخ ****
و القاطن ب: ****
بوصفه بمقتضى هذا العقد "المكثري" .

من جهة أخرى

بعد العرض التالي:

- بناء على طلب الكراء رقم **** الذي تقدم به المعني بالأمر
- بناء على موافقة نائب الجماعة السلالية **** على هذا الطلب بتاريخ ****
- بناء على موافقة السلطة المحلية بتاريخ ****
- بناء على موافقة اللجنة الاقليمية لتتبع المقالع بتاريخ ****
- بناء على موافقة مصالح الوصاية المتضمنة في بركبتها عدد ****

وتبعاً لما سبق وبموجبه وبصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي:

الفصل الأول: الموضوع

تؤجر الجماعة السلالية ***** الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية لفائدة السيد - ***** ، قطعة أرضية في ملك هذه الجماعة السلالية بهدف استغلالها كمقلع الرخام .

الفصل الثاني: طبيعة العقار

قطعة أرضية متواجدة بالنفوذ الترابي اقليم ***** ، يصرح المكتري أنه عاينها وتعرف على محتوياتها حين إمضائه لهذا العقد، مساحتها (** هـ) وحدودها وفق التصميم المرفق بهذا العقد والمنجز لفائدة المكتري من طرف مهندس مساح معترف به، و ذلك حسب الإحداثيات التالية:

	X	Y		X	Y
B1			B2		
B3			B4		

الفصل الثالث: الكمية المستخرجة

خلال المدة الكرائية المحددة في الفصل الرابع أسفله، يسمح للمكتري باستخراج ***** متر مكعب من الرخام ، وتعتبر هذه الكمية تقديرية بالنسبة للمدة الكرائية إذ يسوغ للمكتري استخراج كمية إضافية شريطة مراعاة مقتضيات الفصلين السابع و التاسع أسفله.

الفصل الرابع: مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة ثلاث سنوات تجدد لفترتين كرائيتين مماثلتين تبدئ من تاريخ امضاء العقد من طرف الوصي.

ويعود للمكتري الحصول على كافة الرخص الإدارية والتقنية اللازمة من طرف المصالح المعنية للشرع في الاستغلال، إذ يعتبر الطرف المكري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص.

الفصل الخامس : تجديد العقد

و إذا كان المكتري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (06) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكتري لجميع بنود عقد الإيجار و تنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية و الاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه. وكل تجديد عقد إيجار سيتم وفق شروط جديدة، وذلك طبقاً للقوانين الجاري بها العمل و للمسطرة المتبعة بخصوص الكراء عن طريق التراضي.

الفصل السادس: شروط وتحملات

يتعهد المكثري بتنفيذ وتطبيق الشروط و التحملات التالية:

1. إمضاء مشروع العقد في أجل لا يتعدى أربعة (04) أشهر من تاريخ تسلمه له، و في حالة انصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكثري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن الكراء حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، و لا يبقى للمكثري حق المطالبة بأي تعويض، و بالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.
2. احترام مقتضيات الدورية المشتركة عدد 87 بتاريخ 08 يونيو 1994 الخاصة بفتح وتنظيم الاستغلال وإغلاق المقالع وكذا بنود دفتر التحملات المرفق للدورية.
3. احترام مقتضيات منشور الوزير الأول رقم 2010/6 بتاريخ 2010/06/14 ونموذج كناش التحملات المرفق به.
4. تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في ثمن الكراء كما هو محدد أدناه لأي سبب من الأسباب.
5. عدم قبول أي طلب يتعلق بمراجعة الثمن المحدد للمتر المكعب أو الإعفاء من أداء مقابل الكميات المستخرجة.
6. الحصول على إذن مسبق من لدن مصالح الوصاية في حالة رغبته في:
 - . التنازل على الإيجار للغير، وفي هذه الحالة يجب على المكثري الجديد تقديم جميع الضمانات الضرورية للحلول محل المكثري السابق و الالتزام بشروط العقد الأصلي، دون أن يكون له الحق بالمطالبة بأي تغيير في شروط الكراء، خاصة السومة الكرائية أو مدة الإيجار. تفويت الإيجار أو كراء العقار للغير جزءا أو كلا.
 - . استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.
7. إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية واللجنة الإقليمية لتتبع قضايا المقالع أو كل من يندبه المكثري وذلك بحضور المكثري أو من ينوب عنه بصفة قانونية، كما يتوجب عليه أن يحضر معه مهندسا طبوغرافيا معترف به لتتبع عملية المسح الطبوغرافي التي سيتم على إثرها تدوين محضرا يوقعه جميع الأطراف.
8. قبول نتائج عمليات المراقبة وعدم الاعتراض عليها تحت أية ذريعة كانت.
9. الحصول على الرخص الإدارية الضرورية للشروع في الاستغلال كما ورد في الفقرة الثانية من الفصل الرابع أعلاه.
10. إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.
11. تعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:
 - . ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية، و يعتبر المكثري غير مسؤول عن أي نزاع قد ينشأ بين المكثري و المستخدمين لديه.

- الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه و تجهيزاته التقنية، و مستخدميه، بالإضافة إلى التأمين ضد الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالمادة المستخرجة الناتجة عن نشاطه موضوع هذا العقد، بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.
- تأمين الاستغلال ضد كافة الأخطار المنصوص عليها في الظهير الشريف المؤرخ في 6 فبراير 1968 المغير للظهيرين المؤرخين في 25 يوليوز 1927 و 27 دجنبر 1944 المتعلقين بحوادث الشغل كما يعتبر المكري غير مسؤول عن النزاعات التي يمكن أن تحدث بين المكثري والعمال الذين يشغلهم.
- تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستفرض مستقبلا و المتعلقة سواء بالأرض أو باستغلال العقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السابع: ثمن الإيجار

يحدد مقابل الكمية المزمع استخراجها على الشكل التالي:

. الثمن الرئيسي: ***** * ***** = ***** درهم

. واجب الصوائر الإدارية: $\frac{10 *****}{100} =$ ***** درهم

المجموع: ***** درهم

و تضاف نسبة خمسة في المائة (5%) على ثمن المتر المكعب على رأس كل ثلاث سنوات.

يؤدي هذا المبلغ مع مراعاة مقتضيات الفصل الثامن أسفله و دفعة واحدة من طرف المكتري بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية الوصي على الجماعات السلاوية المالكة؛ وإذا ما ثبت أن الشيك لا يتوفر على الرصيد الكافي، فإن المكري سيعمد إلى فسخ عقد الإيجار ومتابعة المكتري قضائيا مع تحمله لتبعات هذا الإجراء حماية لمصالح الجماعات السلاوية المعنية.

الفصل الثامن: الضمانة البنكية

يتعين على المكتري، قبل إمضاء العقد، تقديم ضمانة بنكية بمبلغ ***** درهم يعادل مقابل الكمية المتعاقد بشأنها (3م *****).

يتم صرف هذه الضمانة بعد انتهاء الأجل المحدد في طلب الأداء التذكيري في الحالات التالية :

- تأخر أو امتناع المكتري عن أداء مقابل الكميات الإضافية؛
- عدم الاستغلال الفعلي للمقلع داخل أجل أقصاه سنة ابتداء من تاريخ توقيع عقد الكراء؛
- التوقف عن الاستغلال بصفة إرادية لفترة تفوق ستة (06) أشهر بدون أسباب موضوعية.

و في حالة التصرف في مبلغ هذه الضمانة جزئيا أو كليا يتعين على المكتري توفير ضمانة جديدة بمبلغ يكمل أو يوازي مبلغ الضمانة الأصلية و ذلك داخل أجل لا يتعدى شهرين (02) من تاريخ التصرف في الضمانة تحت طائلة توقيف استغلال المقلع.

الفصل التاسع: استخراج كمية إضافية

مراعاة للفصلين الثالث و السابع من هذا العقد، في حالة تجاوز الكمية المتعاقد بشأنها قبل انصرام المدة الكرائية، يطالب المكتري بالأداء على أساس قياس سعة كتل الرخام الذي تقوم به اللجن الطبوغرافية التابعة لمصالح الوصاية. و تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن للمكتري شحن الكتل الرخامية إلا بعد ترقيمها و أداء المبالغ المستحقة المتعلقة بها، و توصله بإذن من طرف مصالح الوصاية للقيام بذلك. و سيتم أداء مقابل هذه الكميات بواسطة شيك بنكي معرف في إسم وزير الداخلية. وفي حالة عدم الأداء تحت أية ذريعة، سيتم توقيف الاستغلال فورا مع تحمل المكتري لتبعات الإجراءات التي سيتم اتخاذها لاستخلاص هذا الدين.

الفصل العاشر: عدم التمكن من استخراج الحجر المتعاقد بشأنه.

في حالة ما إذا لم يتمكن المكتري من استغلال أو استخراج الكمية المتعاقد بشأنها لسبب من الأسباب خلال الفترة الكرائية المحددة في العقد فلن يكون من حقه المطالبة باسترجاع واجب الإيجار الذي سبق دفعه إلى حساب الجماعة المالكة.

الفصل الحادي عشر: فسخ العقد

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

- عدم الإستغلال الفعلي للمقلع داخل أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ توقيع العقد
- التوقف عن الإستغلال بصفة إرادية لفترة تفوق ستة أشهر بدون أسباب موضوعية
- حالة عدم أداء المكتري مستحقاته إتجاه الوصاية.
- حالة إخلال المكتري بباقي فصول هذا العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره و عدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر.

و في مثل هذه الحالة، يصبح الإيجار المؤدى عن الفترة التي يتم فيها الفسخ حقا مكتسبا للجماعة صاحبة العقار، و لا يبقى للمكتري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض. وفي حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

يحق للمكري رفع دعوى ضد المكتري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكتري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند.

الفصل الثاني عشر: التخلي عن العقار

بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار برسالة مضمونة الوصول توجه إلى مصالح الوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

هذا و لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية و على أساس المحضر المعد بهذه المناسبة يصدر وزير الداخلية قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

كما يتحمل المكتري تعويض الجماعة عن كل ضرر لحق بالعين المكتراة من جراء استغلال عشوائي وسيعهد للجنة من الخبراء ينتدبها الطرفان لمعاينة الأضرار وتحديد قيمة التعويض عنها، كما يلتزم المكتري عند انتهاء الاستغلال بإعادة المقلع إلى حالته الطبيعية، وإذا ثبت أن المكتري لم يلتزم بذلك، فإن مصالح الوصاية ستقوم بمتابعتة قضائيا للوفاء بالتزاماته وتعويض الجماعة عن الأضرار التي لحقت بأرضها.

الفصل الثالث عشر: تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فان البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية.

أما التجهيزات المنقولة فتبقى ملكيتها للمكتري.

الفصل الرابع عشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة القصوى استعمال العقار لغاية من الغايات ذات الصبغة العمومية، يكون المكتري ملزما بإفراغه داخل اجل شهر من تلقيه إشعارا بذلك من مصالح الوصاية التي تتعهد بتعويضه عما قد يكون لحقه من خسائر يوكل تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها و يتعهدان بقبول نتائج عملها.

الفصل الخامس عشر: الفصل في النزاعات

يعرض كل نزاع قد ينشب بين الطرفين المتعاقدين على أنظار الجهات القضائية المختصة الموجود بدائرة نفوذها العقار موضوع الإيجار. و في حالة تغيير المكتري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فورا بعنوانه الجديد، و أن جميع الاستدعاءات و المقررات و الأحكام يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها بملحقة وزارة الداخلية ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد زنقة الصنوبر حي الرياض - الرباط وما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغيا ولا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

الفصل السادس عشر : مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.

و الجدير بالذكر بان موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار مقلع وفق المعطيات المبينة على الجدول اسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	المكتري	المساحة	مدة الإيجار	الكمية و نوعية المواد المزمع استخراجها	ثمن المتر المكعب مع واجب التعويض و الصوائر	المقابل
9195	****	السيد - *** ****	** هـ	ثلاث سنوات تجدد لفترتين كرائيتين مماثلتين	**** م3 من الرخام	**** درهم	**** درهم

حرر بالرباط في:

<p>المكتري</p> <p>السيد ***** القاطن ب *****</p>	<p>المكري</p> <p>وزير الداخلية الوصي على جماعة **** - اقليم *****</p> <p>ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر،</p>
---	--

ملف رقم : ****

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
الكتابة العامة
مديرية الشؤون القروية
قسم تثمين الممتلكات الجماعية
مصلحة المقالع

عقد إيجار

بين

الجماعة السلالية **** المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة *** إقليم **** الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية (مصالحي الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر،

بوصفها بمقتضى هذا العقد: " المكري "

من جهة

وشركة ***** رأسمالها ***** درهم، مقرها الاجتماعي
سجلها التجاري رقم **، الممثلة في شخص متصرفها السيد :
***** الحامل للبطاقة الوطنية رقم ***** المسالمة بتاريخ ***** و القاطن ب:
بوصفها بمقتضى هذا العقد المكري.

من جهة أخرى

بعد العرض التالي:

- بناء على طلب الكراء عدد ***** الذي تقدمت به الشركة المعنية بالأمر.
- بناء على موافقة نواب الجماعة السلالية *** بتاريخ *****.
- بناء على موافقة السلطة المحلية بتاريخ *****.
- بناء على محضر اللجنة الإقليمية لتتبع قضايا المقالع بتاريخ ***** .
- بناء على موافقة السلطة الإقليمية المتضمنة في رسالة السيد عامل إقليم *** عدد ; ; ; ; بتاريخ *****.
- بناء على رخصة البحث عن المعادن رقم *****
- بناء على موافقة مصالحي الوصاية المتضمنة في إرساليتها عدد *** بتاريخ *****.

لما سبق وبموجبه وبصفتها المذكورة يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي:

الفصل الأول : الموضوع

تؤجر الجماعة السلالية ***** الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية لفائدة *****، قطعة أرضية في ملك هذه الجماعة السلالية بهدف استغلالها في البحث عن المعادن .

الفصل الثاني: طبيعة العقار

قطعة أرضية متواجدة بالنفوذ الترابي لإقليم **** ، يصرح المكتري أنه عاينها وتعرف على محتوياتها حين إمضائه لهذا العقد، مساحتها(*****) والمبين حدودها وفق تصميم مرفق بهذا العقد منجز لفائدة المكتري من طرف مهندس مساح معترف به، و ذلك حسب الإحداثيات التالية:

	X	Y		X	Y		X	Y
B1								
B4								

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة ثلاث سنوات تجدد تلقائيا لفترتين مماثلتين و تبتدئ من تاريخ توقيع العقد من طرف الوصي.

ويعود للمكتري الحصول على كافة الرخص الإدارية والتقنية اللازمة من طرف المصالح المعنية للشروع في الاستغلال، إذ يعتبر الطرف المكري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص

الفصل الرابع : تجديد العقد

و خلال مدة ستة (06) أشهر قبل حلول تاريخ انتهاء العقد، و إذا كان المكتري يرغب في مواصلة الاستغلال، يتعين عليه تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته حسب شروط جديدة يتفق عليها الطرفين. و يبقى قبول طلب تجديد الإيجار رهين باحترام المكتري لجميع بنود العقد و الوفاء بالتزاماته و الاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

الفصل الخامس: شروط وتحملات

يتعهد المكتري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

1 - إمضاء مشروع العقد في أجل لا يتعدى أربعة (04) أشهر من تاريخ تسلمه له، و في حالة انصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكتري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن الكراء

حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، و لا يبقى للمكثري حق المطالبة بأي تعويض، و بالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.

2- احترام مقتضيات منشور الوزير الأول رقم 6/2010 بتاريخ 2010/06/14 ونموذج كناش التحملات المرفق به.

3 - تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في ثمن الكراء كما هو محدد أدناه لأي سبب من الأسباب.

4 - الحصول على إذن مسبق من لدن مصالح الوصاية في حالة رغبته في:

. التنازل على الإيجار للغير، وفي هذه الحالة يجب على المكثري الجديد تقديم جميع الضمانات الضرورية للحلول محل المكثري السابق و الالتزام بشروط العقد الأصلي، دون أن يكون له الحق بالمطالبة بأي تغيير في شروط الكراء، خاصة السومة الكرائية أو مدة الإيجار. تقويت الإيجار أو كراء العقار للغير جزءا أو كلا.

. استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.

5 - الحصول على كافة الرخص الإدارية الضرورية للشروع في الإستغلال كما ورد في الفقرة الثانية من الفصل الثالث اعلاه.

6 - إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.

7 - تعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

- ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية، و يعتبر المكثري غير مسؤول عن أي نزاع قد ينشأ بين المكثري و المستخدمين لديه.
- الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه و تجهيزاته التقنية، و مستخدميه، بالإضافة إلى التأمين ضد الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالمادة المستخرجة الناتجة عن نشاطه موضوع هذا العقد، بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.
- تأمين الاستغلال ضد كافة الأخطار المنصوص عليها في الظهير الشريف المؤرخ في 6 فبراير 1968 المغير للظهيرين المؤرخين في 25 يوليوز 1927 و 27 دجنبر 1944 المتعلقين بحوادث الشغل كما يعتبر المكثري غير مسؤول عن النزاعات التي يمكن أن تحدث بين المكثري والعمال الذين يشغلهم.

تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستفرض مستقبلا و المتعلقة سواء بالأرض أو باستغلال العقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السادس: ثمن الإيجار

يحدد مبلغ الإيجار السنوي على الشكل التالي:

- (***** درهم) للهكتار سنويا.

ليصبح المبلغ الواجب أدائه سنويا بما في ذلك 10 % منه كصوائر التسيير هو:

(***** درهم) سنويا.

و يتعهد المكثري بتسديد هذا القدر لزاما في فاتح يناير من كل سنة، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية، يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة، تحت إشراف عمالة الاقليم.

و تضاف نسبة خمسة في المائة (5%) على رأس كل ثلاث سنوات.

يؤدي هذا المبلغ مع مراعاة مقتضيات الفصل الثامن أسفله و دفعة واحدة من طرف المكثري بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية الوصي على الجماعات الساللية المالكة؛ وإذا ما ثبت أن الشيك لا يتوفر على الرصيد الكافي، فإن المكثري سيعمد إلى فسخ عقد الإيجار ومتابعة المكثري قضائيا مع تحميله لتبعات هذا الإجراء حماية لمصالح الجماعات الساللية المعنية.

الفصل السابع: الضمانة البنكية

يتعين على المكثري، قبل إمضاء العقد، تقديم ضمانة بنكية بمبلغ ***** درهم يعادل مقابل مجموع السومات الكرائية للسنوات الثمانية المتبقية .

يتم صرف هذه الضمانة بعد انتهاء الأجل المحدد في طلب الأداء التذكيري في الحالات التالية :

- عدم أداء السومة الكرائية السنوية في الأجل المحدد؛
- عدم الإستغلال الفعلي داخل أجل أقصاه سنة ابتداء من تاريخ توقيع عقد الكراء؛
- التوقف عن الإستغلال بصفة إرادية لفترة تفوق ستة أشهر بدون أسباب موضوعية.

الفصل الثامن: فسخ العقد

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

- حالة عدم أداء المكثري مستحققاته إتجاه الوصاية؛
- حالة إخلال المكثري بباقي فصول هذا العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره و عدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكثري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر.

و في مثل هذه الحالة، يصبح الإيجار المؤدى عن الفترة التي يتم فيها الفسخ حقا مكتسبا للجماعة صاحبة العقار، و لا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض.

وفي حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

يحق للمكري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند.

الفصل التاسع: التخلي عن العقار

بإمكان المكثري طلب التخلي عن استغلال العقار برسالة مضمونة الوصول توجه إلى مصالح الوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي. هذا و لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية و على أساس المحضر المعد بهذه المناسبة يصدر وزير الداخلية قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

الفصل العاشر: تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فإن البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية. أما التجهيزات المنقولة فتبقى ملكيتها للمكثري.

الفصل الحادي عشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة القصوى استعمال العقار لغاية من الغايات ذات الصبغة العمومية، يكون المكثري ملزما بإفراغه داخل اجل شهر من تلقيه إشعارا بذلك من مصالح الوصاية التي تتعهد بتعويضه عما قد يكون لحقه من خسائر يوكل تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها و يتعهدان بقبول نتائج عملها.

الفصل الثاني عشر: الفصل في النزاعات

يعرض كل نزاع قد ينشب بين الطرفين المتعاقدين على أنظار الجهات القضائية المختصة الموجود بدائرة نفوذها العقار موضوع الإيجار. و في حالة تغيير المكثري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد، و أن جميع الاستدعاءات و المقررات و الأحكام يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها بملحقة وزارة الداخلية ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد زنقة الصنوبر حي الرياض - الرباط وما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغيا ولا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

الفصل الثالث عشر : مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.
و الجدير بالذكر بان موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار جماعي وفق المعطيات المبينة على الجدول

أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	المكتري	المساحة	مدة الإيجار	نوعية الاستغلال	السومة الكرائية	مبلغ الإيجار السنوي بما في ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الادارية
****	*****	*****	*****	ثلاث سنوات تجدد تلقائيا لفترتين مماثلتين	البحث عن المعادن	***** درهم	***** درهم سنويا

حرر بالرباط في**المكتري**

الكانن مقرها الاجتماعى *****
الممثلة من طرف
السيد ***** القاطن ب *****

المكري

وزير الداخلية الوصي على الجماعة ***** - إقليم
- *****
ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة
الصنوبر، الرباط

الاستغلالات التجارية

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية

قسم تثمين الممتلكات الجماعية

مصلحة الاستغلالات التجارية والصناعية

عقد إيجار

بين الجماعة السلالية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم
..... الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية -
مديرية الشؤون القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة
الصنوبر، الرباط
بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

وبين

السيد الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد صالحة إلى غاية القاطن
ب

(أو في حالة كون المكثري شركة)

شركة مقرها الاجتماعي و الممثلة من طرف السيد الحامل لبطاقة
التعريف الوطنية رقم صالحة إلى غاية و القاطن ب

من جهة أخرى

◀ بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ ، والتي تحتوي على الوثائق التالية:

* طلب الكراء المقدم من طرف بتاريخ ذي الرقم الترتيبي ؛ قصد كراء العقار
التابع للجماعة السلالية ، مساحته لاستغلاله ك.....

* موافقة نائب الجماعة المالكة على هذا الطلب بتاريخ

* محضر اللجنة الإدارية الإقليمية للتقييم المؤرخ في

* برنامج الاستثمار المقدم من طرف المعني بالأمر والذي تقدر قيمته ب درهم.

* موافقة مصالح التعمير عدد بتاريخ

* موافقة السلطة المحلية المتضمنة في تقريرها بتاريخ

◀ بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في بريقيتها عدد بتاريخ

وتبعاً لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه

يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة مساحته و المبينة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به و ذلك حسب الإحداثيات التالية :

	X	Y		X	Y		X	Y
B1			B2			B3		
B4			B5			B6		
B7			B8			B9		
B10			B11			B12		

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة لاستغلاله ك..... والذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة

الفصل الرابع : السومة الكرائية

واجب إيجار

و يتعهد المكثري بتسديد هذا القدر لزاما في فاتح يناير من كل سنة، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة تحت إشراف عمالة الإقليم.

الفصل الخامس : تجديد الإيجار

إذا كان المكثري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (6) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكثري لجميع بنود عقد الإيجار وتنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية والاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

وكل تجديد عقد إيجار سيتم وفق شروط جديدة ضمنها تقديم برنامج استثماري جديد أو تكميلي لإنجاز المشروع، وذلك طبقاً للقوانين الجاري بها العمل و للمسطرة المتبعة بخصوص الكراء عن طريق التراضي.

الفصل السادس : شروط و تحملات

أ - يتعهد المكثري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

- 1 - إمضاء مشروع العقد في أجل لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ تسلمه له، وفي حالة إنصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكثري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن الكراء حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، ولا يبقى للمكثري حق المطالبة بأي تعويض، وبالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.
- 2- احترام محتويات جميع فصول العقد و الوفاء بالتزاماته المالية اتجاه المكثري عن كل فترة كرائية؛

3- تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما هي محددة أدناه، لأي سبب من الأسباب؛

4 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا؛

5 - الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن المكثري في حالة رغبته في:

- *- التنازل على الإيجار، وفي هذه الحالة يجب على المكثري الجديد تقديم جميع الضمانات الضرورية للتلو محل المكثري السابق و الالتزام بشروط العقد الأصلي، دون أن يكون له الحق بالمطالبة بأي تغيير في شروط الكراء، خاصة منها السومة الكرائية أو مدة الإيجار.
- *- استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.
- 6 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة لهذا الغرض.

7 - احترام التزاماته بتحقيق برنامج الاستثمار المقدم من طرفه، الذي تقدر قيمته

ب..... درهم ، وذلك وفق المدة الزمنية التي تعهد بها ابتداء من تاريخ

8- الإدلاء لمصالح الوصاية قبل بداية كل سنة كرائية بمذكرة مفصلة حول المنجزات التي تم تحقيقها، مرفوقة بالوثائق التي تثبت ذلك طبقا لبرنامج الاستثمار.

9- لجوء المكثري إلى المصالح المختصة قصد الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع، مع اعتبار المكثري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكثري.

10- إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.

11 - ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ لأي سبب كان بين المكثري و المستخدمين لديه .

- 12 -** إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.
- 13 -** التزام المكثري بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه تحت طائلة أدائه للمكثري مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ الكراء السنوي.
- 14 -** القيام بجميع إصلاحات الصيانة المتعلقة بالعقار أثناء مدة الإيجار.
- 15 -** إرجاع العقار، عند انتهاء مفعول العقد لأي سبب من الأسباب، في الحالة التي كان عليها عند إبرام هذا العقد.

16 - الاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه، و الامتناع عن استعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إزالة أو إقامة مبان إلا بترخيص كتابي سابق و صريح من المكثري.

ب- كما يتعهد المكثري طبقاً للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالإنتاج المترتب عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.

2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حالياً أو تلك التي ستفرض مستقبلاً والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنوياً بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السابع : تأمين إنجاز المشروع.

يتعين على المكثري تقديم ضمانات بنكية قبل إمضاء العقد بمبلغ درهم باسم وزير الداخلية الوصي على الأراضي الجماعية مسحوبة عن مؤسسة مالية مرخص لها من قبل وزارة المالية والخصوصية لضمان إنجاز الاستثمارات المتعهد بها داخل الآجال المحددة أي قبل تاريخ

وبعد انتهاء المدة المتعهد بها لانجاز مشروعه الاستثماري أو بطلب من المكثري ستقوم لجنة مكونة من المصالح التقنية بالعمالة تحت رئاسة السلطة المحلية لمعاينة العقار.

في حالة التأكد أنه تم إنجاز المشروع بكامله ستقوم هذه اللجنة بإعداد محضر معاينة يرفع إلى مصالح الوصاية قصد دراسته واتخاذ القرار المناسب بشأن رفع اليد عن الضمانة المالية.

في حالة التأكد من طرف اللجنة أن المعني بالأمر لم ينجز الاستثمارات المتعهد بها كلياً داخل الآجال المحددة في مشروعه الاستثماري فإن مبلغ الضمانة يصبح من حق الجماعة السلالية مالكة العقار.

الفصل الثامن : الفسخ

يتم فسخ العقد بقوة القانون في :

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

- حالة عدم تنفيذ المكثري لبرنامج الإستثماري إذا ما أثبتت لجنة تابعة للوصاية أو إقليمية منتدبة سوء نيته بخصوص تنفيذ البرنامج المذكور داخل الآجال المحددة المنصوص عليها في الفصل السادس من هذا العقد،

- حالة عدم أداء المكثري للسومة الكرائية داخل الآجال المنصوص عليها في الفصل الرابع من هذا العقد.

- حالة إخلال المكثري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكثري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر. في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

- يحق للمكثري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند؛

- يصبح الإيجار الواجب أدائه عن الفترة التي تم فيها الفسخ حقا مكتسبا للمكثري و لا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض لأي سبب كان.

الفصل التاسع : التخلي الإراحي عن العقار

بإمكان المكثري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

وفي حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكثري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه خاصة التعويض عن الإستثمارات الغير المستهلكة أوفي حالة تجاوز برنامج الإستثمار الأصلي .

الفصل العاشر : تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فان البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالنالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية، ولا يسوغ للمكثري طلب أي تعويض كيفما كان نوعه .

الفصل الحادي عشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة لاسترجاع العقار موضوع عقد الإيجار، فإن المكري يكون ملزماً بإفراغه داخل أجل ستة أشهر من تلقيه إشعاراً بذلك من المكري؛

يتعهد المكري بتعويض المكري عن قيمة الاستثمارات المنجزة فعلياً من طرفه والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان مسبقاً بقبول نتائج عملها.

في حالة عدم اتفاق الطرفين عن انتداب اللجنة التقنية المذكورة أعلاه، يحق للمكري أو المكري اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالرباط، و الذي تخول إليه الصلاحية لانتداب اللجنة التقنية المشار إليها أعلاه.

الفصل الثاني عشر: مقتضيات أخرى

جميع التسهيلات الصريحة أو الضمنية التي قد يمنحها المكري إلى المكري لا تعد حقوقاً مكتسبة يمكن التمسك بها من قبل المكري ضد المكري.

يتم تنفيذ هذا العقد بحسن نية.

إذا تقرر إلغاء بعض مقتضيات هذا العقد أو إحدى مواد له لأي سبب كان، أو إذا كان تطبيقها غير ممكن عملياً، يتعهد الطرفان و باتفاق بينهما على تغييرها بمقتضيات أو مواد من شأنها ضمان تنفيذ هذا العقد و تبقى باقي مقتضيات العقد سارية المفعول.

الفصل الثالث عشر: الفصل في النزاعات

كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص الجهات القضائية المختصة المتواجدة بالرباط.

الفصل الثاني عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.

في حالة تغيير المكري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغياً و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالتذكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لإنجاز

وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكتري	المساحة المكترة	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بما في ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية
.....

تم إنجاز هذا العقد في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكتري

السيد

القاطن ب

أو

شركة الممثلة من طرف السيد

القاطن ب

المكري

وزير الداخلية الوصي على جماعة

.....

إقليم

ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية

قسم تثمين الممتلكات الجماعية

مصلحة الاستغلالات التجارية والصناعية

عقد إيجار

بين الجماعة السلالية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر، الرباط

بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

وبين

السيد الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد صالحة إلى غاية القاطن ب

(أو في حالة كون المكثري شركة)

شركة مقرها الاجتماعي و الممثلة من طرف السيد الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم صالحة إلى غاية و القاطن ب

من جهة اخرى

◀ بناء على عقد الإيجار الأصلي المبرم ما بين الجماعة السلالية و بتاريخ

◀ بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ ، والتي تحتوي على الوثائق التالية:

* طلب التجديد المقدم من طرف بتاريخ ذي الرقم الترتيبي ؛ قصد

كراء العقار التابع للجماعة السلالية ، مساحته لاستغلاله ك.....

* موافقة السلطة المحلية المتضمنة في تقريرها بتاريخ

◀ بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في برقيتها عدد بتاريخ

وتبعاً لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة مساحته و المبينة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به و ذلك حسب الإحداثيات التالية :

	X	Y		X	Y		X	Y
B1			B2			B3		
B4			B5			B6		
B7			B8			B9		
B10			B11			B12		

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة لاستغلاله ك..... والذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة

الفصل الرابع : تجديد الإيجار

إذا كان المكثري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (6) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته حسب شروط جديدة يتفق عليها الطرفان، ويبقى قبول طلب تجديد الإيجار رهين باحترام المكثري لجميع بنود العقد و الوفاء بالتزاماته والاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

الفصل الخامس : شروط و تحملات

أ - يتعهد المكثري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

- 1 - احترام محتويات جميع فصول العقد.
- 2- تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حالياً دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما هي محددة أدناه، لأي سبب من الأسباب.
- 3 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءاً أو كلاً.
- 4 - الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن المكثري في حالة رغبته في:

*- التنازل على الإيجار للغير جزءا أو كلا،

*- استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد أي

إنجاز نوعية المشروع (T) .

5 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه

هذه الأخيرة لهذا الغرض.

6 - احترام التزاماته بتحقيق برنامج الاستثمار المقدم من طرفه.

7- الإدلاء لمصالح الوصاية قبل بداية كل سنة كرائية بمذكرة مفصلة حول المنجزات التي تم

تحقيقها، مرفوقة بالوثائق التي تثبت ذلك طبقا لبرنامج الاستثمار.

- الحصول على كافة الرخص الإدارية والتقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع من طرف

المصالح المعنية، مع اعتبار المكري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكثري.

8 - إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.

9 - ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد،

مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ بين المكثري و المستخدمين لديه.

10 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه

عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.

11 - التزام المكثري بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه

وأمتعته وكل مقيم باسمه تحت طائلة أدائه للمكثري مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ الكراء السنوي.

ب- كما يتعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته

التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالإنتاج المترتب عن

نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.

2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي

ستفرض مستقبلا والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة

بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السادس : السومة الكرائية

واجب إيجار

و يتعهد المكتري بتسديد هذا القدر لزاما في فاتح يناير من كل سنة، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة تحت إشراف عمالة الإقليم.

الفصل السابع : الفسخ

يتم فسخ العقد:

1- تلقائيا:

في حالة عدم تنفيذ المكتري لبرنامج الاستثماري المشار إليه في الفصل الخامس (5) من هذا العقد مع التزامه بالتخلي تلقائيا عن العقار بدون شروط مسبقة والسماح للمكري بوضع يده على العقار دونما اللجوء للمحاكم إذا ما أثبتت لجنة إقليمية منتدبة سوء نيته بخصوص تنفيذ برنامج الاستثماري داخل الآجال المحددة لذلك، حيث يتم تحرير محضر في هذا الشأن يخول للوصاية استرجاع العقار مع إشعار المعني بالأمر بكل الطرق القانونية المتاحة.

2- بقوة القانون في:

أ- حالة عدم أداء المكتري للسومة الكرائية داخل الآجال المنصوص عليها في الفصل (6) من هذا العقد.
ب- حالة إخلال المكتري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر.
وفي مثل هذه الحالة يصبح الإيجار المؤدى عن الفترة التي يتم فيها الفسخ، حقا مكتسبا للجماعة صاحبة العقار، ولا يبقى للمكتري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض.

الفصل الثامن : التخلي الإراحي عن العقار

بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

هذا و لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

الفصل التاسع : تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فإن البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية. أما التجهيزات المنقولة فتبقى ملكيتها للمكثري.

الفصل العاشر : استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة لاسترجاع العقار موضوع عقد الإيجار، فإن المكثري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل ستة أشهر من تلقه إشعارا بذلك من مصالح الوصاية، على أن يتم تعويضه عن القيمة المتبقية للاستثمارات المنجزة فعليا من طرفه والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان بقبول نتائج عملها.

الفصل الحادي عشر : الفصل في النزاعات

يعرض كل نزاع قد ينشب بين الطرفين المتعاقدين على أنظار الجهات القضائية المختصة الموجودة بدائرة نفوذها العقار موضوع الإيجار. وفي حالة تغيير المكثري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية وتزويدها فوراً بعنوانه الجديد، وأن جميع الاستدعاءات و المقررات والأحكام يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر، الرباط

وما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغيا ولا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

الفصل الثاني عشر : مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.

في حالة تغيير المكثري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكثري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض- ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغيا و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالتذكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لإنجاز

وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

رقم	الجماعة	اسم	المساحة	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بمافي ذلك
-----	---------	-----	---------	-------------	-------------------------	-------------------------------

الملف	المالكة	المكتري	المكترة	نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية
.....

تم إنجاز هذا العقد في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكتري

السيد
القاطن ب

أو

شركة الممثلة من طرف السيد
القاطن ب

المكـري

وزير الداخلية الوصي على جماعة

.....

إقليم

ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

..... :

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية

قسم تثمين الممتلكات الجماعية

مصلحة الاستغلالات التجارية والصناعية

عقد إيجار

بين الجماعة السلالية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم
 الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون
 القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنفة الصنوبر، الرباط
 بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

ويبين

شركة اتصالات المغرب، الكائن مقرها الاجتماعي ب
 بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة اخرى

- ◀ بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ المتضمنة للوثائق التالية:
- * طلب شركة اتصالات المغرب بتاريخ ذي الرقم الترتيبي؛ قصد كراء العقار التابع للجماعة السلالية، مساحته لاستغلاله ك.....
 - * موافقة نائب الجماعة المالكة على هذا الطلب بتاريخ
 - * محضر اللجنة الإدارية الإقليمية للتقييم المؤرخ في
 - * موافقة السلطة المحلية المتضمنة في تقريرها بتاريخ
- ◀ بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في برفقتها عدد بتاريخ

وتبعا لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة مساحته و المبينة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به و ذلك حسب الإحداثيات التالية :

	X	Y		X	Y		X	Y
B1			B2			B3		
B4			B5			B6		
B7			B8			B9		
B10			B11			B12		

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة شركة اتصالات المغرب لاستغلاله ك..... والذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد

الفصل الرابع : السومة الكرائية

واجب الإيجار

و يتعهد المكثري بتسديد هذا القدر لزاما في فاتح يناير من كل سنة، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة تحت إشراف عمالة الإقليم.

الفصل الخامس : تجديد الإيجار

إذا كان المكثري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (6) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكثري لجميع بنود عقد الإيجار وتنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية والاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

الفصل السادس : شروط و تحملات

أ - يتعهد المكثري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

1 - إمضاء مشروع العقد في أجل لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ تسلمه له، وفي حالة إنصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكثري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن الكراء حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، ولا يبقى للمكثري حق المطالبة بأي تعويض، وبالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.

2- احترام محتويات جميع فصول العقد و الوفاء بالتزاماته المالية اتجاه المكثري عن كل فترة كرائية؛

3- تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما هي محددة أدناه، لأي سبب من الأسباب؛

4 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا؛

5 - الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن المكثري في حالة رغبته في:

*- التنازل على الإيجار، وفي هذه الحالة يجب على المكثري الجديد تقديم جميع الضمانات الضرورية للحلول محل المكثري السابق و الالتزام بشروط العقد الأصلي، دون أن يكون له الحق بالمطالبة بأي تغيير في شروط الكراء، خاصة منها السومة الكرائية أو مدة الإيجار.

*- استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.

6 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة لهذا الغرض.

7- لجوء المكثري إلى المصالح المختصة قصد الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع، مع اعتبار المكثري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكثري.

8- إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.

9 - ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ لأي سبب كان بين المكثري و المستخدمين لديه .

10 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.

11 - التزام المكثري بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه تحت طائلة أدائه للمكثري مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ الكراء السنوي.

12 - القيام بجميع إصلاحات الصيانة المتعلقة بالعقار أثناء مدة الإيجار.

13 - إرجاع العقار، عند انتهاء مفعول العقد لأي سبب من الأسباب، في الحالة التي كان

عليها عند إبرام هذا العقد.

14 - الاعتناء بالعقار بعناية العاقل بملكه، و الامتناع عن استعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إزالة أو إقامة مبان إلا بترخيص كتابي سابق و صريح من المكثري.

ب- كما يتعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالإنتاج المترتب عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.

2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستقرض مستقبلا والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السابع : الفسخ

يتم فسخ العقد بقوة القانون في :

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

- حالة عدم تنفيذ المكثري لبرنامج الإستثماري إذا ما أثبتت لجنة تابعة للوصاية أو إقليمية مندوبة سوء نيته بخصوص تنفيذ البرنامج المذكور داخل الآجال المحددة المنصوص عليها في الفصل السادس من هذا العقد،

- حالة عدم أداء المكثري للسومة الكرائية داخل الآجال المنصوص عليها في الفصل الرابع من هذا العقد.

- حالة إخلال المكثري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكثري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر. في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

- يحق للمكثري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند؛

- يصبح الإيجار الواجب أدائه عن الفترة التي تم فيها الفسخ حقا مكتسبا للمكثري و لا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض لأي سبب كان.

الفصل الثامن : التخلي الإرادي عن العقار

بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

وفي حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكتري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه خاصة التعويض عن الإستثمارات الغير المستهلكة أوفي حالة تجاوز برنامج الإستثمار الأصلي .

الفصل التاسع : تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فان البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية، ولا يسوغ للمكتري طلب أي تعويض كيفما كان نوعه .

الفصل العاشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة لاسترجاع العقار موضوع عقد الإيجار، فإن المكتري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل ستة أشهر من تلقيه إشعارا بذلك من المكري؛

يتعهد المكري بتعويض المكتري عن قيمة الاستثمارات المنجزة فعليا من طرفه والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان مسبقا بقبول نتائج عملها.

في حالة عدم اتفاق الطرفين عن انتداب اللجنة التقنية المذكورة أعلاه، يحق للمكري أو المكتري اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالرباط، و الذي تخول إليه الصلاحية لانتداب اللجنة التقنية المشار إليها أعلاه.

الفصل الحادي عشر: مقتضيات أخرى

جميع التسهيلات الصريحة أو الضمنية التي قد يمنحها المكري إلى المكتري لا تعد حقوقا مكتسبة يمكن التمسك بها من قبل المكتري ضد المكري.

يتم تنفيذ هذا العقد بحسن نية.

إذا تقرر إلغاء بعض مقتضيات هذا العقد أو إحدى مواد له لأي سبب كان، أو إذا كان تطبيقها غير ممكن عمليا، يتعهد الطرفان و باتفاق بينهما على تغييرها بمقتضيات أو مواد من شأنها ضمان تنفيذ هذا العقد و تبقى باقي مقتضيات العقد سارية المفعول.

الفصل الثاني عشر: الفصل في النزاعات

كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص الجهات القضائية المختصة المتواجدة بالرباط.

الفصل الثالث عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.

في حالة تغيير المكثري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكثري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغياً و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالتذكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لإنجاز

وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكثري	المساحة المكترة	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بمافي ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية
.....	شركة اتصالات المغرب	.....	.....	.....	.....

تم إنجاز هذا العقد في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكثري

شركة اتصالات المغرب،

الكائن مقرها الاجتماعي ب:

المكثري

وزير الداخلية الوصي على جماعة

.....

إقليم

ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

..... :

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية

قسم تتمين الممتلكات الجماعية

مصلحة الاستغلالات التجارية والصناعية

عقد إيجار

بين الجماعة السلالية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم
 الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون
 القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنفة الصنوبر، الرباط

بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

وبين

شركة ميدي تيليكوم " ميديتيل "

و الكائن مقرها ب:

بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكترى".

من جهة اخرى

بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ المتضمنة للوثائق التالية:

* طلب شركة ميدي تيليكوم بتاريخ ذي الرقم الترتيبي؛ قصد كراء العقار

التابع للجماعة السلالية، مساحته لاستغلاله ك.....

* موافقة نائب الجماعة المالكة على هذا الطلب بتاريخ

* محضر اللجنة الإدارية الإقليمية للتقييم المؤرخ في

* موافقة السلطة المحلية المتضمنة في تقريرها بتاريخ

بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في برفيتها عدد بتاريخ

وتبعاً لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة مساحته و المبينة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به و ذلك حسب الإحداثيات التالية :

	X	Y		X	Y		X	Y
B1			B2			B3		
B4			B5			B6		
B7			B8			B9		
B10			B11			B12		

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة شركة ميدي تيليكوم لاستغلاله ك..... والذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد

الفصل الرابع : السومة الكرائية

واجب الإيجار

و يتعهد المكثري بتسديد هذا القدر لزاما في فاتح يناير من كل سنة، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة تحت إشراف عمالة الإقليم.

الفصل الخامس : تجديد الإيجار

إذا كان المكثري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (6) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكثري لجميع بنود عقد الإيجار وتنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية والاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

الفصل السادس : شروط و تحملات

أ - يتعهد المكثري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

1 - إمضاء مشروع العقد في أجل لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ تسلمه له، وفي حالة إنصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكثري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن الكراء حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، ولا يبقى للمكثري حق المطالبة بأي تعويض، وبالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.

2- احترام محتويات جميع فصول العقد و الوفاء بالتزاماته المالية اتجاه المكثري عن كل فترة كرائية؛

3- تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما هي محددة أدناه، لأي سبب من الأسباب؛

4 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا؛

5 - الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن المكثري في حالة رغبته في:

***- التنازل على الإيجار، وفي هذه الحالة يجب على المكثري الجديد تقديم جميع الضمانات الضرورية للحلول محل المكثري السابق و الالتزام بشروط العقد الأصلي، دون أن يكون له الحق بالمطالبة بأي تغيير في شروط الكراء، خاصة منها السومة الكرائية أو مدة الإيجار.**

***- استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.**

6 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة لهذا الغرض.

7- لجوء المكثري إلى المصالح المختصة قصد الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع، مع اعتبار المكثري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكثري.

8- إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.

9 - ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ لأي سبب كان بين المكثري و المستخدمين لديه .

10 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.

11 - التزام المكثري بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه تحت طائلة أدائه للمكثري مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ الكراء السنوي.

12 - القيام بجميع إصلاحات الصيانة المتعلقة بالعقار أثناء مدة الإيجار.

13 - إرجاع العقار، عند انتهاء مفعول العقد لأي سبب من الأسباب، في الحالة التي كان عليها عند إبرام هذا العقد.

14 - الاعتناء بالعقار بعناية العاقل بملكه، و الامتناع عن استعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إزالة أو إقامة مبان إلا بترخيص كتابي سابق و صريح من المكثري.

ب- كما يتعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالإنتاج المترتب عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.

2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستقرض مستقبلا والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السابع : الفسخ

يتم فسخ العقد بقوة القانون في :

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

- حالة عدم تنفيذ المكثري لبرنامج الإستثماري إذا ما أثبتت لجنة تابعة للوصاية أو إقليمية مندوبة سوء نيته بخصوص تنفيذ البرنامج المذكور داخل الآجال المحددة المنصوص عليها في الفصل السادس من هذا العقد،

- حالة عدم أداء المكثري للسومة الكرائية داخل الآجال المنصوص عليها في الفصل الرابع من هذا العقد.

- حالة إخلال المكثري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكثري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر. في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

- يحق للمكثري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند؛

- يصبح الإيجار الواجب أدائه عن الفترة التي تم فيها الفسخ حقا مكتسبا للمكثري و لا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض لأي سبب كان.

الفصل الثامن : التخلي الإرادي عن العقار

بإمكان المكري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

وفي حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه خاصة التعويض عن الإستثمارات الغير المستهلكة أوفي حالة تجاوز برنامج الإستثمار الأصلي .

الفصل التاسع : تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فان البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية، ولا يسوغ للمكري طلب أي تعويض كيفما كان نوعه .

الفصل العاشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة لاسترجاع العقار موضوع عقد الإيجار، فإن المكري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل ستة أشهر من تلقيه إشعارا بذلك من المكري؛

يتعهد المكري بتعويض المكري عن قيمة الاستثمارات المنجزة فعليا من طرفه والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان مسبقا بقبول نتائج عملها.

في حالة عدم اتفاق الطرفين عن انتداب اللجنة التقنية المذكورة أعلاه، يحق للمكري أو المكري اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالرباط، و الذي تخول إليه الصلاحية لانتداب اللجنة التقنية المشار إليها أعلاه.

الفصل الحادي عشر: مقتضيات أخرى

جميع التسهيلات الصريحة أو الضمنية التي قد يمنحها المكري إلى المكري لا تعد حقوقا مكتسبة يمكن التمسك بها من قبل المكري ضد المكري.

يتم تنفيذ هذا العقد بحسن نية.

إذا تقرر إلغاء بعض مقتضيات هذا العقد أو إحدى مواد له لأي سبب كان، أو إذا كان تطبيقها غير ممكن عمليا، يتعهد الطرفان و باتفاق بينهما على تغييرها بمقتضيات أو مواد من شأنها ضمان تنفيذ هذا العقد و تبقى باقي مقتضيات العقد سارية المفعول.

الفصل الثاني عشر: الفصل في النزاعات

كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص الجهات القضائية المختصة المتواجدة بالرباط.

الفصل الثالث عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.

في حالة تغيير المكثري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكثري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغياً و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالتنكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لإنجاز

وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكثري	المساحة المكترة	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بما في ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية
.....	شركة ميدي تيليكوم	.....	.....	.....	.....

تم إنجاز هذا العقد في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكثري
شركة ميدي تيليكوم " **MEDI**
TELECOM الكائن مقرها ب:
.....

المكثري
وزير الداخلية الوصي على جماعة
.....
إقليم
.....

ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

..... :

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية

قسم تامين الممتلكات الجماعية

مصلحة الاستغلالات التجارية والصناعية

عقد إيجار

بين الجماعة السلالية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم
الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - مديرية الشؤون
القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنفة الصنوبر، الرباط
بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

ويين

شركة وانا، الكائن مقرها الاجتماعي ب

بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة اخرى

بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ المتضمنة للوثائق التالية:

- * طلب شركة وانا بتاريخ ذي الرقم الترتيبي؛ قصد كراء العقار التابع للجماعة السلالية مساحته لاستغلاله ك.....
 - * موافقة نائب الجماعة المالكة على هذا الطلب بتاريخ
 - * محضر اللجنة الإدارية الإقليمية للتقييم المؤرخ في
 - * موافقة السلطة المحلية المتضمنة في تقريرها بتاريخ
- بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في برفيتها عدد بتاريخ

وتبعاً لما سبق و بموجبيه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة مساحته و المبينة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به و ذلك حسب الإحداثيات التالية :

	X	Y		X	Y		X	Y
B1			B2			B3		
B4			B5			B6		
B7			B8			B9		
B10			B11			B12		

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة شركة وانا لاستغلاله ك..... والذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد

الفصل الرابع : السومة الكرائية

واجب الإيجار

و يتعهد المكثري بتسديد هذا القدر لزاما في فاتح يناير من كل سنة، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة تحت إشراف عمالة الإقليم.

الفصل الخامس : تجديد الإيجار

إذا كان المكثري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (6) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكثري لجميع بنود عقد الإيجار وتنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية والاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

وكل تجديد عقد إيجار سيتم وفق شروط جديدة ضمنها تقديم برنامج استثماري جديد أو تكميلي لإنجاز المشروع، وذلك طبقا للقوانين الجاري بها العمل و للمسطرة المتبعة بخصوص الكراء عن طريق التراضي.

الفصل السادس : شروط و تحملات

أ - يتعهد المكثري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

- 1 - إضاء مشروع العقد في أجل لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ تسلمه له، وفي حالة إنصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكثري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن الكراء حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، ولا يبقى للمكثري حق المطالبة بأي تعويض، وبالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.
- 2- احترام محتويات جميع فصول العقد و الوفاء بالتزاماته المالية اتجاه المكثري عن كل فترة كرائية؛
- 3- تسلم العقار في الوضعية الموجودة عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما هي محددة أدناه، لأي سبب من الأسباب؛
- 4 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا؛
- 5 - الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن المكثري في حالة رغبته في:
- *- التنازل على الإيجار، وفي هذه الحالة يجب على المكثري الجديد تقديم جميع الضمانات الضرورية للحلول محل المكثري السابق و الالتزام بشروط العقد الأصلي، دون أن يكون له الحق بالمطالبة بأي تغيير في شروط الكراء، خاصة منها السومة الكرائية أو مدة الإيجار.
- *- استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.
- 6 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة لهذا الغرض.
- 7- لجوء المكثري إلى المصالح المختصة قصد الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع، مع اعتبار المكثري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكثري.
- 8- إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.
- 9- ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ لأي سبب كان بين المكثري و المستخدمين لديه.
- 10 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.
- 11 - التزام المكثري بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه تحت طائلة أدائه للمكثري مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ الكراء السنوي.
- 12 - القيام بجميع إصلاحات الصيانة المتعلقة بالعقار أثناء مدة الإيجار.

13 - إرجاع العقار، عند انتهاء مفعول العقد لأي سبب من الأسباب، في الحالة التي كان عليها عند إبرام هذا العقد.

14 - الاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه، و الامتناع عن استعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إزالة أو إقامة مبان إلا بترخيص كتابي سابق و صريح من المكثري.

ب- كما يتعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالإنتاج المترتب عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.

2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستفرض مستقبلا والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السابع : الفسخ

يتم فسخ العقد بقوة القانون في :

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

- حالة عدم تنفيذ المكثري لبرنامج الإستثماري إذا ما أثبتت لجنة تابعة للوصاية أو إقليمية منتدبة سوء نيته بخصوص تنفيذ البرنامج المذكور داخل الآجال المحددة المنصوص عليها في الفصل السادس من هذا العقد،

- حالة عدم أداء المكثري للسومة الكرائية داخل الآجال المنصوص عليها في الفصل الرابع من هذا العقد.

- حالة إخلال المكثري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكثري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر. في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

- يحق للمكثري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند؛

- يصبح الإيجار الواجب أدائه عن الفترة التي تم فيها الفسخ حقا مكتسبا للمكثري و لا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض لأي سبب كان.

الفصل الثامن : التخلي الإرادي عن العقار

بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

وفي حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكتري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه خاصة التعويض عن الإستثمارات الغير المستهلكة أوفي حالة تجاوز برنامج الإستثمار الأصلي .

الفصل التاسع : تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فان البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية، ولا يسوغ للمكتري طلب أي تعويض كيفما كان نوعه .

الفصل العاشر: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة لاسترجاع العقار موضوع عقد الإيجار، فإن المكتري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل ستة أشهر واحد من تلقيه إشعارا بذلك من المكري؛

يتعهد المكري بتعويض المكتري عن قيمة الاستثمارات المنجزة فعليا من طرفه والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان مسبقا بقبول نتائج عملها.

في حالة عدم اتفاق الطرفين عن انتداب اللجنة التقنية المذكورة أعلاه، يحق للمكري أو المكتري اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالرباط، و الذي تخول إليه الصلاحية لانتداب اللجنة التقنية المشار إليها أعلاه.

الفصل الحادي عشر: مقتضيات أخرى

جميع التسهيلات الصريحة أو الضمنية التي قد يمنحها المكري إلى المكتري لا تعد حقوقا مكتسبة يمكن التمسك بها من قبل المكتري ضد المكري.

يتم تنفيذ هذا العقد بحسن نية.

إذا تقرر إلغاء بعض مقتضيات هذا العقد أو إحدى مواد له لأي سبب كان، أو إذا كان تطبيقها غير ممكن عمليا، يتعهد الطرفان و باتفاق بينهما على تغييرها بمقتضيات أو مواد من شأنها ضمان تنفيذ هذا العقد و تبقى باقي مقتضيات العقد سارية المفعول.

الفصل الثاني عشر: الفصل في النزاعات

كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص الجهات القضائية المختصة المتواجدة بالرباط.

الفصل الثالث عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.

في حالة تغيير المكثري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكثري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغياً و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالتذكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لإنجاز

وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكثري	المساحة المكترة	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بما في ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية
.....	شركة وانا	.....	.....	.....	.....

تم إنجاز هذا العقد في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكثري
شركة وانا،

الكائن مقرها الاجتماعى ب

المكثري
وزير الداخلية الوصى على جماعة

إقليم

ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

عقد إيجار

بين الجماعة السلاوية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم
..... الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية -
مديرية الشؤون القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة
الصنوبر، الرباط

بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

وبين

و المؤسسة المغربية للنهوض بالتعليم الأولي، مقرها الاجتماعي ب الممثلة من طرف المدير
العام للمؤسسة

بوصفها بمقتضى هذا العقد المكثري.

-الذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد

من جهة اخرى

◀ بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ ، والتي تحتوي على الوثائق التالية:

* طلب المؤسسة المغربية للنهوض بالتعليم الأولي بتاريخ ذي الرقم الترتيبي ؛

قصد كراء العقار التابع للجماعة السلاوية ، مساحته لاستغلاله كوحدة للتعليم
الأولي في إطار المبادرة الوطنية للتنمية البشرية.

* موافقة نائب الجماعة المالكة على هذا الطلب بتاريخ

* موافقة السلطة المحلية المتضمنة في تقريرها بتاريخ

◀ بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في بريقيتها عدد بتاريخ

وتبعا لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة مساحته و المبينة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به و ذلك حسب الإحداثيات التالية :

	X	Y		X	Y		X	Y
B1			B2			B3		
B4			B5			B6		
B7			B8			B9		
B10			B11			B12		

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلاوية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة المؤسسة المغربية للنهوض بالتعليم الأولي لاستغلاله كوحدة للتعليم الأولي في إطار المبادرة الوطنية للتنمية البشرية والذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة

الفصل الرابع : السومة الكرائية

يحدد مبلغ الإيجار السنوي في
و يتعهد المكتري بتسديد هذا القدر لزاما عند بداية كل سنة كرائية.

الفصل الخامس : تجديد الإيجار

إذا كان المكتري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (6) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته.

الفصل السادس : شروط و تحملات

يتعهد المكتري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

1- احترام محتويات جميع فصول العقد و الوفاء بالتزاماته المالية اتجاه المكتري عن كل فترة

كرائية؛

- 2- تسلم العقار في الوضعية الموجودة عليها حاليا .
- 3 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا؛
- 4- لجوء المكتري إلى المصالح المختصة قصد الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع، مع اعتبار المكتري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكتري.
- 5 - القيام بجميع إصلاحات الصيانة المتعلقة بالعقار أثناء مدة الإيجار .
- 6 - الاعتناء بالعقار بعناية العاقل بملكه، و الامتناع عن استعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار.

الفصل السابع : التخلي الإراحي عن العقار

بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.

لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.

وفي حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكتري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه خاصة التعويض عن الإستثمارات الغير المستهلكة أوفي حالة تجاوز برنامج الإستثمار الأصلي .

الفصل الثامن : تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فإن البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية، ولا يسوغ للمكتري طلب أي تعويض كيفما كان نوعه .

الفصل التاسع: استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة في إطار المنفعة العامة استرجاع العقار موضوع عقد الإيجار، فإن المكتري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل ستة أشهر من تلقيه إشعارا بذلك من المكتري؛

في حالة عدم اتفاق الطرفين عن انتداب اللجنة التقنية المذكورة أعلاه، يحق للمكتري أو المكتري اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالرباط، و الذي تخول إليه الصلاحية لانتداب اللجنة التقنية المشار إليها أعلاه.

الفصل العاشر: الفصل في النزاعات

كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص الجهات القضائية المختصة المتواجدة بالرباط.

الفصل الثاني عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.

في حالة تغيير المكتري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكتري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض- ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغياً و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالتذكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لإنجاز وحدة للتعليم

الأولي في إطار المبادرة الوطنية للتنمية البشرية ، وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكتري	المساحة المكترة	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بما في ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية
.....	المؤسسة المغربية للنهوض بالتعليم الأولي	.....	.....	.....	.....

تم إنجاز هذا العقد في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكتري
المؤسسة المغربية للنهوض بالتعليم الأولي

الكائن مقرها الاجتماعي ب

الممثلة من طرف السيد المدير العام للمؤسسة

المكتري
وزير الداخلية الوصي على جماعة

.....
إقليم

ملحقة حي الرياض- ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

عقد إيجار

بين الجماعة السلاية المتواجدة بالنفوذ الترابي عمالة الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية - الكتابة العامة - مديرية الشؤون القروية، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر، الرباط بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

وشركة شركة رأسمالها الكائن مقرها الإجتماعي ب: والممثلة من طرف السيد الحامل للبطاقة الوطنية رقم المسلمة بتاريخ و القاطن ب: بوصفه بمقتضى هذا العقد "المكثري".

-الذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد

من جهة اخرى

◀ بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ المتضمنة لموافقتها على طلب الشركة المعنية، والتي تحتوي على الوثائق التالية:

* طلب شركة بتاريخ ذي الرقم الترتيبي ؛ قصد كراء العقار التابع للجماعة السلاية ، لبناء منصة لتثبيت أجهزة لإنتاج الطاقة الكهربائية (EOLIENNES)، استغلال متر كمسالك مؤدية للمنصات، متر كممرات تحت أرضية للأسلاك، تثبيت عمود كهربائي و مساحة متر لوضع محول كهربائي .

* موافقة نواب الجماعة المالكة على هذا الطلب .

* محضر اللجنة الإدارية الإقليمية للتقييم المؤرخ في

* برنامج الاستثمار المقدم من طرف المعني بالأمر والذي تقدر قيمته ب :

* موافقة السلطة المحلية .

◀ بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في رسالتها عدد بتاريخ

وتبعاً لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

إن العقار المكتري هو عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة..... عمالة يخصص لبناء منصة لتثبيت أجهزة لإنتاج الطاقة الكهربائية (EOLIENNES), استغلال متر كمسالك مؤدية للمنصات, متر كمرات تحت أرضية للأسلاك, تثبيت عمود كهربائي و مساحة متر لوضع محول كهربائي, والمبينة إحداثيتها في الجدول أسفله :

N° DU SITE	BORNE N°1		BORNE N°2		BORNE N°3		BORNE N°4	
	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
site 1								
site 2								
site 3								
site 4								
site 5								
site 6								
site 7								
site 8								
site 9								
site 10								
site 11								
site 12								

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلاوية الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنهما العقار لفائدة شركة لبناء منصة لتثبيت أجهزة لإنتاج الطاقة الكهربائية (EOLIENNES), استغلال متر كمسالك مؤدية للمنصات, متر كمرات تحت أرضية للأسلاك, تثبيت عمود كهربائي و مساحة متر لوضع محول كهربائي.

يقر المكتري أنه عاين العقار بنفسه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد ووجده على أحسن حال و أنه صالح للانتفاع الذي أجر من أجله.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة ثلاث (3) سنوات تبتدئ من تاريخ إلى تجدد فترات كرائية مماثلة.

الفصل الرابع : السومة الكرائية

يحدد مبلغ الإيجار السنوي في:

***بالنسبة لست (6) سنوات الأولى:**

- درهما أي على أساس درهم لكل قطعة يضاف إلى هذا القدر قيمة المصاريف الإدارية المحددة في (10) في % أي درهما فيكون الواجب المستحق سنويا هو درهما

***بالنسبة لست (6) سنوات الثانية:**

***بالنسبة لست (6) سنوات الثالثة:**

و يتعهد المكتري بتسديد هذا القدر لزاما عند بداية كل سنة كرائية، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة تحت إشراف عمالة الإقليم.

الفصل الخامس: تجديد الإيجار

إذا كان المكتري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (6) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكتري لجميع بنود عقد الإيجار وتنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية والاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

وكل تجديد عقد إيجار سيتم وفق شروط جديدة **يتفق عليها الطرفين**. وذلك طبقا للقوانين الجاري بها العمل .

الفصل السادس : شروط و تحملات

أ - يتعهد المكتري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

1 - إتمام مشروع العقد في أجل لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ تسلمه له، وفي حالة إنصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكتري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن الكراء حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، ولا يبقى للمكتري حق المطالبة بأي تعويض، وبالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.

2 - احترام محتويات جميع فصول العقد و الوفاء بالتزاماته المالية اتجاه المكتري عن كل فترة كرائية؛

3- تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما هي محددة أدناه، لأي سبب من الأسباب؛

4 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا؛

5 - الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن المكثري في حالة رغبته في:

* - التنازل على الإيجار، وفي هذه الحالة يجب على المكثري الجديد تقديم جميع الضمانات الضرورية للحلول محل المكثري السابق والالتزام بشروط العقد الاصيلي، مع أداء سومة كرائية جديدة تحدد في:

*** بالنسبة للست سنوات الأولى :**

- درهم سنويا بالنسبة لست سنوات الأولى.

* **بالنسبة للست (6) سنوات الثانية :** درهم سنويا.

* **بالنسبة للست (6) سنوات الثالثة:**درهم سنويا.

* **بالنسبة للست (6) سنوات الرابعة:** درهم سنويا.

*- استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.

6 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه هذه الأخيرة لهذا الغرض.

7 - احترام التزاماته بتحقيق برنامج الاستثمار المقدم من طرفه، الذي تقدر قيمته ب :

..... ، وذلك وفق المدة الزمنية التي تعهد بها ابتداء من تاريخ توقيع العقد.

8- الإدلاء لمصالح الوصاية قبل بداية كل سنة كرائية بمذكرة مفصلة حول المنجزات التي تم تحقيقها، مرفوقة بالوثائق التي تثبت ذلك طبقا لبرنامج الاستثمار.

9- لجوء المكثري إلى المصالح المختصة قصد الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع، مع اعتبار المكثري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكثري.

10- إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلالية.

11 - ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ لأي سبب كان بين المكثري و المستخدمين لديه .

12 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.

13 - التزام المكثري بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه تحت طائلة أدائه للمكثري مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ الكراء السنوي.

14 - القيام بجميع إصلاحات الصيانة المتعلقة بالعقار أثناء مدة الإيجار.

15 - إرجاع العقار، عند انتهاء مفعول العقد لأي سبب من الأسباب، في الحالة التي كان عليها عند إبرام هذا العقد.

16 - الاعتناء بالعقار بعناية العاقل بملكه، و الامتناع عن استعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إزالة أو إقامة مبان إلا بترخيص كتابي سابق و صريح من المكتري.

ب- كما يتعهد المكتري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالإنتاج المترتب عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.

2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستقرض مستقبلا والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

3- إعداد دراسة حول التأثير على البيئة من طرف مكتب دراسات مصادق عليها من طرف الجهات المختصة مع الالتزام بتطبيق مقتضياتها.

4 - منح حق المرور للعموم بالمسلك الذي قامت الشركة بإقامته بالعقار

ج- يتعهد المكتري بعدم كراء أي منصة لثبيت أجهزة لإنتاج الطاقة الكهربائية (EOLIENNES) في حدود شعاع طوله 25م انطلاقا من مركز كل منصة موضوع هذا العقد.

الفصل السابع : الفسخ

يتم فسخ العقد بقوة القانون في :

- حالة عدم تنفيذ المكتري لبرنامج الإستثماري إذا ما أثبتت لجنة تابعة للوصاية أو إقليمية منتدبة سوء نيته بخصوص تنفيذ البرنامج المذكور داخل الآجال المحددة المنصوص عليها في الفصل السادس من هذا العقد،

- حالة عدم أداء المكتري للسومة الكرائية داخل الآجال المنصوص عليها في الفصل الرابع من هذا العقد.

- حالة إخلال المكتري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام ستين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكتري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر. في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:

- يحق للمكري رفع دعوى ضد المكتري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكتري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند؛
- يصبح الإيجار الواجب أدائه عن الفترة التي تم فيها الفسخ حقا مكتسبا للمكري و لا يبقى للمكتري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض لأي سبب كان.

الفصل الثامن : التخلي الإراحي عن العقار

بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) اشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.
لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفرها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.
وفي حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكتري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه خاصة التعويض عن الإستثمارات الغير المستهلكة أوفي حالة تجاوز برنامج الإستثمار الأصلي .

الفصل التاسع : تخصيص التجهيزات

في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فان البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية، ولا يسوغ للمكتري طلب أي تعويض كيفما كان نوعه .

الفصل العاشر : استرجاع العقار

كلما دعت الضرورة لاسترجاع العقار موضوع عقد الإيجار، فإن المكتري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل ستة أشهر من تلقيه إشعارا بذلك من المكري؛
يتعهد المكري بتعويض المكتري عن قيمة الاستثمارات المنجزة فعليا من طرفه والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان مسبقا بقبول نتائج عملها.

في حالة عدم اتفاق الطرفين عن انتداب اللجنة التقنية المذكورة أعلاه، يحق للمكثري أو المكثري اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالرباط، و الذي تخول إليه الصلاحية لانتداب اللجنة التقنية المشار إليها أعلاه.

الفصل الحادي عشر: مقتضيات أخرى

جميع التسهيلات الصريحة أو الضمنية التي قد يمنحها المكثري إلى المكثري لا تعد حقوقاً مكتسبة يمكن التمسك بها من قبل المكثري ضد المكثري.

يتم تنفيذ هذا العقد بحسن نية.

إذا تقرر إلغاء بعض مقتضيات هذا العقد أو إحدى مواد له لأي سبب كان، أو إذا كان تطبيقها غير ممكن عملياً، يتعهد الطرفان و باتفاق بينهما على تغييرها بمقتضيات أو مواد من شأنها ضمان تنفيذ هذا العقد و تبقى باقي مقتضيات العقد سارية المفعول.

الفصل الثاني عشر: الفصل في النزاعات

كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص الجهات القضائية المختصة المتواجدة بالرباط.

الفصل الثالث عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه. في حالة تغيير المكثري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكثري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض- ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغياً و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالذكر أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لبناء منصة لتثبيت أجهزة لإنتاج الطاقة الكهربائية (EOLIENNES), استغلال متر كمسالك مؤدية للمنصات,

..... متر كمرات تحت أرضية للأسلاك, تثبيت عمود كهربائي و مساحة متر لوضع محول الكهربائي, وفق المعطيات المبينة في الجدول التالي:

رقم الملف	الجماعتين المالكيتين	اسم المكتري	طبيعة الاكزية	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بمافي ذلك نسبة 10%موجب الصوائر الإدارية

تم إنجاز هذا العقد في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكتري

Societe الكائن مقرها الإجتماعي ب :

والممثلة من طرف السيد و القاطن

ب:.....

المكري

وزير الداخلية الوصي على الجماعة السلالية

..... عمالة

ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

ملف رقم :

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

الكتابة العامة

مديرية الشؤون القروية

قسم تسيير الممتلكات الجماعية

مصلحة الاستغلالات التجارية والصناعية

عقد إيجار

بين الجماعة السلالية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم

..... الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية -

مديرية الشؤون القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة
الصنوبر، الرباط

بوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

وبين

السيد الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد صالحة إلى غاية القاطن
ب

من جهة اخرى

بعد العرض التالي :

« بناء على برقية الوصاية عدد بتاريخ لإجراء عملية سمسة عمومية

لكراء العقار التابع للجماعة

« بناء على محضر السمسة العمومية المنعقدة بمقر قيادة بتاريخلكراء العقار

المذكور أعلاه (الرقم الترتيبي).

« بناء على موافقة نواب الجماعة السلالية و السلطة المحلية المتضمنة في محضر السمسة

العمومية بتاريخ

« بناء على موافقة مصالح الوصاية المتضمنة في برقيتها عدد بتاريخ

« بناء على رسالة العمالة رقم بتاريخ المتضمنة:

- برنامج الإستثمار المقدم من طرف المعني بالأمر

- تصميم موقعي للعقار.

وتبعاً لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول : تعيين العقار

عقار جماعي متواجد بالنفوذ الترابي لقيادة مساحته و المبينة حدوده وفق التصميم المرفق بهذا العقد المنجز و الموقع من طرف مهندس مساح معترف به و ذلك حسب الإحداثيات التالية :

	X	Y		X	Y		X	Y
B1			B2			B3		
B4			B5			B6		
B7			B8			B9		
B10			B11			B12		

الفصل الثاني : الإيجار

تؤجر الجماعة السلالية الممثلة من طرف الوصي عنها وزير الداخلية مع كل الضمانات الفعلية و القانونية العقار المبينة طبيعته في الفصل الأول لفائدة لاستغلاله ك..... والذي يصرح أنه عاينه و تعرف على محتوياته حين إمضائه لهذا العقد.

الفصل الثالث : مدة الإيجار

يسري مفعول هذا العقد لمدة

الفصل الرابع : السومة الكرائية

يحدد مبلغ الإيجار للهكتار الواحد سنويا على الشكل التالي:

الثلث الرئيسي :

واجب الصوائر الإدارية:

ليصبح المبلغ الإجمالي الواجب أدائه سنويا هو

و يتعهد المكتري بتسديد هذا القدر لزاما عند بداية كل سنة كرائية، بواسطة شيك بنكي معرف في اسم السيد وزير الداخلية يودع مباشرة لدى مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو يرسل إلى المديرية المذكورة تحت إشراف عمالة الإقليم.

الفصل الخامس: تجديد الإيجار

إذا كان المكتري يرغب في مواصلة الاستغلال يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة (6) أشهر تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية لدراسته، ويبقى قبول دراسة طلب تجديد كل ملف رهين باحترام المكتري لجميع بنود عقد الإيجار وتنفيذ برنامجه الاستثماري و تسوية وضعيته المالية والاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه.

وكل تجديد عقد إيجار سيتم وفق شروط جديدة ضمنها تقديم برنامج استثماري جديد أو تكميلي لإنجاز المشروع، وذلك طبقاً للقوانين الجاري بها العمل و للمسطرة المتبعة بخصوص الكراء عن طريق التراضي.

الفصل السادس : شروط و تحملات

أ - يتعهد المكتري بتنفيذ و تطبيق الشروط و التحملات التالية:

1 - إمضاء مشروع العقد في أجل لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ تسلمه له، وفي حالة إنصرام هذه المدة بدون توقيع العقد من طرف المكتري تعتبر الموافقة على الكراء لاغية و يصبح الإيجار المؤدى عن الكراء حقا مكتسبا لفائدة الجماعة المالكة، ولا يبقى للمكتري حق المطالبة بأي تعويض، وبالتالي يحق للوصاية كامل التصرف في العقار موضوع الكراء.

2- احترام محتويات جميع فصول العقد و الوفاء بالتزاماته المالية اتجاه المكري عن كل فترة

كرائية؛

3- تسلم العقار في الوضعية الموجود عليها حاليا دون أن يكون له الحق في المطالبة بأي

تعويض أو تخفيض في السومة الكرائية كما هي محددة أدناه، لأي سبب من الأسباب؛

4 - عدم الإقدام على كراء العقار للغير جزءا أو كلا؛

5 - الحصول على إذن كتابي مسبق من لدن المكري في حالة رغبته في:

*- التنازل على الإيجار، وفي هذه الحالة يجب على المكتري الجديد تقديم جميع

الضمانات الضرورية للحلول محل المكتري السابق و الالتزام بشروط العقد الأصلي، دون أن يكون له

الحق بالمطالبة بأي تغيير في شروط الكراء، خاصة منها السومة الكرائية أو مدة الإيجار.

*- استعمال العقار في غير الغرض الذي اعد له بحسب طبيعته أو بمقتضى هذا العقد.

6 - إخضاع العقار للمراقبة المستمرة للفرق التقنية التابعة لمصالح الوصاية أو كل من تنتدبه

هذه الأخيرة لهذا الغرض.

7 - احترام التزاماته بتحقيق برنامج الاستثمار المقدم من طرفه، الذي تقدر قيمته بـ

..... درهم ، وذلك وفق المدة الزمنية التي تعهد بها ابتداء من تاريخ

- 8- الإدلاء لمصالح الوصاية قبل بداية كل سنة كرائية بمذكرة مفصلة حول المنجزات التي تم تحقيقها، مرفوقة بالوثائق التي تثبت ذلك طبقا لبرنامج الاستثمائي.
- 9- لجوء المكثري إلى المصالح المختصة قصد الحصول على كافة الرخص الإدارية و التقنية اللازمة لإنجاز هذا المشروع، مع اعتبار المكثري غير مسؤول عن عدم تسليم هذه الرخص للمكثري.
- 10- إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعة السلاوية.
- 11 - ضمان جميع حقوق العمال الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد، مع اعتبار الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ لأي سبب كان بين المكثري و المستخدمين لديه .
- 12 - إفراغ العقار من هؤلاء العمال حين انتهاء سريان هذا العقد أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار، على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.
- 13 - التزام المكثري بإفراغ العقار حين انتهاء سريان العقد لأي سبب من الأسباب من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه تحت طائلة أدائه للمكثري مبلغ شهري يوازي ضعف مبلغ الكراء السنوي.
- 14 - القيام بجميع إصلاحات الصيانة المتعلقة بالعقار أثناء مدة الإيجار.
- 15 - إرجاع العقار، عند انتهاء مفعول العقد لأي سبب من الأسباب، في الحالة التي كان عليها عند إبرام هذا العقد.
- 16 - الاعتناء بالعقار بعناية العاقل بملكه، و الامتناع عن استعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إزالة أو إقامة مبان إلا بترخيص كتابي سابق و صريح من المكثري.

ب- كما يتعهد المكثري طبقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ب:

- 1 - الاشتراك لدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته التقنية ومستخدميه، بالإضافة إلى الأضرار التي يمكن أن تلحق بتجهيزاته التقنية أو بالإنتاج المترتب عن نشاطه موضوع هذا العقد بما فيها القوة القاهرة والحادث الفجائي.
- 2 - تحمل جميع الضرائب و الرسوم كيفما كانت طبيعتها الجاري بها العمل حاليا أو تلك التي ستفرض مستقبلا والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى مصاريف التسجيل و التمير الخاصة بهذا العقد، مع الإدلاء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب و الرسوم.

الفصل السابع : الفسخ

يتم فسخ العقد بقوة القانون في :

يتم فسخ العقد بقوة القانون في:

- حالة عدم تنفيذ المكتري لبرنامج الإستثماري إذا ما أثبتت لجنة تابعة للوصاية أو إقليمية منتدبة سوء نيته بخصوص تنفيذ البرنامج المذكور داخل الآجال المحددة المنصوص عليها في الفصل السادس من هذا العقد،
- حالة عدم أداء المكتري للسومة الكرائية داخل الآجال المنصوص عليها في الفصل الرابع من هذا العقد.
- حالة إخلال المكتري بباقي فصول العقد الأخرى بعد انصرام سنتين (60) يوما على إنذاره وعدم استجابته لفحوى الإنذار، مع احتفاظ المكتري (الوصاية) بحق المطالبة بالتعويض عن الضرر. في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء:
- يحق للمكتري رفع دعوى ضد المكتري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكتري في هذه الحالات غاصبا للمكان و شاغلا له بدون سند؛
- يصبح الإيجار الواجب أدائه عن الفترة التي تم فيها الفسخ حقا مكتسبا للمكتري و لا يبقى للمكتري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض لأي سبب كان.

الفصل الثامن : التخلي الإراحي عن العقار

- بإمكان المكتري طلب التخلي عن استغلال العقار بواسطة رسالة مضمونة الوصول توجه إلى المصالح المركزية للوصاية قبل نهاية السنة الكرائية بثلاثة (3) أشهر على الأقل يوضح فيها أسباب هذا التخلي.
- لا يعتبر ترك العقار في هذه الحالة ساري المفعول إلا بعد معاينة تقوم بها لجنة تقنية توفدها مصالح الوصاية وإنجازها لمحضر بذلك وإصدار وزير الداخلية تبعا لذلك قرارا في الموضوع يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق السلطة الإقليمية.
- وفي حالة التخلي عن العقار فلا يحق للمكتري المطالبة بأي تعويض كيفما كان نوعه خاصة التعويض عن الإستثمارات الغير المستهلكة أوفي حالة تجاوز برنامج الإستثمار الأصلي .

الفصل التاسع : تخصيص التجهيزات

- في حالة فسخ عقد الإيجار أو التخلي عن العقار أو انتهاء مدة صلاحية العقد، فإن البناءات و التجهيزات القارة تحمل صفة عقارات بالتخصيص، و تعد بالتالي ملكا شرعيا للجماعة المالكة على غرار الملكية الأصلية، ولا يسوغ للمكتري طلب أي تعويض كيفما كان نوعه .

الفصل العاشر: استرجاع العقار

- كلما دعت الضرورة لاسترجاع العقار موضوع عقد الإيجار، فإن المكتري يكون ملزما بإفراغه داخل أجل ستة أشهر من تلقيه إشعارا بذلك من المكتري؛

يتعهد المكري بتعويض المكتري عن قيمة الاستثمارات المنجزة فعليا من طرفه والتي يوكل أمر تقييمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان مسبقا بقبول نتائج عملها.

في حالة عدم اتفاق الطرفين عن انتداب اللجنة التقنية المذكورة أعلاه، يحق للمكري أو المكتري اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالرباط، و الذي تخول إليه الصلاحية لانتداب اللجنة التقنية المشار إليها أعلاه.

الفصل الحادي عشر: مقتضيات أخرى

جميع التسهيلات الصريحة أو الضمنية التي قد يمنحها المكري إلى المكتري لا تعد حقوقا مكتسبة يمكن التمسك بها من قبل المكتري ضد المكري.

يتم تنفيذ هذا العقد بحسن نية.

إذا تقرر إلغاء بعض مقتضيات هذا العقد أو إحدى مواد له لأي سبب كان، أو إذا كان تطبيقها غير ممكن عمليا، يتعهد الطرفان و باتفاق بينهما على تغييرها بمقتضيات أو مواد من شأنها ضمان تنفيذ هذا العقد و تبقى باقي مقتضيات العقد سارية المفعول.

الفصل الثاني عشر: الفصل في النزاعات

كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص الجهات القضائية المختصة المتواجدة بالرباط.

الفصل الثاني عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه. في حالة تغيير المكتري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغيا و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالتذكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لإنجاز

وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكتري	المساحة المكتراة	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بما في ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية

.....
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

تم إنجاز هذا العقد في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكتري
السيد
القاطن ب

المكـري
وزير الداخلية الوصي على جماعة

.....
إقليم

ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

ملف رقم :

ملحق عقد إيجار

بين الجماعة السلاوية المتواجدة بالنفوذ الترابي لقيادة إقليم
..... الممثلة من طرف وزير الداخلية الوصي عنها، والجاعل محل المخابرة بوزارة الداخلية -
مديرية الشؤون القروية (مصالح الوصاية)، ملحقة حي الرياض-ملتقى شارع عبد الرحيم بوعبيد و زقة
السنوبر، الرباط

يوصفها بمقتضى هذا العقد : " المكري".

من جهة

وبين

السيد الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد صالحة إلى غاية القاطن
ب

(أو في حالة كون المكثري شركة)

شركة مقرها الاجتماعي و الممثلة من طرف السيد الحامل لبطاقة
التعريف الوطنية رقم صالحة إلى غاية و القاطن ب

من جهة اخرى

◀ بناء على طلب بتاريخ ذي الرقم الترتيبي ؛ قصد كراء العقار
التابع للجماعة السلاوية ، مساحته لاستغلاله ك.....

◀ بناء على مراسلة العمالة عدد بتاريخ ، والتي تحتوي على الوثائق التالية:

* موافقة نائب الجماعة المالكة على هذا الطلب بتاريخ

* محضر اللجنة الإدارية الإقليمية للتقييم المؤرخ في

* برنامج الاستثمار المقدم من طرف المعني بالأمر والذي تقدر قيمته ب درهم.

* موافقة مصالح التعمير عدد بتاريخ

* موافقة السلطة المحلية المتضمنة في تقريرها بتاريخ

◀ بناء على موافقة مصالح الوصاية الواردة في برقيتها عدد بتاريخ

وتبعاً لما سبق و بموجبه و بصفتها المذكورة أعلاه

يقرر الطرفان التعاقد على ما يلي

الفصل الأول

محتويات الفصل الأول

الفصل الثاني

محتويات الفصل الثاني.....

الفصل الثالث

محتويات الفصل الثالث.....

الفصل الرابع

جملة السومة الكرائية.....

الفصل الخامس

محتويات الفصل الخامس

الفصل الثاني عشر: مقر الإقامة

لتنفيذ بنود هذا العقد و تتبع إجراءات تطبيقها، يختار كل طرف مقره المشار إليه أعلاه.
في حالة تغيير المكتري لمحل إقامته، يتعين عليه إشعار الوصاية و تزويدها فوراً بعنوانه الجديد.

إن جميع الرسائل و الاستدعاءات و المقررات و الأحكام التي يوجب تبليغها للمكري يجب أن تبلغ إلى مديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية الكائن مقرها ب ملحقة حي الرياض- ملتقى شارع

عبد الرحيم بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط و ما دون ذلك من تبليغ غير هاته الجهة يعتبر لاغيا و لا يسري مفعوله بين طرفي العقد.

والجدير بالتذكير أن موضوع هذا العقد يتعلق بإيجار عقار تجاري يخصص لإنجاز

وفق المعطيات المبينة في الجدول أسفله:

رقم الملف	الجماعة المالكة	اسم المكتري	المساحة المكتراة	مدة الإيجار	السومة الكرائية السنوية	مبلغ الإيجار السنوي بمافي ذلك نسبة 10% كواجب الصوائر الإدارية
.....

باقي فصول العقد لا يطأها أي تغيير.

تم إنجاز هذا الملحق في ست نسخ أصلية و تم التوقيع عليها يوم:

المكتري

السيد

القاطن ب

أو

شركة الممثلة من طرف السيد

القاطن ب

المكري

وزير الداخلية الوصي على جماعة

.....

إقليم

ملحقة حي الرياض - ملتقى شارع عبد الرحيم

بوعبيد و زنقة الصنوبر - الرباط

مصلحة الإستغلال الفلاحية و الغابوية

-الاستغلال الغابوية-

1) النباتات العطرية

سؤال 1: ما هي أهم أنواع النباتات العطرية المتواجدة فوق العقارات الجماعية
جواب 1: الشيح - الأزير - الريحان.

سؤال 2: ما هي طريقة بيع منتج النباتات العطرية
جواب 2: - إما عن طريق السمسرة العمومية لمدة 3
- عن طريق التراضي لمدة قد تصل إلى 9 .

سؤال 3: متى يمكن البداية في
جواب 3:

سؤال 4: متى تؤدي السومة الكرائية؟
جواب 4: بداية كل سنة كرائية.

سؤال 5: ما هي فترة الجني؟
جواب 5: - الشيح و الأزير : من أبريل إلى دجنبر
- الريحان : في موسم الصيف.

سؤال 6: هل يمكن تمديد مدة كراء العقار؟
جواب 6: يمكن تمديدها بعد تقديم طلب في الموضوع من طرف المكثري قبل انتهاء العقد
6 أشهر و دراسة هذا الطلب و الموافقة عليه من طرف مصالح الوصاية.

الغابات (2)

سؤال 1: ما هي أنواع الغابات الجماعية؟

جواب 1:

- صنف تابع للنظام الغابوي للمياه و الغابات بواسطة عقود مبرمة في إطار الصندوق

- صنف مغروس عن طريق الشراكة بالتراضي مع الخواص ()
ة السلالية بعد بيع المنتج عن طريق السمسرة العمومية حسب النسبة المتفق
عليها).

- صنف مغروس عن طريق الكراء بالتراضي للخواص،

- صنف في ملك الجماعة السلالية.

سؤال 2: هل يمكن استغلال الأراضي المغروسة حاليا بالغابات في ميدان الإستغلالات
الفلاحية؟

جواب 2: يمكن ذلك عن طريق الكراء للخواص بعد تقديم ملف الكراء عن طريق العمالة
و الموافقة عليه من طرف مصالح الوصاية (هذا بالتراضي) أو عن طريق تقديم عروض

سؤال 3: هي مدة الشراكة عقود الايجار المبرمة في إطار شراكة

جواب 3: 30 40 .

سؤال 4: هل ماهي مدة الايجار مع الخواص

جواب 4: 24 30 .

سؤال 5: ما هو مبلغ الضمانة البنكية ؟

جواب 5:

- 300 درهم/الهكتار.

- 1: في المائة من قيمة برنامج الإستثمار لمساحة تفوق أو تساوي

100 هكتار و 2 في المائة من قيمة برنامج ا 100 هكتار، على

أن لا تقل قيمتها عن 100.000 درهم.

سؤال 6: ما هي أنواع الأشجار التي يمكن غرسها بالنسبة للإستغلالات الغابوية؟

جواب 6: - - الأكاسيا (الميموزا).

سؤال 7: هل يمكن للشريك شراء نصيب الجماعة السلالية

جواب 7: يمكنه ذلك بعد تقييم حجم الخشب و الثمن من طرف مصالح المياه و الغابات
موافقة نواب الجماعة و سلطات الوصاية.

سؤال 8: هل يمكن تغيير نوعية الإستغلال من غابوي إلى فلاحي؟

جواب 8: يمكن ذلك بعد تقديم ملف يضم موافقة نواب الجماعة السلالية،

جديد و تقييم السومة الكرائية الجديدة و موافقة الوصي على ذلك.

-الإستغلات الفلاحية-

سؤال 1: ماهي طرق كراء الأراضي الجماعية؟

جواب 1: يتم كراء الأراضي الجماعية عن طريق:

- **طلب العروض:** تطبق عملية طلب العروض على الأراضي الجماعية أو فسخ، أو موضوع عدة طلبات من طرف المستثمرين
- **التراضي:** يهيم الأراضي المكتراة عن طريق السمسرة العمومية أو طلب العروض التي لم تأت بنتائج مثمرة بعد إجراء عمليتين، أو الأراضي موضوع عقود الإيجار التي انتهت مدة صلاحيتها و التي تنص على تجديد الإيجار، وكذا الأراضي التي تم التعرف عليها حديثاً من طرف المستثمرين
- **السمسرة العمومية:** يهيم هذا النوع من كراء الأراضي الفلاحية التي لا تتطلب إنجاز مشاريع استثمارية أو التي تستغل في الزراعات الموسمية.

سؤال 2: ماهي الوثائق الإدارية كراء أرض فلاحية جماعية عن طريق

جواب 2:

- محضر موافقة المبدئية لنواب الجماعة السلالية المعنية
- تقرير السلطة المحلية و محضر اللجنة الإقليمية
- التصميم الموقعي بالإحداثيات للعقار.

سؤال 3: ماهي المدة الكرائية؟

جواب 3: الكرائية مابين (03) (30)

سؤال 4: ماهي أنواع المغروسات و المزروعات حسب مدة الإيجار؟

جواب 4:

- بالنسبة للأراضي التي تتراوح مدة إيجارها مابين (03) (06) في الزراعات الموسمية
- أما بالنسبة للأراضي التي تتراوح مدة إيجارها مابين (12) (30) سنة فإنها تستغل في غرس الزيتون و النخيل و الحوامض و الورديات.

سؤال 5: لماذا يتم شرط الضمانة البنكية؟

جواب 5: لتأمين إنجاز البرامج الاستثمارية في المدة المتعهد بها.

سؤال 6: ماهو المعيار لمبلغ هذه الضمانة و مدتها؟

جواب 6: - 2% 100 هكتار

- 1% 100 هكتار.

سؤال 7: كيف تتم استعادة الضمانة البنكية؟

جواب 7: تقوم لجنة تقنية لمعاينة العقار و تعرض النتائج على اليد على الضمانة البنكية في حالة

سؤال 8: كيف يمكن الحصول على الدعم المالي لانجاز المشروع؟

جواب 8: يتم وضع الملف في الشباك الوحيد التابع للمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي

سؤال 9: هل يمكن تجديد عقد الإيجار؟

جواب 9: يمكن تجديد عقد الإيجار قبل نهايته ب(06) ستة أشهر و تكوين ملف التجديد

سؤال 10: هل يمكن تمديد مدة انجاز المشروع الاستثماري؟

جواب 10: من الممكن تمديد انجاز المشروع الاستثماري وذلك بناء على طلب المعني و موافقة سلطات الوصاية.

سؤال 11: ماهي الكرائية للأ (ظهير 69)

جواب 11: المدة الكرائية بالنسبة لهذه الأراضي هي ثلاث(03)

سؤال 12: هل يمكن قطع الأشجار الغابوية المحيطة

جواب 12: يمكن قطعها نواب الجماعة السلالية و موافقة الوصاية.

سؤال 13: هل يمكن بيع غلة العقار بعد نهاية عقد الإيجار

جواب 13: يمكن بيع الغلة إذا كان المكتري السابق هو الذي سهر على سقيها و غرسها.

مصلحة المقال

سؤال 1: ما هي الوثائق

جواب 1:

- طلب يحدد الغرض من كراء العقار و موقعه ، إسم الجماعة السلالية المالكة للعقار
- موافقة نائب أو نواب الجماعة السلالية
- موافقة السلطة المحلية
- موافقة السلطة الإقليمية
- تصميم موقعي للعقار موضوع طلب الكراء
- تصميم côté
- محضر اللجنة الإقليمية لتتبع المقال
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- نموذج شيك بنكي في
-

سؤال 2: ما هي الوثائق المكونة لملف كراء عقار جماعي لاستغلاله في

جواب 2:

- يحدد الغرض من كراء العقار و موقعه ، إسم الجماعة السلالية المالكة للعقار ،
- موافقة نائب أو نواب الجماعة السلالية
- موافقة السلطة المحلية
- موافقة السلطة الإقليمية
- تصميم موقعي للعقار موضوع طلب الكراء
- تصميم côté
- نسخة من رخصة البحث أو استغلال المعادن سارية المفعول
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- نموذج شيك بنكي في
-

سؤال 3: ما هي معايير تحديد ثمن المتر المكعب بالنسبة للمقا

جواب 3: يحدد ثمن المتر مكعب طبقا لمعايير تحددتها الوصاية و تراعي الاثمنة المطبقة في

سؤال 4: كيف يتم معايير تحديد ثمن الهكتار بالنسبة للاستغلال المعدني؟

جواب 4: يحدد ثمن الهكتار طبقا لمعايير تحددتها الوصاية و تراعي الاثمنة المطبقة في

سؤال 5: ما هي الشروط المراعاة لقبول طلب تجديد عقد كراء المقالع؟

جواب 5:

- احترام بنود منشور الوزير الأول رقم 2010/06 المرفق به
- أداء واجب الكراء و مقابل الكميات الإضافية المستخرجة بانتظام
- موافقة النواب و السلطات المعنية و كذا سلطات الوصاية.

سؤال 6: الإجراءات التي يخضع لها طلب كراء مقلع؟

جواب 6:

- التوصل بالملف و التأكد من توفره على جميع الوثائق الضرورية و صلاحيتها
- (الأيجار، الكمية المتعاقد بشأنها)
- دعوة المعني بالأمر لأداء السومة الكرائية و الضمانة البنكية
- انجاز عقد الكراء و توقيعه من طرف المكثري
- توقيع العقد من طرف الوصي على الأراضي الجماعية.

سؤال 7: المدة التي تستغرقها دراسة الملف إلى غاية الحصر

جواب 7: المدة التي تستغرقها دراسة الملف تبقى رهينة باداء السومة الكرائية و تقديم الضمانة البنكية، إذ لا تتجاوز في حالة الأداء أسبوعين.

سؤال 8: ما هي الشروط الضرورية التي يجب أن تتوفر في الضمانة البنكية لقبولها؟

جواب 8: الشروط الضرورية التي يجب أن تتوفر في الضمانة البنكية هي إسم المكثري، المبلغ و مدة صلاحية الضمانة التي يجب أن تطابق مدة عقد الكراء.

سؤال 9: ما هو مبلغ الضمانة البنكية ؟

جواب 9: مبلغ الضمانة البنكية يساوي مقابل الكمية المتعاقد بشأنها.

مصلحة الإستغلال التجارية والصناعية

سؤال 1: هل تتوفر المصلحة على جرد للعقارات الجماعية التي يمكن المطالبة بكرائها قصد استغلالها في أغراض تجارية، صناعية، أو سياحية
جواب 1: لكراء عقار جماعي يتعين على الراغبين في ذلك ربط الإتصال بالسلطات المحلية المعنية لمعرفة العقارات الشاغرة الممكن استثمارها.

سؤال 2: ماهي الوثائق المطلوبة لكراء عقار جماعي لاستغلاله في أغراض تجارية، صناعية، أو سياحية
جواب 2: لكراء عقار جماعي بهدف استغلاله في المجال الصناعي أو التجاري أو السياحي يجب على المعني بالأمر تقديم الوثائق التالية:

- ()
- تصميم موقعي بالإحداثيات يبين مساحة العقار المراد استغلاله موقع ومنجز من طرف مهندس مساح معترف به
- برنامج الاستثمار مفصل ومصحح الإمضاء يتناول تقويم مالي جزئي وكلي لكل عملية ازها
- القانون الأساسي والسجل التجاري إذا كان الأمر يتعلق بطلب شركة
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية ()
- نموذج شيك بنكي
- كما يتعين على السلطة المحلية تهيئ الوثائق التالية:
- موافقة نواب الجماعة السلالية المعنية
- ية والسلطة الإقليمية
- محضر اللجنة الإدارية الإقليمية للتقييم فيما يخص تحديد ثمن الإيجار
- رأي مصالح التعمير
- رأي الوكالة الحضرية المتواجد بدائرتها العقار موضوع الطلب.

سؤال 3: تم المطالبة بتقديم الضمانة البنكية لكراء عقار جماعي
جواب 3: الهدف الأساسي وراء المطالبة بتقديم هذه الضمانة هو تأمين إنجاز المشروع

سؤال 4: هل يمكن للمكثري المطالبة باسترجاع الضمانة البنكية
جواب 4: بعد قيام لجنة مكونة من المصالح التقنية بالعمالة تحت رئاسة السلطة المحلية بمعاينة العقار، وفي حالة التأكد من إنجاز المشروع تقوم هذه اللجنة بإعداد محضر معاينة يرفع إلى مصالح الوصاية قصد دراسته واتخاذ القرار المناسب بشأن رفع اليد عن الضمانة المالية.

وفي حالة التأكد من كون المعني بالأمر لم ينجز الاستثمارات المتعهد بها كليا داخل الآجال المحددة في مشروعه الاستثماري فإن مبلغ الضمانة يصبح من حق الجماعة السلالية مالكة

سؤال 5: ماهي المدة الكرائية؟

جواب 5: المدة الكرائية هي:

- ثمانية بالنسبة للعقارات التجارية و الصناعية و السياحية،

- للعقارات المخصصة لتثبيت أجهزة الهاتف النق

. الربحية .

سؤال 6: ماهي المعايير المعتمدة في تحديد أئمة الكراء

جواب 6: يتم تحديد السومة الكرائية اعتمادا على محضر اللجنة الإقليمية للتقييم ، وكذا

الأئمة المعمول بها بالمنطقة، و عنصر المقارنة مع ملفات أخرى تتعلق بنفس المشروع.

وفي حالة التأكد من كون الأئمة المقترحة من طرف اللجنة الإقليمية للتقييم هزيلة فإنه يتم

الرفع منها من طرف الوصي، وذلك حفاظا على ممتلكات الجماعات السلالية وتنمية

مواردها.

سؤال 7: هل يمكن للمكثري المطالبة بالإعفاء من الديون المتركمة عليه

الجواب 7: لا يمكن قبول مثل هاته الطلبات وذلك حفاظا على مصالح الجماعة المالكة.

سؤال 8: هل يمكن تجديد عقد الايجار المنتهية صلاحيته

جواب 8: واصلة استغلال العقار يتعين عليه قبل انتهاء العقد بستة

أشهر تقديم طلب تجديد عقد الإيجار إلى مصالح الوصاية، ويبقى قبوله رهين باحترام

المكثري لجميع بنود العقد وتنفيذ برنامجه الاستثماري، وتسوية وضعيته المالية.

سؤال 9: هل يمكن التنازل عن إيجار عقار لفائدة الغير

جواب 9: بالنسبة لهذه النوعية من وحتى تتم الموافقة عليها يجب التوصل بالملف

الكامل لهذا الطلب متضمنا لموافقة نواب الجماعة المالكة والسلطة المحلية،

له. مع تسوية الوضعية المالية للعقار.

الوصي يتم تحرير ملحق عقد إيجار باسم المتنازل لفائدته.

سؤال 10: هل يمكن منح المكثرين مدة أطول لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية

جواب 10: بالنسبة لمثل هذه الطلبات فإنه تتم مراسلة العمالة المعنية لموافقتنا برأيها الصريح

. وإذا ما تبين فعلا من خلال التقرير المنجز في هذا الصدد أن هناك ما يؤكد

صحة أقوال المكثري من تعرضه لإكراهات وصعوبات أثناء إقامة مشروعه الاستثماري

فإنه يتم منحه مهلة إضافية للقيام بذلك ويتم تحرير ملحق عقد إيجار في هذا الشأن بعد

سؤال 11: هل يمكن للمكثري المطالبة بتغيير نوعية مشروعه الاستثماري

جواب 11: تتوصل المصلحة بالعديد من الطلبات في هذا الصدد، بخصوص هذه الطلبات

تتم إحالتها على الأقاليم المعنية قصد موافقتنا برأي نواب الجماعات المعنية والسلطات

المحلية بشأنها، وبعد التوصل بالموافقة عليها.وموافقة الوصي يتم تحرير ملحق د إيجار

يتضمن نوعية المشروع الجديد المراد إحداثه.

سؤال 12: هل يحق للمكتري المطالبة بتغيير المساحة المكتراة أو مراجعة الإحداثيات بعقد الإيجار الأصلي

جواب 12: يتعين على صاحب الطلب الإدلاء بتصميم للمساحة الجديدة،
ة المالكة، والسلطة المحلية.
سلطات الوصاية
للموافقة وتحديد ثمن إيجار جديد خصوصا في حالة الزيادة في المساحة المستغلة فإنه يتم
تحرير ملحق عقد ايجار متضمنا للمساحة الجديدة.

سؤال 13: هل يحق للمكتري المطالبة بتخفيض السومة الكرائية
جواب 13: يتم التوصل بالعديد من الملتزمات الرامية إلى التخفيض من السومة الكرائية،
بالنسبة لهذه الطلبات يلاحظ أنها غالبا ماتهم الملفات القديمة والتي تم تجديدها بأثمنة كرائية
جديدة مناسبة للظرف الحالي ، علما أنها كانت تكترى بأثمنة جد متوسطة. هذه الطلبات
ا يتم رفضها لكون المصلحة تقوم بتحديد الأثمنة مراعاة لكل جهة على حدة، وبوتيرة
تصاعدية ، ومحاولة منها تحديد سومة كرائية موحدة.

سؤال 14: طلبات تغيير نوعية المشروع من مشروع تجار إلى مشروع فلاحي أو العكس؟
جواب 14: بالنسبة لهذه الطلبات يتم تهيئ ورقة معلومات تعرض على أنظار السيد العامل
المدير، بعد التوصل برأي كل من السلطة الإقليمية والمحلية المعنية ، ونواب الجماعة
السلالية. بعد الموافقة على ذلك يتم إحالة الملف على المصلحة المختصة.

الفهرس

4.....	مقدمة
6.....	I. طرق الكراء
6.....	1- الكراء بواسطة طلب العروض
7.....	1.1 برمجة و انطلاقا عملية طلب العروض
7.....	2.1 إجراء عملية طلب العروض
8.....	3.1 مرحلة إعداد عقد الإيجار
9.....	2- الكراء بالتراضي
9.....	1.2 تكوين ملف الكراء
11.....	2.2 تكوين اللجنة و دورها
13.....	3.2 قرار الوصاية
14.....	3- الكراء عن طريق السمسرة العمومية
14.....	1.3 برمجة عملية السمسرة
15.....	2.3 إجراء عملية السمسرة
16.....	3.3 مرحلة إعداد عقد الإيجار
17.....	II مدة الكراء و تحديد الثمن
17.....	1. مدة الكراء
17.....	1.1 الأراضي الفلاحية
18.....	1.2 الأراضي ذات استعمال تجاري
18.....	1.3 المقالع
19.....	2. السومة الكرائية

III. التتبع والمراقبة التقنية للاستغلالات موضوع الكراء.....20

1. الأراضي الفلاحية.....20
2. الأراضي ذات استعمال تجاري.....20
3. المقالع.....21

VI مقتضيات خاصة.....22

الملحقات المرفقة بالدليل.

- الملحق رقم 1: طلب كراء عقار جماعي (شخص ذاتي أو معنوي).
- الملحق رقم 2: برنامج الاستثمار (استغلال فلاحى او مشروع خدماتي).
- الملحق رقم 3: قرار نيابي حول كراء عقار جماعي (لأغراض فلاحية ، خدماتي ، مقالع ، البحث عن المعادن).
- الملحق رقم 4: تقرير السلطة المحلية حول كراء عقار جماعي .
- الملحق رقم 5: محضر اللجنة الإقليمية المكلفة بدراسة كراء الأراضي الجماعية (ملفات استغلال فلاحى، خدماتي أو مقلع).
- الملحق رقم 6: تتبع مشروع الاستثمار.
- الملحق رقم 7: نموذج ضماننة بنكية
- الملحق رقم 8: دفتر التحملات (مشروع فلاحى)
- الملحق رقم 9: تصريح بالشرف (مشروع فلاحى)
- الملحق رقم 10: محضر حول تتبع برنامج الاستثمار قصد إرجاع الضمانة (لأغراض فلاحية ، خدماتي)
- الملحق رقم 11: نماذج عقود الإيجار