

عقد كراء

ملك الدولة عدد :

ملف الأكرية عدد :

بين :

الدولة (الملك الخاص) ممثلة في شخص مدير أملاك الدولة الجاعل محل المخابرة معه في شأن هذا العقد بمندوبية أملاك الدولة بفاس،

من جهة،

و بين :

شركة مقيدة بالسجل التجاري تحت عدد، ممثلة من طرف بصفته مسير الشركة الحامل لبطاقة التعريف الوطنية لجاعل محل المخابرة معه

من جهة أخرى

بناء على طلب ابداء انجاز مشاريع «Appel à Projets» لوحدات صناعية فوق قطع أرضية مكونة للوعاء العقاري المسمى كوطيف سابقا والذي حدد شروط البيع المذكورة.

بناء على محضر اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار بتاريخ بخصوص اسناد مختلف القطع الأرضية المذكورة أعلاه ومتابعة شروط الإنجاز الملتمزم بها.

• وبناء على مقرر ولي جهة فاس- مكناس عدد، المرخص بالكراء بالتراضي لقطعة أرضية من ملك الدولة الخاص كائنة بحي سيدي ابراهيم جماعة فاس.

وقع الاتفاق وتقرر ما يلي :

المادة الأولى:

تكري الدولة (الملك الخاص) بمقتضى هذا العقد، لفائدة مقيدة بالسجل التجاري تحت في شخص ممثلها القانوني بصفته مسيرا الشركة والكائن محل المخابرة معه , قطعة أرضية حاملة لرقم ... بتصميم الوعاء العقاري "كوطيف" مساحتها الاجمالية مترا مربعا، تابعة للملك المسجل تحت رقم بكناش محتويات أملاك الدولة الحضرية بهذه المدينة تابع للرسم العقاري عدد ، الكائن ب جماعة فاس ،وقد رسمت حدود هذا العقار، علاوة على ذلك، بخط أحمر في التصميم المرفق بهذا العقد.

المادة الثانية :

ينعقد هذا الكراء الذي لا يكتسي الصيغة الحكرية لمدة 15 سنة، تبتدئ من وتنتهي في إن عملية الكراء هاته لا تخول للمكثري أي حق في تمديد العقد أو اقتناء العقار المكري عند نهاية الكراء. وإذا ما طلب المكثري تمديد عقد الكراء، فإن الاستجابة له يجب أن تخضع للمساطر والإجراءات الجاري بها العمل، على أن يتم تحديد الشروط التقنية والمالية لعملية التمديد

عقد كراء

في عقد كراء جديد، والكل مع ضرورة مراعاة تحقق شرطين أساسيين وهما أداء الوجيبة الكرائية بانتظام والاستمرارية في تشغيل المشروع من طرف المكثري.
غير أنه يمكن للمكثري أن يتقدم لدى اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار في أي وقت أثناء سريان مدة الكراء وبعد انجاز المشروع بطلب تفويته العقار.

المادة الثالثة :

يتم الكراء على أساس وجيبة كرائية سنوية قدرها درهما. تم أداء السنة الأولى مسبقا لدى صندوق الخازن الاقليمي بفاس بواسطة الوصل عدد تاريخ

وتسدد هذه الوجيبة الكرائية بالنسبة للسنوات اللاحقة على شكل أقساط سنوية متساوية محددة في درهما. وتتم مراجعة السومة الكرائية بزيادة 10٪. كل (3) سنوات.

في شروط الإنجاز

المادة الرابعة:

يتعين على المكثري في ظرف ستة (6) أشهر الا في حالة حاجة المشروع الى أجل إضافي لاستكمال المساطر الضرورية وخاصة دراسة التأثير على البيئة ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء:
- أن يحصل على رخصة التجهيز و/أو البناء وأن يعلم مندوب أملاك الدولة بذلك؛
- أن يزود مندوب أملاك الدولة بالمعلومات اللازمة حول التجهيزات والبنائيات المراد إنجازها، وخصوصا بتصاميم هذه الأخيرة، وكذا أن يضع سجاجا للعقار المكثري. كما يجب عليه، في ظرف شهر (1) واحد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة التجهيز و/أو البناء أن يشرع في أشغال إنجاز المشروع أو يكون قد تزود بالمواد اللازمة.

المادة الخامسة

يجب على المكثري، داخل أجل سنة ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة التجهيز و/أو البناء: - أن ينجز فوق العقار المكثري له المشروع:

مكونات المشروع:

..... 1

عقد كراء

- أن يلتزم بإنجاز مشروع في إطار احداث وحدة جديدة او توسيع وحدته الأصلية بعدم ترحيل نشاطه الاولي بوحدته الاصلية وبخلق مناصب شغل جديدة للوحدة موضوع الكراء مع احترام مكونات المشروع المتعهد بها بطلب الكراء المصادق عليه من طرف اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار، كما أنه لا يقبل أي تغيير لمكونات المشروع الأصلية وفي حال القوة القاهرة يتعين على المكتري عرض طلب التعديل على أنظار اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار.
- أن ينخرط في الجمعية المهنية المتعلقة بمنهبي المنطقة المسماة سابقا كوظيف Zone Ex Cotef
- أن يلتزم بتوقيع و باحترام دفتر شروط الاستغلال « Cahier des charges d'exploitation » المتعلق بهاته العملية العقارية والمصادقة على صحة التوقيع لدى السلطات المختصة.

المادة السادسة:

- تتكلف لجنة مصغرة منبثقة عن اللجنة الجهوية للاستثمار بمعاينة الإنجازات قصد مراقبة انجاز المشروع، ويمكن استدعاء أي عضو يكون حضوره مهما لسير اعمال هاته اللجنة.
- ويمكن استدعاء المكتري لحضور اشغال اللجنة وتقديم الإيضاحات اللازمة حول المشروع الذي التزم بانجازه، كما يتعين السماح لأعضاء هاته اللجنة بزيارة العقار المكري.
- في حال عدم احترام الشروط التعاقدية الملتمزم بها، يتم عرض الأمر على انظار اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار لاتخاذ التدابير اللازمة.

المادة السابعة:

- عند انتهاء أجل الانجاز المحدد في المادة الخامسة أعلاه، تجتمع اللجنة المكلفة بمعاينة الانجازات قصد مراقبة انجاز المشروع. وتتكون هذه اللجنة من:
- عامل الإقليم أو ممثله، رئيسا، -
 - مندوب أملاك الدولة، -
 - ممثل السلطة المكلفة بالتعمير، -
 - ممثل وزارة الصناعة والتجارة.
 - ممثل المصلحة المحلية المكلفة بالتشغيل

ويتم استدعاء المكتري عن طريق السلطة المحلية لحضور أشغال اللجنة وتقديم الإيضاحات اللازمة حول المشروع الذي التزم بانجازه، على أن عدم حضور هذا الأخير لا يحول دون قيام اللجنة بمهمتها في هذا الشأن. تقوم اللجنة بمعاينة المشروع وتؤكد من إنجازه أو عدم إنجازه وتقرر في محضر يعده مندوب أملاك الدولة الإجراءات الواجب اتخاذها، علما بأن قرارات اللجنة غير قابلة لأي طعن.

المادة الثامنة:

إذا لاحظت اللجنة بأن المكتري قد أنجز المشروع الذي التزم به داخل الأجل المحدد تدون ذلك في محضر تعده لهذا الغرض.



عقد كراء

المادة التاسعة:

يعتبر المكثري متوفرا على الوسائل المادية والتقنية الضرورية للتنفيذ التام لشروط الإنجاز المقررة في هذا العقد. وعليه، يتعين عليه في كل الأحوال أن ينفذ التزاماته وألا يطلب تمديدا للأجل المحددة لإنجاز المشروع المشار إليه في المادة 5 أعلاه فوق العقار المكثري. على المكثري أن يعمل بنفسه وعلى نفقته على ربط تجهيزاته وبنائاته بقنوات الماء وشبكات التطهير والكهرباء ووسائل الاتصال.

في حالة عدم الإنجاز

المادة العاشرة:

إذا تقاعس المكثري عن استكمال الإجراءات الموالية لعقد الكراء المنصوص عليها في المادة الرابعة أعلاه، يطلب مندوب أملاك الدولة جمع اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات مع استدعاء المكثري عن طريق السلطة المحلية لحضور أشغالها. وتقوم هاته اللجنة بدراسة الملف على ضوء الإيضاحات التي يمكن أن يقدمها المكثري وتمنحه أجلا إضافيا أقصاه ستة (6) أشهر للقيام بالإجراءات المطلوبة. ويبلغ هذا القرار إلى المكثري من طرف مندوب أملاك الدولة بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل. بعد انتهاء هذا الأجل الإضافي، تجتمع اللجنة من جديد. فإذا لاحظت أن المكثري قام بالإجراءات المطلوبة تضمن ذلك في المحضر المعد بالمناسبة. غير أنه إذا ما لم يقم المكثري بإتمام هذه الإجراءات والشروع في الأشغال مع العلم أن بناء سياج أو حفر الأساس لا يعتبران بداية في الإنجاز، فإنها تقرر فسخ عقد الكراء ويتم تبليغ هذا القرار إلى المكثري من طرف مندوب أملاك الدولة.

المادة الحادية عشر:

إذا انتهى الأجل الممنوح للمكثري من أجل إنجاز مشروعه دون أن يتمكن من إتمامه، فإن أجلا إضافيا لا تتعدى مدته سنة واحدة يمكن أن يمنح له بناء على قرار لجنة معاينة الإنجازات. إلا أنه إذا كان سبب هذا التأخير في الإنجاز راجعا إلى عوائق أو ظروف خارجة عن إرادة المكثري بناء على تقييم لجنة معاينة الإنجازات، فإن الأجل الإضافي يمنح له وجوبا من طرف هاته اللجنة. ويتم تبليغ قرار اللجنة إلى المكثري من طرف مندوب أملاك الدولة. بعد انصرام الأجل الإضافي، تقوم اللجنة مرة أخرى بمعاينة الإنجاز فإذا تبين لها بأن المكثري نفذ التزاماته وشرع في مزاولة نشاطه تدون ذلك في محضر تعده بهذه المناسبة. أما إذا لاحظت اللجنة بأن المشروع لم يتم التقدم في إنجازها رغم الأجل الإضافي الممنوح فإنها تقرر فسخ عقد الكراء ويتم تبليغ هذا القرار إلى المكثري من طرف مندوب أملاك الدولة.

في الشروط العامة

المادة الثانية عشر:

يلتزم المكثري، تحت طائلة فسخ الكراء، بتشغيل مشروعه بصفة مستمرة ودون انقطاع طيلة مدة هذا العقد.

المادة الثالثة عشر:

عقد كراء

إذا تأخر المكثري عن تسديد قسط واحد من السومة الكرائية عند حلول أجله وأصر على عدم الأداء بعد انصرام أجل شهر (1) واحد من تاريخ إنذاره بواسطة إشعار بإحدى الطرق القانونية، يتم فسخ عقد الكراء.

المادة الرابعة عشر:

في حالة فسخ العقد، يبقى مبلغ الكراء الجاري مستحقاً ويتعين على المكثري أدائه فوراً بالإضافة إلى ربع مبلغ الكراء السنوي كتعويض للإدارة عن الفسخ.

المادة الخامسة عشر:

إذا تم فسخ العقد أو عند انتهاء مدته، يتعهد المكثري بإفراغ العقار المكثري في التاريخ المحدد تحت طائلة إلزامه بدفع غرامة عن كل يوم تأخير للإدارة قدرها 1 % من قيمة الكراء السنوي.

المادة السادسة عشر :

تؤول جميع التحسينات والبنائات والإصلاحات المحدثه من طرف المكثري لفائدة الدولة بدون تعويض عند انتهاء العقد أو فسخه.

المادة السابعة عشر:

يصرح المكثري بمعرفته الجيدة للعقار المكثري من حيث محتوياته ومساحته وحدوده ويأخذه على الحالة التي يوجد عليها دون المطالبة بأي ضمان أو تخفيض في الوجيبة الكرائية لأي سبب كان.

المادة الثامنة عشر:

يستفيد المكثري من الارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، سواء الظاهرة منها أو الخفية سواء كانت مستمرة أم متقطعة، الكل تحت مسؤوليته دون إمكانية الرجوع على الدولة (الملك الخاص).

المادة التاسعة عشر:

لا يمكن للمكثري أن يحمل الدولة أية مسؤولية بسبب وقوع حادث كيفما كان نوعه، قد تتسبب فيه معدات حربية أو متفجرات يمكن العثور عليها بالعقار المكثري له.

المادة العشرون:

يلتزم المكثري بالسماح بأن تقتطع من العقار المكثري الأجزاء الضرورية لتنفيذ الأشغال العمومية وكل الأشغال ذات النفع العام

المادة الواحدة وعشرون:

يتعين على المكثري إشعار المالك دون تأخير بكل الوقائع التي تتطلب تدخله.

المادة الثانية وعشرون:

عقد كراء

يمنع على المكتري تحت طائلة فسخ عقد الكراء:
- أن يستعمل العقار المكري لغير الغرض المحدد في المادة الخامسة أعلاه؛
- أن يقوم، طيلة مدة العقد، بتفويت أو تولية الكراء أو إكراء من الباطن أو رهن كلا أو جزءا من العقار المكري له لفائدة الغير؛
- أن يقوم بتفويت المشروع أو تقليص حصته في رأسمال شركة المشروع إلى أقل من 51% قبل إنهاء أشغال إنجاز المشروع وتشغيله ومعاينة ذلك من طرف اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات، عدا وجود مقتضيات مخالفة أو موافقة صريحة ومكتوبة من الإدارة.

المادة الثالثة والعشرون:

طبقا للفصل 40 من ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بعقود كراء الأملاك والأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، تستثنى من هذا الإيجار صراحة الإستفادة من الكراء لهدف تجاري أو صناعي أو حرفي.

المادة الرابعة والعشرون:

في حالة وقوع تعد أو ترام من قبل الجوار، لا يجوز للمكتري الرجوع على الدولة (الملك الخاص) أو مطالبتها بالضمان ويبقى له الحق في اللجوء إلى المحاكم المختصة من أجل رفع الضرر إن ارتأى ذلك مع إخبار مندوب أملاك الدولة في جميع الأحوال.

المادة الخامسة والعشرون:

يجب على المكتري ألا يعترض على تفقد العقار المكري من طرف أعضاء اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات أثناء مدة العقد للوقوف على حالته.

المادة السادسة والعشرون:

يتعهد المكتري بالخضوع لكل القوانين والأنظمة الإدارية العامة والمحلية الجاري بها العمل حاليا والتي ستحدث مستقبلا وخاصة ضوابط ونظام تجهيزات الطرق ومجاري المياه.

المادة السابعة والعشرون:

يتحمل المكتري كل الضرائب والرسوم المعمول بها حاليا والتي قد تحدث مستقبلا المتعلقة بالعقار المكري.

المادة الثامنة والعشرون:

يلتزم المكتري طيلة مدة العقد بالتأمين عن كل الحوادث والأخطار (حريق، فيضان....) ولا يمكنه تحميل الدولة أية مسؤولية في حالة حدوثها.

المادة التاسعة والعشرون:

يجب على المكتري أن يصون مكتراه ويبقيه في حالة صالحة ويتحمل وحده صوائر الإصلاح والصيانة اللازمين دون إمكانية الرجوع على الدولة.

المادة الثلاثون:

تحتفظ الدولة لنفسها بملكية الأشياء الفنية والأثرية والكنوز والمسكوكات القديمة التي قد يعثر عليها في العقار المكري.

المادة الواحد وثلاثون:

يتحمل المكتري مصاريف التنبر وحقوق التسجيل المترتبة عن هذا العقد./.



عقد كراء

حرر في أربعة نظائر ب في

.....

المكتري

عن مدير أملاك الدولة وبإذن منه
مندوب أملاك الدولة بفاس