

ملك الدولة عدد.....
ملف الأكرية عدد

مشروع عقد كراء

بين:

الدولة (الملك الخاص) ممثلة في شخص مدير أملاك الدولة الجاعل محل المخابرة معه في شأن هذا العقد بمندوبية أملاك الدولة ب....،
من جهة،

وبين:

شركة (السيد)..... ، مقيدة بالسجل التجاري تحت عدد(الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ...)، ممثلة من طرف السيد بصفته والجاعل محل المخابرة معه ب.....

من جهة أخرى،

• بناء على مقرر والي جهة (قرار وزير الاقتصاد والمالية) بتاريخ

وقع الاتفاق وتقرر ما يلي:

المادة الأولى:

تكري الدولة (الملك الخاص) بمقتضى هذا العقد، لفائدة عقارا مساحته (بالأرقام) مترا مربعا، تابع للملك موضوع الرسم العقاري (أو مطلب التحفيظ) عدد، الكائن ب والمسجل تحت رقم ... بكناش محتويات أملاك الدولة بهذه المدينة، وقد رسمت حدود هذا العقار، علاوة على ذلك، بخط أحمر في التصميم المرفق بهذا العقد.

المادة 2:

ينعقد هذا الكراء الذي لا يكتسي الصبغة الحكرية لمدة، 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 في عقد كراء جديد، والكل مع ضرورة مراعاة تحقق شرطين أساسيين وهما أداء الوجيبة الكرائية بانتظام والاستمرارية في تشغيل المشروع من طرف المكثري.

المادة 3:

يتم الكراء على أساس وجيبة كرائية سنوية قدرها (بالأرقام) درهما تؤدي مسبقا بالنسبة للسنة الأولى عند إبرام العقد لدى صندوق قباضة
وتسدد هذه الوجيبة الكرائية بالنسبة للسنوات اللاحقة على شكل أقساط سنوية متتالية.
وتتم مراجعة السومة الكرائية بزيادة 10 % كل ثلاث (3) سنوات.

في شروط الإنجاز

المادة 4:

يتعين على المكثري في ظرف ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء:
- أن يخضع هذا العقد وعلى نفقته لإجراءات التسجيل والتتبر؛
- 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 سياجا للعقار المكري.

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 5:

يجب على المكثري، داخل أجل (...). شهرا ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة التجهيز و/أو البناء:

- أن ينجز فوق العقار المكري له المشروع (مكوناته)، بكلفة استثمار تقدر ب..... درهم.

وكل هذه التجهيزات والبنائيات يجب أن تشيد بمواد دائمة ومن نوع جيد وتتماشى مع متطلبات القوانين الجاري بها العمل وخاصة نظم التعمير وتجهيزات الطرق وضوابط الأمن، وأن تكون مطابقة للتصاميم المصادق عليها مسبقا من طرف المصالح التقنية المختصة.

- أن يحصل على شهادة التسليم المؤقت للأشغال و/أو شهادة المطابقة.

- أن يشرع في مزاولة نشاطه الفعلي بهذا المشروع وأن يخلق ... منصب شغل قار عند بداية هذا النشاط.

المادة 6:

عند انتهاء أجل الإنجاز المحدد في المادة الخامسة أعلاه، تجتمع اللجنة المكلفة بمعاينة الانجازات قصد مراقبة إنجاز المشروع. وتتكون هذه اللجنة من:

▪ عامل الإقليم أو ممثله، رئيسا،

▪ مندوب أملاك الدولة،

▪ ممثل السلطة المكلفة بالتعمير،

▪ ممثل الوزارة التي يعينها المشروع.

ويتم استدعاء المكثري عن طريق السلطة المحلية لحضور أشغال اللجنة وتقديم الإيضاحات اللازمة حول المشروع الذي التزم بإنجازه، على أن عدم حضور هذا الأخير لا يحول دون قيام اللجنة بمهمتها في هذا الشأن.

تقوم اللجنة بمعاينة المشروع وتتأكد من إنجازه أو عدم إنجازه وتقرر في محضر يعده مندوب أملاك الدولة الإجراءات الواجب اتخاذها، علما بأن قرارات اللجنة غير قابلة لأي طعن.

المادة 7:

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

المادة 8:

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 للأجال المحددة لإنجاز المشروع المشار إليه في المادة 5 أعلاه فوق العقار المكري.

المادة 9:

على المكثري أن يعمل بنفسه وعلى نفقته على ربط تجهيزاته وبنائياته بفتوات الماء وشبكات التطهير والكهرباء ووسائل الاتصال.

في حالة عدم الإنجاز

المادة 10:

إذا تقاعس المكثري عن استكمال الإجراءات المالية 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 يتم 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 11:

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 12:

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

المادة 13:

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 14:

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

المادة 15:

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 16:

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

المادة 17:

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 18:

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

المادة 19:

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 20:

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

المادة 21:

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

المادة 22:

يمنع على المكتري تحت طائلة فسخ عقد الكراء:

- أن يستعمل العقار المكروى لغير الغرض المحدد في المادة الخامسة أعلاه؛

- أن يقوم، طيلة مدة العقد، بتقوية أو تولية الكراء أو إكراء من الباطن أو رهن كلا أو جزءا من العقار المكروى له لفائدة الغير؛

- أن يقوم بتقوية 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 23:

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 24:

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 25:

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

المادة 26:

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

المادة 27:

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

المادة 28:

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

المادة 29:

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

المادة 30:

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

المادة 31:

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

حرر في أربعة نظائر ب

في

عن مدير أملاك الدولة وبإذن منه

مندوب أملاك الدولة ب

المكتري