

مشروع عقد بيع

(التدبير المتمركز للاستثمار والمشاريع خارج الاتفاقيات)

بين:

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

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 قرار وزير الاقتصاد والمالية (والي جهة)، بتاريخ بالإذن للدولة (الملك الخاص) في أن تبيع بالتراضي قطعة أرضية كائنة بجماعة، إقليم؛ وبناء على دفتر الكلف والشروط العامة المصادق عليه بظهير 12 يوليوز 1948، كما وقع تغييره؛ وبناء على دفتر الكلف والشروط الخاصة المرفق بقرار وزير الاقتصاد والمالية (والي جهة)، بتاريخ،

حصل الاتفاق وتقرر ما يلي:

الفصل الأول:

تبيع الدولة (الملك الخاص) بمقتضى هذا العقد، لفائدة شركة (السيد)، قطعة أرضية مساحتها (بالأرقام) مترا مربعا، تستخرج من الملك موضوع الرسم العقاري عدد ...، الكائن ب ...، والمسجل تحت رقم ... بكناش محتويات أملاك الدولة بهذه المدينة، وقد رسمت حدود هذه القطعة، علاوة على ذلك، بخط أحمر في التصميم المرفق بهذا العقد.

الفصل الثاني:

وقع هذا البيع مقابل ثمن قدره (بالأرقام) درهم، على أساس ... (بالأرقام) درهم للمتر المربع، دفعته المشتريه بقباضة حسب الوصل رقم بتاريخ تعد المساحة المذكورة في هذا العقد تقريبية، ولن تحدد بدقة إلا بعد إنجاز عمليات التقسيم من طرف مصالح المحافظة العقارية.

وعندئذ، يجب على الطرفين المتعاقدين أن يتناصفا فيما يرجع للفرق الذي قد يظهر في المساحة، وذلك على أساس ألفين (درهم للمتر المربع).

الفصل الثالث:

يخضع هذا البيع للبنود والشروط الواردة في:

(1) دفتر الكلف والشروط العامة المصادق عليه بظهير 12 يوليوز 1948 كما وقع تغييره؛

.../...

2) دفتر الكلف والشروط الخاصة المرفق بقرار وزير الاقتصاد والمالية (والي جهة ...) بتاريخ المشار إليه أعلاه.

الفصل الرابع:

يتعين على المشتري في ظرف ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ عقد البيع:

- أن تطلب في اسمها وعلى نفقتها تقييد عقد البيع بالرسم العقاري عدد المشار إليه في الفصل الأول؛
- أن تهيب بنفسها وعلى نفقتها الملف الطبوغرافي لفصل القطعة الأرضية المبيعة لها عن العقار الأصل وتسلم الوصل الممنوح لها إلى مندوب أملاك الدولة ب؛
- أن تحصل على رخصة التجهيز و/أو البناء وأن تعلم مندوب أملاك الدولة بذلك؛
- أن تزود مندوب أملاك الدولة بالمعلومات اللازمة حول التجهيزات والبنائات المراد إنجازها، وخصوصا بتصاميم هذه الأخيرة، وكذا أن تضع سياجا للقطعة الأرضية المبيعة.
- كما يجب عليها، في ظرف شهر (1) واحد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة التجهيز و/أو البناء أن تشرع في أشغال إنجاز المشروع أو تكون قد تزودت بالمواد اللازمة.
- غير أنه إذا ما لم تتمكن المشتري من إتمام هذه الإجراءات داخل الأجل المحدد، فإنه يمكن لها أن تستفيد من أجل إضافي أقصاه ستة (6) أشهر من أجل الوفاء بهذه الالتزامات، بناء على قرار لجنة معاينة الإنجازات.
- وفي حالة عدم وفاء المشتري بهذه الشروط، فسيفسخ البيع بحكم القانون.

الفصل الخامس:

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

- أن تتجز فوق مجموع القطعة الأرضية المبيعة لها المشروع (مكوناته)، بكلفة استثمار تقدر ب درهم.
- وكل هذه التجهيزات والبنائات 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 تحصل على شهادة التسليم المؤقت و/أو رخصة السكن و/أو شهادة المطابقة.
- أن تشرع في مزاوله نشاطها الفعلي بهذا المشروع وأن تخلق ... منصب شغل قار عند بداية هذا النشاط.

الفصل السادس:

تعتبر المشتري متوفرة على الوسائل المادية والتقنية الضرورية للتنفيذ التام لشروط الإنجاز المفروضة عليها. وعليه، فلا يجوز لها بأي حال من الأحوال أن تتدرج بعدم توفر مواد البناء للتخفيف أو التملص من تنفيذ التزاماتها، أو الحصول على تمديد للأجل المحدد لإنجاز المشروع المشار إليه في الفصل الخامس فوق القطعة الأرضية المبيعة لها.

الفصل السابع:

عند انتهاء أجل الإنجاز أو قبل انتهائه إذا طلبت المشتري ذلك، تقوم لجنة معاينة الإنجازات، بعد استدعاء المشتري أو من يمثلها، بالتأكد من تنفيذ شروط الإنجاز المفروضة عليها.

وإن عدم حضور المشتري أو ممثلها لا يحول دون قيام لجنة معاينة الإنجازات بمهمتها في هذا الشأن. وعلاوة على ذلك، فإن المشتري عند طلبها الحصول على شهادة التسليم المؤقت وأو رخصة السكن و/أو شهادة المطابقة المنصوص عليها في الفصل الثالث أعلاه، تتقدم في الوقت نفسه بطلب الحصول على الإبراء لدى مندوبية أملاك الدولة ب وتقوم هذه الأخيرة بجمع لجنة معاينة الإنجازات بالموازاة مع اجتماع اللجنة التقنية المكلفة بمنح هذه الشواهد.

الفصل الثامن:

إن المحضر المحرر من طرف لجنة معاينة الإنجازات إثر معاينتها للإنجاز لا يقبل الطعن.

الفصل التاسع:

إذا انتهى الأجل الممنوح للمشتري من أجل إنجاز مشروعها دون أن تتمكن من إتمامه، فإن أجلا إضافيا لا تتعدى مدته سنة واحدة يمكن أن يمنح لها بناء على قرار لجنة معاينة الإنجازات.

غير أن هاته اللجنة تحتفظ بحقها في منح المشتري أو عدم منحها هذا الأجل الإضافي دون أن يكون قرارها في هذا الشأن قابلا للطعن. وعلاوة على ذلك، تبقى المشتري ملزمة بأداء ذعيرة قدرها 2% من ثمن بيع القطعة الأرضية عن كل شهر تأخير تحتسب ابتداء من تاريخ سريان الأجل الممنوح، وتؤدي هذه الذعيرة من طرف المشتري بمجرد توصلها بإبلاغ بمنحها أجلا إضافيا للإنجاز، بعد اتخاذ القرار من طرف لجنة معاينة الإنجازات.

إلا أنه إذا كان سبب هذا التأخير في الإنجاز راجعا إلى عوائق أو ظروف خارجة عن إرادة المشتري بناء على تقييم لجنة معاينة الإنجازات، فإن الأجل الإضافي يمنح لها وجوبا، كما يمكن في هذه الحالة إعفاؤها من أداء ذعيرة التأخير أو إلغاؤها بناء على قرار معلل لهذه اللجنة.

الفصل العاشر:

تستفيد المشتري من الإبراء بالنسبة للشطر أو الأشطر من المشروع التي تم الانتهاء من إنجازها، طبقا للتصاميم المصادق عليها، وحصلت في شأنها على شهادة التسليم المؤقت و/أو رخصة السكن و/أو شهادة المطابقة، وذلك بعد معاينة الأشغال واتخاذ القرار من طرف لجنة معاينة الإنجازات.

الفصل الحادي عشر:

إلى حين تسليم الإبراء، يحق لأعضاء لجنة معاينة الإنجازات ولوج القطعة الأرضية المبيعة قصد مراقبة أشغال الإنجاز.

الفصل الثاني عشر:

يمنع على المشتري قبل حصولها على الإبراء، تحت طائلة فسخ البيع بحكم القانون، عدا وجود مقتضيات مخالفة أو موافقة صريحة ومكتوبة من طرف الإدارة:

- بيع أو إكراء أو رهن كل أو جزء من القطعة الأرضية المبيعة لها؛

- تفويت المشروع أو تقليص حصتها في رأسمال شركة المشروع إلى أقل من 51%.

بعد حصولها على الإبراء، يمكن للمشتري أن تتصرف تصرفا مطلقا في القطعة الأرضية المبيعة لها، شريطة احترام القوانين والارتفاقات الجاري بها العمل.

الفصل الثالث عشر:

خلافًا لمقتضيات الفصل 45 من دفتر الكلف والشروط العامة المشار إليه، يتم إسقاط حقوق المشتري في جميع الحالات بموجب قرار وزير الاقتصاد والمالية (والي جهة).

لذا، فإن المشتري المسقطه حقوقها تقبل بأن يقوم المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون بالتنشيط على تقييد عقد البيع ونقل الملكية لفائدة الدولة (الملك الخاص) بمجرد توصله من طرف مندوب أملاك الدولة بطلب في هذا الشأن مرفوق بنسخة طبق الأصل من القرار القاضي بالفسخ.

الفصل الرابع عشر:

تعتبر المشتري عارفة للقطعة الأرضية المبيعة لها بمحتوياتها وحدودها وتأخذها كما هي وفي الحالة التي توجد عليها دون مطالبة الدولة بأي ضمان مهما كان السبب.

الفصل الخامس عشر:

تستفيد المشتري من الارتفاقات الإيجابية وتتحمل الارتفاقات السلبية، سواء الظاهرة منها أو الخفية، المصرح بها أم لا، إلا أن تتمسك بالأولى وتقدم دفعات ضد الثانية، الكل تحت مسؤوليتها ودون مطالبة الدولة بأي ضمان.

الفصل السادس عشر:

تحتفظ الدولة لنفسها بملكية التحف الفنية والأشياء الأثرية والكنوز والعملية التي يمكن العثور عليها بالقطعة الأرضية المبيعة.

الفصل السابع عشر:

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

الفصل الثامن عشر:

يقوم مندوب أملاك الدولة ب... بإيداع نظير من هذا العقد مشفوع بنسخة طبق الأصل لكل من القرار المرخص بالبيع ومن دفتر الكلف والشروط المرفق به بالمحافظة على الأملاك العقارية ب..... ويخير المشتري بذلك.

الفصل التاسع عشر:

جميع الضرائب والرسوم كيفما كان نوعها، سواء الجاري بها العمل حالياً أو التي ستحدث مستقبلاً والمتعلقة بالقطعة الأرضية المبيعة، تتحملها المشتري ابتداء من تاريخ البيع.

وفي حالة ما إذا سبق للدولة أن أدت ضرائب أو رسوماً بسبب وقائع قائمة بتاريخ فاتح يناير، فإن المشتري تكون ملزمة بتعويض الدولة عنها بنسبة انتفاعها.

الفصل العشرون:

تتحمل المشتري مصاريف التسجيل والتنبر والتقييد المتعلقة بهذا العقد./.

حرر ب..... في أربعة (4) نظائر

بتاريخ.....

عن شركة.....

(أو السيد.....)

عن مدير أملاك الدولة ويأذن منه،

مندوب أملاك الدولة ب.....