

دفتر الكلف والشروط

المتعلق ببيع قطعة أرضية بالتراضي كائنة

ب لفائدة

(التدبير المتمركز للاستثمار والمشاريع خارج الاتفاقيات)

الفصل الأول:

ينجز بيع قطعة أرضية مساحتها (المساحة بالأرقام)، تستخرج من الملك موضوع الرسم العقاري عدد، الكائن ب، والمسجل تحت رقم ... بكناش محتويات أملاك الدولة بهذه المدينة، لفائدة شركة (شخص ذاتي) والمسجلة تحت رقم ... بالسجل التجاري (الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم ...)، وفق:

أ) الشروط المقررة في دفتر الكلف والشروط العامة الواجب فرضها على مشتري القطع الأرضية الحضرية المصادق عليه بظهير 12 يوليوز 1948 كما وقع تغييره؛

ب) شروط الإنجاز والمقتضيات الخاصة المحددة أسفله والتي ترجح في حالة تناقضها مع شروط دفتر الكلف والشروط العامة أعلاه.

الفصل الثاني:

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 المشار إليها في الفصل السابع أسفله. وفي حالة عدم وفاء المشتري بهذه الشروط، فسيفسخ البيع بحكم القانون.

الفصل الثالث:

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

- أن تنجز 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 مزاولة نشاطها الفعلي بهذا المشروع وأن تخلق ... منصب شغل قار عند بداية هذا النشاط.

الفصل الرابع:

تعتبر المشتريّة متوفرة على الوسائل المادية والتقنية الضرورية للتنفيذ التام لشروط الإنجاز المقررة في دفتر الكلف والشروط هذا. 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 الثالث فوق القطعة الأرضية المباعة لها.

الفصل الخامس:

على المشتريّة أن تعمل بنفسها وعلى نفقتها على ربط المشروع بقنوات الماء وشبكات التطهير والكهرباء ووسائل الاتصال.

الفصل السادس:

بعد إتمامها لجميع الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الثاني أعلاه ومن أجل تنفيذ شروط الإنجاز المفروضة عليها، يمكن للمشتريّة، بعد إذن مكتوب من مندوب أملاك الدولة ب.....، أن تطلب، طبقاً للقانون الجاري به العمل، من مؤسسة للسلف مقبولة لدى الدولة منحها قرضاً وأن تسمح لهذه الأخيرة بإيقاع رهن من الدرجة الأولى على القطعة الأرضية المباعة لها ضماناً لرد المبالغ المقترضة منها. وعندئذ، يجب على المشتريّة أن تتقدم بطلب إلى مندوب أملاك الدولة ب..... مرفقاً بمذكرة دقيقة حول المشروع المراد إنجازه وقيمة المبالغ المزمع اقتراضها وهوية المؤسسة المقرضة ومشروع عقد الرهن وكذا نسخة من رخصة التجهيز و/أو البناء وتصاميم المشروع مصادق عليها وشهادة ملكية القطعة الأرضية المباعة. هذا، وإن المبالغ المقترضة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تسخر لاقتناء القطعة الأرضية موضوع المشروع أو تفوق الكلفة الإجمالية للاستثمار (دون احتساب كلفة اقتناء القطعة الأرضية).

الفصل السابع:

تتكلف لجنة معاينة الإنجازات بتتبع إنجاز المشروع، وتتألف هذه اللجنة من ممثلي المصالح التالية:

- السلطة المحلية أو من ينوب عنه، رئيساً؛
 - مندوب أملاك الدولة أو من ينوب عنه، مكلفاً بكتابة اللجنة؛
 - المصلحة المحلية المكلفة بالتعمير، عضواً؛
 - المصلحة المحلية ذات الاختصاص في المجال موضوع المشروع الاستثماري، عضواً؛
 - المصلحة المحلية المكلفة بالتشغيل، عضواً؛
- هذا، وإن غياب ممثل هاتين المصلحتين الأخيرتين، لا يحول دون قيام اللجنة بمهمتها في هذا الشأن.

الفصل الثامن:

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

وإن عدم حضور المشتريّة أو ممثلها لا يحول دون قيام لجنة معاينة الإنجازات بمهمتها في هذا الشأن. وعلاوة على ذلك، فإن المشتريّة 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 التاسع:

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

الفصل العاشر:

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 نحتسب 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 الحادي عشر:

يمكن للمشتري أن تستفيد من الإبراء بالنسبة للشطر أو الأشطر من المشروع التي تم الانتهاء من إنجازها، طبقا للتصاميم المصادق عليها، والتي حصلت 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 الثاني عشر:

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

الفصل الثالث 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؛

- تقويت 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 الرابع 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 والرهون 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./.

المشتري

(إمضاء مصادق عليه)