



المركز الجهوي للاستثمار فاس مكناس  
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès

## AVIS DE PUBLICATION

### APPEL A PROJET N° 02/2025/CRIFM POUR LA REALISATION D'UN PROJET TOURISTIQUE AU NIVEAU DE LA COMMUNE DE MEJJAT (PREFECTURE DE MEKNES) SUR UNE PARTIE D'UN TERRAIN DOMANIAL OBJET DU TF N° 3115/K

Le présent Appel à Projet est lancé par le Centre Régional d'Investissement de la Région Fès – Meknès en vue de réaliser un projet touristique et de loisirs sur un terrain appartenant aux Domaines Privés de l'Etat objet d'une partie du **TF n°3115/K**, sur une superficie d'environ **11.031m<sup>2</sup>**, situé au niveau de la commune de Mejjat – Préfecture de Meknès, dans le cadre d'un programme riche et exploité d'une façon moderne. Ce projet va permettre de renforcer et améliorer l'offre et la qualité des équipements touristiques et de loisirs au niveau de la Préfecture de Meknès.

Le pétitionnaire sélectionné devra concevoir et réaliser un projet touristique et de loisirs conforme aux dispositions urbanistiques de la zone (ZAL) et comportant à titre indicatif :

- Une composante touristique principale à forte valeur ajoutée comme noyau dur du projet respectant la réglementation en vigueur (structure d'hébergement touristique 3 étoiles ou plus en R+1) ;
- Restaurant, piscine, espace animation, espace de jeux pour enfants et espace vert...

Cet appel à projet est ouvert aux entreprises personnes physiques, sociétés ou consortium de sociétés ayant les compétences nécessaires, et possédant une assise financière solide conformément au règlement de l'Appel à Projet qui peut être téléchargé à partir du site du CRI :

<https://fesmeknesinvest.ma/>

Les offres des candidats doivent parvenir au siège du Centre Régional d'Investissement au plus tard le **27/03/2025 à 15h** sous plis fermés mentionnant la référence « **APPEL A PROJET N° 02/2025/CRIFM POUR LA REALISATION D'UN PROJET TOURISTIQUE AU NIVEAU DE LA COMMUNE DE MEJJAT (PREFECTURE DE MEKNES) SUR UNE PARTIE D'UN TERRAIN DOMANIAL OBJET DU TF N° 3115/K** » à l'adresse suivante :

**CENTRE REGIONAL D'INVESTISSEMENT DE LA REGION FES MEKNES,  
45 AVENUE TAHA HOUSSEIN, 30 000 FES, MAROC**

**Mohamed SABRI**  
Directeur Général - Centre Régional  
d'Investissement Fès-Meknès



المركز الجهوي للاستثمار فاس مكناس  
Centre Régional d'Investissement Fès - Meknès

**APPEL A PROJET POUR LA REALISATION  
D'UN PROJET TOURISTIQUE AU NIVEAU DE  
LA COMMUNE DE MEJJAT (PREFECTURE DE  
MEKNES) SUR UNE PARTIE D'UN TERRAIN  
DOMANIAL OBJET DU TF N° 3115/K**

**REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET**

Mars 2025



## **Article 1- Textes de référence :**

- 1- Dahir n°1-19-18 du 13 février 2019 (7 jourmada II 1440) portant promulgation de la loi 47-18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement (B.O. 6754 du 21 février 2019)
- 2- Loi N°22.24 modifiant et complétant la loi N°47.18 portant réforme des centres régionaux d'investissement et création des commissions régionales unifiées d'investissement promulguée par le décret n°1.24.68 du jourmada II (20 Décembre 2024)
- 3- Dahir n° 1-18-104 du 20 décembre 2018 portant promulgation de la loi de finances n° 80.18 pour l'année budgétaire 2019
- 4- Dahir n°1-04-255 du 16 kaada 1425(29 décembre 2004 portant promulgation de la loi de finances n°26.04 pour l'année budgétaire 2005
- 5- Dahir du 12 Juillet 1948 (5 Ramadan 1367) approuvant un nouveau cahier des charges et conditions générales, à imposer aux locations des lots domaniaux urbains
- 6- Lettre royale du 9 janvier 2002 adressée au Premier Ministre relative à la gestion déconcentrée de l'investissement (BO n° 4970 17 janvier 2002)
- 7- Décret Royal n°330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant Règlement Général de Comptabilité Publique
- 8- Décret n° 2-18-577 du 8 Chaoual 1440 (12 juin 2019) approuvant le règlement général de construction fixant la forme et les conditions de délivrance des autorisations et des pièces exigibles en application de la législation relative à l'urbanisme et aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements ainsi que des textes pris pour son application.
- 9- Décret n°2-16-375 du 13 Chaoual 1437 (18 juillet 2016) fixant le tarif des droits de conservation foncière
- 10- Décret n°2-13-909 du 23 Rajeb 1435 (23 Mai 2014), modifiant et complétant le Décret Royal n°330-66 du 10 Moharram 1387 (21 Avril 1967), portant règlement de la comptabilité publique
- 11- Décret n°2-13-18 du 16 ramadan 1435 (14 juillet 2014) du relatif aux formalités de l'immatriculation foncière (article 27, 28 et 29)
- 12- Décret n°2-09-471 du 20 hija 1430 (8 décembre 2009) modifiant l'article 82 du décret royal n°330-66 du 10 moharrem 1387 (21 avril 1967) portant Règlement Général de Comptabilité Publique
- 13- Décret n°2.07.995 du 23 Chaoual 1429 (23 Octobre 2008) relatif aux attributions et à l'organisation du Ministère de l'Economie et des Finances (Article 13)
- 14- Décret n° 2-02-185 du 5 mars 2002 modifiant et complétant le décret royal n° 330-66 du 21 avril 1967 portant règlement général de comptabilité publique (B.O. n° 4984 du 7 mars 2002, pages 140 à 141)
- 15- Circulaire n°193 du 02 octobre 1967 relative à la vente d'immeubles domaniaux

## **Article 2- Contexte de l'appel à projet :**

Dans le cadre de la valorisation du terrain appartenant au Domaine Privé de l'Etat objet d'une partie du TF n°3115/K, commune de Mejjat, Préfecture de Meknès, il a été décidé de lancer un appel à projet pour la réalisation d'un projet touristique et de loisirs, conformément aux dispositions du plan d'aménagement de Mejjat centre - (ZAL) visant la dynamisation de l'activité touristique dans la préfecture.

Cette approche de valorisation offrira l'opportunité aux pétitionnaires de se mesurer sur différents niveaux : conception, programme et financement.

C'est à ce titre qu'il est proposé la valorisation du terrain domanial précité par des investisseurs privés dans le but de promouvoir le secteur touristique dans la préfecture de Meknès.

### **Article 3- Objectifs et consistance du projet :**

Le présent appel à projet, a pour objet de sélectionner un pétitionnaire qui va louer le terrain domanial appartenant objet d'une partie du **TF n°3115/K**, d'une superficie d'environ **11.031m<sup>2</sup>**, situé à la commune de Mejjat, Préfecture de Meknès, en vue de réaliser un projet touristique et de loisirs dans le cadre d'un programme riche et exploité d'une façon moderne. Ce projet va permettre de renforcer et améliorer l'offre et la qualité des équipements touristiques et de loisirs au niveau de la préfecture de Meknès.

Le pétitionnaire sélectionné devra concevoir et réaliser un projet touristique et de loisirs conforme aux dispositions urbanistiques de la zone (annexe 3) et comportant à titre indicatif :

- Une composante touristique principale à forte valeur ajoutée comme noyau dur du projet respectant la réglementation en vigueur (structure d'hébergement touristique 3 étoiles ou plus en R+1) ;
- Restaurant, piscine, espace animation, espace de jeux pour enfants et espace vert...

Les pétitionnaires sont invités à proposer une maquette de projet innovante tout en respectant la réglementation touristique en vigueur et les dispositions urbanistiques du plan d'aménagement du Centre Mejjat entrée Sud Meknès, approuvé par décret n°2.22.732 du 14 Rabiaa I 1444 (1 Octobre 2022) B.O n°7136 du 23 Rabiaa I 1444 (20 Octobre 2022).

### **Article 4- Assiette foncière :**

Il s'agit d'un terrain domanial, appartenant au TF n°3115/K, d'une superficie approximative de 11.031m<sup>2</sup>, reliant Meknès à la province d'El Hajeb, dont le plan de situation fourni à titre indicatif est en annexe 2. La superficie définitive sera déterminée lors du dépôt du dossier technique qui sera réalisé par le pétitionnaire sélectionné.

Le prix de location du terrain objet de cet appel à projet est **de 2,15 DHS /m<sup>2</sup>/mois**.

Le prix de cession du terrain objet de cet appel à projet est de **300 DHS /m<sup>2</sup>**.

<i>Nature de Foncier</i>	<i>Référence foncière</i>	<i>Superficie approximative</i>	<i>Dispositions urbanistiques</i>	<i>Prix de location</i>	<i>Prix de cession</i>
Domanial	TF3115/K	11.031m <sup>2</sup>	Zone Animations et Loisirs (ZAL)	<b>2,15 DHS /m<sup>2</sup>/mois</b>	<b>300 DHS /m<sup>2</sup></b>

### **Article 5- mode de mobilisation du terrain :**

Le terrain domanial objet du présent appel à projet est à mobiliser dans le cadre d'une location avec option d'achat.

## **Article 6- Qualité des pétitionnaires :**

Cet appel à projet est ouvert aux entreprises personnes physiques, sociétés ou consortium de sociétés qui sont susceptibles de soumissionner en remplissant les conditions prévues dans ledit règlement.

Il est exigé d'avoir les compétences nécessaires, et de posséder une assise financière solide pour la réalisation du projet objet de cet Appel à projet.

## **Article 7- Engagements du pétitionnaire sélectionné :**

Le pétitionnaire sélectionné s'engage à :

- Louer avec option d'achat le terrain objet de cet appel à projet conformément à l'article 4 ;
- Présenter une demande d'occupation temporaire auprès de la DR des Domaines de l'Etat pour la partie réservée à l'espace vert V30, afin d'assurer l'accessibilité au projet ;
- Réaliser toutes les études techniques, urbanistiques et financières nécessaires à l'obtention de l'autorisation de construire ;
- Réaliser les travaux des réseaux tertiaires et d'aménagement des abords, des divers branchements et des constructions nécessaires au projet ;
- Proposer un plan d'accès à valider par la DR de l'équipement et fournir une étude des accès au projet à partir de la RN 13, déterminer la surface d'occupation temporaire et présenter un plan des panneaux publicitaires ;
- Prendre en charge toutes les protections nécessaires et les éventuels déplacements concernant les réseaux existants ;
- Financer la réalisation du projet et obtenir les autorisations nécessaires à sa charge ;
- Respecter le délai maximum de 6 mois pour la réalisation des études et l'obtention des autorisations à partir de la date de signature du contrat de location, et de façon générale respecter les clauses du contrat de location.
- Respecter la réglementation régissant le secteur conformément au Plan d'Aménagement de la zone ;

## **Article 8- Retrait du dossier de l'APPEL À PROJET :**

L'avis de publication dudit appel à projet sera consultable sur le site [www.fesmeknesinvest.ma](http://www.fesmeknesinvest.ma) (rubrique AMI).

Les investisseurs intéressés sont invités à télécharger à partir du site [www.fesmeknesinvest.ma](http://www.fesmeknesinvest.ma) (rubriques : AMI) le dossier de l'appel à projet composé des documents suivants :

1. Le plan de situation du terrain (*annexe 2*),
2. Le règlement urbanistique de la zone (*annexe 3*),
3. Le présent règlement de l'Appel à Projet,



4. Le projet du contrat de location avec la Direction Régionale des Domaines de l'Etat (*annexe 4*).

### **Article 9 – Constitution et dépôt des dossiers de candidature :**

Les pétitionnaires intéressés doivent déposer leurs dossiers de candidature, sous plis fermés au siège du CRI à Fès, sis au 45 avenue Taha Hossein, 30 000 Fès, Maroc, en mentionnant la référence « **APPEL A PROJET POUR LA REALISATION D'UN PROJET TOURISTIQUE AU NIVEAU DE LA COMMUNE DE MEJJAT (PREFECTURE DE MEKNES) SUR UNE PARTIE D'UN TERRAIN DOMANIAL OBJET DU TF N° 3115/K** », et ce au plus tard à la date et l'heure précisées dans l'avis de publication de l'appel à projet.

L'investisseur sélectionné sera invité à déposer le dossier de la candidature sur la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma).

Toute demande reçue au-delà du délai précité sera automatiquement rejetée.

Tout dossier incomplet ne sera pas retenu, toute fois la commission peut demander au pétitionnaire un complément d'information s'elle juge nécessaire.

### **Le dossier de candidature est composé des pièces suivantes :**

1. Demande adressée au Président de la CRUI, précisant l'acte demandé : « autorisation de location de terrain du domaine privé de l'état y compris les terrains agricoles ou à vocation agricole et fixation de la valeur vénale » ;
2. Le présent document dûment, paraphé sur toutes les pages, signé et cacheté avec la mention manuscrite « lu et approuvé sans aucune réserve » ;
3. L'acte d'engagement dûment signé et cacheté par la (les) personne(s) habilitée (s), par lequel le pétitionnaire s'engage en cas d'approbation de son dossier à demander la location de la parcelle du terrain objet de l'appel à projet et à respecter ses engagements (*annexe I*) ;
4. Copie de la carte d'identité du gérant ou du porteur du projet (Passeport ou carte de séjour pour les étrangers);
5. Délégation de pouvoirs du représentant de l'investisseur (le cas échéant) ;
6. PV de la dernière réunion du CA ou de l'AG (s'il existe) ;
7. Extrait du RC (modèle 7) actualisé ;
8. Attestation de régularité fiscale ne dépassant pas 6 mois ;
9. Statut de la personne morale ;
10. Plaquette du projet détaillée (plans, plan de masse façades 3D, ...), précisant notamment : standing, nature et superficies du projet touristique et des services prévus, le montant d'investissement détaillé HT, le nombre d'emplois permanents à créer (ventilé par catégorie) après démarrage de l'activité, stratégie commerciale... ;
11. Un business plan (plan d'affaire) incluant une note de présentation du projet et le montage financier détaillé du programme d'investissement proposé (financement propre, crédit, ...)
12. Les références de l'entreprise justifiant son expérience (Projets réalisés, Type et montant d'investissement) et une attestation de chiffre d'affaires ;



### **Article 10- Commission d'évaluation des offres :**

L'examen des dossiers des soumissionnaires sera réalisé par une commission d'évaluation composée des représentants suivants :

- **La Wilaya de la région Fès-Meknès,**
- **Préfecture de Meknès,**
- **Commune de Mejjat,**
- **Centre Régional d'Investissement Fès Meknès,**
- **Agence Urbaine de Meknès**
- **Direction Régionale des Domaines de l'Etat**
- **Délégué Régional du Tourisme Meknès**

Le dossier retenu devrait être déposé par l'attributaire sur la plateforme [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma) , dans le cadre de l'examen de l'acte « autorisation de location de terrain du domaine privé de l'état y compris les terrains agricoles ou à vocation agricole et fixation de la valeur vénale ».

### **Article 11- Critères d'évaluation et de sélection :**

La commission se chargera de fixer les critères d'évaluation à déterminer selon les critères détaillés ci-dessous :

1. Expérience dans le secteur (Projets réalisés, type d'activité touristique et montant d'investissement),
2. Concept et qualité du projet (standing, innovation, nature et superficies des composantes touristiques, loisirs et services prévus...),
3. Montant d'investissement en DH HT,
4. Nombre d'emplois permanents à créer après démarrage de l'activité ...

En cas de non aboutissement de la procédure de location au profit du pétitionnaire retenu, cette commission peut passer au pétitionnaire suivant.

### **Article 12-Option d'achat**

Il est à noter que l'option d'achat est possible dès la réalisation effective et totale du projet sur demande de l'investisseur.

### **ARTICLE 13- Annulation de l'appel d'offre :**

La commission se réserve le droit de ne pas donner suite à cet appel d'offre sans obligation d'indiquer les raisons de sa décision.

**SIGNATURE DU PETITIONNAIRE**

**AVEC LA MENTION LUE ET APPROUVEE**



# ANNEXE 1

## ENGAGEMENT DE REALISATION D'UN PROJET TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

### A LA COMMUNE DE MEJJAT PREFECTURE DE MEKNES

Je soussigné.....

Titulaire de la CIN n°.....

Agissant pour mon compte personnel et pour le compte de la société :

.....

En vertu des pouvoirs conférés m'engage par la présente, au cas où mon offre serait retenue à:

1) Louer auprès de la Direction Régionale des Domaines de l'Etat de Fès, la parcelle appartenant au TF 3115/K (partie) d'une superficie d'environ 11.031m<sup>2</sup> au prix fixé à 2,15 DHS /m<sup>2</sup>/mois pour la réalisation d'un projet touristique et de loisirs situé à La Commune de Mejjat, conformément à la réglementation en vigueur.

2) Réaliser sur cette parcelle de terrain un projet touristique et de loisirs avec un montant d'investissement de ..... MDH et créer ..... emplois permanents consistant en :

.....

.....

3) Respecter les engagements compris dans le dossier d'investissement approuvé par la CRUI, et le délai de réalisation et de lancement de l'activité.

4) Respecter les dispositions du règlement du présent Appel à projet, et du contrat régissant l'opération de location du terrain relevant du Domaine Privé de l'Etat objet de cet appel à projet.

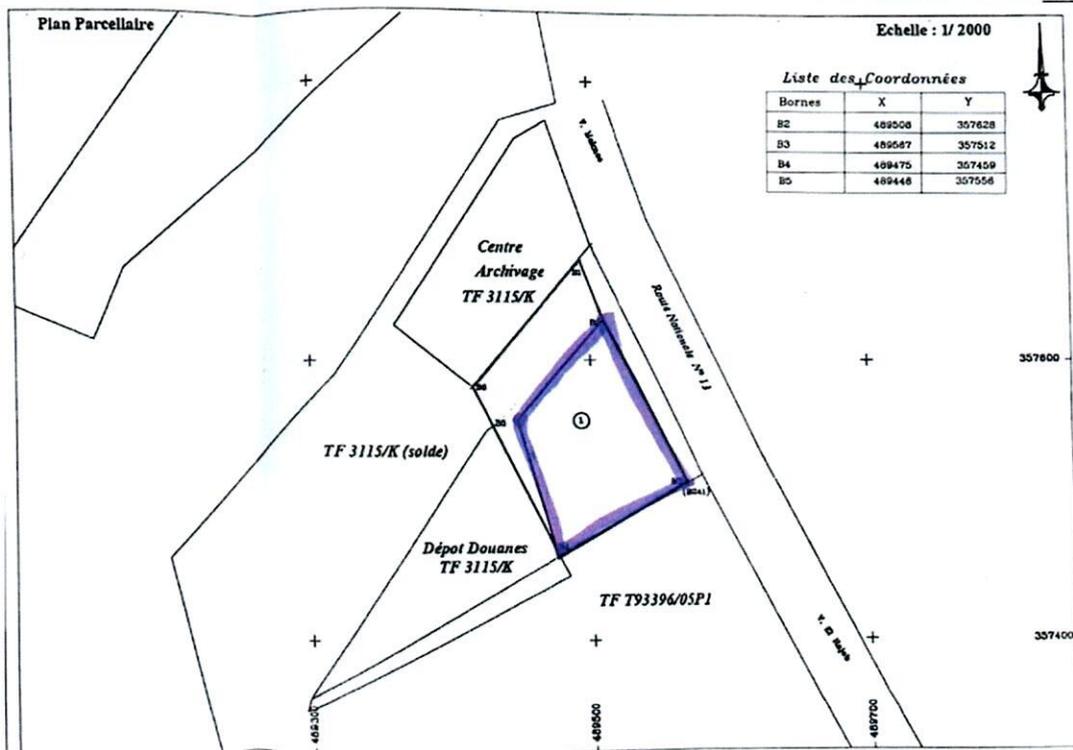
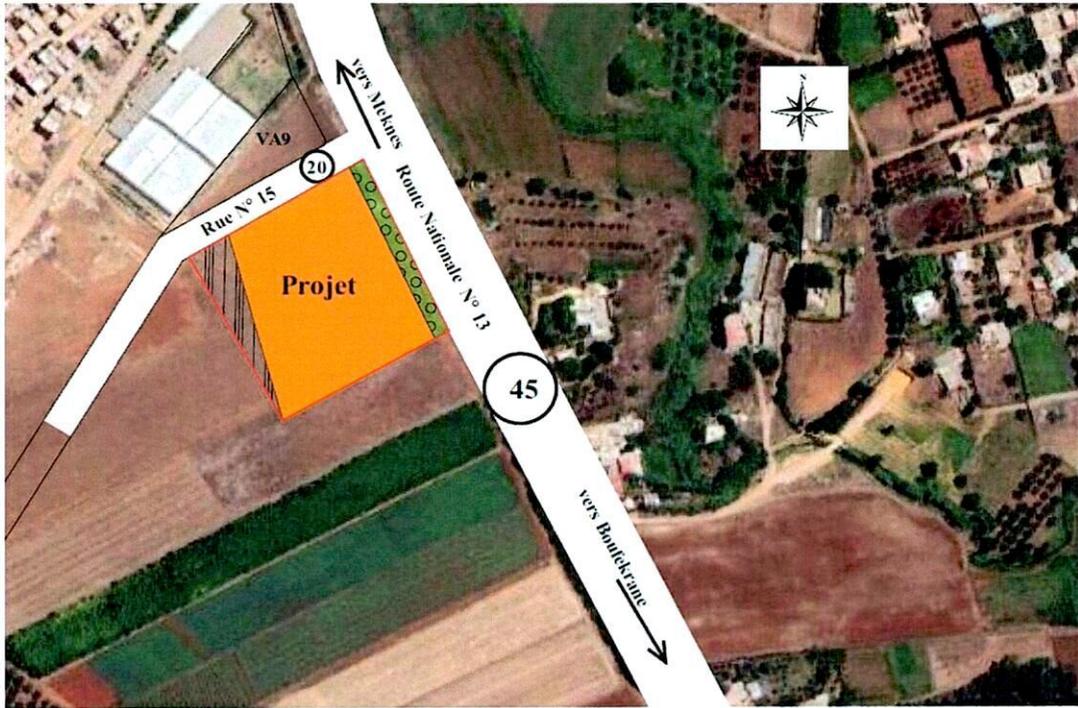
Fait à .....pour servir et valoir ce que de droit le .....

Lu et approuvé



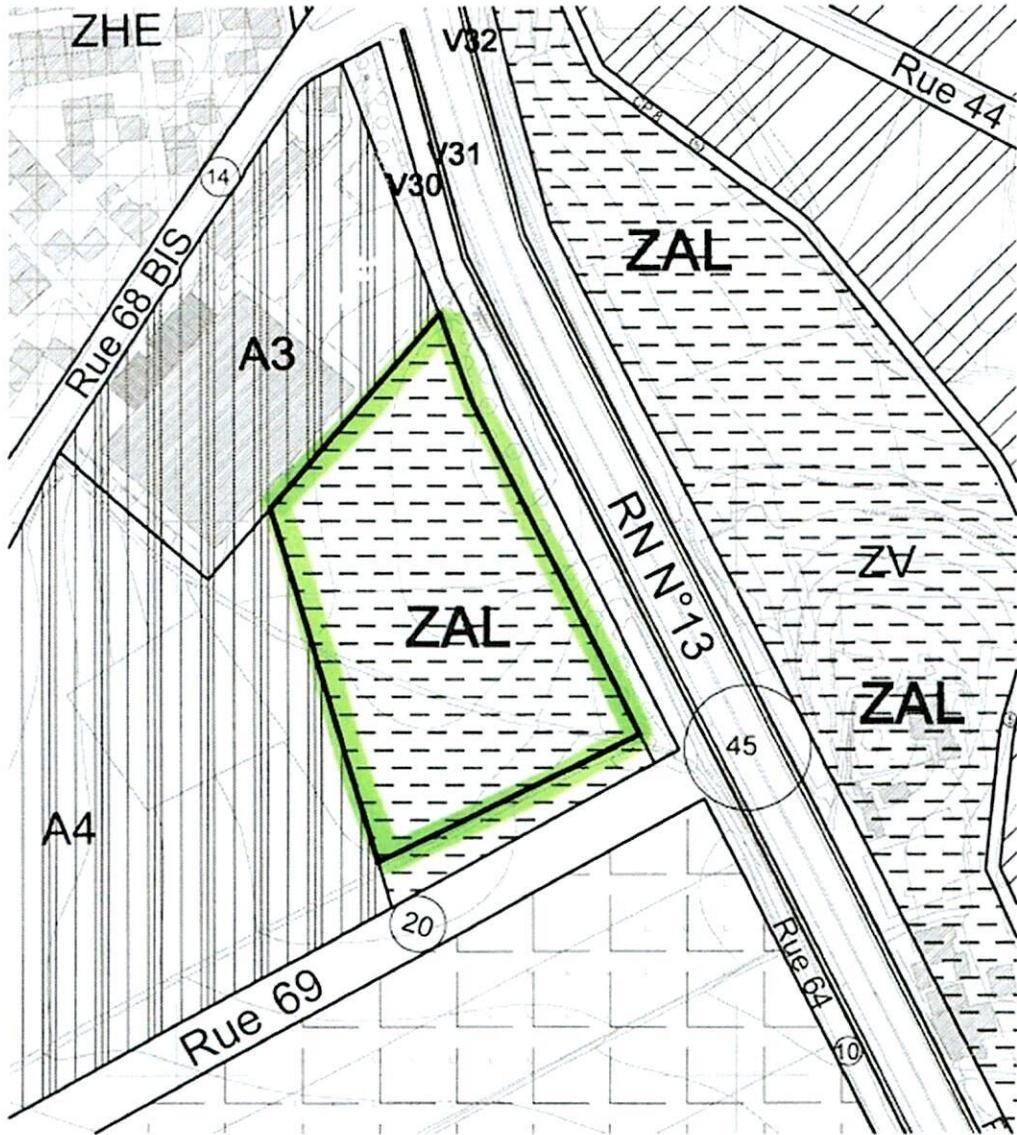
# ANNEXE 2

## PLAN DE SITUATION ET PARCELLAIRE DU TERRAIN OBJET DE L'APPEL A PROJET (A TITRE INDICATIF)



# ANNEXE 3

## PLAN DE SITUATION ET PARCELLAIRE DU TERRAIN OBJET DE L'APPEL A PROJET (A TITRE INDICATIF)



*(Handwritten signature)*

**ARTICLE 15 - ZONE D'ANIMATION ET DE LOISIRS (ZAL)****• DEFINITION DE LA ZONE**

C'est une zone touristique pouvant contenir des unités et des installations de loisirs et d'animation (aires de jeux, cafés, restaurant, etc.).

**• TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION INTERDITS**

Sont interdits dans la zone :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les établissements industriels de, et les grands dépôts.
- Les constructions à caractère provisoire, les campings et caravanings ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**• POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

Dans cette zone, la superficie minimale des lots ne doit pas être inférieure à 500 m<sup>2</sup> et la largeur minimale à 10 m.

Le COS et l'emprise au sol sont définis pour préserver un cadre verdoyant et non dense des équipements touristiques.

C.O.S	CES	Surface	Largeur façade
Maximum	Maximal	Minimale	Minimale
0.60	0.30	500 m <sup>2</sup>	10 m

De même, le nombre maximal de niveaux et la hauteur maximale sont définis comme suit : R+1 et 8.50 m.

**• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU MITOYENNES**

Les constructions sur les voies doivent laisser un recul vide de 8 m minimum par rapport à la voie publique qui sera traité en jardin.

**• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les façades en vis-à-vis des constructions édifiées sur la même propriété, ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

**• SOUBASSEMENT**

Le niveau principal du Rez-de-chaussée habitable ne peut être surélevé de plus de 0.20 m par rapport au trottoir fini, calculé à l'endroit de l'entrée principale.

Décret n° 2 22 732 du 14 Rabia I 1444 (11 Octobre 2022) B.O n° 7136 du 23 Rabia 1444 (20 Octobre 2022)

**• ENCORBELLEMENTS**

Les encorbellements fermés et les balcons sont autorisés avec une saillie maximale de 1.50m. La surface cumulée des encorbellements fermés ne doit pas dépasser le quart de la surface totale de la façade.

**• STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules sera assuré sur la parcelle privative, en dehors des emprises publiques, en sous-sol ou dans les cours, dans les conditions suivantes :

- Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher couvert.

**• PLANTATIONS**

Les surfaces libres de constructions et celles des aires de stationnement doivent être engazonnées, plantées d'arbustes et d'un arbre haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface plantée. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.



# ANNEXE 4

## MODELE ACTE DE LOCATION



ملك التولة عدد.....

ملف الأثرية عدد.....

### مشروع عقد كراء

بين:

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

وبين:

شركة ..... (السيد)..... ، مفيدة 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 ... بكتاش 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 الصيغة الحكرية لمدة .....، تبدئ من ..... وتنتهي في ..... إن عملية الكراء هاته لا تحول 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 التقنيّة والمالية لمعملية 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 للمنفعة الأولى عند إبرام العقد لدى صندوق قباضة ..... وتمتد هذه الوجيبة الكرائية بالنسبة للسنوات اللاحقة على شكل أقساط سنوية متتالية. ويتم مراجعة المومة الكرائية بزيادة 10 % كل ثلاث (3) سنوات.

### في شروط الإلتحان

#### 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 للقفار 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 القفار المكري له المشروع (مكوناته)، بكلفة استثمار تقدر ب..... درهم.

وكل هذه التجهيزات والبنائيات يجب أن تُشيد 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 الإنجازات قصد مراقبة إنجاز المشروع. وتتكون هذه اللجنة من:

- . عامل الإقليم أو ممثله، رئيسا،
- . مندوب أملاك الدولة،
- . ممثل السلطنة 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 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 7:**

إذا لاحظت اللجنة بأن المكثري قد أنجز المشروع الذي التزم به داخل الأجل المحدد تكون ذلك في محضر تعدده 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 القفار المكري.

#### **المادة 9:**

على المكثري أن يعمل بنفسه وعلى نفقته على ربط تجهيزاته وبنائياته بقنوات 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 سنة (6) أشهر للقيام بالإجراءات المطلوبة. ويبلغ هذا القرار إلى المكثري من طرف مندوب أملاك الدولة بواسطة رسالة مضمونة مع الإلتصاع بالتوصل.



بعد انتهاء هذا الأجل الإضافي، تجتمع اللجنة من جديد. فإذا لاحظت أن المكنزي قام بالإجراءات المطلوبة تضمن ذلك في المحضر المدع بالمناسبة. غير أنه إذا ما لم يتم المكنزي 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 المكنزي من طرف مندوب أملاك الدولة.

#### **المادة 11:**

إذا انتهى الأجل الممنوح للمكنزي 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 المكنزي بناء على تقييم لجنة معاينة الإنجازات، فإن الأجل الإضافي يمنح له وجوبا من طرف هاته اللجنة.  
ويتم تبليغ قرار اللجنة إلى المكنزي من طرف مندوب أملاك الدولة.  
بعد انصرام الأجل الإضافي، تقوم اللجنة مرة أخرى بمعاينة الإنجاز فإذا تبين لها بأن المكنزي نفذ التزاماته وشرع في مزاولة نشاطه تكون ذلك في محضر تعده بهذه المناسبة.  
أما إذا لاحظت اللجنة بأن المشروع لم يتم التقدم في إنجازه رغم الأجل الإضافي الممنوح فإنها تقرر فسخ عقد الكراء ويتم تبليغ هذا القرار إلى المكنزي من طرف مندوب أملاك الدولة.

#### **في الشروط العامة**

#### **المادة 12:**

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

#### **المادة 13:**

إذا تأخر المكنزي 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 المكنزي أدائه فوراً بالإضافة إلى ربع مبلغ الكراء السنوي كتعويض للإدارة عن الفسخ.

#### **المادة 15:**

إذا تم فسخ العقد أو عند انتهاء مدته، يتعهد المكنزي بإفراغ العقار المكزى 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 المكنزي لفائدة الدولة بدون تعويض عند انتهاء العقد أو فسخه.

#### **المادة 17:**

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

#### **المادة 18:**

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

#### **المادة 19:**

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

#### **المادة 20:**

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

**المادة 21:**

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

**المادة 22:**

يمنع على المكثري تحت طائلة فسخ عقد الكراء:

- أن يستعمل العقار المكري لغير الغرض المحدد في المادة الخامسة أعلاه؛
- أن يقوم، طيلة مدة العقد، بتقويت أو توثيق الكراء أو إكراء من الباطن أو رهن كلا أو جزءا من العقار المكري له لفائدة الغير؛
- أن يقوم بتقويت 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 الإلزام صراحة الإستفادة من الكراء لهدف تجاري أو صناعي أو حرفي.

**المادة 24:**

في حالة وقوع تعد أو نترام من قبل الجوار، لا يجوز للمكثري 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 المكثري ألا يعترض على تقيد العقار المكري من طرف أعضاء اللجنة المكلفة بمعاينة الإنجازات أثناء مدة العقد للوقوف على حالته.

**المادة 26:**

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

**المادة 27:**

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

**المادة 28:**

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

**المادة 29:**

يجب على المكثري أن يصون مكنزاه 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 المكري.

**المادة 31:**

يتحمل المكثري مصاريف التتبع وحقوق التسجيل المترتبة عن هذا العقد./.

حرر في أربعة نظائر ب .....

في .....

عن مدير أملاك الدولة ويأذن منه

مندوب أملاك الدولة ب .....

المكثري