

المادة 1: موضوع دفتر التحملات

يحدد دفتر التحملات هذا الشروط المتعلقة بتفويت بقعة أرضية تابعة للاملاك الخاصة لإقليم تيزنيت عن طريق المزايدة العمومية أو بالتراضي مع تحديد التزامات وحقوق الاطراف المتعاقدين.

يتم التفويت طبقا للتحملات والشروط العامة الواردة في هذا الدفتر، وكذا الشروط الخاصة التي تتولى بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار، ونوع وحجم المباني وشروط إنجازها، التي يتعين على المفوت له الالتزام بها، عند الاقتضاء لفائدة الجماعة الترابية اقليم تيزنيت.

المادة 2: المراجع والنصوص القانونية

- القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.84 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (07 يوليو 2015)؛
- القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.74 بتاريخ 3 من ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)؛
- الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 من رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالالتزامات والعقود، كما تم تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)، كما تم تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)، كما تم تغييره وتتميمه؛
- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) كما تم تغييره وتتميمه؛
- الظهير الشريف رقم 1.56.211 بتاريخ 8 جمادى الأولى 1376 الموافق 11 دجنبر 1956 بشأن الضمانات المالية المطلوبة من المشاركين في السمسرات العمومية والذين نزل عليهم المزداد؛
- المرسوم رقم 2.17.450 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للعمالات والأقاليم ومجموعاتها؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (4 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
- المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛
- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزارة الاقتصاد والمالية رقم 3712.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتحديد كفيات إجراء المزايدة العمومية المتعلقة بالترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية وبتفويت وكراء واستغلال أملاكها الخاصة ؛

- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزارة الاقتصاد والمالية رقم 3711.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتطبيق أحكام القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية بشأن اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية؛

- محضر اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية المؤرخ في: 20 مارس 2020 و الذي تم التداول بخصوصه خلال الدورة الاستثنائية للمجلس الاقليمي لتيزنيت المنعقدة يوم الاربعاء 23 ذو القعدة 1441 هـ (الموافق ل 15 يوليوز 2020)، والذي وافق المجلس بموجبه على الرفع من الثمن المحدد من طرف اللجنة ؛
- مقرر «المجلس الاقليمي لتيزنيت» المتخذ خلال جلسته المنعقدة يوم الاثنين 04 ذو الحجة 1445 هـ (الموافق ل 10 يونيو 2024)، برسم دورته العادية لشهر يونيو، الذي يوافق المجلس بموجبه على دفتر التحملات المنظم لتفويت بقع أرضية لفائدة الخواص الذين رست عليهم عملية المزايدة.
- دفتر التحملات المؤشر عليه من قبل السيد عامل إقليم تيزنيت بتاريخ 17 يوليوز 2024.

المادة 3: العقار موضوع التفويت

يتكون العقار المراد تفويته من بقعة أرضية عارية تابعة للأملاك الخاصة للمجلس الاقليمي و الذي أحدثت فوقه التجزئة السياحية أكلو الشاطئ، والكائن بالنفوذ الترابي لجماعة اثنين أكلو، مخصصة لإحداث فيلا اقتصادية وفق الحدود المبينة بالتصميم الطبوغرافي للبقعة، وذلك حسب المعطيات المبينة بالجدول أسفله:

رقم البقعة	عدد الواجهات	رقم رسمها العقاري	المساحة	ثمن المتر المربع	الثمن الافتتاحي للبقعة
397	01	31/167717	160 م ²	1500,00 درهمها	240.000,00 درهمها

المادة 4: المستفيد من التفويت

يقوم رئيس الجماعة الترابية إقليم تيزنيت، بتفويت البقعة التابعة للأملاك الخاصة المحددة بالمادة 3 أعلاه، بعد مزايدة عمومية لفائدة الشخص الذي رست عليه المزايدة بعد استكمال الاجراءات القانونية و المسطرة لعملية التفويت.

يمكن لرئيس الجماعة الترابية إقليم تيزنيت، أن يقوم بتفويت العقار المشار إليه في المادة 3 أعلاه، بالتراضي، في الحالات المنصوص عليها بالمادة 33 من القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية لفائدة كل من تقدم للمجلس سواء أشخاص اعتباريين أو معنويين.

الفصل 5: الغرض من التفويت او محتوى المشروع

إن البناية الواجب انجازها من طرف المستفيد من هذه العملية هي عبارة عن :
- فيلا اقتصادية تتكون عند الاقتضاء من مستويين سفلي و علوي (R+1).

المادة 6 : ثمن التفويت

يحدد ثمن التفويت طبقا للعرض المقدم من طرف المتنافس الفائز بالمزايدة العمومية، على أساس الثمن الافتتاحي المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية، المجتمعمة بتاريخ 20 مارس 2020، و مقرر المجلس المتخذ خلال الدورة الاستثنائية المنعقدة يوم الاربعاء 23 ذو القعدة 1441 هـ (الموافق ل 15 يوليوز 2020) في 1500 درهم للمتر المربع.

إذا تم التفويت بالتراضي، عملاً بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من هذا الدفتر، فإن ثمن التفويت يجب ألا يقل عن الثمن الافتتاحي لمزائدين لم تسفرا عن أية نتيجة بالنسبة للحالة الأولى المنصوص عليها بالمادة 33 من القانون رقم 57.19 الموماً إليه أعلاه. أما بخصوص الحالات الأخرى من نفس المادة يجب ألا يقل مبلغ التفويت عن الثمن المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية و المصادق عليه من قبل المجلس.

المادة 7: الضمان المالي

يتعين على المشارك في المزايدة العمومية إيداع ضمان مالي مؤقت باسم المجلس الاقليمي لدى الخازن الاقليمي لتيزنيت المكلف بالتحصيل قيمته 10.000 درهم عن كل بقعة يرغب في تقديم عرض بخصوصها .
- يرجع هذا الضمان بعد انتهاء هذه العملية، للذين لم يرس عليهم العرض، في حين يعتبر ضماناً نهائياً بالنسبة للمستفيد من المزايدة، ولا يرجع إليه الا بعد انتهاء عملية السمسرة العمومية و أداء الثمن الاجمالي للبقعة.

- لا يرجع الضمان المؤقت المحدد أعلاه، لكل مشارك تخطى عن العرض بعد أن رسا عليه.
إذا تم التفويت بالتراضي، عملاً بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من دفتر التحملات هذا، فإنه يتعين على المستفيد إيداع ضمان مالي نهائي باسم المجلس الاقليمي لدى الخازن الاقليمي المكلف بالتحصيل قيمته 10.000 درهم.

يرجع الضمان النهائي إلى المستفيد عند إتمام إجراءات التفويت .

المادة 8 : إشعار المتنافس أو المستفيد بقبول عرضه أو طلبه

يخبر رئيس مجلس الجماعة الترابية إقليم تيزنيت المتنافس الذي تم قبول عرضه بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد ، من أجل استكمال باقي إجراءات التفويت داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقه في التفويت في حالة تجاوزه لهذه المدة، مع تحويل مبلغ الضمان المؤقت المودع، لفائدة الجماعة الترابية لإقليم تيزنيت

ويخبر باقي المتنافسين الذين تم إقصاؤهم أو لم تقبل ملفاتهم أو رفضت عروضهم، لسحب الضمان المالي المؤقت مقابل وصل.

يخبر رئيس مجلس الجماعة الترابية إقليم تيزنيت المستفيد أو المستفيدين في حالة التفويت بالتراضي، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، في أجل لا يتعدى عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ التأشير على مقرر المجلس، قصد استكمال باقي إجراءات التفويت، والإدلاء بالوثائق المطلوبة داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقه في التفويت في حالة تجاوزه لهذه المدة.

المادة 9: الشروط والتحملات التي سينجز على أساسها التفويت

- التحملات والشروط العامة الواردة في هذا الدفتر .
- الشروط الخاصة التي تتولى بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار وحجم المباني وشروط إقامتها والتجهيزات التي يجب أن ينجزها المستفيد وفقاً لدفتر التحملات التقنية الخاصة بالتجزئة و الذي تمت المصادق عليه بتاريخ 17 ابريل 2014.

المادة 10: الاستفادة وكيفية التخلي عنها.

يمكن لأي فرد أن يشارك في المزايدة العمومية بصفة شخصية أو بواسطة وكيل عنه، و يمكن له أن يستفيد من أكثر من قطعة أرضية بالتجزئة و يبقى ذلك رهين باحترام بنود دفتر الشروط والتحملات، دون الإخلال بمقتضيات المادة 66 من القانون التنظيمي رقم 112/14.

المادة 11: توقيع دفتر التحملات

يعتبر التوقيع على دفتر التحملات بالنسبة للمستفيد من التفويت، بمثابة إقرار بمعرفته للعقار موضوع العملية. وبتملكه للعقار على الكيفية الموجودة عليها في الواقع، وكما هو محدد في التصميم المرفق بدفتر التحملات، وكذا جميع الارتفاقات الظاهرة أو الخفية المحددة في التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل و ذلك بعد توقيع عقد التفويت، ولا يجوز للمستفيد مطالبة الجماعة الترابية اقليم تيزنيت بأي تعويض، فيما يرجع للعيوب التي قد تظهر مستقبلا.

المادة 12: كيفية الأداء

يتعين على الفائز بالسمسرة أداء ثمن البيع نقدا بعد اعلان فوزه، مع أداء نسبة 10 في المائة من ثمن البيع، كمصاريف مترتبة عن عملية التفويت، تضاف للمبلغ الاجمالي الذي رست به عملية المزايدة بصفة مؤقتة و إيداعه في حساب خاص للخرينة يسمى مداخيل مرتبة إلى حين صدور القرار المصادق بموجبه على العملية العقارية، لإدراجها نهائيا في الحساب الخصوصي للتجزئة لدى الخازن الاقليمي لتيزنيت المكلف بالتحصيل، مقابل وصل بالإبراء من الأداء.

المادة 13: تحرير عقد التفويت

يحرر عقد التفويت بين المستفيد ورئيس مجلس الجماعة الترابية إقليم تيزنيت، ويشار فيه بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في هذا الدفتر، إلى المقتضيات الخاصة عند الاقتضاء. يسلم رئيس مجلس الجماعة الترابية إقليم تيزنيت، للمستفيد نسخة من عقد التفويت ودفتر التحملات الموقع مرفق، عند الاقتضاء، بالتصميم.

المادة 14: التزامات المستفيد.

يلتزم المستفيد بإنجاز التصاميم و استصدار الرخص اللازمة لمباشرة عملية بناء الفيلا الاقتصادية فوق القطعة الارضية المفوتة و يحدد أجل "إنهاء الأشغال في مدة سنة تبتدئ من تاريخ المصادقة على التصميم طبقا للقوانين والتنظيمات المتعلقة بميدان التعمير. و في حالة عدم تقييد المستفيد بالمشروع المصادق عليه تطبق في حقه الإجراءات و التدابير المعمول بها في ميدان البناء و التعمير.

المادة 15: الفصل في الخلاف حول المساحة

في حالة وجود خلاف بشأن الزيادة أو النقصان في المساحة، يعتمد ثمن التفويت للفصل في هذا الخلاف طبقا لأحكام الفصل 529 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة 16 الضرائب والرسوم.

يتحمل المستفيد أداء جميع الضرائب والرسوم وغيرها، ابتداء من تاريخ توقيع عقد التفويت.

المادة 17: مباشرة إجراءات التسجيل والتحفيز

يلتزم المستفيد بمباشرة إجراءات تسجيل العقار المفوت لدى إدارة التسجيل والتبر، وتقييده، عند الاقتضاء، بالمحافظة العقارية، على نفقته، داخل أجل ثلاثة (3) أشهر، يحتسب من تاريخ إبرام عقد التفويت، مع التنصيص في السجل العقاري الخاص به على الشروط المضمنة بدفتر التحملات وكذا شروط الإبراء. يودع عقد التفويت بالنسبة للعقارات غير المحفوظة، لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يوجد العقار في دائرة نفوذها لأجل تقييده في السجل المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية.

المادة 18: عدم تنفيذ العقد

في حالة إخلال المستفيد بأحد الالتزامات المنصوص عليها في هذا الدفتر، تختار الجماعة الترابية إقليم تيزنيت بين السماح للمستفيد أو لذوي حقوقه بمتابعة تنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية، أو استرجاع تلك القطعة الأرضية المفوتة و يرد للمستفيد المبلغ المؤدى بعض خصم 20 % منه عند الاقتضاء.

المادة 19: انتقال الالتزام إلى الورثة

في حالة وفاة المستفيد يحل محله ورثته في الحقوق والالتزامات و في حالة عدم تنفيذ الورثة للالتزامات المنصوص عليها في دفتر التحملات، تطبق عليهم مقتضيات المادة 18 أعلاه.

المادة 20: تعيين محل المخابرة

يتعين على المستفيد من التفويت تعيين محل للمخابرة معه في الدائرة الترابية للإقليم التي يقع فيها العقار، مع وجوب إخبار رئيس المجلس الإقليمي لتيزنيت بكل تغيير قد يطرأ عليه، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد. وفي حالة عدم الإخبار بتغيير محل المخابرة، يعتبر آخر محل مصرح به هو مكان التبليغ.

المادة 21: اختصاص البث في المنازعات

في حالة حدوث نزاع بين الطرفين، بشأن مقتضيات دفتر التحملات، يعرض الأمر على تحكيم السلطة الإقليمية، وإذا تعذر الوصول إلى حل بالتراضي، يتم اللجوء إلى المحكمة المختصة التي يقع العقار موضوع التفويت في دائرة نفوذها الترابي.

تيزنيت في :

إمضاء: رئيس المجلس الإقليمي لتيزنيت

توقيع المستفيد (مع تصحيح إمضائه)

7/4/14
مملكة المغربية
المجلس
الإقليمي
لتيزنيت
4-5
وزارة الداخلية
أعضاء : محمد الشيخ بلا