

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
عمالة انزكان أيت ملول
جماعة القليعة
قسم الشؤون الإدارية والمالية و القانونية
مصلحة الشؤون القانونية والممتلكات

دفتر التحملات يتعلق بكراء المحلات التجارية المتواجدة
بالفضاء التجاري المركزي بجماعة القليعة

فبراير 2024

المادة 1: موضوع دفتر التحملات

يحدد دفتر التحملات هذا الشروط والالتزامات المتعلقة بكراء المحلات التجارية المتواجدة بالفضاء التجاري المركزي بجماعة القليعة عن طريق المزايدة العمومية أو بالتراضي عند الاقتضاء.

المادة 2: المراجع والنصوص القانونية

- القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات؛ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليوز 2015)؛

- القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.21.74 بتاريخ 03 من ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)؛
- الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 من رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) يتعلق بقانون الالتزامات والعقود، كما وقع 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؛
- القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.99 بتاريخ 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016)؛

- القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) كما تم تغييره وتتميمه؛

- القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007).

- الظهير الشريف رقم 1.56:211 بشأن الضمانات المالية المطلوبة من المشاركين في السمسرات العمومية والذين نزل عليهم المزداد؛

- المرسوم رقم 2.17.451 الصادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للجماعات ومؤسسات التعاون بين الجماعات؛

- القرار المشترك لوزير الداخلية ووزارة الاقتصاد والمالية رقم 3712.21 الصادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتحديد كفاءات 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 19-57 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية بشأن اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية؛

- محضر اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية المجتمعة بتاريخ 25 يناير 2024؛
- مقرر مجلس جماعة القليعة المتخذ خلال جلسته المنعقدة بتاريخ 07 فبراير 2024 برسم دورته العادية لشهر فبراير 2024.

المادة 3: العقار موضوع الكراء

إن المحلات المراد كراؤها تهم الدكاكين المتواجدة بالفضاء التجاري المركزي بجماعة القليعة المشار إليها في الجدول أسفله:

نوعية المحل	نوعية النشاط	رت	رقم المحل	المساحة (m ²)
دكاكين	التغذية العامة Alimentation générale	1	1	22,8
	بيع الأحذية	2	36	26,4
		3	40	12
		4	41	12
	بيع الألبسة	5	46	12
	بيع التوابل والأعشاب	6	58	12
	بيع الدواجن	7	85	9,47
	بيع الزيتون	8	100	12,52
	التغذية العامة	9	124	19,2
		10	125	19,2
		11	126	19,2
دكاكين	بيع الألبسة النسائية	12	128	22,8
		13	129	15,29
		14	131	13,44
		15	133	4,56
		16	137	11,25
		17	138	9,3
		18	141	11,25
		19	142	9,3
		20	143	11,25
		21	144	12,77
		22	145	11,25
		23	147	23,46
	صائغ BIJOUTIER	24	148	27,86
		25	149	12,25
		26	150	13,93
		27	151	13,55
		28	157	14,19
	بيع الألبسة النسائية وألبسة الأطفال	29	159	11,9
		30	160	10,86
		31	163	8,4
	بيع ألبسة رجالية وألبسة الأطفال	32	164	8,4
		33	165	11,58
		34	166	16,1
		35	167	14,12
		36	168	27,4
	الأواني المنزلية - أجهزة الكترونية - حلاق - المواد الصيدلانية - ألعاب الأطفال	37	171	12
		38	176	12
		39	178	12
		40	179	12

المادة 4: المستفيد من الكراء

يقوم رئيس مجلس جماعة القليعة بإبرام عقود كراء المحلات التجارية الوارد بيانها في المادة 3 أعلاه، بعد مزايمة عمومية.

يمكن لرئيس المجلس أن يقوم بإبرام عقود كراء المحلات التجارية المشار إليه في المادة 3 أعلاه بالتراضي في الحالات المنصوص عليها في المادة 37 من القانون رقم 57.19 السالف الذكر.

المادة 5: مدة الكراء

تحدد مدة الكراء المشار إليه في المادة 3 أعلاه، في 10 سنوات قابلة للتجديد.

المادة 6: مبلغ الكراء

يحدد مبلغ الكراء طبقاً للعرض المقدم من طرف المتنافس الفائز بالمزايدة العمومية، على أساس الثمن الافتتاحي المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية. إذا تم الكراء بالتراضي، عملاً بمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 4 من دفتر التحملات، فإن مبلغ العملية يجب ألا يقل عن الثمن الافتتاحي لمزائدين لم تسفرا عن أية نتيجة بالنسبة للحالة الأولى المنصوص عليها بالمادة 37 من القانون رقم 57.19 السالف الذكر. وبخصوص الحالات الأخرى من نفس المادة يجب ألا يقل مبلغ العملية عن الثمن المحدد من طرف اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية والمصادق عليه من قبل المجلس. يراجع مبلغ الكراء كل ثلاث سنوات، بنسبة 10 في المائة من مبلغ الكراء الشهري.

المادة 7: كيفية الأداء

يؤدي مبلغ الكراء بصفة منتظمة، خلال الأسبوع الأول من كل شهر المستحق الأداء لدى شسيع المداخل أو المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل لدى جماعة القليعة.

المادة 8: الضمان المالي

يتعين على المشارك في المزايدة العمومية إيداع ضمان مالي مؤقت باسم جماعة القليعة لدى المحاسب العمومي المكلف بالتحصيل يعادل قيمة أربعة مرات ثمن انطلاق المزايدة العمومية عن كل محل تجاري. ويرجع هذا الضمان فقط، بعد انتهاء هذه العملية، للذين لم يرس عليهم العرض، في حين يعتبر ضماناً نهائياً بالنسبة للمستفيدين إلى حين انتهاء مدة الكراء. لا يرجع الضمان المؤقت المحدد أعلاه، لكل مشارك تخلى عن العرض بعد أن رسا عليه. يرجع الضمان النهائي إلى المستفيد عند انتهاء مدة الكراء، وذلك بعد خصم من مبلغ الضمان ما بذمته من مستحقات أو مصاريف ناتجة عن الأضرار التي قد تلحق بالمحل.

المادة 9: إشعار المستفيد من الكراء

يخبر رئيس مجلس جماعة القليعة المتنافس أو المتنافسين الذي تم قبول عرضهم، بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل أو فاكس مؤكد أو أية وسيلة اتصال أخرى تمكن من إعطاء تاريخ مؤكد، قصد استكمال باقي إجراءات الكراء داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تحويل مبلغ الضمان المؤقت الموعد لفائدة جماعة القليعة. كما يخبر باقي المتنافسين الذين تم إقصاؤهم لعدم قبول ملفاتهم أو رفض عروضهم، ودعوتهم لسحب الضمان المؤقت المودعة، مقابل وصل.

يخبر رئيس مجلس جماعة القليعة المستفيد أو المستفيدين في حالة الكراء عن طريق التراضي، 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 الكراء، والإدلاء بالوثائق المطلوبة داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإشعار بالتوصل، تحت طائلة فقدان حقهم في الكراء في حالة تجاوزه لهذه المدة.

المادة 10: توقيع عقد الكراء

يحرر عقد الكراء بين المستفيد ورئيس مجلس جماعة القليعة، و يشار فيه بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في هذا الدفتر، إلى المقتضيات الخاصة عند الاقتضاء. ويسلم رئيس مجلس جماعة القليعة، للمستفيد نسخة من عقد الكراء و دفتر التحملات موقع.

لا تصبح عملية الكراء نهائية إلا بعد توقيع العقد من قبل طرفيه، طبق الإجراءات القانونية الجاري بها العمل.

المادة 11: الكراء من الباطن وتفويته أو توليته أو التخلي عنه

كل كراء من الباطن أو تفويته في ما يخص العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، لا يكون له أي أثر إلا إذا تم وفق الأحكام القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.99 بتاريخ 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016).

كل تولية للكراء أو تخل عنه فيما يخص كراء المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، لا يكون له أي أثر إلا إذا تم وفق الأحكام القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري و المكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013).

المادة 12: إجراء تغييرات بالمحل موضوع الكراء

يمنع إجراء تغييرات بالمحل موضوع الكراء إلا بعد الموافقة الكتابية لرئيس مجلس جماعة القليعة وفقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 13: معاينة المحل

يتعين على المستفيد السماح لمصالح جماعة القليعة للقيام بمعاينة المحل موضوع الكراء أو كل ما دعت الضرورة إلى ذلك.

المادة 14: المصاريف المتحملة من طرف المستفيد

يلتزم المستفيد (المكثري) بأداء واجبات الماء والكهرباء والهاتف.

المادة 15: المسؤولية عن الأضرار

يتحمل المستفيد المسؤولية عن جميع الأضرار التي تقع للغير طيلة مدة الكراء أو الاستغلال بفعل نشاطه.

المادة 16: التأمين عن المسؤولية المدنية

يلتزم المستفيد بإبرام عقد تأمين عن المسؤولية المدنية، يغطي جميع الأضرار التي قد تترتب عن أنشطته طيلة مدة الكراء تسلم نسخة من هذا العقد إلى جماعة القليعة.

المادة 17: فسخ عقد الكراء من قبل الجماعة

تطبق الأحكام المتعلقة بفسخ عقد الكراء المنصوص عليها في القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، وفي القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

يمكن لجماعة القليعة فسخ عقد الكراء في حالة عدم احترام المستفيد لبنود دفتر التحملات وعقد الكراء.

في حالة فسخ عقد الكراء يتم تحويل مبلغ الضمانة النهائية لفائدة الجماعة.

المادة 18: إنهاء العقد بطلب من المستفيد

يلتزم المستفيد، في حالة تقديمه لطلب إنهاء عقد الكراء قبل انتهاء مدته، بأداء جميع المبالغ المستحقة لفائدة جماعة القليعة

ولا يمكن قبول الطلب المشار إليه أعلاه إلا إذا قام المستفيد بأداء جميع المبالغ المستحقة الناتجة عن كراء المحل أو الدكان موضوع عقد الكراء.

المادة 19: استغلال المحل من طرف الورثة

في حالة وفاة المستفيد، يحق لورثته الاستمرار باستغلال المحل موضوع الكراء، إذا ما أعربوا عن رغبتهم في ذلك، عن طريق توجيه طلب في الموضوع إلى رئيس مجلس جماعة القليعة، داخل أجل ثلاثة أشهر من الوفاة، وإلا اعتبر عقد الكراء لاغيا.

المادة 20: الرخص والتصاريح

لا يعفي عقد الكراء المستفيد من الحصول على الرخص والتصاريح الضرورية لممارسة نشاط تجاري أو مهني أو صناعي أو حرفي وذلك وفقا للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 21: المحافظة على العقار وصيانتة

يلتزم المستفيد بالمحافظة على العقار موضوع الكراء وصيانتة.

المادة 22 : مآل التحسينات المنجزة بالعقار موضوع الكراء

في حالة فسخ عقد الكراء قبل انتهاء مدته، يلتزم المستفيد بإرجاع العقار موضوع العملية، مع تحسيناته جزئيا أو كليا إلى الجماعة، مجانا، ودون المطالبة بأي تعويض عنه أو لو تمت بموافقة من الجماعة.

المادة 23: تعيين محل المخابرة

يتعين على المستفيد من الكراء، تعيين محل للمخابرة معه في الدائرة الترابية للعمالة أو الإقليم التي يقع فيها العقار، مع وجوب إخبار رئيس مجلس جماعة القليعة 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 24 : اختصاص البت في المنازعات

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

حرر بالقليعة في:

رئيس جماعة القليعة



قرئ وتم قبوله من طرف المتنافس

انزكان في 19 أبريل 2024
إطلع وأشر عليه السيد
عامل عمالة انزكان ايت ملول

المامل
اسماعيل أبو الحثرق