

## دورية رقم 103

# وزير الدولة في الداخلية

## إلى السادة عمال عمالات وأقاليم المملكة

الموضوع : تنمية الإنعاش العقاري من طرف الجماعات السبلالية.

إن الجماعات الأصلية التي تمتلك ممتلكات عقارية هامة في مختلف العمالات وأقاليم المملكة أصبحت مطالبة أكثر فأكثر من طرف الدولة (وزارة الإسكان، الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية) لتفويت أراضيها قصد إنجاز عمليات عقارية غالبا ما يتعلق موضوعها بالتجزئات السكنية أكثر من البناءات السكنية وإذا كانت الأهداف المتوخاة من خلال العمليات المشار إليها آنفا هي ذات نفع عام فإن الأثمنة التي تفوت بها هذه العقارات بعيدة جدا عن تلك التي تفرض على المستفيدين من القطع الأرضية المجهزة، بالإضافة إلى ذلك فإن الجماعات الأصلية تظهر تحفظاتها فيما يخص تفويت أراضيها بدون أن تستفيد بصفة خاصة من رصيدها العقاري عن طريق تجزئات تنجز لفائدة أبنائها وبصفة عامة من الأرباح المحققة من طرف المنعشين العقاريين الشبه العموميين.

لذا، تقرر من الآن فصاعدا تطبيق مبدأ الشراكة بين الجماعات الأصلية المالكة من جهة، والجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية من جهة ثانية كلما تعلق الأمر بمشروع اقتناء عقار جماعي الغاية منه إنجاز مشروع سكني أو كل عملية تجارية أخرى.

ولا يمكن تحقيق هذا الاقتناء إلا بعد التزام المقتنين بشروط دفتر  
التحملات والمعد خصيصا لهذا الغرض، والموجود رفقته، لاسيما التي تهم  
مساهمة الجماعة المالكة في المشروع.

وبما أن الشروط المنصوص عليها بكناش التحملات ليست محددة  
لجميع أشكال المساهمات، فإنه يحق للجماعة مناقشة ودراسة جميع الأشكال  
الأخرى التي تعتبر هي الطرف المقتني ما دامت مصالح الجماعة مصانة.

وتبرم اتفاقية شراكة بين الطرفين بخصوص كل تفويت بعد التوقيع  
على برتوكول اتفاق خاص بالإختيار المتفق عليه.

وعليه، أتشرف فأطلب منكم حث المصالح المعنية على تعزيز ملف  
الاقتناء المتعلق بالعقارات الجماعية باقتراح شكل أو أشكال الشراكة التي يرونها  
مفيدة لإنجاز المشاريع المشار إليها آنفا.

والسلام

وزير الدولة في الداخلية

الإمضاء : إدريس البصري.

## دفتر التحملات

المحدد لشروط تفويت الأراضي الجماعية  
في إطار نظام الشراكة بين الجماعات الأصلية  
المالكة والمنعشين العقاريين العموميين  
وشبه العموميين.

كثيرا ما تطلب الدولة والمؤسسات العمومية وشركات الدولة والجماعات المحلية والوكالات الحضرية من الجماعات الأصلية التي تتوفر على رصيد عقاري مهم، اقتناء مساحات مهمة قصد تحقيق مشاريع سكنية، صناعية أو تجارية.

وهذه العمليات المنجزة فوق العقارات الجماعية غالبا ما تكون غير مفيدة بالنسبة للجماعات الأصلية لأن الأثمنة التي تفوت بها هذه الأراضي ضئيلة جدا. لذا بدأ لنا من الملائم تطبيق نظام الشراكة بين المالك للأرض والمقاولين العقاريين كلما تعلق الأمر بتفويت يهم المشاريع السكنية الصناعية أو التجارية.

غير أن طلبات الاقتناء المقدمة من طرف الدولة أو الجماعات المحلية الهادفة إلى إنجاز مشاريع ذات المصلحة العامة كبناء الطرق، المدارس والجماعات والمستشفيات والسدود فإنها لا تخضع للشروط المشار إليها أعلاه.

### الفصل الأول : إيداع الترشيحات.

يجب على المنعشين العقاريين العموميين وشبه العموميين إيداع ملف تفويت العقار الجماعي بمقر العمالة أو الإقليم المعني مكونا من الوثائق التالية :

- طلب التفويت يبرز المساحة المراد اقتناؤها ونوع المشروع المزمع إنجازه.

- تصميم القطعة الأرضية وكذا تصميم يوضح موقعها.
- المراجع العقارية (رقم الرسم العقاري أو التحديد الإداري المصادق عليه أو في طور المصادقة).
- الإشارة إلى الاتفاقات المنصوص عليها في تصميم التهيئة والتي تمس الملك الجماعي موضوع طلب الاقتناء.
- كيفية التعويض المقترح من طرف المنعش العقاري.
- برنامج الاستثمار المقترح والمدة الزمنية لإنجاز المشروع.
- كيفية التمويل.

### الفصل الثاني : تحديد قيمة العقار الجماعي المراد تفويته.

تقدر قيمة العقار موضوع طلب الاقتناء بإجراء خبرة من طرف لجنة خاصة إذ تكون مطالبة بالأخذ بعين الاعتبار الأثمنة الحقيقية الجاري بها العمل في المنطقة.

ولا يمكن اعتبار الأثمنة المحددة من طرف اللجنة المختصة ملزمة فقط على سبيل الاستدلال. إذ يبقى لمجلس الوصاية الذي يعتبر أعلى هيئة فيما يخص تسيير شؤون الجماعات الأصلية كامل الصلاحية لقبول أو رفض الثمن المقترح وبالتالي تحديد الثمن النهائي للعقار الجماعي المراد تفويته.

وفي حالة ما إذا كان العقار الجماعي مستغل جزءا أو كلا من طرف ذوي الحقوق المنتمين للجماعات المالكة يجب على الطرف المقتني أداء التعويضات المترتبة لفائدة هؤلاء مقابل استغلاله للعقار الجماعي.

### الفصل الثالث : كيفية الشراكة المرتقبة.

إن القيام بعملية التفويت رهين باحترام الشريك لبنود دفتر التحملات لاسيما ما تعلق منها بشراكة الجماعة المالكة وذلك بتمكين هذه الأخيرة إما من قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية أو استفادتها من ناتج العملية أو اللجوء إلى تطبيق الطريقتين معا.

## (1) بيع عادي على أساس تحديد ثمن مكون من عنصر ثابت وعنصر متغير.

يتحدد العنصر الثابت بناء على قيمة العقار موضوع عملية البيع. أما العنصر المتغير فيعادل نصف الناتج الإيجابي لاستغلال العمل والذي يفتح ضمن دفاتر المحاسبة الخاصة بالمقتني والتي يجب إخضاعها لمراقبة الإدارة الوصية على الجماعة المالكة أو من يمثلها.

## (2) القيام بمبادلة العقار الجماعي موضوع عملية التفويت مقابل قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية.

يترتب عن إجراء هذه العملية تفويت مباشرة القطع الأرضية المجهزة أو الوحدات السكنية لفائدة الجماعة المالكة مع تعويض مادي عند الاقتضاء مقابل العقار الجماعي المراد تجزئته أو بناؤه.

## (3) بيع جزء من العقار الجماعي مقابل تسليم قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية.

ينصب البيع على جزء من العقار الجماعي فقط ويبقى على عاتق المقتني القيام بتجزئته أو بناء الجزء الآخر لفائدة الطرف البائع بعد إبرام صفقة الأشغال المطلوب إنجازها والتي تكون تكاليفها مطابقة كلاً أو جزءاً لثمن البيع.

## (4) بيع بتحويل لفائدة ذوي الحقوق المقتنين للقطع المجهزة أو الدور السكنية.

يقوم المقتنون بتمكين ذوي الحقوق من قطع مجهزة أو وحدة سكنية حيث يتم أداء ثمنها بعد تحويل جزء من ثمن بيع العقار الجماعي المراد تجزئته أو بناؤه، ويكون الذي تم تحويله مطابقاً لثمن القطعة المجهزة.

# نموذج لقرار الجماعة النيابية.

عمالة إقليم : .....

دائرة : .....

قيادة : .....

بناء على الفصل الرابع من الظهير الشريف رقم 1.62.179 المؤرخ في 12 رمضان 1382 (6 فبراير 1963) المغير والمعدل لظهير 26 رجب 1337 الموافق لـ 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتقويتها.

وبناء على المقال المقدم من طرف

السيد : ..... الساكن

ضد

السيد : ..... الساكن

في شأن الأرض الجماعية المشمولة بالتحديد الإداري رقم : .....  
أو الرسم العقاري رقم : ..... والتي تبلغ مساحتها : .....  
ويحدها من :

الشمال : ..... الشرق : .....

الجنوب : ..... الغرب : .....

اجتمع المجلس النيابي لجماعة : ..... بتاريخ .....  
للنظر في النزاع القائم بين الطرفين المشار إليهما أعلاه.

وبعد الإستماع إلى إدعاءات الطرف المشتكي والمتمثلة في .....  
ودراسة حججه المكونة من : ..... وكذا دفوعات المشتكي به  
والمتمثلة في ..... ودراسة حججه المكونة من .....

وبعد الإطلاع على بحث السلطة المحلية في الموضوع قررت الجماعة النيابية  
مايلي :

عمالة إقليم : محضر تنفيذ قرار إداري عدد :

دائرة : .....

قيادة : .....

بناء على قرار مجلس الوصاية الصادر بتاريخ : .....

تحت عدد : ..... في موضوع : .....

والقاضي ب : .....

انتقل ممثل السلطة المحلية، السيد : .....

صحبة أعضاء الجماعة النيابية، السادة : .....

إلى (مكان النزاع) : ..... لتنفيذ القرار المشار إليه أعلاه، وبعدما نودي

على المستأنف (المستأنفين) السيد : .....

والمستأنف عليه (عليهم) السيد : .....

تلى على الحاضرين نص القرار الذي شرع في تنفيذه، وتمكن السادة من:

.....

وانتهت عملية التنفيذ على الساعة : .....

من يوم : .....

ملاحظات : .....

.....

.....

.....

إمضاءات نواب الجماعة :

إمضاء ممثل السلطة المحلية :