

**ظهير شريف بمثابة قانون يتعلق بتهيئة خليج
أكادير واستثماره السياحي**
صيغة محينة بتاريخ 15 مارس 2001

ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.76.393 بتاريخ 22 جمادى الثانية 1396 (21 يونيو 1376) يتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي¹

كما تم تعديله ب:

- الظهير الشريف رقم 1.01.56 الصادر في 21 من ذي القعدة 1421 (15 فبراير 2001)، الجريدة الرسمية عدد 4882 بتاريخ 19 ذي الحجة 1421 (15 مارس 2001)، ص 800.
- الظهير الشريف رقم 1.89.229 الصادر في 24 من ذي الحجة 1410 (17 يوليو 1990)، الجريدة الرسمية عدد 4057 بتاريخ 9 محرم 1411 (فاتح أغسطس 1990)، ص 1141.
- الظهير الشريف رقم 1.79.222 بتاريخ 17 ذي الحجة 1399 (8 نونبر 1979)، الجريدة الرسمية عدد 3501 بتاريخ 15 محرم 1400 (5 دجنبر 1979)، ص 3057.

1 - الجريدة الرسمية عدد 3320 بتاريخ 17 جمادى الثانية 1396 (16 يونيو 1976)، ص 2051.

- نصت المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.89.229 الصادر في 24 من ذي الحجة 1410 (17 يوليو 1990)، الجريدة الرسمية عدد 4057 بتاريخ 9 محرم 1411 (فاتح أغسطس 1990)، ص، على أنه " لا تطبق من الآن فصاعدا أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.393 بتاريخ 22 من جمادى الآخرة 1396 (21 يونيو 1976) المتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره في المجال السياحي وأحكام دفتر الشروط الملحق به على الموقع المسمى "فونتي"، وفق ما هو محدد في الخريطة المضافة الى أصل الظهير الشريف الآنف الذكر".

ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.76.393 بتاريخ 22 جمادى الثانية 1396 (21 يونية 1376) يتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 102 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

الجزء الاول

ايقاف العمليات العقارية

الفصل 1

توقف لاجل تيسير وضع المخطط الجديد للمنطقة السياحية بخليج أكادير جميع العمليات العقارية المتعلقة بالاملاك المحفظة أو الجارى تحفيظها أو غير المحفظة الكائنة داخل الدوائر المرسومة بخط أحمر في التصميم ذى المقياس 1/50.000 المضاف إلى أصل ظهيرنا الشريف هذا.

وتنتهي مدة ايقاف العمليات العقارية المشار اليها في المقطع السابق عند انصرام أجل الخمس سنوات المحدد في الفصل 8 من ظهيرنا الشريف هذا.

ويودع نظير من المخطط المشار اليه في المقطع الأول والمبينة فيه احداثيات الانصاب لدى المحافظة على الاملاك العقارية بأكادير حيث يمكن الاطلاع عليه.

الفصل 2

يراد بالعمليات العقارية حسب مدلول الفصل الأول من ظهيرنا الشريف هذا العمليات الآتية سواء كانت منجزة باتفاق بين الاطراف أو بأحكام قضائية:

1 - عمليات التخلي بعوض أو بالمجان بين الاحياء عن الملكية التامة أو عن ملكية الرقبة أو عن حق الانتفاع في عقار غير العقارات الناتجة عن قسمة بين الأصول أو هبة بين زوجين أو هبة بين الاقارب المباشرين أو بين اخوة وأخوات؛

عمليات القسمة

الحصص العقارية المساهم بها في الشركات وكل قسمة أو عقد أو عملية تنقل أو تمنح بموجبها إلى الغير بأى وجه من الوجوه الملكية التامة أو ملكية الرقبة أو حق الانتفاع في عقارات داخلية في أصول شركة من الشركات.

2 - عمليات تأسيس الحقوق العينية ولاسيما منها الحرمان والرهن العقارية والرهن الحيازية؛

3 - عمليات الايجار لمدة تتجاوز سنة واحدة.

الفصل 3

لا تجرى على الشركة الوطنية لتهيئة خليج اكادير مقتضيات الفصل الأول من ظهيرنا الشريف هذا. ويخول الحق في اقتناء عقارات بالمنطقة المحددة في الفصل الأول من ظهيرنا الشريف هذا إلى الدولة وإلى المستثمرين العموميين وإلى المؤسسات ذات المساهمة المالية بين الاشخاص العموميين وإلى المستثمرين الخصوصيين الذين تقبل مشاريع استثماراتهم بقرارات مشتركة لوزير المالية ووزير الاشغال العمومية والمواصلات والوزير المكلف بالسياحة.

غير أنه يمنع إعادة بيع كل عقار من طرف المستثمرين الخصوصيين قبل الانجاز التام للمشروع المقبول بهذه الكيفية الذي تثبته وزارة السياحة.

الفصل 4

يتعين على الموثقين والعدول وجميع المأمورين العموميين والمحافظين على الاملاك العقارية والرهن وقباض التسجيل رفض تحرير أو تلقى أو تسجيل جميع العقود المتعلقة بالعمليات المشار إليها في الفصل الأول ابتداء من تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية.

الفصل 5

تعتبر ملغاة ولا عمل بها كل عملية مشار إليها في الفصل الأول لم يكن لها تاريخ ثابت قبل تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا في الجريدة الرسمية.

وترفع دعاوى المطالبة بالبطلان إلى المحاكم المختصة عادة في الميدان العقاري.

الجزء الثاني

الاعلان عن المصلحة العمومية والمسطرة الخاصة بنزع الملكية

الباب الأول

الاعلان عن المصلحة العمومية

الفصل 6

يعلن أن في تهيئة خليج اكادير واستثماره السياحي مصلحة عمومية داخل حدود الدوائر المبينة في الفصل الأول.

الباب الثاني

المسطرة الخاصة بنزع الملكية

الفصل 7

خلافا لمقتضيات الظهير الشريف الصادر في 26 جمادي الثانية 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لاجل المصلحة العمومية ولاحتلال الموقت ولاسيما الفصل 7 منه ولمقتضيات الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) بشأن التعمير حسبما وقع تغييرها وتتميمها فان مسطرة نزع ملكية العقارات الكائنة داخل حدود الدوائر المشار اليها في الفصل 6 تتابعها الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير طبق الكيفيات المنصوص عليها في هذا الباب.

الفرع الأول

مراسيم تحويل ملكية العقارات

الفصل 8

تصدر في أجل خمس سنوات ابتداء من تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا مراسيم متوالية بتعيين العقارات الواجب نزع ملكيتها.

وتنشر هذه المراسيم في الجريدة الرسمية ويجرى بشأنها علوة على ذلك اشهار عن طريق المناداة بايعاز من السلطة المحلية كما تنشر في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في تلقى الاعلانات القانونية.

ولا يمكن القيام بنزع ملكية العقارات غير المعينة في الاجل المنصوص عليه في المقطع الأول الا بعد اعلان جديد عن المصلحة العمومية.

الفرع الثاني

نقل الملكية

الحياسة ومفعول نزع الملكية

الفصل 9

يترتب عن نشر المراسيم المشار اليها في الفصل 8 بالجريدة الرسمية نزع ملكية العقارات ونقل كامل ملكية العقارات المنزوعة ملكيتها إلى الشركة الوطنية لتهيئة خليج اكادير.

وبناء على ذلك يمكن أن تحوز هذه الشركة العقارات المذكورة بمجرد نشر المراسيم المشار اليها أعلاه.

الفصل 10

ان المراسيم الصادرة بتعيين العقارات المنزوعة ملكيتها تودع بمجرد نشرها في الجريدة الرسمية لدى المحافظة على الاملاك العقارية (في شكل مقتطعات من الجريدة الرسمية المذكورة).

وبالرغم عن كل مقتضى مخالف للتشريع المتعلق بنظام التحفيظ العقاري، فان ايداع المراسيم المذكورة تترتب عنه ابتداء من تاريخ هذا الايداع تصفية جميع الحقوق والتحملات التي يمكن أن تشمل العقارات طبق الشروط المحددة بعده:

1 - فيما يخص العقارات المحفظة يترتب عنه بحكم القانون نقل حصة الملاكين إلى الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير دون امكانية تقديم أي طعن من طرف هؤلاء الملاكين.

وتحذف حتما جميع التقييدات كيفما كان نوعها المدرجة لفائدة الغير في الرسوم العقارية وتحول حقوق المستفيدين إلى التعويضات؛

2 - فيما يخص العقارات الجاري تحفيظها يترتب عنه وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة الشركة المذكورة وتحول حتما إلى التعويض الحقوق المحتملة للمتعرضين وكذا حقوق الاشخاص الآخرين الباقية الواجب تحديدها وفقا للمسطرة العادية المنصوص عليها بشأن التحفيظ.

3 - فيما يخص العقارات غير الجاري عليها نظام التحفيظ يترتب عنه وضع رسوم نهائية في اسم الشركة المذكورة من طرف المحافظ على الاملاك العقارية ولا يمكن أن يقبل أي تعرض كما أن جميع الحقوق المحتملة لفائدة الغير كيفما كان نوعها لا يمكن أن تمارس الا بخصوص التعويض.

الفصل 11

ان دعاوى الفسخ أو الاسترداد وكذا جميع الدعاوى الاخرى لا يمكن أن تحول دون نقل ملكية العقارات لفائدة الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير ولا أن تعرقل مفعوله. وتنقل حقوق المطالبين الى التعويضات وتبقى العقارات معفاة منها.

الفرع الثالث

تحديد التعويضات

الفصل 12

ان مختلف التعويضات الواجب دفعها عن نزع الملكية لا يمكن أن تتجاوز قيمة الحقوق المرتبطة بها في تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا. ويمكن تقدير هذه القيمة ابتداء من التاريخ المشار اليه في المقطع السابق اما تلقائيا من طرف الدولة واما بطلب من أى واحد من ذوى الحقوق.

الفصل 13

تقدر القيمة من طرف لجنة ادارية يرأسها ممثل لوزير المالية يعينه هذا الأخير وتتألف ممن يأتي:

ممثل الوزير المكلف بالسياحة؛

ممثل وزير الاشغال العمومية والمواصلات؛

ممثل وزير الداخلية؛

ممثل رئيس مصلحة أملاك الدولة الذي يعينه هذا الأخير.

ويمكن أن يحضرها بصفة استشارية:

المحافظ على الاملاك العقارية بأكادير؛

قابض التسجيل بأكادير؛

مفتش الضرائب الحضرية بأكادير.

الفصل 14

ان المظنون أنهم مالكو العقارات الكائنة داخل الدوائر المبينة في الفصل الأول وكذا المستفيدين من الحقوق العينية المشتملة عليها هذه العقارات يجب عليهم ان يعرفوا السلطة التي انجزت نزع الملكية بأنفسهم في أجل شهر يبتدىء من تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا في الجريدة الرسمية.

ويجوز للملاكين واصحاب الحقوق العينية المذكورين المثلث أمام اللجنة شخصيا أو بواسطة وكيل مؤهل بصفة قانونية وايداع جميع الوثائق التي يرون فائدة في تقديمها إلى اللجنة.

ويخبرون لهذا الغرض قبل الموعد بثمانية أيام كاملة على الاقل بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بالاستلام.

ويبلغ اليهم طبق نفس الشروط المطبقة على الاخبار مقرر اللجنة الذي يجب اتخاذه في أجل شهرين.

الفصل 15

ان مقررات اللجنة المنصوص عليها في الفصل 13 يمكن ان يقدم بشأنها خلال أجل شهر يبتدىء من تاريخ تبليغها طعن يتعلق بمبلغ تقدير القيمة إلى لجنة ادارية عليا تتألف ممن يأتي.

وزير المالية بصفة رئيس؛

الوزير المكلف بالسياحة؛

وزير الاشغال العمومية والمواصلات؛

وزير الداخلية؛

رئيس مصلحة أملاك الدولة.

وتطبق مقتضيات المقطعين 2 و3 من الفصل 14 أمام اللجنة الادارية العليا.

اما الطعن المشار اليه في المقطع الأول فلا يوقف ولا يعرقل سير مسطرة نزع الملكية في أية حالة من الحالات.

وتبلغ مقررات اللجنة الادارية العليا إلى المعنيين بالامر ولا يمكن تقييم أي طعن بشأنها.

الفصل 15 المكرر²

إذا لم تسلم إلى ملك وحائزى الحقوق العينية لاي سبب من الأسباب الاعلامات والتبليغات المنصوص عليها في الفصليين 14 و15 وجب ان تسلم الاعلامات والتبليغات المذكورة الى وكيل الملك لدى المحكمة التابع لها موقع العقار وتعلق التبليغات زيادة على ذلك بالمحكمة في اللوحة المعدة لهذا الغرض خلال مدة ثلاثين يوما. وتنشر كذلك في جريدتين للاعلانات القانونية بطلب من السلطة طالبة نزع الملكية وعلى نفقتها.

وتعتبر هذه التبليغات كما لو انها سلمت الى المعنيين بالامر بكيفية صحيحة ويسرى على اساسها اجل الطعن المنصوص عليه في الفصل 15 ابتداء من تاريخ انتهاء مدة تعليقها. ويجب ان يثبت استيفاء اجراء التعليق بشهادة من كتابة الضبط بالمحكمة. ويرجع في اثبات النشر الى الجرائد.

الفرع الرابع

أداء التعويضات

الفصل 16

تودع التعويضات بصندوق الايداع والتدبير في طرف الستة أشهر المالية لنشر المراسيم المنصوص عليها في الفصل 8 أعلاه بالجريدة الرسمية.

الفصل 17

يجب على المتعرضين والمطالبين أن يخبروا خلال الاجل المقرر في الفصل السابق بتعرضاتهم ومطالباتهم الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير.

الفصل 18

عند انصرام الاجل المقرر في الفصل 16 تسلم المبالغ المدفوعة إلى المعنيين بالأمر بعد اثبات حقوقهم.

وفي حالة ما اذا ظهر متعرضون أو مطالبون فان التعويضات تبقى مودعة إلى أن تسوى النزاعات بين ذوى الحقوق.

² - تم تتميم هذا الظهير الشريف بالفصل 15 المكرر بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف رقم 1.79.222 بتاريخ 17 ذي الحجة 1399 (8 نونبر 1979)، الجريدة الرسمية عدد 3501 بتاريخ 15 محرم 1400 (5 دجنبر 1979)، ص 3057.

وإذا لم يتأت للأشخاص المنزوعة ملكية عقاراتهم الادلاء بأي اثبات لحقوقهم في الملكية بوشر اشهار خاص عن طريق تعليق الاعلان بمقر السلطة الادارية المحلية يعرف بالعقارات المعنية بالامر وبمبلغ التعويضات واسماء الملاكين.

وتسلم المبالغ المودعة بعد مرور أجل ستة أشهر على تاريخ تعليق الاعلان اذا لم يقدم أي تعرض.

الفصل 19

اذا لم يتم ايداع وتسليم المبالغ الواجبة خلال الأجلين المحددين في الفصلين 16 و 18 ترتبت على المبالغ المذكورة بحكم القانون لصالح المعنيين بالامر فوائد حسب المقدار القانوني المعمول به في القضايا المدنية.

الفرع الخامس

مقتضيات انتقالية

الفصل 20

تطبق قواعد نزع الملكية المنصوص عليها في ظهيرنا الشريف هذا على مسطرات نزع الملكية المجراة سابقا داخل الدوائر المبينة في الفصل الأول وفقا لمقتضيات الظهير الشريف المشار ليه أعلاه المؤرخ في 26 جمادى الثانية 1370 (3 أبريل 1951) فيما اذا لم يترتب عن هذه المسطرات صدور مقرر عدلى يؤدي إلى نقل الملكية وتحديد التعويض النهائي ويكون قد اكتسب قوة الشيء المحكوم فيه.

غير أنه اذا وقع تحديد تعويض احتياطي عملا بمقتضيات الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 26 جمادى الثانية 1370 (3 أبريل 1951) فان مبلغ التعويض الواجب دفعه للأشخاص المنزوعة ملكية عقاراتهم لا يمكن أن يقل عن مبلغ هذا التعويض الاحتياطي.

الجزء الثالث

الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير

الباب الأول

الهدف

الفصل 21

ان الشركة المدعوة «الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي» المحدثه يوم 14 رجب 1393 (14 غشت 1973) في شكل شركة للمساهمة تهدف بصفة أساسية إلى تنفيذ عمليات تهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي والنهوض به والمساهمة فيه.

الفصل 22

يعهد بالخصوص إلى الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير بتجهيز واستثمار المنطقة المبينة في المقطع الآتي وبالتخلي عن العقارات طبق الشروط المحددة في الباب الثاني بعده. وتمارس عملها في حدود الدوائر المبينة في الفصل 6 والمرسومة في التصميم المضاف إلى أصل ظهيرنا الشريف هذا.

الفصل 23

تؤهل الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير لتنسيق التدخلات داخل الدوائر التي تمارس فيها عملها. ويمكنها أن تقدم مساعدتها للمصالح العمومية قصد انجاز العمليات الداخلة في اختصاصها طبق الشروط المحددة بموجب اتفاقية أو عدة اتفاقيات تبرم مع الإدارات المعنية بالأمر.

الباب الثاني

الاعفآت

الفصل 24

ان الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير العاملة لاجل المصلحة العمومية تعفى من حقوق التنبر والتسجيل والمحافظة على الاملاك العقارية الواجبة عن اقتناء وتحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها لفائدتها وفقا للفصلين 9 و10.

الباب الثالث

تخلي الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير عن العقارات الجارية

على ملكها

الفصل 25

يجوز للشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير التخلي عن العقارات الجارية على ملكها أو اكراؤها الى المستثمرين المشار اليهم في الفصل 3 الراغبين في استثمار أموالهم في مشاريع مطابقة لمخططات تهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي.

وينجز التخلي عن هذه العقارات طبق الشروط المحددة في كناش التحملات المضاف الى ظهيرنا الشريف هذا.

غير أن التجهيزات الجماعية تسلم مجانا إلى الجماعات أو المؤسسات المكلفة بتعدها وتسييرها طبق شروط تحدد بقرار مشترك للوزراء المكلفين بالمالية والداخلية والأشغال العمومية والمواصلات والسياحة.

الفصل 26

ينشر بالجريدة الرسمية ظهيرنا الشريف هذا المعتبر بمثابة قانون.

وحرر بالرباط في 22 جمادى الثانية 1396 (21 يونيو 1976).

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الامضاء: أحمد عصمان.

كناش التحملات المطبق على بيع واستثمار الاراضي الجارية على ملك الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير

الباب الاول

الشروط العامة

الفصل 1³

هدف كناش التحملات.

يهدف كناش التحملات هذا إلى تحديد الشروط المتعلقة ببيع واستثمار الأراضي المملوكة للشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير والمبيعة من لدنها:

1- إلى المستثمرين الذين يدخل في مهمتهم تسويق الأراضي المذكورة قصد بيعها إلى مشترين يلتزمون بإنجاز واحدة أو أكثر من العمليات المشار إليها في الفصل 2 بعده وفقا لأحكام هذا الكناش؛

2 - إلى كل مشتر يلتزم بإنجاز واحدة أو أكثر من العمليات المشار إليها في الفصل 2 بعده وفقا لأحكام هذا الكناش.

الفصل 2

تقسيم الاراضي وتخصيص القطع الأرضية

تقسيم الاراضي المشار اليها في الفصل الأول إلى قطع أرضية وتخصص لانجاز ما يلي:

- البنايات المعدة للسكنى؛
- المركبات السياحية والفندقية؛
- المحلات المعدة للاستعمال التجاري والتنشيط؛
- منشآت الاستجمام والرياضة.

³- تم تغيير أحكام الفصل الأول بمقتضى المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.01.56 الصادر في 21 من ذي القعدة 1421 (15 فبراير 2001)، الجريدة الرسمية عدد 4882 بتاريخ 19 ذي الحجة 1421 (15 مارس 2001)، ص 800.

الفصل 3

انجاز المشروع ومسؤولية المقتني

ينجز المقتني مشروعه وفقا لمخطط التنمية المعمول به بعد موافقة المصالح العمومية المختصة على الملفات التقنية المتعلقة بهذا المشروع وبعد موافقة الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير.

ويتحمل مسؤولية السهر على حسن الانجاز التام للمشروع وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لمقتضيات هذا الكناش ومقتضيات عقد البيع.

الفصل 4

قبول المقتني للقطعة الارضية وتعرفه عليه

يقبل المقتني شكل ومحتوى القطعة الأرضية التي يكتنيها. ويصرح باطلاعه على مخطط الطرق المزمع احداثها للوصول إلى القطع الارضية. ويتعهد بعدم تقديم أية شكاية بشأن وضعيتها ومظهرها الجانبي وصلاحيه طرقها المحددة طبقا لمخطط التهيئة الذي يصرح باطلاعه عليه.

الفصل 5

تسليم الوثائق لانجاز المشروع

تعمل الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير على تسهيل مهمة المقتني ولاسيما بالتدخل لدى الادارات المختصة للاسراع بتسليم كل وثيقة لازمة لانجاز المشروع.

الفصل 6

الحرمات

يتمتع المقتني بالحرمات الايجابية ويتحمل الحرمات السلبية الخفية والظاهرة مع امكانية المطالبة بالأولى أو الدفاع عن نفسه من تحمل الثانية تحت مسؤوليته من غير تقديم أية دعوى على الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير ودون المطالبة بضمان الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير في أية حالة من الحالات.

الفصل 7

الضرائب والاداءات

يتحمل المقتني ابتداء من يوم البيع جميع الضرائب والاداءات كيفما كان نوعها المعمول بها حالا أو استقبالا والمتعلقة بالقطع الأرضية المباعة.

الفصل 8

الاشياء الفنية والأثرية المعثور عليها في عين المكان

ان الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير تحتفظ لحساب الدولة بملكية الاشياء الفنية والأثرية والكنوز والنقود وغيرها من الاشياء المحتمل العثور عليها في القطعة الأرضية المبيعة.

الفصل 9

تحفيظ القطعة الأرضية المقتناة

يتعين على المقتنى أن يطلب باسمه وعلى نفقته تقييد عقد البيع في السجلات العقارية في ظرف ستة أشهر يبتدىء من تاريخ التوقيع على العقد المذكور.

الفصل 10

يجب على المقتنى أن ينفذ في الآجال المحددة التزامات التخصيص وبنود الاستثمار المقررة في هذا الكناش وكذا سائر الالتزامات الأخرى المحتمل ادراجها في عقد البيع.

الفصل 11

وفاة المقتني

يجوز للورثة اذا توفى المقتني وكان استثمار الأرض يشكل عبئا ثقيلًا بالنسبة للارث أن يطلبوا من الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير تطبيق مسطرة الفسخ المنصوص عليها في هذا الكناش مع العلم أن الاقتطاعات المقررة في الفصل 22 تخفض من 10% الى 5% عن كل سنة من الاحتلال. ولا يجوز للشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير أن ترفض الطلب المتعلق بتطبيق مسطرة الفسخ.

الفصل 12

حوادث الشغل

يتحتم على المقتني تأمين الغير ضد أخطار الحوادث اثناء القيام باشغال الاستثمار.

الباب الثاني

الاجراءات المتعلقة بالتخلي عن القطع الارضية

الفصل 13

مقتضيات عامة

تطبق على التخلي عن القطع الارضية الجارية على ملك الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير:

- 1 - مقتضيات هذا الكناش؛
- 2 - الانظمة المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمقتضيات العامة المقررة من طرف السلطات المختصة.

الفصل 14

طلبات الاقتناء

توجه طلبات اقتناء القطع الارضية إلى المدير العام للشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير، صندوق البريد 348 بأكادير. وتبحثها المصلحة الادارية والقانونية التابعة للشركة. ويجب أن تشمل هذه الطلبات عند الاقتضاء على:

- البيانات ذات الصبغة العامة المتعلقة بنوع العقار المزمع بناؤه وتخصيصه وأهميته؛
 - طريقة التمويل المقررة؛
 - بيان القطعة الارضية المطلوب اقتناؤها؛
 - التعهد بالوفاء بالالتزامات المقررة في هذا الكناش؛
 - المراجع التقنية والمالية لصاحب الطلب وبصفة عامة كل الوثائق والمعلومات التي قد تفيد اللجنة.
- غير أنه يطالب بتقديم المراجع التقنية والمالية فيما يخص القطع الارضية المعدة للسكنى.

الفصل 15

تجرى الشركة دراستين بشأن طلبات اقتناء القطع الارضية.

- 1 - تسمح الشركة فيما يخص المشاريع المقبولة من طرفها بحق خيار مبدئي لمدة 6 أشهر بشأن القطعة الأرضية المختارة.

ويبلغ السماح بحق الخيار المذكور إلى المعنى بالأمر بواسطة رسالة توضح فيها مميزات القطعة الأرضية الموضوعة رهن اشارته والشروط المتعلقة بتأكيد الحق في الخيار الذي يمكن التصريح باستفادته منه.

وتتضمن هذه الشروط:

1، 1 - تمكين المصالح التقنية للشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير من مشروع أول مختصر للبرنامج الذي يشتمل على مجموعة من المخططات التقنية توضح على الخصوص ما يلي:

1 - 1 - 1 - تمركز ومستويات وتهيئة جميع الاحجام؛

1 - 1 - 2 - تعهد المساحات الحرة وجوانب البناءات؛

1 - 1 - 3 - تخطيط اشغال الاستثمار؛

1 - 1 - 4 - المساحات المخصصة؛

1 - 1 - 5 - طرق التطهير والربط والايصال وغيره؛

1 - 1 - 6 - المواد؛

1 - 2 - 1 - تحرير طلب تخصيص رسمي يوجه إلى الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير مشفوعا بما يلي:

1 - 2 - 1 - مذكرة مفصلة حول مبلغ النفقات المقررة وكيفيات التمويل؛

1 - 2 - 2 - كفالة بنكية يحدد كيفياتها وقيمتها المجلس الاداري للشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير.

غير أنه لا يطالب بالكفالة البنكية فيما يخص القطع الارضية المعدة للسكني.

2 - تقرر الشركة بكل حرية تأكيد أو عدم تأكيد الحق في الخيار بعد دراسة وبحث الملفات المقدمة في الآجال المحددة، ويبلغ هذا القرار إلى المستثمر طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل السادس عشر.

الفصل 16

قرار التخصيص

تبلغ الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير إلى الطالبين القرارات المتخذة بشأنهم من طرفها بواسطة رسالة مضمونة مع الاعلام بالاستلام.

الفصل 17

ابرام عقد التخلي

يثبت التخلي عن القطعة الأرضية بعقد يبرم بين المقتني والشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير.

ويبرم هذا التخلي تحت قيد الفسخ عند عدم وفاء المقتني بالالتزامات المقررة في هذا الكناش والالتزامات المنصوص عليها في عقد البيع.

الباب الرابع

آجال الاستثمار - سقوط الحق

الفصل 18

آجال الاستثمار

I/ يتعين على مقتني القطعة الارضية المعدة للاستعمال الفندقى:

- 1 - أن يودع طلبا لرخصة البناء في أجل عشرة أشهر يبتدى من تاريخ عقد البيع؛
- 2 - أن يشرع في الاشغال في أجل اثنى عشر شهرا يبتدى من تاريخ تسليم رخصة البناء؛
- 3 - أن يكون قد اتم البناء، حسبما هو مأذون فيه برخصة البناء في أجل ثلاثين شهرا يبتدى من تاريخ الشروع في الاشغال.

II/ يجب على مقتني القطعة الارضية المعدة لبناء عقار للسكنى:

- 1 - أن يودع طلبا لرخصة البناء في أجل ستة أشهر يبتدى من تاريخ عقد البيع؛
- 2 - أن يشرع في الاشغال في أجل ثمانية أشهر يبتدى من تاريخ تسليم رخصة البناء؛
- 3 - أن يكون قد اتم بناء العقار حسبما هو مأذون فيه برخصة البناء في أجل ثمانية عشر شهرا يبتدى من تاريخ الشروع في الاشغال.

الفصل 19

يترتب فسخ عقد البيع بحكم القانون عن عدم الوفاء بشروط آجال واستثمار القطعة الارضية المقتناة المحددة في هذا الكناش.

الفصل 20

اثبات الاستثمار

تقوم الشركة عند انصرام أجل الاستثمار المقرر في هذا الكناش أو قبله إذا طلب المقتنى ذلك بالتأكد من تنفيذ شروط الاستثمار بمحضر المقتنى المذكور.

الفصل 21

تتخذ الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير التدابير الآتية ولو بدون حضور المقتنى:

- 1 - تسليم ابراء للمقتنى بعد تنفيذ جميع بنود وشروط هذا الكناش؛
 - 2 - تعيين أجل ثان للاستثمار فيما إذا انصرم الأجل الأول المقرر ولم تنته اشغال استثمار القطعة الأرضية المشروع فيها.
- وتوجه الشركة زيادة على ذلك إلى المقتنى رسالة لإنذاره باتخاذ جميع التدابير اللازمة للوفاء بالتزاماته.

ويجب ان لا تتجاوز مدة هذا الأجل الثاني ستة أشهر وتراعى الشركة في تحديد هذا الأجل المحاضر الموضوع من طرف المصالح التقنية بمناسبة اعمال المراقبة والحراسة المختلفة المتعلقة بتنفيذ الاشغال.

وكيفما كان الحال فان الشركة الوطنية لتهيئة خليج اكادير تحتفظ لنفسها بالحق في منح أو رفض أجل ثان استنادا إلى العناصر التي تقدمها المصالح التقنية التابعة للشركة دون امكانية تقديم اي طعن بشأن قرارها.

- 3 - الشروع في اجراء مسطرة الفسخ فيما اذا بقى الانذار دون مفعول، وتخول الشركة حينئذ كامل الصلاحية للعمل واتخاذ جميع التدابير التي يفرضها احترام التوزيع الزمني التقديري العام المحدد لاعمال الانجاز.

الفصل 22

مسطرة الفسخ

إذا لم يبادر المقتنى بالتنفيذ في حالة انذار طبقت المقتضيات الآتية بعد اثبات عدم وفائه بالتزامات من طرف الشركة:

- 1 - في حالة ما إذا لم يشرع في اشغال الاستثمار يفسخ عقد البيع، ولا يترتب عن هذا الفسخ منح أى تعويض الفائدة المقتنى.

ويبلغ قرار الفسخ الى المقتنى فى رسالة مضمونة من طرف الشركة الوطنية لتهيئة خليج اكادير التي تستأنف التصرف بكل حرية فى القطعة الأرضية.

وتقتطع الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير من المبلغ الأصلي لثمن البيع الواجب ارجاعه الى المخل بالالتزامات تعويضا قدره 10 % من قيمة الاراضي عن كل سنة من الاحتلال ابتداء من تاريخ تخصيص القطعة.

2 - في حالة ما اذا تم الشروع في أشغال الاستثمار تحتفظ الشركة الوطنية لنفسها بالحق في أن تمنح بصفة استثنائية اجلا تكميليا للقيام بأشغال استثمار القطعة، وتتولى الشركة الوطنية تحديد مدة هذا الأجل.

ويجب أن لا يتجاوز هذا الاجل سنة واحدة في أية حالة من الحالات ويمنح باعتبار الاثباتات التي يقدمها المقتنى.

وإذا لم تنته أشغال استثمار القطعة الأرضية عند انصرام هذا الاجل الأخير طبقت مسطرة الفسخ، وتستأنف حينئذ الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير التصرف بكل حرية في القطعة الأرضية التي يمكن:

- اما أن تستثمرها بنفسها؛
- واما أن تتخلى عنها بالمرضاة لمقتن جديد تتوفر فيه الشروط المطلوبة؛
- واما أن تبيعها عن طريق المزاد المصغر بين المرشحين المتوفرة فيهم جميع الشروط المطلوبة والذين سبق أن قبلتهم الشركة.

الفصل 23

ارجاع المتحصل من البيع

يتم ارجاع ثمن البيع حسب الترتيب الآتي:

- 1 - تسقط صوائر التوزيع والمسطرة والفسخ مع العلم أن هذه الصوائر لا يمكن في أي حال من الاحوال أن تقل عن 5 % من المبلغ الأصلي للبيع أو مبلغ المزاد؛
- 2 - يرجع الى المقتني الساقط حقه ثمن البيع بعد أن ينجز الفائدة الشركة الوطنية لتهيئة خليج اكادير اقتطاع قدره 10 % من ثمن القطعة الأرضية عن كل سنة من الاحتلال؛
- 3 - لا يمكن في أي حال من الأحوال إن تتجاوز الحصة الراجعة للمقتنى مبلغ النفقات المنجزة بشأن القطعة الارضية الواجب استثمارها الذي تتولى الشركة تقديره، ويرجع الفائض بحكم القانون الى الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير.

الفصل 24

التأخير الراجع لقوة قاهرة أو للادارة

لا تطبق أية عقوبة مقررة عن التأخير في هذا الكناش اذا كان التأخير المثبت راجعا إلى قوة قاهرة أو اذا تعذر على المقتنى بسبب الإدارة الوفاء بالتزاماته.

الفصل 25

الاقتراضات الرهنية

رغبة في تنفيذ شروط الاستثمار المفروضة على المقتني فان الشركة الوطنية لتهيئة خليج اكادير تأذن له في ان يطلب من احدى مؤسسات القرض المقبولة من طرف الدولة قرضا للبناء طبق الشروط المحددة في التشريع المعمول به وفي أن يسمح للمؤسسة المعنية. بالامر برهن من الدرجة الأولى للقطعة الأرضية المقتناة ضمانا لارجاع المبالغ المقرضة.

وفي هذه الحالة اذا اعلن عن سقوط حق المقتني أو اذا وقعت المتابعة عن البيع بطلب من المؤسسة المقرضة سواء تم الشروع في اشغال الاستثمار أم لا وجب القيام دائما بتوزيع للاموال حسب الترتيب الآتي:

- 1 - صوائر التوزيع ومسطرة سقوط الحق والبيع مع العلم أن هذه الصوائر لا يمكن في أي حال من الاحوال أن تقل عن 5 % من المبلغ الأصلي للبيع؛
- 2 - ارجاع الديون الرهنية المقدمة تطبيقا للمقطع الأول من هذا الفصل؛
- 3 - ارجاع ثمن بيع القطعة إلى المقتني بعد انجاز اقتطاع قدره 10 % عن كل سنة من الاحتلال؛

4 - توزيع الفائض من المبلغ الاصلى للبيع على المخصصة به القطعة الأرضية الساقط حقه فيها وعلى الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير بنسبة 5 / 4 للاول و 5 / 1 للثانية مع العلم أن حصة المخصصة به القطعة الساقط حقه فيها أو حصة ذوى حقوقه لا يمكن أن تتجاوز في أي حال من الأموال مبلغ النفقات المفيدة المنجزة بشأن القطعة الأرضية حسبما هي مقدرة من طرف الشركة.