

# تدبير الملك الخاص للدولة

د/ العربي محمد مباد

# التعريف

تعتبر الدولة شخصية معنوية عامة ، يمكن أن تملك كغيرها من الأشخاص العامة والخاصة، وتصنف أملاكها إلى أملاك عمومية وأخرى خاصة .  
وقد حدد الفصل الأول من ظهير فاتح يوليوز 1914 الأملاك التي تعتبر عمومية، وهي على الخصوص :

- الشواطئ
- الأبار
- الخلجان
- البحيرات
- المنارات
- السدود
- المراسي
- الطرق والأزقة
- مجاري المياه
- الموانئ والمطارات

وبصفة عامة كل الأملاك التي لا يسوغ لأحد أن ينفرد بتملكها لأنها مملوكة على الشياح بين الجميع.

أما أملاك الدولة الخاصة فهي كل العقارات والمنقولات المملوكة للدولة والتي لا تكون مخصصة للمنفعة العامة، وكذلك تلك التي فقدت الصبغة العمومية .

# مشتملات الملك الخاص للدولة العقاري

تقدر المساحة الإجمالية للملك الخاص للدولة ما يناهز مليون ونصف هكتار موزعة على الشكل التالي:

❖ من حيث النوع :

- 89% عبارة عن أراض عارية.
- 11% عبارة عن بنايات.

❖ أما من حيث الموقع فهي كالتالي :

- 68% تقع في مناطق قروية .
- 25% شبه حضرية .
- 7% أراض حضرية .

# القيمة المالية لملك الدولة الخاص العقاري

القيمة بمليار درهم	المساحة بالهكتار	طبيعة العقار
250	108.850	حضري
105	388.750	شبه حضري
145	1057.400	قروي
500	1.555.000	المجموع

# طبيعة ملك الدولة الخاص العقاري

القيمة بمليار الدرهم	المساحة بالهكتار	الوضعية القانونية لملك الدولة الخاص العقاري
255	808.600	عقارات محفظة
200	606.450	عقارات في طور التحفظ
45	139.950	عقارات غير محفظة
500	1.555.000	المجموع

# مكونات الملك الخاص للدولة

الأملك العامة التي فقدت صبغة المنفعة العامة:

\* المنقولات المقتناة أو المنقولة لفائدة الدولة بمقتضى نص قانوني أو حكم قضائي نهائي؛

\* الأموال الموهوبة للدولة أو الموصى بها؛ والمستخرجة من الملك العمومي بمرسوم؛

\* القطع المتروكة بسبب ضم الأراضي الفلاحية؛

\* العقارات الفلاحية والحضرية المنقولة ملكيتها للدولة بسبب أحكام قضائية بالمصادرة؛

\* الأراضي المسترجعة؛.

\* العقارات بالتخصيص التي تملكها الدولة وغير المخصصة للمنفعة العامة؛

\* العقارات المقتناة من طرف الدولة بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية ؛

\* التركات الشاغرة؛

\* المرجات المجففة؛

\* الغابات المملوكة للدولة؛

\* الأموال التي لا مالك لها وأراضي الموات ؛

# الطرق الحديثة في تدبير أملاك الدولة الخاصة

# كراء أملاك الدولة الفلاحية لأغراض استثمارية

➤ الإطار التنظيمي : منشور رئيس الحكومة عدد 2 / 2007 بتاريخ 29 يناير 2007

حول كيفية كراء أراضي الدولة الفلاحية.

➤ المسطرة :

إعداد البرنامج السنوي أو متعدد السنوات

• يتعين على مندوبية أملاك الدولة أن تعد برنامج كراء أملاك الدولة الفلاحية إما سنويا أو لأكثر من سنة حسب الأحوال.

• يتضمن هذا البرنامج العقارات الفلاحية المزمع إكراؤها بواسطة

طلبات العروض والعقارات المزمع إكراؤها بواسطة السمسة العمومية .



# إشهار عملية الكراء

تختلف عملية الإشهار تبعا لطريقة الكراء:

- **إذا تعلق الأمر بطلبات العروض** : يجب إحالة لائحة الأملاك المراد إكراؤها على وكالة التنمية الفلاحية من أجل إعداد الإعلان عن طلبات العروض مع تحديد الحد الأقصى لإيداع العروض ونشر الإعلان عن طلب العروض في الجرائد وعبر موقع الأنترنت وغيرها من الوسائل المتاحة .

- **إذا تعلق الأمر بالسمسرة العمومية** :

أ. يتعين إعداد قائمة أملاك الدولة المراد إكراؤها عن طريق السمسرة العمومية متضمنة لكافة المعلومات عن العقارات المعنية ولاسيما الموقع والمساحة ومدة الكراء وتاريخ ومكان إجراء السمسرة.

ب. مكاتب وزارة الاتصال من أجل نشر الإعلان بإحدى الجرائد الوطنية

ج. إشهار عملية السمسرة العمومية بالجماعات الترابية ومختلف القطاعات الوزارية المحلية ، وخاصة المديرية الإقليمية للفلاحة ، والسلطة المحلية، بجميع أنواع الإشهار.

# لجنة السمسرة العمومية

تتكون لجنة السمسرة العمومية من :

- السلطة المحلية رئيسا؛
  - مندوب أملاك الدولة الذي يقوم بدور الكتابة؛
  - القابض المالي؛
  - ممثل المندوبية الإقليمية للفلاحة أو المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي .
- تجتمع هذه اللجنة بدعوة من السلطة المحلية بناء على طلب مندوب أملاك الدولة

# مسطرة تحديد الثمن الافتتاحي

- إذا تعلق الأمر بطلبات العروض، يتم تحديد السومة الكرائية بتنسيق مع وكالة التنمية الفلاحية اعتمادا على الاقتراحات المعدة من طرف مندوب أملاك الدولة والممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة والصيد البحري.
- أما إذا كان الكراء سيتم بالمرأضة ، فإن السومة الكرائية تقترح من طرف مندوبا أملاك الدولة والفلاحة على الصعيد الإقليمي قبل عرضها على السلطة الرئاسية للمصادقة.
- بالنسبة للأكرية عن طريق السمسرة العمومية يحدد الثمن الافتتاحي من طرف مندوب أملاك الدولة اعتمادا على أثمان السوق.

# مسطرة إجراء الأكرية

## بالنسبة لطلب العروض:

- تضع وكالة التنمية الفلاحية ملف المشاركة في طلب العروض رهن إشارة العموم ويتكون هذا الملف من :
  - ✓ نظام طلب العروض وملحقاته؛
  - ✓ مشروع عقد الكراء مرفقا بدفتر الكلف والشروط؛
  - ✓ بطاقة معلومات عن العقار ؛
  - ✓ الثمن الافتتاحي .
- تودع العروض لدى وكالة التنمية الفلاحية قبل انصرام الأجل المعلن .ويحتوي الملف المتضمن لهذا العرض الملف الإداري ومراجع المتعهد وملف المشروع.
- يتم فحص العروض من طرف لجنة الانتقاء المعينة لإجراء هذه العملية.
- يتم عرض نتيجة فحص العروض على اللجنة الوزارية المشتركة برئاسة وزير الفلاحة والصيد البحري من أجل المصادقة النهائية على الذي رسا عليه العرض .



## بالنسبة للكراء بالمراضاة :

يتم التوقيع على العقد من طرف المكتري ومندوب أملاك الدولة ووكالة التنمية الفلاحية . ويتضمن هذا العقد الشروط المحددة من طرف اللجنة المكلفة بفحص العروض وخاصة :

■ مكونات المشروع المراد إنجازه ؛

■ شروط الانجاز؛

■ مبلغ الاستثمار ؛

■ مناصب الشغل ؛

■ مراحل وأجال الانجاز ؛

■ مدة الكراء ؛

■ الكفالة البنكية بقيمة 5% لتأمين الاستثمارات؛

■ الكفالة البنكية بقيمة السنة الأولى للكراء.

**ملحوظة:** لا يكتسي الكراء طابع الكراء الطويل الأمد أو الحكري مهما كانت مدته.

# السمسرة العمومية

مباشرة بعد رسو السمسرة على المزايذ يتم تضمين بمحضر  
السمسرة العمومية المعلومات الضرورية عن العقار وهوية  
المكثري ومدة الكراء والوجيبة الكرائية ، ويعرض على المكثري  
من أجل التوقيع على المحضر ودفتر التحملات والشروط .

لا تتجاوز مدة الكراء 5 سنوات

# تتبع عملية الإنجاز

## المعاينة :

يعهد إلى لجنة وزارية مشتركة بمراقبة عملية إنجاز الاستثمارات من طرف المستثمر المكتري

وتتكون هذه اللجنة من الآتي ذكرهم :

- ممثل (وزارة الفلاحة) في شخص وكالة التنمية الفلاحية ( رئيسا)
- ممثل وزارة الاقتصاد والمالية في شخص مندوب أملاك الدولة
- ممثل وزارة الداخلية في شخص مديرية الشؤون القروية
- ممثل الوزارة المكلفة بالتجارة والصناعة والتقنيات الحديثة في شخص الوكالة المغربية لتنمية الاستثمارات .

مهمة اللجنة : \* تفقد العقار المكري والوقوف على المراحل التي قطعها المشروع من حيث الإنجاز حسب البرنامج الزمني المحدد له ، وذلك بعد انتهاء كل مرحلة من مراحل هذا البرنامج .وتنجز محضر بذلك يوجه نظيره إلى المعني بالأمر .

\* اقتراح كافة الإجراءات في حق المكتري الذي لم ينجز مكونات المشروع بالنسبة لكل مرحلة من المراحل المحددة لذلك ، كما يمكن منحه أجلا إضافيا لإنجاز مشروعه أو بفسخ عقد الكراء .

# حالات الفسخ

يتخذ قرار بفسخ عقدة الكراء للأسباب التالية :

- عدم إنجاز المشروع خلال أجله ؛
- عدم خلق مناصب الشغل المتفق عليها ؛
- التخلي كلياً أو جزئياً عن العقار المكترى ؛
- عدم احترام الطابع الفلاحي أو التصنيع الفلاحي للعقار المكترى ؛
- عدم أداء الوجيبة الكرائية.

## مراجعة السومة الكرائية

- تتم مراجعة السومة الكرائية بصفة دورية كل 5 سنوات



النظام القانوني  
لإستغلال  
المساكن المملوكة للدولة

# أصناف الموظفين المسكنين من طرف الإدارة

## 1. الموظفون المسكنون بحكم القانون :

- أ- الموظفون المسكنون طبقاً لأنظمة خاصة: يستفيد بعض الأصناف من الموظفين العموميين من الحق في السكن الوظيفي استناداً إلى أنظمتهم الخاصة (الكتاب العام للوزارات .الولاية والعمال ..... وهم ملزمون بالسكن الوظيفي إلا إذا حصلوا على استثناء للضرورة
- ب- الموظفون المسكنون وجوباً (القباض مديرو المؤسسة السجنية ..... ) الدولة غير ملزمة بتسكينهم ، ولكنها قد تلزمهم بالسكن الذي تعده لهم بهدف تلافي الإختلالات المالية أو الأمنية.

## 2. الموظفون المسكنون بحكم الواقع:

- الأعوان المسكنون مجاناً (حراس المستشفيات وبوابي العمارات الإدارية)
- القاعدة المعول عليها في مجال السكن الوظيفي ألا يعفى من إتاوة استغلال المساكن الإدارية
- ✓ الموظفون المسكنون بصفة فعلية: مندوبو أملاك الدولة والوزارات
- ✓ الموظفون المسكنون طبقاً للقواعد العامة

# مسطرة إسناد السكن الوظيفي

لكل إدارة طريقة في إسناد المساكن الوظيفية طبقاً للمذكرة رقم 40 بتاريخ 10 مايو 2004 الصادرة عن وزارة التربية الوطنية والشباب في موضوع تدبير المساكن الإدارية والوظيفية المخصصة لوزارة التربية الوطنية، يتم :

## أ - الإعلان عن المساكن الشاغرة

ب : تقديم طلب المشاركة؛

ج : إعداد ملفات المتبارين؛

د : تكوين لجان الإسناد : تنقسم لجان الإسناد إلى نوعين:

- اللجنة المركزية : تعمل هذه اللجنة تحت رئاسة الكاتب العام للوزارة.
- اللجنة الجهوية : تضم مدير الأكاديمية ونائب وزارة التربية الوطنية ورئيس مصلحة الممتلكات وغيرهم.

# مسطرة تحديد إتاوة استغلال السكن الوظيفي

إن تحديد إتاوة استغلال السكن الوظيفي لا يتم اعتباريا أو حسب هوى ومزاج الإدارة وإنما يستند على معايير ومقاييس موضوعية وموحدة حددها القرار الوزيري بتاريخ 19 شتنبر 1951 الذي صنف المساكن الإدارية إلى ثلاثة أصناف حسب موقعها الجغرافي ورتبها في سبع درجات حسب نوعية البناء والتجهيزات التي تحتوي عليها ، كما حدد إتاوة استغلال كل حجرة في 40 درهما كحد أقصى ودرهمين (2) كحد أدنى .

# كراء المحلات السكنية والمهنية المملوكة للدولة

## الإطار القانوني :

ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013)  
بتنفيذ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري  
للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني.

## نطاق التطبيق :

تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية المحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني  
مؤثثة أو غير مؤثثة، التي تفوق مدة كرائها 30 يوما، وكذا مرافقها من أقبية ومرائب  
وأسطح وساحات وحدائق والتي لا تخضع لتشريع خاص

# الشروط الشكلية لعقد الكراء

يبرم عقد الكراء وجوبا بمحرر كتابي ثابت التاريخ يتضمن على الخصوص:

- هوية المكري والمكثري، والمهنة، والموطن ووثيقة إثبات الهوية وجميع المعلومات المتعلقة بالوكيل، عند الاقتضاء؛
- الاسم الكامل والمقر الاجتماعي وعند الاقتضاء جميع المعلومات المتعلقة بالممثل القانوني إذا كان المكري أو المكثري شخصا معنويا؛
- تحديد المحلات المكراة والمرافق التابعة لها والغرض المخصص لها وكذا التجهيزات المعدة للاستعمال الخاص من طرف المكثري وحده؛
- بيان مبلغ الوجيبة الكرائية المتفق عليها ودورية أدائها؛
- طبيعة التكاليف الكرائية التي يتحملها المكثري؛
- الوسيلة المتفق عليها لأداء الوجيبة والتكاليف الكرائية؛
- الالتزامات الخاصة التي يتحملها كل طرف.

# التزامات الدولة (المالك الخاص) كطرف مكري

1. على المكري أن يسلم للمكثري المحل والمرافق التابعة له، وكذا التجهيزات المذكورة في عقد الكراء.
2. يجب أن يتوفر المحل المعد للسكنى على المواصفات الضرورية من حيث الأجزاء المكونة له وشروط التهوية والمطبخ ودورة المياه والكهرباء والماء.
3. يجب على المكري أن يضمن للمكثري تسلم المحل المكثرى والانتفاع الكامل والهادئ به، وأن يضمن له العيوب التي تعرقل ذلك الانتفاع ما عدا تلك المحددة في البيان الوصفي أو التي تكون موضوع الاتفاق الصريح .
4. يجب على المكري صيانة المحل بالشكل الذي يسمح باستعماله وفق ما هو منصوص عليه في العقد، وأن يقوم بجميع الإصلاحات الضرورية للحفاظ عليه وصيانتته.
5. يتعين على المكري أن يسلم للمكثري وصلا موقعا ، يتضمن تفصيلا للمبالغ المؤداة من طرف المكثري مع التمييز بين وجيبة الكراء والتكاليف المترتبة عنه .

# التزامات المكثري

1. يلتزم المكثري بأداء الوجيبة الكرائية في الأجل الذي يحدده العقد، وعند الاقتضاء جميع التكاليف الكرائية التي يتحملها بمقتضى العقد وبموجب القوانين الجاري بها العمل.
  2. يجب على المكثري أن يعيد المحل المكثري للمكثري عند إنهاء أو فسخ عقد الكراء .
  3. على المكثري أن يحافظ على المحل المكثري وأن يستعمله وفقا للغرض المخصص له طبقا لما هو وارد في العقد.
  4. لا يحق للمكثري إدخال تغييرات على المحل والتجهيزات المكثرة دون الحصول على موافقة كتابية من المكثري. وعند عدم الحصول على هذه الموافقة، يمكن للمكثري أن يلزم المكثري عند إفراغه للمحل، بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أو الاحتفاظ لفائدته بالتغييرات المنجزة دون أن يكون للمكثري حق المطالبة بالتعويض عن المصاريف المؤداة.
  5. يجب على المكثري أن يسمح للمكثري بإنجاز الأشغال الضرورية للحفاظ على صيانة المحل المكثري وكذا الإصلاحات المستعجلة التي لا يمكن إرجاؤها إلى نهاية العلاقة الكرائية.
- غير أنه إذا ترتب عن إجراء هذه الإصلاحات حرمان المكثري بصفة كاملة أو جزئية من محل الكراء لأكثر من 3 أيام، جاز له فسخ عقد الكراء أو اللجوء إلى القضاء للمطالبة بخصم جزء من مبلغ الوجيبة الكرائية بما يتناسب والمدة التي حرم خلالها من المحل المكثري.
- يمكن أن يتكلف المكثري بإنجاز الأشغال المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه، على نفقة المكثري، في الآجال وحسب الشروط التي يحددها الطرفان في محرر ثابت التاريخ.



# مراجعة الوجبية الكرائية

لا يجوز الاتفاق على رفع مبلغ الوجبية الكرائية خلال مدة تقل عن 3 سنوات ابتداء من تاريخ إبرام عقد الكراء أو من تاريخ آخر مراجعة قضائية أو اتفاقية، أو الاتفاق على زيادة تتعدى النسب المقررة في هذا القانون.

ذا لم يقع بين الطرفين اتفاق على شروط مراجعة الوجبية الكرائية ونسبة الرفع من قيمتها أمكن مراجعتها بعد مرور كل 3 سنوات على الأقل من تاريخ الاتفاق على الوجبية أو من تاريخ مراجعتها بين الأطراف مباشرة، أو من التاريخ الذي حددته المحكمة لآخر مراجعة.

تحدد نسبة الزيادة في الوجبية الكرائية في 8% بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى و 10% بالنسبة للمحلات المعدة للاستعمال المهني.

يمكن للمحكمة الابتدائية المختصة أن تحدد نسبة الزيادة في مبلغ الوجبية الكرائية بما لها من سلطة تقديرية ودون التقيد بالنسبتين المذكورتين أعلاه إذا كان مبلغ قيمة الوجبية الكرائية لا يتجاوز 400 درهم شهريا على ألا تتعدى نسبة الزيادة المحكوم بها 50% .

يجري العمل بالوجبية الكرائية الجديدة ابتداء من تاريخ المطالبة القضائية.

# استرجاع المحل المهجور المكري من طرف الدولة

يعتبر المحل مهجورا إذا ظل مغلقا لمدة 6 أشهر على الأقل بعد:

- إخلاء المكثري المحل المكثري من جميع منقولاته وأغراضه كليا أو جزئيا؛
- غياب المكثري عن المحل وعدم تفقده من طرفه، شخصا أو من طرف من يمثله أو من يقوم مقامه؛
- وفاة المكثري أو فقدانه للأهلية القانونية وعدم ظهور أي من الأشخاص المستفيدين من التمديد القانوني.
- لا يعتبر المحل مهجورا إذا استمر المكثري في الوفاء بالتزاماته إزاء المكري.
- إجراءات الاسترجاع
- يقدم طلب استرجاع المحل المهجور إلى رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات، مشفوعا ب :

أ. العقد أو السند الكتابي المثبت للعلاقة الكرائية؛

ب. محضر معاينة واقعة إغلاق وهجر المحل المكثري وتحديد أمد الإغلاق.

يمكن لرئيس المحكمة أن يحكم بالاسترجاع وينفذ على الأصل ، كما أنه بإمكان مراجعة رئيس المحكمة من طرف المكثري إذا أثبت أدائه للوجيبة الكرائية بانتظام.

# الكراء الطويل الأمد

الإطار القانوني:

المواد : 121 إلى 129 من مدونة الحقوق العينية

التعريف:

لم يعرف المشرع المغربي الكراء الطويل الأمد مقتصرًا على ذكر أحكامه في الفصل 121 من مدونة الحقوق العينية، وأكد على أنه حق عيني يخول صاحبه حقًا عينيًا قابلاً للرهن الرسمي وكذا التفويت لفائدة الغير وقابليته للحجز.

ويجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية.



مدة الكراء : بين 10 سنوات و 40 سنة

### أسباب انقضاء الكراء الطويل الأمد:

ينقضي الكراء الطويل الأمد بأحد الأسباب التالية :

1. انتهاء الأجل المحدد في العقد : والفسخ هنا يتم بدون إنذار؛

2. صدور حكم قضائي بالفسخ :

■ إما بسبب عدم أداء السومة الكرائية لمدة سنتين متتاليتين؛

■ إلحاق ضرر جسيم بالعقار؛

■ عدم تنفيذ شروط العقد.

3. هلاك العقار كلياً؛

4. إتحاد الذمة؛

5. الاتفاق على الفسخ: حتى أمام غياب نص صريح فإن هذا المقتضى من القواعد العامة.

# التفويطات

# أ - التفويطات العقارية

## التفويطات لفائدة الجماعات الترابية والمؤسسات العمومية:

1. يجب تقديم طلب إلى مصالح مديرية أملاك الدولة على الصعيد المركزي أو المحلي مرفقا بتصميم موقعي يبين بالضبط موقع العقار موضوع الاقتناء وورقة تقنية عن المشروع المزمع انجازه يتضمن مصادر التمويل ..
2. إجراء بحث : إن أهم المعلومات التي يتعين على مندوب أملاك الدولة المختص التأكد منها هي التالية:
  - أ. الوضعية القانونية للعقار (محفظ، غير محفظ، في طور التحفيظ)
  - ب. في حالة ما إذا كان في طور التحفيظ التأكد من خلوه من التعرضات، وانتهاء أجل التعرض؛
  - ج. عدم وجود تحملات عقارية من رهن وتقييدات؛
  - د. التأكد من شغوره وعدم تخصيصه لجهة إدارية أو مؤسسة عمومية أخرى؛
  - هـ. معرفة تخصيصه طبقا لوثائق التعمير؛
  - و. انسجام المساحة المطلوبة مع المشروع المراد انجازه.



3. دراسة الملف : بعد الانتهاء من الأبحاث الأولية المتعلقة بال عقار والتخصيص طبقا لوثائق التعمير يتم دراسة جدوى المشروع ،على أنه إذا كان العقار المخزني المطلوب يوجد خارج المدار الحضري أو في مناطق الضم فإنه لابد من الإدلاء بشهادة إدارية من المصالح الإدارية المعنية تفيد عدم صبغته الفلاحية .

وفي حالة الموافقة المبدئية على المشروع فإن مندوبية أملاك الدولة تطلب من السلطة المحلية جمع اللجنة الإدارية للخبرة من أجل تثمين العقار؛ الذي يتعين أن توافق على خلاصتها المديرية الجهوية لأملاك الدولة.

ومباشرة بعد الأداء لدى مصالح الخزينة العامة والإدلاء بما يفيد ذلك يتم إبرام عقد التفويت طبقا لمقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية في أربعة نظائر يتحتم على الجهة المستفيدة القيام بالإجراءات التالية :

■ إخضاع العقد لإجراءات التسجيل والتقييد في السجلات العقارية متى كان العقار محفظا أو في طور التحفيظ، وفي الحالة التي يكون العقار غير محفظ يتعين إيداع مطلب لتحفيظه(التحفيظ إجباري).

■ إيداع طلب الترخيص بالبناء؛

■ البدء في الأشغال بمجرد الحصول على الترخيص من الجهات المختصة.



\* بعد مرور 6 أشهر على إبرام العقد يتعين على مندوب أملاك الدولة دعوة اللجنة الإدارية المحلية من أجل معاينة تقدم الأشغال وكذا قيام المستفيد بالتزاماته السالفة الذكر .  
ويمكن للمستفيد حضور هذه المعاينة بدعوة من السلطة المحلية .

تدون هذه اللجنة أشغالها في محضر، ويمكن اعتبار البيع مفسوخا بقوة القانون في الحالة التي لم ينفذ المستفيد أي من التزاماته.

أما في الحالة التي ينفذ المستفيد جزئيا التزاماته ، يتعين إعادة جمع نفس اللجنة عند انتهاء أجل التنفيذ من أجل التحقق من انتهاء الأشغال وهنا نكون أمام وضعيتين :

أ - انجاز المشروع **كليا** طبقا لمقتضيات العقد وكناش التحملات فتوصي اللجنة بمنح المستفيد شهادة رفع اليد.

ب - انجاز المشروع **جزئيا** : إذا تبين للجنة أن المشروع الاستثماري تم انجازه جزئيا وأن العطل يعود لأسباب خارجة عن إرادة الجهة المقتنية أمكن للجنة المعاينة منح المقتني أجلا استرحاميا لا يتجاوز في جميع الأحوال سنة ، مع أداء ذعيرة تساوي 2% من ثمن البيع عن كل شهر تأخير.

د - **عدم انجاز المشروع كليا** : أما في الحالة التي تتعاس الجهة المستفيدة عن اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تنفيذ أحد الشروط الواردة في دفتر التحملات ، أمكن للجنة المعاينة إذا ما تأكدت من جدية مبررات المستثمر منحه أجلا إضافية لا يتعدى 3 أشهر من أجل إنجاز المطلوب.





ويتم إشعار الجماعة الترايبية المعنية او المؤسسة العمومية بذلك بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالتوصل، مع التأكيد على أنه في حالة المثل يعتبر عقد البيع مفسوخا بقوة القانون.

لكن ما ذا لو أن الجهة المستفيدة باشرت الأشغال جزئيا ثم توقفت عن استكمالها نهائيا؟

في هذه الحالة يحق للجنة المعاينة أن تقدر قيمة الأشغال المنجزة مع إقرار فسخ العقد، وبالتالي يتم تبليغ الجماعة الترايبية أو المؤسسة العمومية بهذا القرار بجميع الوسائل القانونية ولا سيما رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالتوصل. وبعد ذلك تتخذ الإجراءات الضرورية من أجل بيع القطعة الأرضية المعنية وكذا المنشآت عن طريق المزاد العلني. ويتم تحديد ثمن الانطلاقة بالاستناد إلى ثمن البيع زائد قيمة المنشآت .

# التفويطات في إطار الاستثمار

## الإطار القانوني :

- الرسالة الملكية إلى الوزير الأول بتاريخ 9 يناير 2002 في موضوع التدبير اللامتكز للاستثمار.
- مرسوم 5 مارس 2002 بتغيير وتتميم الفصل 82 من المرسوم الملكي بتاريخ 21 أبريل 1967 بسن نظام عام للمحاسبة العمومية، كما وقع تعديله.

# 1. الاستثمار العادي بناء على عقود

يقصد بالاستثمار العادي بناء على عقود ذلك الاستثمار الذي يقوم به الأفراد أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الترابية فوق أراضي الدولة خارج القطاعات المتعلقة بالتدبير اللامركز للاستثمار .

وفي هذا الإطار يتعين على المستثمر العادي سلوك المسطرة التالية من أجل اقتناء أحد أملاك الدولة تتمثل على الخصوص في ما يلي :

1- توجيه الطلب إلى مندوبية أملاك الدولة على الصعيد المحلي مرفقا بتصميم موقعي يبين بالضبط موقع العقار موضوع الاقتناء وورقة تقنية عن المشروع الاستثماري المزمع انجازه تتضمن الغلاف المالي واليد العاملة التي ستشغل ومدة الانجاز وطرق التمويل...

2- إجراء بحث : إن أهم المعلومات التي يتعين على ممثل مديرية أملاك الدولة التأكد منها :



أ. الوضعية القانونية للعقار (محفظ، غير محفظ، في طور التحفيظ)

ب. في حالة ما إذا كان في طور التحفيظ التأكد من خلوه من التعرضات، وانتهاء أجل التعرض؛

ج. عدم وجود تحملات عقارية من رهن وتقييدات؛

د. التأكد من شغوره وعدم تخصيصه لجهة إدارية أو مؤسسة عمومية أخرى؛

ه. معرفة تخصيصه طبقا لوثائق التعمير؛

و. انسجام المساحة المطلوبة مع المشروع.

3 - دراسة الملف : بعد الانتهاء من الأبحاث الأولية المتعلقة بالعقار والتخصيص طبقا لوثائق التعمير يتم دراسة جدوى المشروع وأهميته بالنسبة للاقتصاد المحلي، على أنه إذا كان العقار المخزني المطلوب يوجد خارج المدار الحضري أو في مناطق الضم فإنه لا بد من الإدلاء بشهادة إدارية من المصالح الإدارية المعنية تفيد عدم صبغته الفلاحية .



وفي هذا الإطار صدر المرسوم رقم 683.04.2 بتاريخ 29 دجنبر 2004 يتعلق باللجنة الجهوية المكلفة ببعض العمليات العقارية يرأسها والي الجهة وتتكون من :

- عامل العمالة أو الإقليم المعني؛
- مدير المركز الجهوي للاستثمار ؛
- المدير الإقليمي للفلاحة أو مدير المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي ؛
- مندوب أملاك الدولة ،
- المحافظ على الأملاك العقارية ؛
- المفتش الجهوي لإعداد التراب الوطني؛
- مدير الوكالة الحضرية أو ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ، عندما لا تدخل المنطقة المعنية في النفوذ الترابي لهذه الوكالة ؛
- المندوب الجهوي للوزارة المعنية بالمشروع المراد إنجازه؛



ويعهد إلى هذه اللجنة بالبت في جميع الطلبات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية غير الفلاحية الرامية إلى:

- تفويت أو كراء الأراضي الفلاحية أو ذات الصبغة الفلاحية التابعة لملك الدولة الخاص الواقعة خارج المدارات الحضرية أو غير الخاضعة لتصميم التهيئة أو تصميم التنمية مصادق عليهما بصفة قانونية والتي ترمي إلى إنجاز مشروع استثماري غير فلاحى ذي صبغة اقتصادية أو اجتماعية ؛
  - الإشهاد بعدم الصبغة الفلاحية للأراضي حينما تهم العمليات العقارية المتعلقة بها أشخاصا ذاتيين أجنب أو شركات بالأسهم أو شركات يكون مجموع رأسمالها أو جزء منه بيد أشخاص أجنب؛
  - الترخيص بتقسيم الأراضي الواقعة داخل دوائر الري أو دوائر الاستثمار في الأراضي غير المسقية من أجل خلق أو توسيع منشآت غير فلاحية ؛
  - إنجاز مشاريع استثمارية في منطقة ساحلية لا تشملها وثائق التعمير أو في المناطق الحساسة .
- ويقصد بالمناطق الحساسة في مفهوم هذا المرسوم الحدائق الوطنية والمواقع الطبيعية أو المواقع ذات المنفعة البيولوجية أو الأيكولوجية أو التاريخية وكذلك المناطق التي لا تشملها وثائق التعمير والتي تتطلب حماية نظرا لمؤهلاتها الطبيعية أو إلى رصيدها المعماري .



وفي حالة الموافقة المبدئية على المشروع فإن مندوبية أملاك الدولة تطلب من السلطة المحلية جمع اللجنة الإدارية للخبرة من أجل تقيم العقار؛ الذي يتعين أن تصادق عليه المديرية الجهوية لأملاك الدولة ثم يشعر به طالب الاقتناء من أجل إعلان قبوله .

ومباشرة بعد الأداء لدى مصالح الخزينة العامة والإدلاء بما يفيد ذلك يتم إبرام عقد التفويت في أربعة نظائر يتحتم على المستفيد القيام بالإجراءات التالية :

- إخضاع العقد لإجراءات التسجيل والتقييد في السجلات العقارية متى كان العقار محفظاً أو في طور التحفيظ، وفي الحالة التي يكون العقار غير محفظ يتعين إيداع مطلباً لتحفيظه؛
- إيداع طلب الترخيص بالبناء؛
- البدء في الأشغال بمجرد الحصول على الترخيص من الجهات المختصة.

وفي هذا الإطار يحق للجهة المستفيدة أن تطلب من مندوبية أملاك الدولة الموافقة على رهن القطعة الأرضية موضوع الاقتناء لفائدة مؤسسة بنكية ضماناً لقرض من أجل إنجاز المشروع الاستثماري.

ولا تعطى هذه الموافقة إلا بعد إنجاز على الأقل 30% من المشروع.



\* بعد مرور 6 أشهر على إبرام العقد يتعين على مندوب أملاك الدولة دعوة اللجنة الإدارية المحاية من أجل معاينة تقدم الأشغال وكذا قيام المستفيد بالتزاماته السالفة الذكر .  
ويمكن للمستفيد حضور هذه المعاينة بدعوة من السلطة المحلية .

تدون هذه اللجنة أشغالها في محضر قانوني،ويمكنها اعتبار البيع مفسوخا بقوة القانون في الحالة التي لم ينفذ المستفيد أي من التزاماته.

أما في الحالة التي ينفذ المستفيد جزئيا التزاماته ، يتعين إعادة جمع نفس اللجنة عند انتهاء أجل التنفيذ من أجل التحقق من انتهاء الأشغال وهنا نكون أمام وضعيتين :

أ. **انجاز المشروع كليا** طبقا لمقتضيات العقد وكناش التحملات فتوصي اللجنة بمنح المستفيد رفع اليد.

ب. **انجاز المشروع جزئيا** :إذا تبين للجنة أن المشروع الاستثماري تم انجازه جزئيا وأن العطل يعود لأسباب خارجة عن إرادة الجهة المقنتية أمكن للجنة المعاينة منح المقتني أجلا استرحاميا لا يتجاوز في جميع الأحوال سنة ، مع أداء ذعيرة تساوي 2% من ثمن البيع عن كل شهر تأخير.

د. **عدم انجاز المشروع كليا** : أما في الحالة التي تتعاس الجهة المستفيدة عن اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تنفيذ أحد الشروط الواردة في دفتر التحملات ،أمكن للجنة المعاينة إذا ما تأكدت من جدية مبررات المستثمر منحه أجلا إضافية لا يتعدى 3 أشهر من أجل إنجاز المطلوب.





ويتم إشعار الجهة المستفيدة بذلك بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالتوصل، مع التأكيد على أنه في حالة المثل يعتبر عقد البيع مفسوخا بقوة القانون.

لكن ما ذا لو أن الجهة المستفيدة باشرت الأشغال جزئيا ثم توقفت عن استكمالها نهائيا؟

في هذه الحالة يحق للجنة المعاينة أن تقدر قيمة الأشغال المنجزة مع إقرار فسخ العقد، وبالتالي يتم تبليغ الجهة المعنية بهذا القرار بجميع الوسائل القانونية ولأسيما رسالة مضمونة الوصول مع الإشعار بالتوصل. وبعد ذلك تتخذ الإجراءات الضرورية من أجل بيع القطعة الأرضية المعنية وكذا المنشآت عن طريق المزاد العلني. ويتم تحديد ثمن الانطلاقة بالاستناد إلى ثمن البيع زائد قيمة المنشآت.

## 2 - الاستثمار في إطار التدبير اللامركز بناء على عقود أو اتفاقيات

**الأساس القانوني:** الرسالة الملكية الموجهة إلى الوزير الأول في موضوع التدبير اللامركز للاستثمار السالفة الذكر، والتي بموجبها قرر جلالة الملك إحداث المراكز الجهوية للاستثمار تحت مسؤولية ولاية الجهات تتولى نوعين من المهام الرئيسية :

أ. المساعدة على إنشاء المقاولات يقوم بها شبك خاص باعتباره المخاطب الوحيد بالنسبة للأشخاص الذين يرغبون في إحداث المقاولات.

ب. مساعدة المستثمرين، يتولى مهامها شبك آخر عن طريق تزويد المستثمرين بكل ما يفيدهم من معلومات بشأن الاستثمار الجهوي وكذا اقتراح الحلول التوافقية لما قد ينشأ من منازعات محتملة بين المرافق الإدارية والمستثمرين .

تنفيذا للرسالة الملكية المشار إليها أعلاه تم إدخال تعديلات جوهرية على النصوص التنظيمية المرتبطة بتدبير الملك العقاري للدولة نذكر على الخصوص :

■ مرسوم 02.185.2 بتاريخ 5 مارس 2002 المغير والمتمم للفصل 82 من المرسوم الملكي رقم 67.330 بتاريخ 21 أبريل 1967 المتعلق بالمحاسبة العمومية الذي خول الولاية صلاحية الترخيص بتفويت عقار من ملك الدولة الخاصة عندما يتعلق الأمر بالاستثمار في مجالات الصناعة ،التصنيع الفلاحي ، الصناعة التقليدية ، المعادن ، السياحة والصناعة التقليدية والسكن والتعليم والتكوين والصحة والطاقة والمساحات الكبرى والمتوسطة للتوزيع عندما يكون الغلاف المالي للمشروع يقل مبلغه عن 200 مليون درهم.

■ قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 02.367 بتاريخ 5 مارس 2002 الذي فوض لولاية الجهات صلاحية كراء عقار من ملك الدولة الخاصة عندما يتعلق الأمر بالاستثمارات أعلاه عندما يكون الغلاف المالي للمشروع يقل عن 200 مليون درهم .

■ مرسوم رقم 04.683.2 بتاريخ 29 دجنبر 2004 المتعلق باللجنة الجهوية المكلفة ببعض العمليات العقارية كما أوضحنا سابقا .

# المسطرة المتبعة

1. يتم إيداع ملف الاستثمار إما لدى المركز الجهوي للاستثمار ،أو لدى المندوبية الإقليمية لأملاك الدولة التي تكون ملزمة بتوجيهه إلى المديرية الجهوية لأملاك الدولة التي توجهه بدورها إلى المركز المذكور داخل أجل 20 يوما من إيداعه لديها أو لدى المندوبية الإقليمية.

2. تتم دراسة الملف على صعيد هذا المركز من طرف لجنة مختلطة يترأسها من الناحية الواقعية مدير المركز الجهوي للاستثمار عوضا عن والي الجهة ،بمعية الأعضاء التاليين:

- ممثل مديرية أملاك الدولة؛
- ممثل السلطة الإقليمية ؛
- ممثل السلطة المنتخبة التي يقع في دائرة نفوذها المشروع ؛
- ممثل السلطة المكلفة بالتعمير؛
- ممثل القطاع الوزاري المشرف على نوع المشروع .



3. هذه الدراسة تفضي إلى احتمالين: إما قبول المشروع أو رفضه .

✓ في حالة الرفض يشعر مدير المركز الجهوي للاستثمار المستثمر بهذا القرار الذي يوقعه والي الجهة أو من ينوب عنه .

✓ في حالة القبول تتولى اللجنة الجهوية للاستثمار تحديد شروط العقد وكناش التحملات من قبيل محتويات المشروع ، اليد العاملة، الغلاف المالي ، أجل انتهاء الأشغال . ويتم إشعار المستثمر بهذا القرار وشروط التعاقد .

✓ هنا كذلك يتعين التأكد من شيئين أساسيين أولاً قيمة المشروع ، وثانياً مدى خضوعه لاتفاقية خاصة بالاستثمار .

1. فإذا تعلق الأمر باتفاقية الاستثمار يتعين توجيه الملف من طرف المركز الجهوي للاستثمار إلى الوكالة المغربية لتنمية الاستثمار أو الوزارة الوصية على القطاع المعني بالاستثمار من أجل دراسته من طرف لجنة الاستثمار.

• تتكلف المراكز الجهوية للاستثمار بدراسة وتحضير مشاريع الاتفاقات والعقود كلما تعلق الأمر بمشاريع تستوجب إبرام اتفاقية أو عقد استثمار مع الدولة وتوجيهها إلى لجنة الاستثمارات تحت رئاسة رئيس الحكومة للمصادقة عليها

• يتعلق الأمر بالمشاريع التي ينجم عنها منح إعفاءات كآلية من حقوق ورسوم الاستيراد وكذا تلك المشاريع التي تمنح فيها الدولة مساهمات مالية لبعض النفقات كما هو منصوص عليه في القانون الإطار رقم 95 / 18 بمثابة ميثاق للاستثمار.

وبعد التوقيع على الاتفاقية فإن هذه الأخيرة هي التي تحدد شروط العقد .

2. أما إذا كان المشروع الاستثماري لا يستوجب إبرام اتفاقية أو عدم الشراكة قطاع عام قطاع خاص، يعهد دائماً إلى المركز الجهوي للاستثمار بدراسة الطلب إذا تعلق الأمر بالقطاعات المعنية والتي تقل قيمتها عن 200 مليون درهم .

غير أنه في الحالة التي تكون فيه الجهة المستقبلة للمشروع غير محددة لدى المستثمر، تتكفل الوزارة المكلفة بالشؤون الاقتصادية والعامّة بتوجيه المستثمر لدى المركز الجهوي المعني. أما إذا كان المشروع مجزأ ويشمل أكثر من جهة تتم إحالة نسخ الملفات إلى عدة مراكز جهوية قصد الدراسة في حدود الاختصاصات الترايبية لكل مركز .

# الجهة المكلفة بالترخيص

كل بيع أو كراء لعقارات الدولة يكون موضوع الاستثمار فإن الجهة المؤهلة بمنح الترخيص هي :

- والي الجهة إذا تعلق الأمر بالقطاعات التسع المذكورة متى قل الثمن عن 200 مليون درهم
- وزير الاقتصاد والمالية متى تساوى أو تجاوز هذا المبلغ أو تعلق بقطاعات خارج ما تم ذكره .

# معوقات الاستثمار في أراضي الدولة الخاصة

## ■ معوقات ذاتية :

- عدم الشفافية والمحابة لدى بعض المتدخلين؛
- عدم جدية بعض المستثمرين؛
- سوء تأويل بعض النصوص القانونية؛
- تعدد المتدخلين؛

## ■ معوقات هيكلية :

- ندرة العقار وطبيعته القانونية المعقدة.
- الاستغلال غير القانوني (138 ألف هكتار تقريبا)، التملك على الشيع، التعرضات التعسفية، بطء المساطر القضائية

....



# مشاريع سياحية كبرى ساهمت فيها الدولة(الملك الخاص)

- \* محطة خميس الساحل بالعرائش :310هـ
- \* محطة الحوزية بالجديدة :475هـ
- \* محطة موكادور بالصويرة :356هـ
- \* محطة الشاطيء الأبيض بكلميم :525هـ
- \* محطة السعيدية :600هـ
- \* محطة تاغزوت :680هـ

# التفويطات عن طريق المزاد العلني خارج مجال الاستثمار

القاعدة العامة طبقا للفصل 82 من قانون المحاسبة العمومية فإن بيع أملاك الدولة المنقولة منها أو العقارية تتم عن طريق المزاد العلني . ويتم بيع ملك الدولة الخاص بموجب قرار لوزير الاقتصاد والمالية دون الالتفات لأي سقف مالي.

# تفويت العقارات صعبة التسيير أو باهظة التكاليف

## القاعدة القانونية :

- الظهير الشريف بتاريخ 16 شتنبر 1953 وكذا كناش التحملات المضاف إليه ( الجريدة الرسمية رقم 2131 بتاريخ 23 أكتوبر 1953).
- دورية مديرية أملاك الدولة رقم 193 بتاريخ 2 أكتوبر 1967.
- استنادا إلى الدورية 193 السالفة الذكر تعتبر العقارات الصعبة التسيير أو الباهظة التكاليف كل:
  - العقارات الحضرية العتيقة التي تملكها الدولة ذات الدخل الضعيف لكونها تعرض للكراء وسومتها الكرائية هزيلة لا تتعدى حتى مصاريف صيانتها أو ترميمها؛
  - الحقوق المشاعة الآيلة للدولة إما عن طريق الإرث أو المصادرة والتي تتوفر فيها نفس الشروط أعلاه.
- تجتمع اللجنة الإدارية للخبرة بأعضائها العاديين لتحديد الثمن الافتتاحي وشروط الانجاز، وتبعث قراراتها إلى المدير الجهوي لأملاك الدولة قصد المصادقة والعمل على استصدار القرار الآذن بالتفويت. بعد ذلك يتم اللجوء إلى مسطرة الإشهار.



ويعهد إلى لجنة إدارية التفويت عن طريق المزاد العلني ، وتتكون هذه اللجنة من :

- السلطة المحلية ؛
- مندوب أملاك الدولة ؛
- القابض المالي ،

وفي حالة رسو المزاد العلني عن المزايد الأخير يتعين عليه دفع الثمن النهائي الذي توقفت عنه المزايدة بالإضافة إلى 5 % لتغطية مصاريف العملية وكذا حقوق التسجيل الذي يتعين عليه دفعها معجلاً

# التفويطات بالتراضي خارج مجال الاستثمار

تعتبر مسطرة بيع أملاك الدولة بالتراضي مسطرة استثنائية ، يجب أن تبقى في إطار ضيق حفاظا على المنافسة والشفافية والمساواة ، وتم لاعتبارات اقتصادية واجتماعية موضوعية ومعلقة ، وهي تهم بالدرجة الأولى العقارات الشاغرة وغير المخصصة للتجهيزات العمومية .

ولا يعمل بهذه المسطرة إلا إذا استوفى الطلب الشروط الضرورية من حيث الجوانب القانونية والمعمارية والتغطية المالية للمشروع ، ناهيك عن رأي السلطة الإقليمية الإيجابي .

■ في حالة قبول الطلب تجتمع اللجنة الإدارية لتحديد الثمن الحقيقي للقطعة المعنية وكذا الشروط التقنية التي يتعين على المشتري المحتمل إنجازها .

■ يعرض الثمن على المعني بالأمر الذي يتعين عليه قبوله كتابة

■ يتم استصدار قرار وزير الاقتصاد والمالية الآذن بالتفويت

■ طبقا للدورية رقم 8254 بتاريخ 2 يونيو 1987 فإنه يتعين تنفيذ القرار أعلاه داخل أجل لا يتعدى 6 أشهر ابتداء من تاريخ صدوره ، لذلك يتعين على المشتري أداء الثمن داخل الأجل المذكور حتى يتم إبرام العقد .

■ البيع إما ان يكون ناجزا أو معلقا على شروط فاسخة ، آنذاك يجب تتبع شروط تحقق الشروط من طرف لجنة محلية .

■ الثمن كما قد يكون مؤجلا قد يكون على أقساط .

■ العقد يكون إما رسمي أو عرفي يبرمه محامي مقبول لدى محكمة النقض

■ إذا كان العقار المبيع غير محفظ ، يتعين خضوعه لمسطرة التحفيظ إجباريا .

# التفويّات بالمجان

## 1. التخلي بالمجان عن أملاك الدولة الخاصة من أجل تشييد المساجد:

الإطار القانوني: كتاب السيد رئيس الحكومة بتاريخ 8 يوليوز 1958

تتخلى مديرية أملاك الدولة عن بعض أملاكها العقارية لفائدة وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية من أجل تشييد مساجد .

يتم هذا التخلي بقرار لوزير الاقتصاد والمالية ، بعد استشارة السلطة الإقليمية ومندوبية الإسكان ومندوبية الشؤون الإسلامية المعنية .

يجب أن يتضمن القرار المذكور على أنه " تخصص القطعة المتخلى عنها مجاناً لبناء مسجد ، ويستعمل هذا الأخير على الدوام لإقامة الشعائر الدينية . "

## 2. التخلي بالمجان عن أملاك الدولة الخاصة لفائدة الجماعات الترابية من أجل تكوين رصيدها العقاري

### البلديات : الإطار القانوني:

- ظهير 19 أكتوبر 1921 ( ف 8 و 9 )
- دورية وزارية مشتركة بتاريخ 24 نونبر 1958
- دورية 173 بتاريخ 18 فبراير 1959
- الأملاك المخصصة للمرافق العمومية البلدية تسلم بالمجان للبلديات قصد إدماجها ضمن الملك الخاص أو العام البلدي.
- يتم التسليم بناء على طلب السلطة المحلية
- تحدد الأملاك التي يمكن تحويلها لفائدة الجماعة الترابية البلدية من طرف لجنة إدارية مكونة من :
  - ممثل وزارة التجهيز والنقل؛
  - مندوب أملاك الدولة؛
  - ممثل المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر عند الضرورة.
- يتعين موافقة الإدارة المعنية إذا كان العقار موضوع تخصيص
- تتم الموافقة على التخلي بالمجان لفائدة الجماعات الترابية بقرار وزير الاقتصاد والمالية.





## الجماعات القروية:

الإطار القانوني: ظهير 7 شتنبر 1963 ؛

- الدورية رقم 175 بتاريخ 29 يوليو 1959 ؛
- تتبع نفس المسطرة المتعلقة بالبلديات؛

### 3. التخلي بالمجان عن أملاك الدولة الخاصة لفائدة الجماعات القروية من أجل تشييد مقر الجماعة

- الإطار القانوني: ظهير 7 شتنبر 1963
- الدورية رقم 1295 بتاريخ 19 فبراير 1964
- تفتح المسطرة بطلب من رئاسة المجلس القروي تحت إشراف السلطة المحلية؛
- يجب ألا تتعدى المساحة المطلوبة 2500م<sup>2</sup>
- تتم الموافقة على هذا التخلي من طرف وزير الاقتصاد والمالية؛
- يبرم عقد التخلي طبقا للمسطرة المعتادة ؛
- يتحتم على الجماعة بناء مقرها داخل أجل سنتين تحت طائلة استرجاع القطعة الأرضية المعنية ؛
- يتم إسقاط القطعة بموجب قرار لوزير الاقتصاد والمالية .
- إذا استعملت الجماعة القطعة في غير الغرض الذي من أجله استفادت من الجانية، تجتمع لجنة إدارية للخبرة من أجل تحديد الثمن الحقيقي للتفويت .
- يوجه أمر بالدفع إلى الجماعة المعنية من أجل أداء الثمن.

## 4. التخلي بالمجان عن أملاك الدولة الخاصة لفائدة الجماعات الترابية من أجل إحداث أو توسيع المقابر

الإطار القانوني: الدورية رقم 120 مكرر بتاريخ 8 يونيو 1971

- تدرج الجماعة الترابية المعنية نقطة إحداث المقابر بدون تمييز بين الديانات في جدول أعمال دورتها العادية أو الاستثنائية من أجل المصادقة عليها؛
- رأي السلطة المحلية؛
- استصدار قرار وزير الاقتصاد والمالية الآن بإجراء العملية ؛
- تدمج المقابر ضمن الملك العمومي الجماعي.

# تفويت بعض القطع الفلاحية أو القابلة للفلاحة إلى مستغليها بصفة منتظمة

## الإطار القانوني؛

- القانون رقم 05.01 المتعلق بتفويت بعض القطع الأرضية الفلاحية أو القابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص إلى مستغليها بصفة منتظمة ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.251 بتاريخ 7 يناير 2005؛
- المرسوم التطبيقي المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 10 غشت 2006؛
- الدورية المشتركة بين وزارة الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري ووزارة الداخلية ووزارة الاقتصاد والمالية رقم 208 بتاريخ 10 شتنبر 2007.

## القطع الأرضية المعنية:

القطع الأرضية الفلاحية أو القابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص الموزعة قبل 9 يوليو 1966

# الجهة المستفيدة

- المستغلون بصفة منتظمة.
- يقصد بالمستغل بصفة منتظمة :
  - أ. المستفيد الأصلي أو ذوو حقوقه الحائزين لوثائق إثبات الاستفادة؛
  - ب. الحائز للقطعة الأرضية بموجب عقد مبرم مع المستفيد الأصلي أو ذوي حقوقه (عقد بيع، هبة، وصية، معاوضة....).
  - ج. المستغل الذي يثبت بعقد عدلي حيازته الهادئة للقطعة لمدة تفوق 10 سنوات في تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

# مسطرة التفويت

## 1 - اللجنة المختصة بالبحث في الطلبات:


- يتم التفويت بناء على اقتراح لجنة إقليمية يترأسها عامل الإقليم وتتألف من :
  - رئيس المجلس الجهوي أو ممثله ؛
  - رئيس مجلس العمالة أو الإقليم أو ممثله؛
  - رئيس المجلس الجماعي أو ممثله؛
  - رئيس الغرفة الفلاحية أو ممثله؛
  - القائد المعني ؛
  - قابض التسجيل والتنبر؛
  - المحافظ على الأملاك العقارية الرهون
  - رئيس مصلحة المسح العقاري ؛
  - المدير الإقليمي للفلاحة أو مدير المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي؛
  - مندوب أملاك الدولة ، بصفته كاتباً للجنة



## 2 - مسطرة الاقتناء

- يتعين على المعنيين بالأمر تقديم طلب لدى كتابة اللجنة أعلاه خلال سنتين تبتدئ من 10 غشت 2006 تاريخ نشر المرسوم التطبيقي للقانون المذكور بالجريدة الرسمية ، مرفقا بوثائق تثبت صفة المستغل المنتظمة لدى المندوب الإقليمي لأملاك الدولة ، مقابل وصل بالتسلم؛
- تدرس اللجنة الطلبات ؛
- تحرر محضرا بتحديد قائمة المستفيدين من التفويت ويرسل إلى مديرية أملاك الدولة ؛
- تحدد ثمن التفويت على الشكل التالي :
  1. بالنسبة للمستفيد الأصلي أو ذوي حقوقه يعادل ثمن التفويت الثمن الذي كان جاريا به العمل وقت إجراء عملية التوزيع الأصلي؛
  2. بالنسبة للحائز أو ذوي حقوقه ، يضاعف الثمن المحدد أعلاه بنسبة 50% ؛
  3. بالنسبة للمستغل يضاعف هذا الثمن بنسبة 100%.

## 3 - أداء الثمن

- يسدد الثمن معجلا ، أو مؤجلا على أقساط على مدة لا تتجاوز 6 سنوات؛
  - تترتب عن الأقساط غير المؤداة في أجلها فوائد يتم احتسابها على أساس النسبة القانونية، ابتداء من يوم الاستحقاق إلى يوم التسديد.
- 

## 4 - رهن القطعة المفوتة

تبقى القطعة المباعة مرهونة لفائدة الدولة ضمانا للأداء إلى أن يتم دفع الثمن بكامله ، ويمكن للدولة أن تعدل عن أسبقيتها في الرهن لتمكن المستفيدين من التفويت في إبرام قروض لتجهيز أو استثمار قطعهم الأرضية.

## 5 - الإعفاء من التسجيل والتبر والتحفيز

تعفى عقود التفويت من واجبات التسجيل والتبر ، ويتم تقييدها كذلك مجانا في السجلات العقارية بناء على طلب الدولة (الملك الخاص) .

## 6 - التشطيب على التحملات العقارية تلقائيا

يقوم المحافظ تلقائيا بالتشطيب على التحملات العقارية ، التي تحول إلى حقوق شخصية ، يتم الوفاء بها على شكل تعويض يحدد بالتراضي بين الدولة والمستفيدين .  
في حالة عدم الاتفاق يحدد التعويض كما هو الشأن في مجال نزع الملكية .





## 7 - عدم سريان القانون رقم 34.94

لا تجري على عمليات التفويت هذه القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.152 بتاريخ 11 غشت 1995.

وقد حدد هذا القانون المساحة الدنيا في دوائر الري بـ 5 هكتارات، وخارجه بنص تنظيمي في كل منطقة باعتبار الطاقات الفلاحية لها.

## 8 - نسخ الأحكام السابقة

تنسخ أحكام ظهير 17 دجنبر 1976 الممدة بموجبه إلى القطع الأرضية الفلاحية أو القابلة للفلاحة الموزعة قبل 9 يوليو 1966 التشريع والنظام المتعلقان بالإصلاح الزراعي.

# تفويت المساكن المملوكة للدولة للموظفين

## 1 - بيع مساكن الدولة للموظفين:

15.857 مسكنا قابلا للتفويت

❖ هناك مشروع مرسوم أحيل على الأمانة العامة للحكومة بتاريخ 14 نونبر 2012:

### ▪ مستجدات المشروع:

- تخفيض % 40 من ثمن الخبرة؛
- تحديد مبلغ الدفعة الأولى من الثمن في 10%؛
- رفع عدد الأقساط المؤجلة من الثمن إلى 180 قسطا؛
- التخلي عن سعر الفائدة على الأقساط المؤجلة.

❖ مشروع مرسوم جديد قدم لتأشير يتضمن تعديلات إضافية:

- اقتصار التخفيض على الشقق والمساكن الاقتصادية؛
- اعتماد ثمن الخبرة بالنسبة للفيلات والشاليهات؛
- منح 24 شهرا قصد أداء الثمن وإبرام عقد البيع ؛
- تطبيق الوجيبة الكرائية في حالة عدم الاقتناء.

# تفويت المساكن المملوكة للدولة لقاطنيها

## 2 - بيع مساكن والمحلات التابعة لقطاع السكني

37.501 وحدة :

• 33.980 مسكنا؛

• 3.521 محلا تجاريا.

هناك مشروع مرسوم أحيل على الأمانة العامة للحكومة بتاريخ 9 يوليو 2013

### مستجدات المشروع مستجدات المشروع

• اعتماد أئمة تحفيزية وموحدة

• تحديد مبلغ الدفعة الأولى من الثمن في 10%

• التخلي عن سعر الفائدة على الأقساط المؤجلة.

مشروع مرسوم جديد قدم لتأشير يتضمن تعديلات إضافية مشروع مرسوم جديد قدم

لتأشير يتضمن تعديلات إضافية

• منح 24 شهرا قصد أداء الثمن وإبرام عقد البيع

• تطبيق الزيادة في الثمن بنسبة 25 % في حالة عدم الاقتناء

# بيع المنقولات

## الإطار القانوني الخاص:

### أبرز النصوص القانونية

- المرسوم رقم 2.97.1051 بتاريخ 2 فبراير 1998 المتعلق بحظيرة سيارات المصلحة؛
- ظهير 21 يوليو 1923 المعدل كما وقع تعديله بتاريخ 21 فبراير 1955 و30 يونيو 1962 و 29 دجنبر 1992 المتعلق بشرطة القنص؛
- ظهير 23 مارس 1916 المتعلق بالحطام البحري المعثور عليه؛
- المرسوم الملكي رقم 330.66 بتاريخ 21 ابريل 1967 بسن نظام المحاسبة العمومية كما وقع تعديله ؛



## تعريف المنقولات المعنية

يقصد بالمنقولات تلك المنقولات التي لم تعد صالحة للاستعمال إما بسبب القدم أو التآكل أو العطب، وكذلك تلك المستغنى عنها ، من طرف المرافق العمومية للدولة ذات قيمة مالية ، والتي تعود ملكيتها للدولة إما بمقتضى أحكام قضائية ذات قوة الشيء المقضي به أو لسبب من أسباب التملك ، وتتكون على الخصوص من :

- الأشياء الموهوبة والموصى بها ؛
- الأوراق المستعملة الصادرة عن المرافق العمومية ؛
- سيارات الدولة غير الصالحة للاستعمال؛
- الأشياء المتلاشية .

## مسطرة التفويت

- 1. سيارات الدولة :** تعد الشركة الوطنية للنقل والوسائل اللوجستكية لائحة سنوية لهذه السيارات قبل متم شهر مارس من كل سنة ، ويتم البيع بالمزاد العلني.
- 2. الأوراق القديمة :** يتم بيعها عن طريق طلبات العروض كل 5 سنوات.
- 3. الأشياء المتلاشية :** تسلم لائحة الأشياء المتلاشية من طرف الإدارات المعنية إلى مندوبية أملاك الدولة ، ويتم بيعها عن طريق طلبات العروض أو المزاد العلني.
- 4. السلاح والذخيرة :** بناء على الحكم بالمصادرة لفائدة الدولة ، يتم تسليم أسلحة الحرب ومن في حكمها إلى مصالح الأمن أو أية مصلحة تحمل السلاح.
- 5. أسلحة القنص :** إتلاف هذه الأسلحة بعد مصادرتها من طرف الجهة المختصة.

## إرجاع الأموال لأصحابها :

عند إدلاء المالك بما يفيد تملكه للمنقولات ويطلب باسترجاعه، يمكن إعادتها إليه ضمن الشروط التالية :

- المطالبة بها داخل 3 سنوات بالنسبة للحطام البري؛
- 10 سنوات بالنسبة للمحجوزات التي تتم في إطار المسطرة القضائية؛
- 3 أشهر من تاريخ الإشهار بالجريدة الرسمية بالنسبة للحطام البحري؛
- **ملحوظة :** في الحالة التي يتم فيها بيع هذه المنقولات يحق لصاحبها أن يطالب فقط بالثمن الأصلي دون خصم الصائر بعد استصدار قرار لوزير الاقتصاد والمالية .

# التخصيص لفائدة الإدارات العمومية

الإطار القانوني: المرسوم الملكي بسن النظام العام للمحاسبة العمومية بتاريخ 21 أبريل 1967، كما وقع تنميته ( الفصل 83).

المسطرة: طبقا لمقتضيات الفصل 83 من قانون المحاسبة العمومية أعلاه ، فإن أملاك الدولة لإيواء المصالح العمومية للدولة تخصص بهذه المصالح شريطة القيام بما يلي :

- دفع الاعتمادات المالية اللازمة لإجراء العملية إلى صندوق استبدال أملاك الدولة ، ما لم تكن قد اشترت من الأموال المخصصة للإدارة المعنية؛
- تبرم مديرية أملاك الدولة مع الإدارة المستفيدة محضرا للتخصيص؛
- تتحمل الإدارة المستفيدة مصاريف الصيانة والإصلاح ؛
- كما تتحمل الرسوم والضرائب ، عند الاقتضاء؛
- تعفى القصور الملكية من دفع أي مقابل عن التخصيص؛
- إذا لم تعد الإدارة المعنية إلى تنفيذ ما اتفق عليه في محضر التخصيص ، يمكن إرجاع القطعة المخصصة ؛
- إذا لم تمكن إعادة استعمال الممتلكات الجارية على ملك الدولة الخاص وكان بيعها ممكنا ، وجب عرضها للبيع عن طريق المزاد العلني ، ويمكن بيعها بالتراضي بموجب مقرر لوزير الاقتصاد والمالية ، وكذا تلك التي تكون قيمتها ضئيلة .
- يعهد إلى مديرية أملاك الدولة بإجراء هذه العملية .

# إشكالية استغلال أملاك الدولة بدون موجب قانوني

تقدر المساحة الإجمالية للعقارات المستغلة بدون موجب قانوني: 137.081هـ، منها 61.523هـ من طرف الإدارات العمومية و27.929هـ من طرف الخواص، والباقي المؤسسات العمومية والجماعات السلالية أو الترابية.

**المعالجة:** بالنسبة للخواص ، اللجوء إلى القضاء ، وإذا تعلق الأمر بعقارات فلاحية تقل عن 10 هـ في مناطق السقوية و20هـ في المناطق البورية تتم التسوية عن طريق الكراء لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد مرتين.

بالنسبة للجماعات الترابية إتباع المسطرة الحبية ثم القضائية، ونفس الأمر بالنسبة للمؤسسات العمومية.

أما الجماعات السلالية ، فهناك مشروع اتفاقية بصدد الدراسة مع وزارة الداخلية الوصية على هذه الجماعات لحل النزاع حيا ./. .



# بعض الإصدارات الشخصية في مجال الملك الخاص للدولة

- قضاء محكمة النقض في مجال نزع الملكية
- الدليل العملي لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة
- الدليل القانوني لتدبير المساجد
- الدليل العملي لتدبير الملك الخاص للدولة
- العمل القضائي في مجال نزاعات أملاك الدولة
- مراجعة الوجيبة الكرائية للمحلات السكنية والمهنية على ضوء قانون
- السكن الوظيفي على ضوء الفقه الإداري والاجتهاد القضائي
- تكوين الرصيد العقاري للدولة (الاقتناء بالتراضي)
- الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
- العمل القضائي في دعاوى الاستيلاء على الملكية العقارية (الاعتداء المادي)

شکرا