المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

مشروع قانون رقم 57.19 يتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية

(كما وافق عليه مجلس المستشارين في 06 يوليوز 2021)

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس المستشارين

عبد الحكيم بن شماش
رئيس مجلس المستشارين

مشروع قانون رقم 57.19

يتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية

القسم الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

يهدف هذا القانون إلى تحديد نظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية والقواعد المطبقة عليها، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 222 من القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات والمادة 200 من القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم والمادة 209 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

المادة 2

تتكون أملاك الجماعات الترابية من أملاك تابعة لملكها العام وأملاك تابعة لملكها الخاص.

تشمل أملاك الجماعات الترابية جميع العقارات:

- المقتناة بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة؛
- المكتسبة ملكيتها عن طريق المبادلة؛
- المنقولة ملكيتها إلى الجماعات الترابية من طرف الدولة، أو جماعة ترابية أخرى، أو مؤسسة عمومية؛
- المنقولة ملكيتها إلى الجماعات الترابية تطبيقا لمقتضيات تشريعية أو بموجب مقررات قضائية؛
- المنقولة ملكيتها إلى الجماعات الترابية عن طريق الهبات أو الوصايا؛
- المكتسبة ملكيتها عن طريق الحيازة المستوفية للشروط القانونية طبقا للتشريع الجاري به العمل.

المادة 3

يمسك على صعيد كل جماعة ترابية سجل للمحتويات، تقيد فيه جميع العقارات التابعة لأملاكها.

ويقسم سجل المحتويات إلى قسمين تقيد في أحدهما الأملاك العامة وفي الآخر الأملاك الخاصة بالجماعة الترابية.

يتولى رئيس مجلس الجماعة الترابية مسك سجل المحتويات وتحيينه، وإخبار المجلس بالتغييرات التي تطرأ عليه خلال الدورة العادية الأولى التي يعقدها المجلس كل سنة. ويقوم رئيس المجلس بنشر السجل المحين بوسائل الإشهار الملائمة، ولا سيما البوابة الوطنية للجماعات الترابية كما يبلغ نسخة منه إلى المحاسب المكلف.

يحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية، نموذج سجل المحتويات والبيانات التي يجب أن يتضمنها وكيفيات مسكه.

القسم الثاني

الملك العام للجماعات الترابية

الباب الاول

أحكام عامة

المادة 4

تدخل ضمن الملك العام للجماعات الترابية، جميع العقارات التي تمتلكها والمخصصة للاستعمال المباشر من قبل العموم أو لتسيير مرفق عمومي ، ولا سيما :

- الطرق وملحقاتها غير المصنفة ضمن الملك العام للدولة؛
- المساحات الخضراء العامة وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات

الثقافية والترفيهية والرياضية والبيئية ؛

- التجهيزات العمومية المخصصة للاستعمال الإداري والثقافي والاجتماعي والرياضي والبيئي؛
- منشآت وتجهيزات الإنارة العمومية والماء الصالح للشرب والتطهير؛
- الأسواق الأسبوعية؛
- المجازر التابعة للجماعات الترابية.

كما تدخل ضمن الملك العام أملاك الجماعات الترابية التي تساهم في استعمال ملك تابع لملكها العام وتشكل ملحقا لا ينفصل عنه.

المادة 5

لا يقبل الملك العام للجماعات الترابية التفويت أو الحجز عليه أو تملكه بالتقادم، ولا يمكن أن يكون موضوع حقوق عينية عقارية أو أية حقوق أخرى، لاسيما الحق في الكراء التجاري والأصل التجاري.

المادة 6

ترتب الأملاك التابعة للملك الخاص للجماعة الترابية ضمن ملكها العام بموجب قرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية، يتخذ بعد مداولات المجلس المعني.

استثناء من أحكام الفقرة السابقة، ترتب بحكم القانون القطع الأرضية التي تمتلكها الجماعة الترابية والمخصصة لاستقبال تجهيزات وتهييئات عمومية بمقتضى وثيقة للتعمير، في الملك العام للجماعة الترابية، بمجرد إنجاز التجهيزات والتهييئات السالفة الذكر.

الباب الثاني
التحديد الإداري للملك العام للجماعات الترابية

المادة 7

تعين حدود الملك العام للجماعة الترابية بقرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية بعد مداولات مجلسها، وإجراء بحث علني لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشر مشروع قرار التحديد المذكور بالجريدة الرسمية.

ولهذه الغاية يقوم رئيس المجلس المعني قبل افتتاح البحث العلني، بنشر إعلان في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية، يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور، ويشار فيه إلى نشر مشروع قرار التحديد في الجريدة الرسمية وإيداعه بمقر الجماعة الترابية.

خلال مدة البحث العلني، يتم تعليق مشروع قرار التحديد بمقر الجماعة الترابية، مشفوعا بالتصميم المتعلق به.

يمكن لرئيس المجلس أن يستعمل، بالإضافة إلى ذلك، أية وسيلة من وسائل الإشهار الملائمة، ولا سيما البوابة الوطنية للجماعات الترابية.

خلال مدة إجراء البحث العلني، يمكن لكل من يعنيه الأمر أن يطلع على مشروع قرار التحديد والتصميم الملحق به المعد من طرف مهندس مساح طبوغرافي معتمد وأن يضمن ملاحظاته وتعرضاته في سجل مفتوح لهذا الغرض بمقر الجماعة الترابية، كما يمكنه أن يوجهها بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم إلى رئيس المجلس.

يمكن مسك السجل المشار إليه في الفقرة السابقة بطريقة لامادية وفق الكيفيات المحددة بقرار لوزير الداخلية.

يقوم مجلس الجماعة الترابية المعني بدراسة الملاحظات والتعرضات المعبر عنها خلال البحث العلني، قبل التداول بشأن التحديد.

المادة 8

ينشر قرار رئيس مجلس الجماعة الترابية المشار إليه في المادة 7 أعلاه، بالجريدة الرسمية.

المادة 9

يمكن لكل ذي مصلحة أن يتقدم بملاحظاته وتعرضاته على قرار التحديد داخل أجل ستة أشهر يبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية. ولا تقبل أية مطالب أو تعرضات تقدم خارج الأجل المذكور.

تتم دراسة الملاحظات والتعرضات السالفة الذكر من طرف رئيس مجلس الجماعة الترابية وتبليغ المعني بالأمر بالقرار المتخذ بشأنها داخل أجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ التوصل بالملاحظة أو التعرض.

يجب أن يكون هذا القرار معللا، ويبقى قابلا للطعن أمام المحكمة الادارية المختصة.

المادة 10

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقارات موضوع عملية التحديد الإداري، وتأسيس رسوم نهائية لها، في اسم الجماعة الترابية المعنية، بمجرد التحقق من الحدود والتصميم العقاري، وذلك بناء على طلب من رئيس مجلس الجماعة الترابية مرفق بالقرار المعين لحدود الملك العام المعني والتصميم العقاري المتعلق به وشهادة صادرة عن الرئيس المذكور تفيد استيفاء إجراءات التحديد الإداري.

الباب الثالث

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

المادة 11

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة للجماعات الترابية وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة للجماعات الترابية المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها بقرارات لرؤساء المجالس، بعد مداولات هذه الأخيرة، وفقا للتشريعات والأنظمة المتعلقة بالتعمير.

الباب الرابع

تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة التابعة للجماعات الترابية

المادة 12

تعين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة التابعة للجماعات الترابية، لتأكيد طابع الملكية العامة التي تكتسيها وبيان حدودها، بقرارات لرؤساء المجالس، بعد مداولات هذه الأخيرة، وفقا للتشريعات والأنظمة المتعلقة بالتعمير.

الباب الخامس

الإخراج

المادة 13

يتم إخراج عقارات من الملك العام للجماعة الترابية وضمها إلى الملك الخاص بموجب قرار لرئيس المجلس يتخذ بعد مداولات المجلس المعني.

إذا وقع ترتيب ملك من أملاك جماعة ترابية ضمن ملكها العام، وفقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 6 من هذا القانون، فلا يجوز إخراجه من ملكها العام، إلا بعد تعديل أو تغيير وثيقة التعمير السارية المفعول.

المادة 14

إذا تعلق الأمر بإخراج جزء من طريق عمومية، بعد إثبات انتفاء صبغة الملكية العامة عنها، تكون مساحته غير قابلة للبناء بالنظر إلى ضوابط التعمير الجاري بها العمل، فإن الجزء المستخرج لا يمكن تفويته إلا مع مراعاة حق الشفعة لفائدة الملاك المجاورين. ويمارس هذا الحق داخل أجل ثلاثة (03) أشهر تحتسب من تاريخ توصل المعنيين بالأمر بتبليغ من قبل رئيس المجلس في هذا الشأن.

الباب السادس
الاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية

المادة 15

يرخص بالاحتلال المؤقت للملك العام بدون إقامة بناء بموجب قرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية يتخذ بناء على قرار تنظيمي ينشر بالجريدة الرسمية للجماعات الترابية.

يتخذ القرار التنظيمي المذكور أعلاه بعد مداولات المجلس.

المادة 16

يرخص بالاحتلال المؤقت للملك العام بإقامة بناء بموجب قرار لرئيس مجلس الجماعة الترابية، يتخذ بعد مداولات مجلسها.

إذا كان الغرض من الاحتلال المؤقت تجاريا أو صناعيا أو مهنيا، يتخذ رئيس المجلس القرار المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، بعد إجراء مزايدة عمومية، بعد طلب ابداء الاهتمام عند الاقتضاء، وذلك بناء على دفتر تحملات وثمن افتتاحي، مصادق عليهما مسبقا من طرف المجلس.

يحدد الثمن الافتتاحي بواسطة خبرة إدارية.

تحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية كيفيات إجراء المزايدة العمومية ونموذج دفتر التحملات وتركيبة اللجنة المكلفة بإجراء الخبرة الإدارية.

المادة 17

يمكن الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام بالتراضي، بناء على دفتر تحملات يحدد نموذجه بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية، في إحدى الحالات التالية:

- بعد مزايدتين لم تسفرا عن أية نتيجة؛
- لفائدة الملاك المجاورين من أجل ممارسة نشاط يعتبر امتدادا للنشاط الرئيسي الذي يزاولونه؛
- لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون العام من أجل إنجاز مشروع يدخل في إطار المهام المسندة إليه؛
- لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون الخاص معهود له بتدبير مرفق عمومي.

ويرخص بالاحتلال المؤقت للملك العام التابع للجماعات الترابية فورا، بدون مقابل ودون أي تحديد للمدة، وذلك لتلبية حاجيات المنشآت والبنيات التحتية العسكرية والتي يتم إنجازها لاعتبارات استعجالية ووفق متطلبات عملياتية.

المادة 18

يمكن أن يتم الترخيص بالاحتلال المؤقت لقطع أرضية تابعة للملك العام، لازمة لإنجاز الغرض من التدبير المفوض لمرفق عمومي أو منشأة عمومية، حسب الشروط المحددة في عقد التدبير المفوض طبقا للتشريع الجاري به العمل.

المادة 19

تمنح رخصة الاحتلال المؤقت في كل الحالات مع مراعاة حقوق الغير، ويبقى المستفيد وحده المسؤول تجاه الأغيار عن تبعات هذا الاحتلال.

لا يمكن، بأية حال من الأحوال، إثارة مسؤولية الجماعة الترابية عن الأضرار، كيفما كان مصدرها، والتي قد تلحق بالمستفيد أو بالأشخاص التابعين له أو بمنشآته أو بالأغيار.

المادة 20

تمنح رخصة الاحتلال المؤقت لمدة لا تتعدى عشر (10) سنوات، غير أنه يمكن بصفة استثنائية رفع هذه المدة إلى مدة أقصاها أربعين (40) سنة، في حالة إنجاز نشاط مرتبط بمرفق عام لحساب الجماعة الترابية أو مشروع ذي نفع عام يدخل في نطاق اختصاصاتها.

يبتدئ العمل برخصة الاحتلال المؤقت من يوم تبليغها إلى المعني بالأمر بأي وسيلة من وسائل التبليغ القانونية.

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة، تمنح رخص الاحتلال المؤقت للملك العام التابع للجماعة الترابية دون تحديد المدة في الحالات التالية:

- تهيئة الطرق الرابطة بين ملك مجاور للطريق العمومية وبين هذه الطريق مع السماح بالمرور على جانبي الطريق المذكورة أو عدم السماح به؛
- تهيئة ممرات للربط بين قطعتين أو أكثر مملوكة لنفس الشخص؛
- ربط القنوات العمومية بالسواقي المعدة لري الأملاك الخاصة أو لتصريف المياه عنها.

المادة 21

كل احتلال مؤقت يستوجب أداء إتاوة تستحق ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الترخيص وتؤدى في الآجال ووفق الكيفيات المحددة في قرار الترخيص.

إذا تم سحب الرخصة لسبب من الأسباب المبينة في المادة 24 بعده، فإن مبلغ الإتاوة المستحقة الأداء حتى يوم سحب الرخصة يبقى حقا مكتسبا للجماعة الترابية.

إذا تم سحب الرخصة لأسباب المصلحة العامة، فإن الإتاوة لا تستحق إلا إلى يوم الاسترجاع الفعلي للملك العام موضوع الرخصة، ويرجع للمستفيد إذا اقتضى الحال ما زاد عن مبلغ الإتاوة المستحقة.

تراجع إتاوة الاحتلال المؤقت حسب نسبة تحدد في قرار الترخيص دون أن تقل المدة الفاصلة بين مراجعتين متتاليتين عن خمس (05) سنوات.

تطبق الإتاوة المراجعة تلقائيا عند حلول أجل استحقاقها.

المادة 22

يحدد قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام على الخصوص ما يلي:

- اسم وعنوان المستفيد من الرخصة؛
- مساحة وموقع العقار؛
- مدة الاحتلال المؤقت؛
- مبلغ الإتاوة ونسبة مراجعتها؛
- طبيعة الأشغال والمنشآت التي يمكن للمستفيد أن ينجزها وآجال الشروع فيها والانتهاء منها؛
- آجال وكيفيات أداء الإتاوة.

كما يحدد قرار الاحتلال المؤقت شروط إرجاع العقار موضوع الرخصة إما كليا أو جزئيا إلى الجماعة الترابية عند انتهاء أجل الرخصة أو سحبها مع التمييز بين المنشآت التي يجب على المستفيد إزالتها وتلك التي يتعين عليه التخلي عنها مجانا للجماعة الترابية.

المادة 23

يمكن سحب رخصة الاحتلال المؤقت في كل حين، مهما كانت مدتها، إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، شريطة تبليغ قرار السحب إلى المستفيد ثلاثة أشهر على الأقل قبل التاريخ المحدد للسحب.

يجب أن يتم سحب الرخصة وفق إجراءات تسليمها ويكون بقرار معلل لرئيس المجلس.

إذا تم سحب رخصة الاحتلال طبقا لمقتضيات الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للمعني بالأمر مطالبة الجماعة الترابية بتعويض عن الأضرار المادية المباشرة المرتبطة بالبناء المشيد فوق الملك العام طبقا للتصاميم المرخص بها

بموجب رخصة البناء.

لا يمكن أن يشمل التعويض، بأي حال من الأحوال، أي ضرر ناتج عن فقدان الأصل التجاري أو جزء منه أو أي عنصر من عناصره المادية أو المعنوية أو العمليات التجارية أو المهنية المرتبطة به.

يتم تحديد التعويض عن الضرر بواسطة خبرة إدارية، تحدد كيفيات إجرائها بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية.

في حالة عدم الاتفاق على التعويض المحدد بمقتضى الخبرة الإدارية، يمكن لمن له المصلحة طلب تحديد التعويض عن طريق القضاء المختص.

المادة 24

تسحب رخصة الاحتلال المؤقت بحكم القانون وبدون أي تعويض، بعد تبليغ إعذار إلى المستفيد من الرخصة المذكورة، يحدد فيه أجل لا يتعدى شهرا واحدا لإخلاء العقار، وذلك في الحالات التالية:

- إذا لم يحترم المستفيد الآجال المحددة في قرار الاحتلال المؤقت للشروع في الأشغال المرخص بها والانتهاء منها، دون عذر مقبول من قبل رئيس المجلس؛
- إذا تخلى المستفيد للغير عن كل أو بعض الحقوق التي يخولها له قرار الترخيص بالاحتلال المؤقت؛
- إذا خصص المستفيد القطع موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت لاستعمال آخر غير الذي تم الترخيص له به، أو أحدث تغييرا في المنشآت المنجزة، دون موافقة مسبقة للمجلس؛
- إذا لم يقم المستفيد بدفع إتاوة الاحتلال المؤقت عند حلول أجلها؛
- إذا صدر حكم نهائي بالتصفية القضائية في حق المستفيد من الرخصة؛
- إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر التحملات.

المادة 25

في حالة سحب الرخصة أو انقضاء مدتها، يتعين على صاحبها إرجاع العقار إلى الجماعة الترابية المعنية وفق الشروط المنصوص عليها في قرار الترخيص، وفي حالة تقاعسه، يتولى رئيس المجلس القيام بذلك تلقائيا على نفقة المعني بالأمر.

المادة 26

مع مراعاة أحكام قانون المسطرة الجنائية، يتمتع الموظفون والأعوان المحلفون الذين ينتدبهم رئيس مجلس الجماعة الترابية بحق الولوج إلى العقار موضوع الاحتلال المؤقت للتأكد من مدى احترام قرار الترخيص.

المادة 27

يوجه إلى كل شخص يحتل الملك العام دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه، حسب الحالة، في المادة 15 أو المادة 16 من هذا القانون، إعذار للتوقف عن الاحتلال المذكور في الحال وذلك دون إخلال بالمتابعات القضائية.

ويعتبر المخالف في جميع الأحوال مدينا للجماعة الترابية، عن كل سنة أو كسر سنة من الاحتلال غير القانوني، بتعويض يساوي خمس (5) مرات مبلغ الإتاوة المستحقة في حالة الاستفادة من الترخيص.

يفرض هذا التعويض بواسطة أمر بالتحصيل يصدره رئيس مجلس الجماعة الترابية المعني، بناء على محاضر معاينة المخالفات التي يحررها الموظفون والأعوان المنتدبون لهذا الغرض والمحلفون طبقا للتشريع الجاري به العمل.

المادة 28

دون المساس بأحكام المادة 27 أعلاه، في حالة إحداث بنايات أو القيام بأشغال فوق الملك العام دون ترخيص مسبق، تقوم السلطة المحلية تلقائيا بهدم البنايات وإرجاع العقار إلى حالته الأصلية على نفقة المخالف، دون إخلال

بالمتابعات القضائية.

القسم الثالث

الملك الخاص للجماعات الترابية

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 29

تدخل ضمن الملك الخاص للجماعات الترابية، جميع العقارات التي تمتلكها والتي لا تدخل ضمن أملاكها العامة.

الباب الثاني

المعاملات العقارية

المادة 30

يتداول مجلس الجماعة الترابية في عمليات الاقتناء والتفويت والمبادلة الجارية على العقارات التابعة للملك الخاص للجماعة الترابية، وكذا في قبول الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات الممنوحة للجماعة الترابية.

المادة 31

يبرم رئيس مجلس الجماعة الترابية المعني عقود اقتناء الأملاك الخاصة، بعد مداولات المجلس.

تحدد قيمة العقارات موضوع الاقتناء بواسطة خبرة إدارية يعهد بها إلى لجنة تحدد تركيبتها بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية.

المادة 32

يبرم رئيس مجلس الجماعة الترابية المعني عقود تفويت الأملاك الخاصة، بعد مزايدة عمومية وفقا لمداولات المجلس.

تتم المزايدة العمومية المشار إليها في الفقرة السابقة بناء على دفتر تحملات وثمن افتتاحي مصادق عليهما مسبقا من قبل المجلس.

لا يمكن للجماعة الترابية أن تفوت عقارات تدخل في ملكها الخاص إلا من أجل اقتناء عقارات أخرى بثمنها، أو تمويل مشاريع استثمارية.

تحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية كيفيات إجراء المزايدة العمومية وكذا نموذج دفتر التحملات.

المادة 33

يمكن اللجوء إلى التفويت بالتراضي للأملاك الخاصة للجماعات الترابية بناء على دفتر تحملات يحدد نموذجه بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية وذلك في الحالات التالية :

- بعد مزايدتين لم تسفرا عن أية نتيجة دون أن يقل مبلغ التفويت عن الثمن الافتتاحي للمزايدتين طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 32 أعلاه؛
- لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون العام لأجل إنجاز مشروع ذي نفع عام يدخل في إطار المهام المسندة إليه؛
- تفويت محلات سكنية لفائدة المكترين الذين يثبتون اكتراءهم لهذه المحلات بصفة منتظمة لمدة لا تقل عن خمسة عشر سنة.
- لفائدة الأشخاص المجاورين بالنسبة للعقارات غير القابلة للبناء، بالنظر إلى ضوابط التعمير الجاري بها العمل.

المادة 34

يبرم رئيس مجلس الجماعة الترابية عقود مبادلة عقارات تابعة لأملاكها الخاصة بعد مداولات المجلس.

تحدد قيمة العقارات موضوع المبادلة بواسطة خبرة إدارية يعهد بها إلى لجنة تحدد تركيبتها بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية.

المادة 35

يتداول المجلس بشأن قبول الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات الممنوحة للجماعة الترابية.

يعتبر باطلا كل شرط يقضي بتخصيص العقار الموهوب أو الموصى به تخصيصا مخالفا لوثائق التعمير.

يجب على رئيس المجلس أن يطلب، داخل الثلاثين يوما الموالية لمداولات المجلس، تقييد عقود الهبات في السجلات العقارية، بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ، وأن يودع مطالب تحفيظ العقارات غير المحفظة.

كما يجب عليه القيام بنفس الإجراءات بالنسبة لعقود الوصايا، وذلك عند حلول أجل استحقاقها.

الباب الثالث

استغلال الملك الخاص للجماعات الترابية

المادة 36

يبرم رئيس مجلس الجماعة الترابية عقود كراء الأملاك الخاصة أو عقود استغلالها بعد مزايدة عمومية وفقا لمداولات المجلس.

تتم المزايدة العمومية المشار إليها في الفقرة السابقة بناء على دفتر تحملات وثمن افتتاحي مصادق عليهما مسبقا من قبل المجلس.

تحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية كيفيات إجراء المزايدة العمومية وكذا نموذج دفتر التحملات.

المادة 37

يمكن اللجوء إلى كراء الأملاك الخاصة للجماعة الترابية بالتراضي بناء على دفتر تحملات يحدد نموذجه بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية وذلك في الحالتين التاليتين:

- بعد مزايدتين لم تسفرا عن أية نتيجة دون أن يقل مبلغ الكراء عن الثمن الافتتاحي للمزايدتين طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 36 أعلاه ؛
- الكراء لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون العام لأجل تخصيصها لغرض إداري أو لإنجاز مشروع ذي نفع عام يدخل في إطار المهام المسندة إليه.

المادة 38

يمكن لرئيس مجلس الجماعة الترابية أن يبرم عقود كراء طويل الأمد فوق عقارات محفظة من ملكها الخاص بهدف إنجاز مشاريع استثمارية.

يبرم عقد الكراء الطويل الأمد لزوما بموجب محرر رسمي.

إذا تعلق الأمر بعقد كراء طويل الأمد، تصبح كل منشأة تم إنجازها فوق العقار المعني ملكا للجماعة الترابية دون أن يترتب عن ذلك أي تعويض لفائدة المكتري عند انتهاء مدة العقد.

المادة 39

لا يؤدي تجديد عقد الكراء لمدة تساوي أو تفوق 10 سنوات إلى اكتساب هذا العقد طابع كراء طويل الأمد.

المادة 40

تظل عقود الكراء المبرمة قبل تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ سارية المفعول إلى حين انتهاء المدة المحددة فيها.

يمكن، بصرف النظر عن جميع الأحكام المخالفة، بناء على طلب المكترين، تجديد هذه العقود بالتراضي وفق

أحكام هذا القانون مع مراعاة، على الخصوص، القيمة الإيجارية للعقار وقت التجديد.

القسم الرابع
أحكام متفرقة
المادة 41

يمكن للجماعة الترابية أن تضع رهن إشارة الدولة أو جماعة ترابية أخرى أو مؤسسة عمومية، عقارات تابعة لها وذلك من أجل تخصيصها لمصلحة عامة تدخل في اختصاص الطرف المستفيد، وذلك في إطار اتفاقية تبرمها الأطراف المعنية.

ويتم الوضع رهن الإشارة بقرار لرئيس المجلس، بعد مداولات هذا الأخير.

يحدد هذا القرار شروط الوضع رهن الإشارة، ولا سيما:

- الغرض من الوضع رهن الإشارة ؛
- مدة الوضع رهن الإشارة ؛
- استرجاع الجماعة الترابية للعقارات مع البنايات والتحسينات المنجزة مجانا فور انقضاء الغرض الذي خصصت له أو تغييره من الطرف المستفيد بدون عرضه على موافقة المجلس.

المادة 42

تنقل بحكم القانون وبدون إجراءات شكلية خاصة، إلى ملكية الجماعة الترابية أو الجماعات الترابية المحدثة، نتيجة الضم أو التجميع أو الإحداث أو الحذف، أملاك الجماعة الترابية أو الجماعات الترابية التي كانت قائمة.

يعفى نقل ملكية العقارات التابعة للأملاك العامة والخاصة التي كانت في ملكية الجماعات الترابية السابقة، إلى الجماعات الترابية المحدثة إثر تقسيم أو ضم للجماعات الترابية، من واجبات التقييد في الرسوم العقارية.

المادة 43

يمكن للدولة أن تفوت مجانا إلى الجماعات الترابية وبناء على طلب هذه الأخيرة قطعا أرضية تابعة للملك الخاص للدولة لغرض بناء مقراتها بموجب قرار للوزير المكلف بالمالية أومن يفوض إليه ذلك.

لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المفوتة مجانا 2500 متر مربع.

إذا ثبت، بعد المعاينة التي يجريها مندوب أملاك الدولة والتي يجب أن تتم داخل أجل خمس (5) سنوات يبتدئ من تاريخ التفويت، أن بناء مقر الجماعة الترابية لم ينجز داخل هذا الأجل وجب إرجاع العقار موضوع التفويت إلى ملك الدولة الخاص وفق الشروط المحددة في نفس القرار.

إذا أثبتت المعاينة المذكورة أن العقار استعمل لغرض غير بناء مقر الجماعة الترابية وجب على الجماعة الترابية المعنية أن تؤدي للدولة قيمته الحقيقية بعد تحديدها بواسطة خبرة إدارية وفقا للتشريع والتنظيم المتعلقين بأملاك الدولة.

المادة 44

خلافا للأحكام التشريعية الجاري بها العمل في مجال التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، يترتب على التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة للجماعة الترابية المعنية.

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأملاك العامة للجماعة الترابية المعنية بناء على محضر التسلم المؤقت للأشغال يقيد بإسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة، ويباشر هذا القيد مجانا بطلب من رئيس مجلس الجماعة الترابية التي يعنيها الامر.

غير أن الإلحاق المشار إليه أعلاه لا يعفي صاحب التجزئة أو المجموعة السكنية من اتمام إجراءات التسلم النهائي لأشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

تسري أحكام هذه المادة على التجزئات العقارية والمجموعات السكنية التي كانت موضوع تسلم مؤقت لأشغال

التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

المادة 45

تعفى الجماعات الترابية من أداء وجيبات المحافظة على الأملاك العقارية المستحقة على:

- إدراج مطالب التحفيظ المتعلقة بأملاكها والتي يجب إرفاقها بملف تقني يتم إعداده وفقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل؛
- عمليات الإيداع أو التقييد المرتبطة بالأملاك العامة للجماعات الترابية؛
- عمليات إيداع أو تقييد عقود الاقتناء بعوض أو بدون عوض لفائدة الملك الخاص للجماعات الترابية المبرمة قبل 31 ديسمبر 2015.

المادة 46

تعفى الجماعات الترابية من كل ضريبة أو رسم أو أي اقتطاع ضريبي آخر يكون له طابع محلي، فيما يخص جميع تصرفاتها أو أعمالها أو عملياتها المتعلقة بأملاكها العقارية وكذا الدخول المرتبطة بها.

المادة 47

تخضع مقررات مجالس الجماعات الترابية المتخذة طبقا لأحكام هذا القانون للتأشير عليها، حسب الحالة، من قبل والي الجهة بالنسبة للجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني بالنسبة للعمالة أو الإقليم أو الجماعة.

تحدد بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية لائحة الوثائق والبيانات الواجب إرفاقها بالمقررات السالفة الذكر عند عرضها على التأشير.

المادة 48

تسري أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه على تدبير أملاك مجموعات الجهات ومجموعات العمالات والأقاليم ومؤسسات التعاون بين الجماعات ومجموعات الجماعات الترابية، المحدثة تطبيقا لمقتضيات القوانين التنظيمية المتعلقة بالجهات والعمالات والأقاليم والجماعات.

المادة 49

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية. غير أن الأحكام التي تقتضي نصوصا تطبيقية تدخل حيز التنفيذ ابتداء من نشر تلك النصوص بالجريدة الرسمية على أن تنشر داخل أجل لا يتعدى 12 شهرا من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

تنسخ ابتداء من نفس التاريخ النصوص الآتية:

- الظهير الشريف الصادر في 17 من صفر 1340 (19 أكتوبر 1921) المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات كما وقع تغييره وتتميمه؛
- الظهير الشريف الصادر في 22 من محرم 1369(14 نونبر 1949) في شأن منح بعض الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي؛
- الظهير الشريف الصادر في 26 شوال 1373 (28 يونيه 1954) بشأن أملاك الجماعات القروية كما وقع تغييره وتتميمه؛
- الظهير الشريف رقم 1.62.308 الصادر في 17 من ربيع الثاني 1383 (7 شتنبر 1963) بالإذن في التخلي للجماعات القروية بدون عوض عن قطع أرض مخزنية لازمة لبناء "دور جماعية".