

## دورية وزير الداخلية رقم 74/م.م.ج.م بتاريخ 25 يوليو 2006 موجهة إلى السادة ولاة الجهات وعمال عمالات وأقاليم المملكة حول مسطرة كراء الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام.

وبعد، فقد أولى المشرع أهمية بالغة لتنظيم عملية كراء الأملاك الخاصة للجماعات المحلية، وذلك بهدف حمايتها والرفع من مردوديتها وجعلها موردا ماليا ذاتيا ودائما لميزانيات الجماعات المحلية.

غير أن مداخيل كراء هذه الأملاك لا تصل إلى المستوى المطلوب، حيث يتبين من خلال تفحص المداخيل المالية برسم سنة 2004 لميزانيات 14 جماعة حضرية الأولى من حيث عدد السكان، أن مداخيل كراء أملاكها الخاصة لا تتعدى في مجموعها 70 مليون درهم أي بنسبة 0,8% من مجموع المداخيل المالية لهذه الجماعات.

ومن بين الأسباب الرئيسية في تدني هذه المداخيل نذكر غياب مسطرة مرنة ومبسطة خاصة بعملية الكراء. حيث أنه في غالب الحالات تعتمد الجماعات المحلية إلى نهج مساطر غير ملائمة، مثل المسطرة المتعلقة بإبرام الصفقات لفائدة الدولة والمعمول بها بالنسبة لإيجار منتوج المرافق الجماعية (Affermage)، مما يؤدي إلى إقصاء شريحة لا بأس بها من الراغبين في المشاركة بسبب الشروط المطلوبة وبالتالي ضعف أو غياب المنافسة.

ومن أجل تمكين الجماعات المحلية من الوسائل الضرورية للرفع من مداخيل كراء ممتلكاتها العقارية الخاصة، أصبح من اللازم اعتماد مسطرة تحترم المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل وتكون قادرة على تشجيع الاستثمار وفق إجراءات تضمن الشفافية والمنافسة الشريفة وتتلاءم مع التوجهات العامة الرامية إلى جعل ممتلكات الجماعات المحلية في خدمة التنمية المحلية.

وعليه، فإن هذه المسطرة الجديدة تتوخى تحقيق الأهداف الآتية:

- الرفع من مداخيل كراء أملاك الجماعات المحلية؛
- تمكين المجالس المحلية من التداول حول الثمن التقديري للكراء والمحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقويم؛
- تبسيط شروط المشاركة وإجراءات المصادقة على عقود الكراء؛
- تقوية المنافسة بفتح المجال لشريحة هامة من التجار الصغار والشباب العاطلين عن العمل.

ولهذه الغاية، تقترح هذه الدورية اعتماد مسطرة طلب عروض مفتوح موحدة ومرنة لإجراء عملية كراء الأملاك الخاصة للجماعات المحلية وفق الإجراءات التالية:

### **أولاً: إعداد طلب العروض المفتوح**

- 1 . اجتماع اللجنة الإدارية للتقويم قصد تحديد الثمن التقديري لكراء العقارات موضوع العملية.
- 2 . إعداد كناش التحملات يحدد على الخصوص الشروط العامة والالتزامات المفروضة على الجماعة والمكثري وكذا مسطرة إجراء المنافسة عن طريق طلب العروض المفتوح، كما يتضمن ويحدد مجموعة من المقتضيات كالثمن التقديري الذي حددته اللجنة ومدة الكراء ومراجعة السومة الكرائية.
- 3 . تداول مجلس الجماعة المحلية المعنية للموافقة على كناش التحملات (تجدون رفقته نسخة منه) بما في ذلك الثمن المقترح من طرف لجنة التقويم. ويمكن للمجلس أن يحدد ثمناً أعلى من الثمن المقترح من طرف هذه اللجنة، إذا تبين له أنه لا يعادل الثمن الحقيقي للعقار.

### **ثانياً: الإعلان عن طلب العروض المفتوح**

- 1 . إعلان للعموم يبين مكان وتاريخ الشروع في استلام العروض والساعة والتاريخ المحددين لانتهاء العملية وكذا مكان وتاريخ وساعة عقد أشغال لجنة فحص العروض، ينشر في جريدتين يوميتين وطنيتين مرخص لهما بنشر الإعلانات الرسمية ويعلق بالأماكن المخصصة لذلك وبمختلف الوسائل المحلية وذلك 21 يوماً كاملة على الأقل من الأجل المحدد لانعقاد جلسة فتح الأظرفة.

ويتعين على الجماعة المحلية فتح مكتب خاص لتسليم ملف طلب العروض للمشاركين مقابل أداء ثمنه وذلك وفقاً للإجراءات الجاري بها العمل.

- 2 . تتسلم الجماعة المحلية ملفات المشاركة في هذه العملية من المعنيين بالأمر داخل الأجل المحدد وتسجل الأظرفة في سجل خاص ويوضع على الظرف المسلم رقم التسجيل وتاريخ وساعة وصوله، ويجب أن تبقى الأظرفة مختومة وموضوعة في مكان آمن إلى حين فتحها طبقاً للإجراءات الجاري بها العمل. ويتضمن ملف المشارك ما يلي:

- تعهد موقع من قبل المتنافس، وفق النموذج المرفق طيه، يوضح فيه خاصة اسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكناه ومهنته وبيان نوع النشاط المزمع القيام به وتعيين العقار المراد كرائه. وإذا كان المتنافس شخصاً معنوياً، يذكر الاسم التجاري وشكله القانوني ورأسماله وعنوان مقره الاجتماعي، كما يبين فيه مبلغ السومة الكرائية الشهرية

والسنوية المقترحة بالأرقام والحروف؛

- شهادة مسلمة من طرف القابض منذ أقل من سنة تثبت بأن المتنافس يوجد في وضعية جبائية قانونية، أو شهادة تثبت الإعفاء من أداء الضرائب؛
- نظير من دفتر التحملات موقع عليه من طرف المتنافس ومصحح الإمضاء؛
- نسخة من وصل أداء الضمانة المؤقتة لدى صندوق القابض الجماعي، ولا يمكن أن تتجاوز قيمة الضمانة مبلغ كراء الملك مدة 3 أشهر حسب الثمن المقترح من طرف لجنة التقييم.

وبالنسبة للأشخاص المعنوية ضرورة الإدلاء، بالإضافة إلى ما سبق، بما يلي:

- الوثائق التي تبين الصلاحيات المخولة للوكيل بأن يتصرف باسم المتنافس؛
  - القانون الأساسي ولائحة أعضاء مجلس الإدارة أو المسيرين.
- ويتعين على المتنافسين أو من ينوب عنهم إيداع أظرفة العروض المتعلقة بالعقار مقابل وصل تسلمه الجماعة المحلية، إلى غاية تاريخ انتهاء أجل قبول العروض.
- يوضع الملف الذي يقدمه كل متنافس في ظرف مختوم يكتب عليه الاسم الشخصي والعائلي أو الاسم التجاري بالنسبة للأشخاص المعنوية، وعنوانه ورقم الهاتف ورقم موقع العقار موضوع الكراء، دون إضافة أي تضمين آخر، ويحتوي هذا الظرف على غلافين مختومين:
- الغلاف الأول يتضمن التعهد المشار إليه أعلاه ووصل الضمانة وتكتب عليه عبارة "العرض المالي"؛
  - الغلاف الثاني يشمل باقي الوثائق المشار إليها أعلاه وتكتب عليه عبارة "الملف الإداري".
- ويستثنى من المشاركة في المنافسة أعضاء لجنة فحص العروض وتقييم الأثمان سواء تقدموا شخصيا أو بواسطة الغير.

### ثالثا: اجتماع لجنة فحص العروض

تتكون لجنة فحص العروض من:

- رئيس مجلس الجماعة المحلية المعنية أو من ينوب عنه، رئيسا؛
- ممثل السلطة المحلية؛
- مقرر الميزانية؛
- القابض المالي؛

- الكاتب العام أو رئيس المصلحة المكلفة بالامتلاكات للجماعة المحلية المعنية.

تنعقد لجنة فحص العروض بمقر الجماعة المحلية المعنية في جلسة عمومية، وتفتح أطرافه المتنافسين وفق ما يلي:

1 . يفتح رئيس اللجنة كل ظرف على حدة وتتأكد هذه اللجنة من كونه يحتوي على الغلافين المتضمنين للعرض المالي والملف الإداري. ويفتح الغلاف المتضمن للملف الإداري ويتم التأكد من صحة الوثائق التي يتضمنها، ثم يتم إقصاء المتنافسين الذين لم يحترموا مقتضيات كناش التحملات وتحصر قائمة المتنافسين المقبولة ملفاتهم.

2 . بعد استيفاء هذا الإجراء، ترفع الجلسة العمومية وينسحب المتنافسون والعموم من القاعة.

3 . تجتمع اللجنة في جلسة مغلقة يفتح الرئيس الغلاف المتضمن للعرض المالي وتتأكد من صحة الوثائق التي يتضمنها وتقوم بفحص العرض المقدم وتدرس مدى ملاءمته مع القيمة الكرائية للعقار المحددة في كناش التحملات.

4 . تحرر لجنة فحص العروض محضرا عن اجتماعها، تبين فيه أسماء جميع المتنافسين الذين تقدموا بعروض والأشخاص الذين أقصيت ملفاتهم، لعدم اكتمالها وأسماء المتنافسين المقبولين واسم المتنافس الذي قدم أعلى عرض والسومة الكرائية السنوية أو الشهرية التي عرضها كل واحد منهم، ويوقع هذا المحضر كل من الرئيس وأعضاء اللجنة.

#### رابعا: إعلان نتائج فحص العروض

1 . يلصق إعلان نتائج فحص العروض بمقر الجماعة المحلية بمجرد التوقيع على المحضر من طرف أعضاء اللجنة، ويتضمن:

- بيان العقار موضوع الكراء؛

- تاريخ جلسة فتح الأظرفة؛

- اسم المتنافس الذي قدم أعلى عرض؛

- مبلغ الكراء المعروف من طرف هذا المتنافس.

2 . تخبر الجماعة المحلية المتنافس المقبول عرضه بواسطة رسالة مع إشعار بالتوصل في أجل لا يتعدى ثمانية أيام، من أجل استكمال باقي إجراءات الكراء وكذا باقي المتنافسين الذين تم إقصاؤهم أو لم تقبل ملفاتهم أو رفضت عروضهم لسحب الضمانة مقابل وصل.

3 . يجب على المتنافس الفائز استكمال الوثائق المطلوبة في مدة أقصاها 15 يوما من تاريخ

الإشعار بالتوصل السالف الذكر، وفي حالة تجاوزه لهذه المدة فإنه يفقد حقه في الكراء ويتم تحويل مبلغ الضمانة المشار إليها أعلاه لفائدة الجماعة.

### خامسا: إبرام عقود الكراء والمصادقة عليها

1 . بالنسبة للجهات: يبرم والي الجهة عقد الكراء بعد أخذ رأي رئيس المجلس الجهوي، تطبيقا لمقتضيات المادتين 54 و55 من القانون رقم 47.96 المتعلق بتنظيم الجهات، ولا يخضع هذا العقد لمصادقة سلطة الوصاية، কিفما كانت مدته.

2 . بالنسبة للعمالات والأقاليم: يبرم العامل عقد الكراء بعد أخذ رأي رئيس مجلس العمالة أو الإقليم تنفيذا لمقتضيات المواد 45 و46 من القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمال والأقاليم.

إن عقود الكراء التي تساوي أو تقل مدتها عن عشر سنوات لا تخضع لمصادقة سلطة الوصاية. أما عقود الكراء التي تتجاوز مدتها عشر سنوات أو التي يؤدي تجديدها إلى تجاوز هذه المدة، فهي تخضع لتأشيرة وزير الداخلية، تنفيذا لمقتضيات المادة 59 من القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمال والأقاليم.

3 . بالنسبة للجماعات الحضرية والقروية: يبرم رئيس المجلس الجماعي عقد الكراء تطبيقا لمقتضيات المادتين 37 و47 من القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي. لا تخضع لمصادقة سلطة الوصاية عقود الكراء التي تساوي أو تقل عن عشر سنوات.

أما عقود الكراء التي تتجاوز مدتها عشر سنوات أو التي يؤدي تجديدها إلى تجاوز هذه المدة، فهي تخضع لتأشيرة عامل العمالة أو الإقليم تطبيقا لمقتضيات المادتين 69 و73 من القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي.

ومما يتعين التأكيد عليه في هذا الصدد، ضرورة إرفاق عقود الكراء الموجهة لمصادقة سلطة الوصاية بمحضر مداوات المجلس وبنسخة من كناش التحملات ومحضر اللجنة الإدارية للتقويم ومحضر فتح الأظرفة وكذا التصميم المبين للعقارات موضوع العملية.

وفي الختام، أهيب بكم السهر على نشر مقتضيات دوريتي هاته وتعميمها على كافة رؤساء مجالس الجماعات المحلية والسهر على تنفيذ مقتضياتها، وإخباري بكل الصعوبات التي قد تعترض تطبيقها. والسلام.

الإمضاء: وزير الداخلية شكيب بنموسى.