

عقد كراء مركز الاستقبال و مكوناته بمدينة برشيد

- بناء على القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 هـ (7 يوليو 2015)، وخاصة مقتضيات المادة 94 منه.
- بناء على الظهير الشريف الصادر بتاريخ 19 أكتوبر 1921 بشأن الملك البلدي كما وقع تغييره وتتميمه بالظهير الشريف المؤرخ في فاتح ربيع الأول 1356 الموافق ل 12 مايو 1937 المتعلق بأملك البلديات.
- بناء على الظهير الشريف رقم 1/89/187 المؤرخ في 21 ربيع الثاني 1410 الموافق لـ 21 نونبر 1989 الصادر بتنفيذه القانون رقم 30/89 المتعلق بالضرائب المستحقة لفائدة الجماعات المحلية وهيئاتها كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.195 بتاريخ 19 ذي القعدة 1428 (30 يونيو 2007).
- بناء على الظهير الشريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 اغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر المخلفات في مجال التعمير و البناء.
- بناء على الظهير الشريف رقم 1.99.210 الصادر في 25 أغسطس 1999 بتنفيذ القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية.
- بناء على الظهير الشريف رقم 1.16.99 الصادر في 13 من شوال 1437 الموافق ل 18 يوليوز 2016 بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.
- بناء على الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 2007/11/30 بتنفيذ القانون رقم 07.03 المتعلق بكيفية مراجعة أثمان الكراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو الصناعي أو الحرفي.
- بناء على الظهير الشريف رقم 1.96.83 الصادر بتاريخ 15 ربيع الأول 1417 هـ (فاتح غشت 1996) بتنفيذ القانون رقم 15/95 المتعلق بمدونة التجارة.
- بناء على الظهير الشريف رقم 1.02.238 الصادر في 25 من رجب 1423 هـ بتنفيذ القانون رقم 17-99 المتعلق بمدونة التأمينات كما تم تعديله وتميمه بالظهير الشريف رقم 1.06.17 الصادر في 15 محرم 1427 هـ (14 فبراير 2006) بتنفيذ القانون رقم 05-39.
- بناء على المرسوم رقم 2.02.138 الصادر في 20 ذي الحجة 1422 (5 مارس 2002) بتغيير وتتميم القرار الصادر في فاتح جمادى الأولى 1340 (31 دجنبر 1921) بتحديد طريقة تدبير شؤون الملك البلدي.
- بناء على القرار الوزيري الصادر في فاتح جمادى الأولى 1340 الموافق ل 31 دجنبر 1921 المحدد لكيفية تدبير الملك البلدي كما وقع تغييره وتتميمه.
- بناء على المرسوم رقم 2.08.441 الصادر في 17 محرم 1431 (03 يناير 2010) المتعلق بسن نظام محاسبة الجماعات المحلية وهيئاتها.



- المرسوم رقم 2.13.424 صادر 13 من رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العم المحدد لشكل و شروط تسليم الرخصة الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و التقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها.
- بناء على دورية وزير الداخلية رقم 74 / م.ع.ج.م/م.م.ج.م بتاريخ 25 يوليوز 2006 حول مسطرة كراء الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية.
- بناء على قانون الالتزامات والعقود كما تم تنميته وتعديله الصادر بتنفيذه الظهير الشريف ل 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 أغسطس 1913.
- بناء على القرار الجبائي الجماعي لجماعة برشيد.
- بناء على دفتر التحملات و الشروط الخاص بكراء مركز الاستقبال و مكوناته المصادق عليه بتاريخ 25 يونيو 2015.
- بناء على محضر لجنة فتح الأظرفة بتاريخ 19 /01/ 2017.الجلسة (الاولى)
- بناء على محضر لجنة فتح الأظرفة بتاريخ 09 /02 /2017 (الجلسة الثانية)
- بناء على القانون الأساسي لشركة المسجل ب تحت عدد بتاريخ

وقع الاتفاق و التراضي بين الموقعين أسفله:

- **جماعة برشيد:** ممثلة في شخص رئيسها السيد عبد الرحيم الكميلى، عنوان المخابرة معه بمقر جماعة برشيد زاوية نهج مولاي الحسن وزنقة طارق بن زياد بصفتها مالكة للبناءية، وذلك طبقا لمقتضيات القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436ه الموافق ل7 يوليو 2015.

من جهة

الكائن مقرها الاجتماعي بزنقة

• و شركة :

بصفتها مكترية ممثلة في شخص مسيرها: السيد

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : ، و الساكن ب
الشقة ، و السيد
، و الساكن بزنقة
طبقا لمقتضيات القانون الأساسي لشركة

من جهة أخرى



على ما يلي:

المادة 1: موضوع عقد الكراء.

بمقتضى هذا العقد تكري جماعة برشيد لفائدة شركة مركز الاستقبال و مكوناته و البالغ مساحته 2000 متر مربع يستخرج من الرسم العقاري رقم 53/92851 و المتواجد بطريق بوسكورة برشيد و المتكون من :

الطابق السفلي: مكتبين إداريين.

مطعم.

أربعة أجنحة.

سنة عشر (16) غرفة للنوم لشخصين.

الطابق الأول: عشرون (20) غرفة للنوم لشخصين.

الطابق الثاني: عشرون (20) غرفة للنوم لشخصين.

مع تهيئة خارجية تشتمل على ممرات ومساحات خضراء وحائط سياج.

المادة 2: السومة الكرائية.

يجب على المكترية - "شركة"

المحددة في 58000,00 درهم (ثمانية و خمسون ألف درهم) شهريا قبل نهاية كل شهر بثلاثة أيام وبصفة منتظمة بصندوق شسيع الجبايات لجماعة برشيد، وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في استغلال العين المكتراة غير أنه في حالة استكمال الأشغال والشروع في استغلال العين المكتراة - - وبغض النظر عن مقتضيات الفصل الواحد والعشرون من دفتر التحملات - ، يعتبر تاريخ هذا الشروع في الاستغلال هو تاريخ استحقاق الأداء واجبات السومة الكرائية الشهرية، وانطلاق سريان احتساب مدة الكراء المحددة في المادة 3 بعده. وفي حالة تأخرها أو تماطلها، تقوم جماعة برشيد بإصدار المكترية طبقا للمسطرة المعمول بها في هذا المجال، وإذا لم تقم المكترية بأداء ما ترتب عليها من ديون، جاز لجماعة برشيد فسخ العقد المبرم بينها وبين المكترية واسترجاع العين المكتراة دون أي تعويض، مع الأخذ بعين الاعتبار مقتضيات المادة 147 المنظمة للجزاءات عن الأداء المتأخر للرسم من الباب الثاني من القانون رقم 06-47 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية.

المادة 3: مدة الكراء

تحدد مدة الكراء في سبع (7) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، مع الزيادة في السومة الكرائية بنسبة 10% كل ثلاثة (03) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في استغلال العين المكتراة، ولا يحق للمكترية المطالبة بتخفيض السومة الكرائية مهما كانت الظروف.

المادة 4: مدة الشروع في الاستغلال.

تلتزم المكترية داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تصحيح الإمضاء على عقد الكراء بالشروع في استغلال العين المكتراة للغرض المخصص لها، وذلك وفق النصوص القانونية والتنظيمية الجاري بها

العمل في هذا المجال، تحت طائلة المطالبة بفسخ عقد الكراء واسترجاع العين المكتراة دون أي تعويض.

المادة 5: العين المكتراة.
تصرح المكترية أنها على إطلاع و إمام تام بالعين المكتراة وكذا بمحتوياتها ولا يحق لها القيام بأي تغيير أو تعديل أو بناء عليها بدون ترخيص من رئيس جماعة برشيد، وفقا للقوانين المعمول بها في هذا المجال.

المادة 6: محضر المعاينة
عند إمضاء العقد تنجز السلطة الجماعية بحضور المكترية محضرا يتضمن وصفا للعين المكتراة على حالتها الراهنة.

المادة 7: انتهاء مدة عقد الكراء.
في حالة فسخ العقد أو عند انتهاء مدة الكراء، تتعهد المكترية بإرجاع العين المكتراة وكل ما أحدثت بها من تغييرات وتجهيزات إلى جماعة برشيد، و يحرر محضر من طرف السلطات الجماعية بحضور المكترية.

المادة 8: التنازل عن الكراء.
يمنع على المكترية منعا باتا أن تؤجر للغير العين المكتراة كلا أو بعضا، أو استعمالها في أنشطة أخرى، تحت طائلة المطالبة بفسخ العقد واسترجاع العين المكتراة، من دون أي تعويض ما عدا في حالة الحصول على موافقة صريحة من رئيس جماعة برشيد.

المادة 9: تفويت الحق في الكراء.
تخضع باقي المقتضيات الأخرى لعقد الكراء من الباطن، وتفويت الحق في الكراء لأحكام المادتين 24 و 25 من القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي.

المادة 10: الإخلال بأداء الوجيبة الكرائية.
يصبح عقد الكراء لاغيا بعد توجيه إنذار للمكترية كتابيا طبقا للمسطرة الجاري بها العمل في حالة عدم أداء الوجيبة الكرائية خلال الأجل المحدد في المادة الثانية أعلاه، أو إغلاق العين المكتراة لمدة تزيد عن ستة أشهر أو عدم احترام مقتضيات هذا العقد بصرف النظر عن المتابعات القضائية لاستخلاص جميع المستحقات المالية لجماعة برشيد.

المادة 11: تخلي المكترية لأي سبب من الأسباب.
في حالة تخلي المكترية لأي سبب من الأسباب عن استغلال العين المكتراة، لا يحق لها المطالبة باسترجاع الضمانة النهائية المؤداة مسبقا.

المادة 12: صيانة العين المكتراة.
تلتزم المكترية بالحفاظ على العين المكتراة حالا واستقبالا، وكذا صيانتها وتحمل المسؤولية الكاملة عن جميع الأضرار التي يمكن أن تلحق بها وبالغير ما عدا في حالة القوة القاهرة التي تسببت في هلاك الملك كله أو جزء منه.



المادة 13: احترام السعر المحدد للمبييت.

يلتزم المكثري باحترام السعر المحدد للمبييت كما هو مضمن في القرار الجبائي الجماعي لجماعة برشيد.

المادة 14: تجهيز وتأثيث العين المكثرة.

تلتزم المكثرية بتجهيز وتأثيث مكونات العين المكثرة بشكل يستجيب لمعايير الجودة وشروط السلامة و الرفاهية.

المادة 15: واجبات الإشارك.

تتحمل المكثرية أداء واجبات الإشارك لوكالات الماء والكهرباء والهاتف ومختلف الرسوم والواجبات والضرائب المترتبة عن هذا العقد.

المادة 16: رخصة الاستغلال.

قبل الشروع في استغلال العين المكثرة يجب على المكثرية أن تحصل على الرخص اللازمة لنشاطها التجاري، طبقا للقوانين الجاري بها العمل في هذا المجال.

المادة 17: شروط السلامة الصحية.

تلتزم المكثرية باحترام شروط النظافة والصحة والسلامة وحماية البيئة في علاقاته بالمرتفقين، كما يجب عليها أن تتخذ كل التدابير اللازمة للوقاية ولمحاربة تلوث البيئة وتدهور الوسط الطبيعي، وذلك طبقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية والمعايير البيئية الجاري بها العمل، تحت طائلة التعرض للعقوبات والجزاءات طبقا للقوانين والنصوص المعمول بها في هذا المجال.

المادة 18: مآل المنقولات والمعدات.

للمكثرية الحق في استرجاع كل المنقولات والمعدات التي زودت بها العين المكثرة ، في حالة الفسخ أو عند نهاية مدة الكراء شريطة الحصول على شهادة الإبراء المنصوص عليها في المادة 24 أدناه.

المادة 19: تخصيص البناية المكثرة.

تلتزم المكثرية باحترام التخصيص المخصص لمركز الاستقبال.

المادة 20: الالتزام ببند دفتر التحملات.

تلتزم المكثرية باحترام جميع بنود دفتر التحملات والشروط الخاص بكراء مركز الاستقبال ومكوناته، المؤشر عليه بتاريخ 08 ابريل 2016.

المادة 21: إنهاء عقد الكراء من طرف المكثرية.

إذا أرادت المكثرية إنهاء عقد الكراء وجب عليها إشعار جماعة برشيد برغبتها عن طريق البريد المضمون بثلاثة أشهر على الأقل قبل الأجل المحدد وتصفيته ما بذمتها من مستحقات لجماعة برشيد.

المادة 22: مآل التغييرات والإصلاحات.

إن التغييرات والتجهيزات والإصلاحات أو التحسينات التي أجريت على العين المكثرة يجب أن تتم بناء على الموافقة الكتابية لرئيس جماعة برشيد، وتصير هذه التغييرات والتجهيزات والإصلاحات



والتحسينات في ملك جماعة برشيد عند انتهاء مدة الكراء، إما بسبب انقضاء أجل العقد أو بسبب فسخه ولا يحق للمكترية المطالبة بأي تعويض عنها.

المادة 23: الضرائب والرسوم:

تتحمل المكترية الضرائب والرسوم المماثلة لها والمنتجات المستحقة لفائدة الدولة والجماعات المحلية والمكاتب والمؤسسات العمومية عن استغلال نشاطها.

المادة 24: شهادة الإبراء.

تسلم جماعة برشيد شهادة إبراء للمكترية بعد استيفاء مدة الكراء ومعاينة العين المكترة، والتأكد من عدم حاجتها إلى إصلاحات أو ترميم، وخلوها كذلك من جميع المستخدمين والعاملين التابعين للمكترية، وإذا ثبت وجود تلف أو ضرر بالعين المكترة، تقوم جماعة برشيد بخصم مبلغ إصلاح الأضرار والترميم من مبلغ الضمان النهائي، وفي حالة استغراق الإصلاحات مبلغ الضمان النهائي تصبح جماعة برشيد دائنة للمكترية بالمبلغ الزائد عن مبلغ الضمان النهائي.

المادة 25: التأمين عن المسؤولية المدنية.

تلتزم المكترية بإبرام عقد تأمين عن المسؤولية المدنية لدى شركة تأمين تزاوّل نشاطها بالمغرب، يغطي الأضرار الناتجة عن الحريق والحوادث التي من شأنها أن تلحق أضرار بالغير، مع تسليمها نسخة من هذا العقد لفائدة الجماعة.

المادة 26: تكاليف إعادة تجهيز والإصلاح.

تقع تكاليف ومصاريف إعادة تجهيز وإصلاح المحل موضوع الكراء على عاتق المكترية.

المادة 27: المراقبة.

يجب على المكترية أن تسمح لجميع المصالح المختصة بزيارة وتفقد ومراقبة العين المكترة حتى يتمكنوا من الإطلاع على الحالة التي توجد عليها.

المادة 28: آثار انقضاء مدة أو فسخ عقد الكراء.

يبقى مركز الاستقبال ومكوناته والمنشآت المستقبلية المرتبطة به في الحالات المشار إليها أعلاه، في ملكية جماعة برشيد، وتشمل هذه الملكية:

- الأصل التجاري.

والكل خال من أي تحمل أو رهن للمنشآت والمنقولات.

كما تتحمل المكترية مسؤولية تصفية وضعية مستخدميها.

المادة 29 : عدم تنفيذ المكتري بنود دفتر التحملات وعقد الكراء.

في حالة عدم تنفيذ المكترية لأحد بنود هذا الدفتر أو الإخلال بمقتضيات عقد الكراء يفسخ هذا الأخير طبقاً لمقتضيات الفصول 692.627.259.255.254.235 من قانون الالتزامات والعقود، وكذا

المقتضيات القانونية الجاري بها العمل في هذا المجال.

المادة 30: مسطرة حل المنازعات.

إن المنازعات التي تقع بين الأطراف المتعاقدة حول تفسير أو تطبيق أحد أو بعض بنود عقد الكراء هذا، تعرض أمام لجنة التحكيم يرأسها عامل عمالة إقليم برشيد تضم ممثلين عن جماعة برشيد وممثلين عن



الطرف المتعاقد وذلك لتسوية النزاع وديا، وفي حالة عدم الوصول إلى حل يرضي جميع الأطراف يتم عرض النزاع على المحاكم المختصة.

برشيد في ... 2... 1... ابريل... 2017.

رئيس جماعة برشيد



إمضاء المكترية