

**مرسوم يتعلق بالاذن للدولة (الملك الخاص) في أن
تبيع بالتراضي الشقق الموجودة ضمن العمارات
المخزنية التابعة لقطاع السكنى لشاغليها**

صيغة محينة بتاريخ 30 أكتوبر 2014

**مرسوم رقم 2.90.196 صادر في 13 من جمادى الأولى 1414
(29 أكتوبر 1993) بالاذن للدولة (الملك الخاص) في أن تبيع
بالتراضي الشقق الموجودة ضمن العمارات المخزنية التابعة
لقطاع السكنى لشاغليها**

كما تم تعديله ب:

- المرسوم رقم 2.14.391 صادر في 26 من ذي الحجة 1435 (21 أكتوبر 2014)،
الجريدة الرسمية عدد 6304 بتاريخ 5 محرم 1436 (30 أكتوبر 2014)؛
ص 7596.
- المرسوم رقم 2.01.1398 صادر في 22 من ربيع الأول 1423 (4 يونيو 2002)،
الجريدة الرسمية عدد 5010 بتاريخ 24 ربيع الأول 1423 (6 يونيو 2002)؛
ص 1796.
- المرسوم رقم 2.99.244 صادر في 16 من ربيع الأول 1420 (30 يونيو 1999)،
الجريدة الرسمية عدد 4704 بتاريخ 17 ربيع الأول 1420 (فاتح يوليو 1999)؛
ص 1770.

مرسوم رقم 2.90.196 صادر في 13 من جمادى الأولى 1414 (29 أكتوبر 1993) بالاذن للدولة (الملك الخاص) في أن تباع بالتراضي الشقق الموجودة ضمن العمارات المخزنية التابعة لقطاع السكنى لشاغليها¹

الوزير الأول؛

بناء على المرسوم الملكي رقم 330.66 الصادر في 10 محرم 1387
(21 أبريل 1967) بسن نظام عام للمحاسبة العامة، كما وقع تغييره بالمرسوم رقم
2.92.1023 بتاريخ 4 رجب 1413 (29 ديسمبر 1992) ولاسيما الفصل 82 منه؛

وعلى مقرر الغرفة الدستورية بالمجلس الأعلى عدد 14 بتاريخ 6 جمادى الآخرة 1399
(3 ماي 1979)؛

وبعد دراسة المشروع في المجلس الوزاري المنعقد في 2 جمادى الأولى 1414
(18 أكتوبر 1993)،

رسم ما يلي:

المادة الأولى

خلافا لمقتضيات الفصل 82 من المرسوم الملكي المشار إليه أعلاه رقم 330.66 الصادر
في 10 محرم 1387 (21 أبريل 1967) يؤذن للدولة (الملك الخاص) في أن تباع بالتراضي
الشقق الموجودة ضمن العمارات المخزنية التابعة لقطاع السكنى لشاغليها طبقا لبنود وشروط
دفتر التحملات المرفق بهذا المرسوم.

المادة الثانية

يسند إلى وزير المالية والى وزير الإسكان كل واحد منهما فيما يخصه تنفيذ ما جاء في
هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 13 من جمادى الأولى 1414 (29 أكتوبر 1993).

الامضاء: محمد كريم العمراني.

وقعه بالعطف:

وزير المالية،

الامضاء: محمد برادة.

وزير الإسكان،

الامضاء: عبد الرحمان بوفتاس.

¹ - الجريدة الرسمية عدد 4231 بتاريخ 16 جمادى الآخرة 1414 (فاتح ديسمبر 1993)؛ ص 2359.

دفتر التحملات والشروط المرفق بالمرسوم رقم 2.90.196 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1414 (29 أكتوبر 1993) القاضي بالأذن للدولة (الملك الخاص) في أن تباع بالتراضي الشقق الموجودة ضمن العمارات المخزنية التابعة لقطاع السكنى لشاغلها

المادة الأولى²

يهم البيع الوارد في المرسوم المشار إليه أعلاه رقم 2.90.196 الصادر في 13 من جمادى الأولى 1414 (29 أكتوبر 1993) الشقق الموجودة ضمن العمارات المخزنية والمسكن الفردية المخزنية التابعة لقطاع السكنى.

بالنسبة للشقق الموجودة ضمن العمارات، يتولى مساح معتمد إعداد نظام الملكية المشتركة والملفات الطبوغرافية المنصوص عليها في الفصل 14 من الظهير الشريف الصادر في 21 من ذي الحجة 1365 (16 نوفمبر 1946) المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعمارات المقسمة إلى شقق، على نفقة الإدارة.

يتم تفويت المساكن المتكونة من طابق أرضي وطابق علوي والممنوحة لمكترين لفائدة هذين الأخيرين على الشياخ.

تقدم طلبات الاقتناء بواسطة مطبوع تسلمه الإدارة.

المادة الثانية

يكون بيع الشقق المشار إليها في المادة الأولى أعلاه محل عقد يبرم بين مدير الأملاك المخزنية أو من يفوضه لهذه الغاية والمشتري.

المادة الثالثة³

ينجز بيع المساكن والمحلات التجارية التابعة لقطاع السكنى، والمبينة خصائصها في الجدول أسفله، لفائدة شاغلها، على أساس أثمان المتر المربع المغطى المحددة في نفس الجدول:

²- تم نسخ وتعويض المادة الأولى أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.99.244 صادر في 16 من ربيع الأول 1420 (30 يونيو 1999)، الجريدة الرسمية عدد 4704 بتاريخ 17 ربيع الأول 1420 (فاتح يوليو 1999)؛ ص 1770.

- تم تغيير المادة الأولى أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.01.1398 صادر في 22 من ربيع الأول 1423 (4 يونيو 2002)، الجريدة الرسمية عدد 5010 بتاريخ 24 ربيع الأول 1423 (6 يونيو 2002)؛ ص 1796.

³- تم تغيير المادة الثالثة أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.01.1398 صادر في 22 من ربيع الأول 1423 (4 يونيو 2002)، الجريدة الرسمية عدد 5010 بتاريخ 24 ربيع الأول 1423 (6 يونيو 2002)؛ ص 1796.

- تم نسخ وتعويض المادة الثالثة أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.14.391 صادر في 26 من ذي الحجة 1435 (21 أكتوبر 2014)، الجريدة الرسمية عدد 6304 بتاريخ 5 محرم 1436 (30 أكتوبر 2014)؛ ص 7596.

صنف 2	صنف 1	
ثمن المتر المربع المغطى (بالدرهم)	ثمن المتر المربع المغطى (بالدرهم)	
150	180	الشقق بالعمارات والمساكن المخصصة لعائلتين
200	300	المساكن الفردية
300	450	المحلات التجارية بالعمارات
600	900	المحلات التجارية المستقلة

وتحدد لائحة المساكن والمحلات التجارية أعلاه وموقعها ونوعها وعدادها وصنف الحي الذي تتواجد به وأثمنة بيعها بواسطة قرار لوزير الاقتصاد والمالية.

(2) ينجز بيع باقي المساكن والمحلات التجارية التابعة لقطاع السكنى مقابل الأثمنة التي تحددها اللجنة الإدارية للخبرة.

(3) تؤدي أثمنة بيع مجموع المساكن والمحلات التجارية المشار إليها أعلاه دفعة واحدة:

* إلى صندوق شركة ديار المدينة المسيرة لهذه المساكن والمحلات التجارية؛

* أو إلى صندوق المحصل التابع له المكان الذي توجد به هذه المساكن والمحلات التجارية.

ويمنح أجل أربعة وعشرين (24) شهرا يسري ابتداء من تاريخ تبليغ ثمن البيع، عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل، قصد أداء الثمن وإبرام عقد البيع.

المادة الرابعة

إذا توفي المشتري حل ورثته محله بحكم القانون، ما لم يختاروا طلب فسخ البيع. وفي هذه الصورة يفسخ البيع بقرار لوزير المالية وتطبق حينئذ أحكام المادة 15 من هذا الدفتر.

المادة الخامسة⁴

يلتزم المشتري بالقيام بجميع الأعمال الكفيلة بحسن صيانة العقار ويتحمل لهذه الغاية النفقات التي تتطلبها جميع الإصلاحات الضرورية. ويتعهد المشتري بالتقيد من أجل صيانة واجهات العقار المبيع بالتوجيهات التي يصدرها ممثل الإدارة المكلفة بتدبير شؤون المجموعة السكنية التابع لها العقار (المواعيد التي يجب القيام فيها بأعمال التبييض والصبغة وغير ذلك...). ولتمكين مديرية الأملاك المخزنية من وضع هذا الالتزام محل تنفيذ، عند الاقتضاء، يسمح لأعوان الإدارة بولوج العقار المبيع وإنذار المشتري عند الحاجة بإنجاز الإصلاحات اللازمة داخل أجل تحدد مدته بحسب ما تقتضيه درجة الاستعجال وأهمية الأشغال الواجب إنجازها.

وإذا لم يتم الشروع في إنجاز الإصلاحات الضرورية عند انصرام الأجل المضروب لذلك، جاز للإدارة أن تطلب من قاضي المستعجلات الأذن لها في إنجازها على نفقة المالك. ويجوز للإدارة، عند الاقتضاء، أن تطلب من المحكمة في حالة فسخ البيع الحكم على المشتري الذي أتلّف العقار المبيع أو تركه عرضة للتلف، إما بفعله أو بسبب إهماله، والأذن لها في أن تقطع من المبالغ التي دفعها المشتري تكلفة الإصلاحات الواجب إنجازها. ومن أجل تطبيق الأحكام السابقة وكذا جميع الأحكام الواردة في هذا الدفتر يعتبر العقار قد بيع في حالة حسنة.

المادة السادسة

يتمتع المشتري بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها أو الخفية، المصرح بها أم لا، وله أن يتشبت بالأولى وينازع في الأخرى، متحملا في ذلك جميع التبعات بدون رجوع على الدولة البائعة أو مطالبتها بأي ضمان.

المادة السابعة

تظل العقارات المباعة مخصصة برهن عقاري لضمان أداء الثمن الأصلي وتوابعه إلى أن يتم الوفاء بذلك.

⁴ - تم تغيير الفقرة الأولى من المادة الخامسة أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من المرسوم رقم 2.99.244 صادر في 16 من ربيع الأول 1420 (30 يونيو 1999)، الجريدة الرسمية عدد 4704 بتاريخ 17 ربيع الأول 1420 (فاتح يوليو 1999)؛ ص 1770.

وبعد أداء مجموع الثمن تبرئ الادارة ذمة المشتري وتفك الرهن عن العقار وتأذن في شطب جميع القيود والتحفظات المثبتة في الصك العقاري لفائدة الدولة.

ويمكن للمشتري، بعد إذن صريح ومكتوب من مديريةية الأملاك المخزنية، أن يطلب من مؤسسة للقرض منحه، حسب النظم الجاري بها العمل، قرضا وأن يسمح لتلك المؤسسة بإيقاع رهن من الدرجة الأولى على العقار المفوت له ضمانا لاسترداد المبالغ المقترضة.

المادة الثامنة

يمنع على المشتري، قبل أداء مجموع الثمن، أن يقوم بمحض إرادته بالتنازل عن ملكية العقار المبيع كلا أو بعضا أو رهنه أو إيجاره دون إذن صريح ومكتوب من مديريةية الأملاك المخزنية.

ويعد باطلا بطلانا مطلقا كل تصرف يخالف ذلك.

المادة التاسعة

يعتبر المشتري عارفا تمام المعرفة للعقار الذي اشتراه ويحوزه في الحالة التي يوجد عليها يوم البيع وليس له أن يطالب بأي ضمان أو تخفيض من الثمن لأي سبب من الأسباب. وينجز البيع من غير ضمان في مساحة العقار ومحتواه وقيمه، ولا يمكن القيام بأي طعن أو طلب تعويض أو تخفيض من الثمن أو زيادة فيه مهما بلغ الفرق بالزيادة أو النقصان في المساحة أو المحتوى أو القيمة.

المادة العاشرة

تحتفظ الدولة لنفسها بملكية الأشياء الفنية والأثرية والكنوز والنقود وغيرها مما يعثر عليه في العقار المبيع.

المادة الحادية عشرة

لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يحمل المشتري الدولة مسؤولية أي حادث مهما كان نوعه سواء أكان ناتجا عن ذخائر حربية أم عن أدوات متفجرة قد توجد في العقار المبيع.

المادة الثانية عشرة

يتحمل المشتري من يوم البيع جميع الضرائب والرسوم مهما كان نوعها المفروضة على العقار حاليا أو التي يمكن فرضها عليه مستقبلا.

وإذا قامت الدولة بدفع ضرائب أو رسوما بحكم وقائع قائمة في فاتح يناير وجب على المشتري أن يؤدي لها المبلغ الذي يناسب المدة التي انتفع فيها بالعقار المفوت له.

المادة الثالثة عشرة

يلتزم المشتري عن نفسه وعن خلفه بالتقيد بجميع الأنظمة الادارية العامة والمحلية الموجودة أو التي تسن في المستقبل ولاسيما الأنظمة الضبطية ونظام الطرق.

المادة الرابعة عشرة

يلتزم المشتري بأن يطلب، داخل أجل ستة أشهر ابتداء من يوم الشراء وعلى نفقته، نقل ملكية العقار الذي اشتراه في إسمه مع تقييد شروط الفسخ المنصوص عليها في المادة 15 بعده وأن يطلب، لهذه الغاية، من رئيس دائرة الأملاك المخزنية توجيه نظير من عقد البيع المخصص له إلى المحافظة على الأملاك العقارية.

ويمكن أن يتم توجيه هذا النظير فور دفع الجزء المؤدى نقدا من الثمن وتسجيل العقد. ويخول المشتري، عند الحاجة، لمديرية الأملاك المخزنية توكيلا خاصاً لتطلب، نيابة عنه وعلى نفقته، تقييد عقد البيع بالسجلات العقارية.

المادة الخامسة عشرة⁵

إذا لم يف المشتري بواحد من التزاماته، يكون للدولة الخيار بين مطالبته أمام المحاكم بتنفيذ ما التزم به نحوها وبين فسخ البيع بكامله، ويعمل بهذه القاعدة بوجه خاص في حالة عدم دفع أحد الأقساط المؤجلة عند حلول ميعاد استحقاقه.

وفي حالة الفسخ يرجع إلى المشتري الجزء المؤدى نقدا من ثمن البيع والأقساط الشهرية التي استوفتها الخزينة بعد أن يخصم من ذلك بدل إيجار يساوي 3% في السنة من ثمن البيع. وتظل رسوم الدمغة والتسجيل كسبا للدولة.

ويمكن، علاوة على ذلك، مطالبة المشتري بدفع تعويضات وفق الأحكام المنصوص عليها في الفقرة 5 من المادة الخامسة أعلاه.

المادة السادسة عشرة

يتحمل المشتري رسوم الدمغة والتسجيل.

عن مدير الأملاك المخزنية وبأمر منه،
رئيس دائرة الأملاك المغربية.

⁵ - تم تغيير المادة الخامسة عشرة أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.01.1398، السالف الذكر.