

مرسوم

يتعلق بالإذن في بيع العقارات المملوكة للدولة لمن يشغلها من الموظفين والمستخدمين العاملين في إدارات الدولة بموجب عقود

صيغة محينة بتاريخ فاتح يوليو 1999

مرسوم رقم 2.83.659 صادر في 22 من ذي الحجة 1407 (18 أغسطس 1987) يتعلق بالإذن في بيع العقارات المملوكة للدولة لمن يشغلها من الموظفين والمستخدمين العاملين في إدارات الدولة بموجب عقود¹

كما تم تعديله بـ:

- المرسوم رقم 2.99.243 صادر في 16 من ربيع الأول 1420 (30 يونيو 1999)، الجريدة الرسمية عدد 4704 بتاريخ 17 ربيع الأول 1420 (فاتح يوليو 1999)، ص 1769.

1- الجريدة الرسمية عدد 3903 بتاريخ 23 ذي الحجة 1407 (19 أغسطس 1987)، ص 811.

مرسوم رقم 2.83.659 صادر في 22 من ذي الحجة 1407 (18 أغسطس 1987) يتعلق بالإذن في بيع العقارات المملوكة للدولة لمن يشغلها من الموظفين والمستخدمين العاملين في إدارات الدولة بموجب عقود

الوزير الأول،

بناء على المرسوم الملكي رقم 330.65 الصادر في 10 محرم 1387 (21 أبريل 1967) بسن نظام عام للمحاسبة العامة ولاسيما الفصل 82 منه؛
وبعد الاطلاع على مقرر الغرفة الدستورية عدد 76 بتاريخ 4 ذي الحجة 1403 (12 سبتمبر 1983)؛
وبعد دراسة المشروع في المجلس الوزاري المنعقد في 3 محرم 1406 (19 سبتمبر 1985)،
رسم ما يلي:

الباب الأول: أحكام عامة

المادة I²

خلافًا لمقتضيات الفصل 82 من المرسوم الملكي المشار إليه أعلاه رقم 330.66 بتاريخ 10 محرم 1387 (21 أبريل 1967) يؤذن للدولة (الملك الخاص) في أن تتبع بالتراضي المساكن المخزنية لمن يشغلها من موظفي الدولة وأعوان الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية وكذا المستخدمين العاملين في إدارات الدولة بموجب عقود والذين يثبتون أنهم قضوا ثلاث سنوات في الخدمة بإدارات الدولة .

2- تم نسخ وتعويض هذه المادة بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.99.243 صادر في 16 من ربيع الأول 1420 (30 يونيو 1999)، الجريدة الرسمية عدد 4704 بتاريخ 17 ربيع الأول 1420 (فاتح يوليو 1999)، ص 1769.

تشمل أحكام هذا المرسوم الموظفين والأعوان المذكورين في المادة الأولى أعلاه والمحاليين على المعاش وكذا أرامل وأبناء الموظفين والأعوان المتوفين قبل إحالتهم على التقاعد أو بعد ذلك والذين يشغلون مساكن مخزنية.

تقدم طلبات التقويت بواسطة مطبوع تسلمه الإدارة.

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.

المادة 2³

تستثنى من مجال تطبيق هذا المرسوم المساكن التالية التي لا يجوز أن تباع لمن يشغلونها: 1- المساكن المخصصة لأعضاء الحكومة؛ 2- المساكن التي تقع داخل مبنى أو مجمع إداري؛ 3- المساكن الوظيفية التي لا تدخل ضمن الفئة المشار إليها في الفقرة 2 أعلاه والممنوحة لموظفين بحكم مهامهم. وتحصر لائحة هاته المساكن بقرار مشترك لوزير الاقتصاد والمالية والوزير المعني، داخل أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم بالجريدة الرسمية؛

4- المساكن التي يشغلها موظفون سبق لهم أن استفادوا من أحكام الظهير الشريف رقم 1.61.301 الصادر في 24 من محرم 1383 (17 يونيو 1963) ومن أحكام المرسوم رقم 2.83.659 الصادر في 22 من ذي الحجة 1407 (18 أغسطس 1987).

المادة 3⁴

نسخة

3- تم نسخ وتعويض هذه المادة بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.99.243 السالف الذكر.

4- تم نسخ هذه المادة بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.99.243 السالف الذكر.

المادة 4⁵

نسخة

الباب الثاني: اجراءات البيع

المادة 5

يكون بيع العقارات المشار اليها في المادة 3 اعلاه محل عقد يبرم بين مدير املاك الدولة والمشتري.

المادة 6⁶

- تقوم العقارات المطلوب شراؤها بخبرة ادارية، ويدفع ثمن البيع وفق الشروط التالية:
- حين توقيع العقد المنصوص عليه في المادة 5 اعلاه 8 بدفع المبلغ الاقصى الذي يريد المشتري تسديده، على ألا يقل هذا المبلغ في أى حال من الاحوال عن 20 % من جميع ثمن البيع؛
 - يدفع الباقي منجما على 180 قسطا شهريا تترتب عليها فائدة سعرها 6 % وتكون الاقساط المذكورة متتالية ومتساوية وتؤدي كل شهر ابتداء من الشهر الاول الذي يلي تاريخ عقد البيع، ويكون الاداء:
 - اما عن طريق الخصم من برتب أو اجرة المشتري إذا كان الأمر بصرف مرتبه أذ أجرته يدخل في اختصاصات قسم الامر بالصرف والمعالجة الاعلامية؛
 - واما الى صندوق المحصل التابع له المكان الذي يوجد فيه العقار انا كان الأمر بصرف مرتب أ أجره المشتري يتولاه أمر آخر بالصرف؛
- وإذا كانت موارد المشتري الشهرية تقل عن ألف (I.000) درهم او تعادلها جاز أن يكون عدد الاقساط الشهرية أكثر من 180، على الا يجاوز 240، ولا يجوز، علاوة على ذلك، أن يزيد مبلغ الخصم المسموح به شهريا على نسبة 20 % من الموارد المذكورة، ويجب في جميع الاحوال أن يحدد مبلغ الجزء المؤجل اداء من ثمن بيع بصورة يتأتى معها

5- تم نسخ هذه المادة بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.99.243 السالف الذكر.

6- تم نسخ وتعويض الفقرة الأخيرة من هذه المادة بمقتضى المادة الثالثة من المرسوم رقم 2.99.243 السالف الذكر.

التقيد بهذا الشرط الاخير وأن يرفع لهذه الغاية بالقدر المناسب ان اقتضى الحال ذلك - مبلغ جزء الثمن الواجب أدائه نقدا ولا يجوز أن تكون أحكام هذه الفقرة محل اى استثناء.

يمكن للمشتري أن يؤدي ثمن البيع نقدا، أو أن يدفع الأقساط المؤجلة قبل حلول مواعيدها.

المادة 7

يؤدي ثمن بيع العقارات التي يشغلها موظفون محالون على المعاش وفق الشروط التالية:

- حين توقيع العقد المنصوص عليه في المادة 5 أعلاه، يدفع المبلغ الاقصى الذي يريد المشتري تسديده على ألا يقل هذا المبلغ في اى حال من الاحوال عن 50 % من جميع ثمن البيع؛
- يدفع الباقي منجما على 120 قسطا شهريا تترتب عليها فائدة سعرها 6 % وتكون الاقساط المذكورة متتالية ومتساوية وتؤدي كل شهر ابتداء من الشهر الاول الذي يلي تاريخ عقد البيع الى صندوق المحصل التابع له المكان الذي يوجد فيه العقار.

المادة 8

إذا توفى المشتري حل ورثته محله بقوة القانون ما لم يختاروا طلب فسخ البيع.

وفى هذه الصورة يفسخ البيع بقرار لوزير المالية وتطبق حينئذ احكام المادة 20 من هذا المرسوم.

المادة 9⁷

يلتزم المشتري بالقيام بجميع الأعمال الكفيلة بحسن صيانة العقار ويتحمل لهذه الغاية النفقات التي تتطلبها جميع الإصلاحات الضرورية.

وفيما يخص المساكن الموجودة في مجموعة سكنية يتعهد المشتري بالتقيد، من أجل صيانة واجهات العقار المبيع، بالتوجيهات التي يصدرها ممثل الادارة المكلفة بتدبير شؤون المجموعة السكنية التابع لها العقار (المواعيد التي يجب القيام فيها بأعمال التجيير والصباغة ونوع ذلك وما يختار من ذلك....).

7- تم تغيير الفقرة الأولى من هذه المادة بمقتضى المادة الرابعة من المرسوم رقم 2.99.243 السالف الذكر.

ولتمكين مديرية أملاك الدولة من المطالبة بتنفيذ هذا الالتزام ان اقتضى الحال ذلك، يسمح لمأموري الإدارة بولوج العقار المبيع واعدار ماله عند الحاجة بإنجاز الاصلاحات اللازمة داخل أجل تحدد مدته بحسب ما تقتضيه درجة الاستعجال واهمية الاشغال الواجب إنجازها.

وإذا لم يقع الشروع في انجاز الاصلاحات الضرورية عند انصرام الاجل المضروب لذلك، جاز للإدارة ان تطلب الى قاضى الامور المستعجلة الاذن لها في انجازها على نفقة المالك.

ويجوز للإدارة ان اقتضى الحال ان تطلب إلى المحكمة في حالة فسخ البيع الحكم على المشتري الذي اتلف العقار المبيع أو تركه عرضة للتلف اما بفعله أو بسبب اعماله والاذن لها في أن تقتطع من المبالغ التي دفعها المشتري تكلفة الاصلاحات الواجب انجازها. وتطبيقا للأحكام السابقة ولجميع الاحكام الواردة في هذا المرسوم يعتبر أن العقار قد بيع في حالة حسنة.

المادة 10

يتمتع المشتري بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الخفية أو الظاهرة المصرح بها أو غير المصرح بها، وله أن يتذرع بالأولى وينازع في الاخرى، متحملا في ذلك جميع التبعات دون أى رجوع على الدولة البائعة أو مطالبتها ضمان في أى حال من الاحوال.

المادة 11

تظل العقارات المبيعة مخصصة برهن عقارى لضمان اداء جميع الثمن الأصلي وتوابعه الى أن يتم الوفاء بذلك. وبعد أداء جميع الثمن تبرئ الإدارة ذمة المشتري وتفك الرهن عن العقار وتأذن في شطب جميع القيود والتحفظات المثبتة في الصك العقاري لفائدة الدولة.

المادة 12

يحظر على المشتري، قبل أداء جميع الثمن، أن يقوم بمحض ارادته بالتنازل عن ملكية جميع أو بعض العقار المبيع أو رهنه أو ايجاره دون اذن صريح مكتوب من مديرية أملاك الدولة.

ويعد باطلا بطلانا مطلقا كل اتفاق أو تصرف يقع خلافا للأحكام المنصوص عليها بالفقرة الاولى من هذه المادة.

المادة 13

يعتبر المشتري عارفا تمام المعرفة للعقار الذي اشتراه ويحوزه على الحالة التي يجده عليها يوم عقد البيع وليس له ان يطالب بأي ضمان أو تخفيض من الثمن لأي سبب من الاسباب.

وينجز البيع من غير ضمان فيما يتعلق بمساحة العقار ومحتواه وقيمته، 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 14

تحتفظ الدولة لنفسها بملكية الاشياء الفنية والاثرية والكنوز والنقود وغيرها مما يعثر عليه في العقار المبيع.

المادة 15

لا يمكن باى حال من الاحوال ان يحمل المشتري الدولة مسؤولية أى حادث مهما كان نوعه سواء اكان ناتجا عن ذخائر حربية أم عن ادوات متفجرة قد توجد في العقار المبيع.

المادة 16

يتحمل المشتري من يوم البيع جميع ضرائب الدولة والرسوم مهما كان نوعها المفروضة على العقار حاليا والتي يمكن فرضها عليه فيما بعد، وإذا قامت الدولة بدفع ضرائب أو رسوم بحكم وقائع قائمة في فاتح يناير وجب على المشتري أن يؤدي لإدارة املاك الدولة مبلغا من ذلك يقدر بنسبة المدة التي انتفع فيها بالعقار.

المادة 17

يلتزم المشترون عن أنفسهم وعن خلفهم بالتقيد بجميع الانظمة الإدارية العامة والمحلية الموجودة أو التي تسن فيما بعد، ولاسيما الانظمة الضبطية ونظام الطرق.

المادة 18

يلتزم المشتري بأن يطلب في أجل ستة أشهر يبتدى من يوم الشراء وعلى نفقته تحفيظ العقار الذي اشتراه أو نقل ملكيته لفائدته مع تقيد شروط الفسخ المنصوص عليها في المادة 20 بعده وان يطلب لهذه الغاية الى رئيس دائرة املاك الدولة توجيه نسخة عقد البيع المخصصة له إلى المحافظ على الاملاك العقارية.

ويمكن ان يتم توجيه هذه النسخة فور دفع الجزء المؤدى نقدا من الثمن وتسجيل العقد. ويخول المشتري عند الحاجة مديرية أملاك الدولة توكيلا خاصا تاما وكاملا لتطلب نيابة عنه وعلى نفقته قيد العقد في السجلات العقارية.

المادة 19

لا يحوز المشتري العقار المبيع حيازة حقيقية الا بعد دفعه جزء الثمن الواجب أدائه نقدا وأداء رسوم الدمغة والتسجيل ومصاريف نقل الملكية العقارية.

المادة 20

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

وفي حالة الفسخ يرجع الى المشتري الجزء المؤدى نقدا من ثمن البيع والاقساط الشهرية التي استوفتها الخزينة بعد أن يخصم من ذلك بدل ايجار يساوى 6 % في السنة من ثمن البيع.

وتظل رسوم الدمغة والتسجيل كسبا للدولة.

ويمكن علاوة على ذلك مطالبة المشتري بدفع تعويضات وفق الاحكام المنصوص عليها في الفقرة 3 من المادة 9 أعلاه.

المادة 21

يتحمل المشتري رسوم الدمغة والتسجيل.

المادة 22

ينسخ الظهير الشريف رقم 1.61.301 الصادر في 14 من محرم 1383 (17 يونيو 1963) بالإذن في بيع العقارات المملوكة للدولة لمن يشغلها من الموظفين والمستخدمين العاملين في إدارات الدولة بموجب عقود.

المادة 23

يسند الى وزير المالية تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 22 من ذي الحجة 1407 (18 أغسطس 1987)

الامضاء: الدكتور عز الدين العراقي.

وقعه بالعطف:

وزير المالية،

الإمضاء: محمد برادة.