

نموذج كفاش التحملات



دفتر التحملات الخاص بمنطقة الأنشطة الاقتصادية  
بأصيلة

يناير 2022

نموذج كفاش التحملات

3	ديباجة
4	مقدمة
5	الباب الأول : مقتضيات عامة
5	المادة 1 : موقع المنطقة
5	المادة 2 : الغرض من إحداث المنطقة (الأنشطة المسموح بمزاولتها والأنشطة المحظورة داخل المنطقة) .....
6	المادة 3 : مكونات المنطقة
6	المادة 4 : الإطار القانوني والتنظيمي
8	المادة 5 : واجبات إدارية
9	الباب الثاني : تهيئة و تسيير و تنمية المنطقة
9	المادة 6 : تهيئة المنطقة
9	المادة 7 : تسيير و تنمية المنطقة
9	7.1 هوية جهاز التسيير والتنمية
10	7.2 مسؤولية و مهام مسير المنطقة
10	المادة 8 : جمعية المستثمرين بالمنطقة
11	الباب الثالث : إسناد و تئمين البقع
11	المادة 9 : ثمن التفويت
11	المادة 10 : لجنة الإسناد
11	المادة 11 : إجراءات و شروط الإسناد
12	المادة 12 : لجنة تتبع التئمين
13	المادة 13 : تفويت و تئمين البقع
13	13.1 تفويت البقع
14	13.2 تئمين البقع
14	13.3 آجال تئمين البقع
15	13.4 نتائج عدم تئمين البقع
18	13.5 شهادة التئمين وإبراء الذمة
18	13.6 شروط و مقتضيات التبليغ
18	المادة 14 : التراجع عن الاستثمار (الانسحاب)
19	المادة 15 : بيع أو كراء البقع الأرضية المسندة
19	المادة 16 : مكونات البقع الأرضية
20	المادة 17 : المقتضيات الخاصة بالتعمير و استخدام المنطقة



نموذج كـناش التحملات

تماشياً مع التوجيهات الملكية السامية الهادفة إلى تحسين مناخ الأعمال وظروف الاستثمار في المملكة المغربية، وبالنظر إلى إرادة الدولة لتمكين المستثمرين من بنية استقبال بمواصفات جيدة وبأسعار معقولة وتنافسية، فقد تقرر إنشاء منطقة أنشطة اقتصادية بجماعة أصيلة.

يتم إنجاز هذا المشروع بشراكة بين الأطراف التالية :

- وزارة الاقتصاد والمالية ؛
- وزارة الصناعة والتجارة ؛
- ولاية جهة طنجة - تطوان - الحسيمة ؛
- مجلس جهة طنجة - تطوان - الحسيمة ؛
- وكالة الانعاش والتنمية الاقتصادية والاجتماعية لعمالات وأقاليم الشمال ؛
- جماعة أصيلة.

توجت هذه الشراكة بمجموعة من الاتفاقيات من أجل تنفيذ المشروع وإنجاز وتهيئة منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة، وخصوصاً :

- الاتفاقية الإطار الخاصة بإنجاز منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة الموقعة في 14 أكتوبر 2011.
- اتفاقية الشراكة المتعلقة بإنجاز مشروع تكميل الشطر الأول من منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة 2020-2021، الموقعة في فبراير 2020.

و يعتبر إنجاز هذا المشروع ثمرة لتضافر جهود جميع الشركاء لتلبية الحاجة المتزايدة إلى مناطق الأنشطة الاقتصادية في جهة طنجة - تطوان - الحسيمة، وتوفير أفضل الظروف للمستثمرين لتطوير المشاريع الاقتصادية الناجحة.



نموذج كفاش التحملات

يتعلق دفتر التحملات هذا بتجزئة منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة، المنجزة على الوعاء العقاري رقم T46251/61، والمتواجد في تراب جماعة أصيلة بعمالة طنجة أصيلة.

تخضع هذه التجزئة لأحكام القوانين الجاري بها العمل، ولاسيما الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، و المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق هذا القانون.

أنجز دفتر التحملات هذا لتحديد ما يلي :

- موقع وحدود منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة ؛
- مكونات المنطقة ؛
- الأنشطة المسموح بمزاولتها والأنشطة الممنوع مزاولتها داخل المنطقة ؛
- شروط إسناد وبيع البقع الأرضية، وواجبات المسند إليهم والمشتريين ؛
- جميع أنواع الارتفاقات والبنيات المرتبطة بالبيع الأرضية، ولا سيما تلك التي تفرضها قوانين التعمير ومقتضيات تصميم التهيئة ؛
- شروط تجهيز العقار وربطه بشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي وشبكة الإتصالات ؛
- أحجام المباني المنجزة ؛
- قواعد استغلال البقع الأرضية وشروط إقامة المباني فوق كل صنف منها (العلو، معامل استغلال الأرضية، التباعد، ... إلخ) ؛
- الطرقات والمساحات الخضراء.

يعتبر هذا الدفتر وثيقة تعاقدية بين الهيئة المشرفة على التجهيز (المجهز) والجهاز المشرف على التسيير و التنمية (مسير المنطقة) والمستثمر (المسند له). وتشكل مقتضياته قواعد وأنظمة التعمير والبناء والتفويت والتممين والتسيير المطبقة على منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة، وتطبق لزوما على جميع المستثمرين و المسندة إليهم بقع أرضية، ويجب تضمينها في جميع شواهد الإسناد عقود بيع البقع الأرضية أو كراء المحلات بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة.

يجب على المستثمرين الامتثال لمقتضيات هذا الدفتر لتشييد واستغلال محلاتهم المهنية.



الباب الأول : مقتضيات عامة

المادة 1 : موقع المنطقة

يتم إنجاز منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة على أشطر، فوق العقار الواقع ضمن الملك الخاص لجماعة أصيلة، ذي الرسم العقاري رقم T46251/61، مساحته 61 هكتار و 74 آر و 26 سنتيار.

المادة 2 : الغرض من إحداث المنطقة (الأنشطة المسموح بمزاومتها والأنشطة المحظورة

داخل المنطقة)

تخصص منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة لاستقبال المؤسسات غير الملوثة المصنفة في الدرجة الأولى والثانية و المؤسسات غير المصنفة، كما هو مبين في الظهير الشريف الصادر في 03 شوال 1332 (25 غشت 1914) و المتعلق بتنظيم المحلات المضرة بالصحة و المحلات المزعجة و المحلات الخطرة، والقرار الوزيري الصادر في 22 جمادى الثانية 1352 (13 أكتوبر 1934) في تعيين أصناف المحلات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطرة كما تم تميمهما وتعديلهما.

تحدد لائحة الأنشطة المسموح بإقامتها داخل المنطقة كما يلي :

- الصناعات الفلاحية ؛
- صناعة النسيج والجلد ؛
- الصناعات المعدنية، والميكانيكية، والكهربائية والإلكترونية ؛
- الصناعات الكيماوية وشبه الكيماوية ؛
- أنشطة الصناعة التقليدية ؛
- خدمات تقديم الأطعمة لفائدة مستخدمي الوحدات المقامة داخل المنطقة.

تعطى الأولوية للمشاريع الجديدة، وللقطاعات الواعدة وذات قيمة مضافة عالية، والموفرة لمناصب الشغل القارة.

كما يمكن للوحدات الصناعية والمهنيين العاملين داخل الأحياء السكنية في مدينة أصيلة، نقل أنشطتهم الصناعية إلى منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة.



نموذج كفاش التحملات

يحظر في المنطقة ما يلي :

- البناءات المعدة للسكن ؛
- البناءات المؤقتة والعشوائية (البراريك والمرائب الثابتة والمتنقلة وكل أنواع المستودعات) ؛
- استغلال المقالع (مقالع الرمال على وجه الخصوص) ؛
- استخراج المواد من الموقع من أجل أشغال البناء ؛
- عمليات التنقيب و حفر الآبار من أي نوع كان، وخاصة تلك المخصصة للتزويد الفردي للبقع الأرضية بالمياه.

المادة 3 : مكونات المنطقة

تتكون المنطقة الاقتصادية بأصيلة من :

- بقع صناعية ؛
- منطقة الواجحة ؛
- منطقة أنشطة الصناعة التقليدية ؛
- تجهيزات و مرافق إدارية :
  - مركز الشرطة ؛
  - مركز الوقاية المدنية ؛
  - مركز تسيير المنطقة ؛
  - مسجد ؛
  - حضانة ؛
  - مقهى ومطعم ؛
  - موقف الشاحنات والآليات الكبرى ؛
  - مناطق خضراء ؛
  - مرافق أخرى.

المادة 4 : الإطار القانوني والتنظيمي

يلتزم المستثمرون و المسندة إليهم بقع أرضية داخل المنطقة، بعد الاطلاع على مقتضيات دفتر التحملات هذا، بالامتثال للنصوص التنظيمية المذكورة أدناه :



نموذج كشف التحملات

- الظهير الشريف الصادر في 03 شوال 1332 (25 غشت 1914) المتعلق بتنظيم المحلات المضرة بالصحة و المحلات المزعجة و المحلات الخطرة كما تم تعديله و تتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات ؛
- الظهير الشريف رقم 1.92.31 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره و تتميمه؛
- الظهير الشريف رقم 1.16.124 الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016) بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة و زجر المخالفات في مجال التعمير و البناء؛
- الظهير الشريف الصادر بتاريخ فاتح ربيع الثاني 1357 (31 ماي 1938) يتعلق بنقابات أرباب الأراضي المجزأة ؛
- المرسوم الوزاري الصادر في 20 رجب 1333 (3 يونيو 1915) بسن التدابير المفصلة لتطبيق نظام التحفيظ العقاري، كما تم تعديله و تتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.02.298 الصادر في 25 رجب 1423 (03 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما تم تعديله و تتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.19.18 الصادر بتاريخ 7 جمادى الآخرة 1440 (13 فبراير 2019) بتنفيذ القانون رقم 47.18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار و بإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار ؛
- الظهير الشريف رقم 1.21.74 الصادر بتاريخ 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليوز 2021) بتنفيذ القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية ؛
- الظهير الشريف رقم 1.15.185 الصادر في 20 رمضان 1436 (7 يوليوز 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات ؛
- الظهير الشريف رقم 1.03.59 الصادر بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) بتنفيذ القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية و استصلاح البيئة كما تم تعديله و تتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.03.61 الصادر في 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) بتنفيذ القانون رقم 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء ؛
- الظهير الشريف رقم 1.06.153 الصادر في 30 شوال 1427 (22 نونبر 2006) بتنفيذ القانون رقم 28.00 المتعلق بتدبير النفايات و التخلص منها ؛
- الظهير الشريف رقم 1-03-60 الصادر في 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) بتنفيذ القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة ؛



نموذج زناش التحملات

- الظهير الشريف رقم 1.95.154 الصادر في 18 ربيع الأول 1416 (16 غشت 1995) بتنفيذ القانون رقم **10.95** المتعلق بالماء ؛
- الظهير الشريف رقم 1.15.148 الصادر في 25 من صفر 1437 (7 ديسمبر 2015) بتنفيذ القانون رقم **77.15** القاضي بمنع صنع الأكياس من مادة البلاستيك واستيرادها وتصديرها وتسويقها واستعمالها، كما تم تعديله وتتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.11.03 الصادر في 14 ربيع الأول 1432 (18 فبراير 2011) بتنفيذ القانون رقم **31.08** القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك ؛
- الظهير الشريف رقم 1.11.140 الصادر في 16 رمضان 1432 (15 غشت 2011) بتنفيذ القانون رقم **24.09** المتعلق بسلامة المنتوجات والخدمات وبتميم الظهير الشريف الصادر في 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود ؛
- المرسوم رقم 2.17.451 الصادر بتاريخ 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بسن نظام للمحاسبة العمومية للجماعات ومؤسسات التعاون بين الجماعات ؛
- المرسوم رقم 2.07.253 الصادر بتاريخ 14 رجب 1429 (18 يوليوز 2008) بشأن تصنيف النفايات وتحديد لائحة النفايات الخطرة ؛
- المرسوم رقم 2.13.837 الصادر في 20 ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقوي للمباني وبإحداث اللجنة الوطنية للنجاعة الطاقوية في المباني.

كما يتعهد المستثمرون و المسندة إليهم بقع أرضية داخل المنطقة، بالالتزام بجميع القوانين والتنظيمات الموضوعة سلفا أو المقررة لاحقا.

#### المادة 5 : واجبات إدارية

يخضع المستثمرون المرخص لهم بالاستثمار في منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة لكافة الالتزامات المنصوص عليها في القوانين و التشريعات الجاري بها العمل، لا سيما فيما يتعلق بما يلي :

- الترخيص بالبناء ؛
- القرارات الجماعية لتحديد الطرقات ؛
- الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام ؛
- السلامة الصحية الصناعية ؛
- التشريعات المتعلقة بمعالجة المياه العادمة والمياه الصناعية ؛





نموذج كفاش التحملات

- التشريعات المتعلقة بالمحملات المضرة بالصحة و المحملات المزعجة و المحملات المخطرة ؛
- التشريعات المتعلقة بسلامة الأشخاص و الممتلكات، و الوقاية من الحرائق و مكافحتها.

يجب على المستثمر و المسندة إليه بقعة أرضية داخل المنطقة، قبل الشروع في تنفيذ مشروعه أو تعديله، الحصول على التراخيص المطلوبة من طرف المصالح المختصة. ولهذا الغرض يتعين عليه إعطاء تعليماته لكافة مكونات فريق عمله (المهندسين المعماريين و مكاتب الدراسات و مقاولات البناء و المهندسين و العمال...).

يجب على المستثمر و المسندة إليه بقعة أرضية داخل المنطقة الحصول على موافقة مسير المنطقة قبل الشروع في بناء المنشآت التي تؤدي نفس مهام المنشآت المخصصة للاستخدام المشترك سواء منها تلك المنجزة أو المخطط لإنجازها في المنطقة.

#### الباب الثاني : تهيئة و تسيير و تنمية المنطقة

#### المادة 6 : تهيئة المنطقة

تندرج تهيئة منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة في الإطار المرجعي للظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات.

تتم تهيئة منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة من قبل وكالة الانعاش و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية لعمالات و أقاليم الشمال، وذلك وفقاً للاتفاقيات المتعلقة بتجهيز المنطقة و تنميتها الواردة في ديباجة هذا الدفتر.

و المنطقة مجهزة بالبنيات التحتية الأساسية وفق برنامج التجهيز و دفتر التحملات.

#### المادة 7 : تسيير و تنمية المنطقة

#### 7.1 هوية جهاز التسيير و التنمية

يتم تسيير و تنمية منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة من طرف جماعة أصيلة بصفتها مالكة المنطقة، وفقاً للقوانين و التشريعات الجاري بها العمل.

يمكن أن تعهد جماعة أصيلة تسيير و تنمية منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة إلى شركة تنمية محلية، يتم إنشاؤها وفقاً للقانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات و للقوانين و التشريعات الجاري بها العمل، وبتشاور مع الأطراف المعنية (الوزارات الوصية، ولاية الجهة، و ممثلي المستثمرين بالمنطقة).



## 7.2 مسؤولية و مهام مسير المنطقة

يعتبر مسير منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة المسؤول عن تسييرها و تنميتها، وتتمثل هذه المسؤولية بشكل خاص من خلال المهام التالية :

- تسويق المنطقة و تنميتها و الترويج لها ؛

- صيانة الطرق و الإنارة العمومية و المساحات الخضراء في المنطقة ؛

- جمع النفايات المنزلية و المماثلة لها ؛

- مراقبة احترام بنود رسالة الإسناد و عقد البيع و دفتر التحملات.

بالإضافة إلى ذلك، يعمل مسير المنطقة على استقبال المستثمرين و توجيههم و تقديم المشورة لهم، و كذا تنسيق جميع تدخلات المصالح الخارجية داخل المنطقة.

يقوم مسير المنطقة بإعداد تقرير دوري كل ثلاثة أشهر، و تقديمه إلى لجنة التتبع و التثمين المذكورة في المادة 11 أدناه. يتضمن هذا التقرير حالة مفصلة لتقدم تثمين المنطقة، و المشاريع المنجزة، و أنشطة الترويج و التسويق المنجزة و كذا تلك المبرمجة للثلاثة أشهر الموالية.

## المادة 8 : جمعية المستثمرين بالمنطقة

يتم تأسيس جمعية المستثمرين في منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة من قبل المستثمرين في المنطقة.

تكون الجمعية ذات هدف غير ربحي، و تخضع لأحكام الظهير الشريف رقم 1.58.376 الصادر في 3 جمادى الأولى 1378 (15 نوفمبر 1958) بتنظيم حق تأسيس الجمعيات، كما جرى تغييره و تنميته.

تساهم الجمعية في حسن تدبير المنطقة و الحفاظ على تجهيزاتها و رونقها.

كما تعمل على مراقبة و تأمين مواقف السيارات و الأماكن المشتركة و مداخل المنطقة.

و سيتم تحديد مهام الجمعية و قواعد اشتغالها أثناء تأسيسها من قبل أعضائها، و تضمن في نظامها الأساسي.

يتوجب على جميع المستثمرين بالمنطقة دفع مساهمة سنوية تتناسب اطرادا مع مساحة البقعة الأرضية المسندة لكل مستثمر. تخصص هذه المساهمة حصرياً لتغطية المصاريف المتعلقة بمهام الجمعية.



المادة 9 : ثمن التفويت

استنادا إلى محضر اللجنة الإدارية للخبرة خلال اجتماعها بتاريخ 14 يناير 2022، تحدد أثمانه تسويق البقع الأرضية بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة على الشكل التالي :

مساحة البقعة الأرضية	ثمن التفويت
مساحة تقل عن أو تعادل ألفي متر مربع ( $\geq 2.000 \text{ م}^2$ )	سبعمائة درهم للمتر المربع (700 درهم / $\text{م}^2$ )
مساحة تفوق ألفي متر مربع ( $< 2.000 \text{ م}^2$ )	ستمائة درهم للمتر المربع (600 درهم / $\text{م}^2$ )

و تضاف إلى الأثمان المحددة في الجدول أعلاه خمسون (50) درهما عن كل متر مربع بالنسبة للبقع المتواجدة على واجهة منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة على الطريق الوطنية رقم 1.

المادة 10 : لجنة الإسناد

تتم دراسة طلبات إسناد البقع في منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة و إبداء الرأي فيها من طرف اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار -CRUI- لجهة طنجة - تطوان - الحسيمة، طبقاً للقانون رقم 47.18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار.

تبدي اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار -CRUI- رأيها في سحب البقع الأرضية التي لم يتم تثمينها، بناءً على قرار لجنة التتبع والتثمين، وفقاً لمقتضيات دفتر التحملات هذا و التشريعات الجاري بها العمل.

المادة 11 : إجراءات وشروط الإسناد

توجه ملفات طلب إسناد البقع الأرضية بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة إلى رئيس اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار -CRUI- لجهة طنجة - تطوان - الحسيمة، عبر المنصة الإلكترونية [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma).

تعطى الأولوية للمشاريع الجديدة والاستثمارات ذات القيمة المضافة العالية، والمشاريع الموفرة لمناصب الشغل القارة، لا سيما بالنسبة لليد العاملة المحلية أو المنحدرة من الجماعات المجاورة.

يتم إشعار أصحاب طلبات الإسناد بقرار اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار عبر المنصة الإلكترونية [www.cri-invest.ma](http://www.cri-invest.ma)



يتعين بعد ذلك على المستثمر المسندة إليه بقعة أرضية، أن يتقدم لدى مسير المنطقة، ليقوم بأداء ثمن البقعة الأرضية المسندة إليه كاملا و دفعة واحدة لدى قابض مالية الجماعة، وذلك داخل أجل شهر (1) واحد من تاريخ إشعاره بقرار الموافقة على الإسناد، طبقا للمادة 13 أدناه.

و في حالة عدم أداء ثمن البقعة الأرضية المسندة إليه كاملا و دفعة واحدة داخل هذا الأجل، تعتبر موافقة اللجنة على الإسناد لاغية.

يسلم مسير المنطقة رسالة إسناد البقعة الأرضية لفائدة المستثمر الحاصل على قرار الموافقة بالإسناد مباشرة بعد أداء ثمن البقعة الأرضية داخل الأجل المحدد أعلاه، وفق الشروط المحددة في دفتر التحملات هذا و التشريعات الجاري بها العمل.

بعد تثمين البقعة الأرضية من طرف المستثمر المسندة إليه، يوقع معه مسير المنطقة عقد البيع النهائي ويصدر لصالحه شهادة التثمين وإبراء الذمة، وفقاً للمادة 13 أدناه.

يتعين لزوما على كل مستثمر أسندت إليه بقعة أرضية بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة إبلاغ مسير المنطقة و المركز الجهوي للاستثمار لجهة طنجة - تطوان - الحسيمة، بأي تعديل أو تغيير لعنوان مقره الاجتماعي، أو عنوان إقامته بالنسبة للأشخاص الذاتيين، وذلك داخل أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التغيير.

## المادة 12: لجنة تتبع التثمين

يتم إحداث لجنة لتتبع تثمين منطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة، يترأسها السيد والي جهة طنجة - تطوان - الحسيمة أو من ينوب عنه.

تتكون اللجنة من الأعضاء الدائمين التاليين :

- ولاية جهة طنجة - تطوان - الحسيمة ؛
- المركز الجهوي للاستثمار لجهة طنجة - تطوان - الحسيمة ؛
- وكالة الانعاش والتنمية الاقتصادية والاجتماعية لعمالات وأقاليم الشمال ؛
- المديرية الجهوية لوزارة الصناعة والتجارة بجهة طنجة - تطوان - الحسيمة ؛
- المديرية الجهوية للتشغيل ؛
- جماعة أصيلة ؛
- الغرفة الجهوية للتجارة والصناعة والخدمات بجهة طنجة - تطوان - الحسيمة ؛
- الوكالة الحضرية ؛



• الوقاية المدنية ؛

• المديرية الجهوية للصناعة التقليدية بجهة طنجة - تطوان - الحسيمة (بالنسبة للأنشطة الحرفية).

تسند مهمة كتابة اللجنة إلى المركز الجهوي للاستثمار لجهة طنجة - تطوان - الحسيمة.

يمكن للجنة، بقرار من رئيسها، أن تستدعي بصفة استشارية، أي شخص ذاتي أو اعتباري آخر، يمكنه بحكم اختصاصه أو خبرته، أن يقدم مساهمة مفيدة لحسن سير أعمالها.

تبت اللجنة في قرار مسير المنطقة إصدار شهادة التثمين وإبراء الذمة لفائدة المستثمر بناء على طلبه و بعد النتيجة الإيجابية لمعاينة تثمين البقعة الأرضية المسندة إليه وفقاً للمادة 13 أدناه.

تبت اللجنة في طلب تمديد فترة التثمين وفقاً لمتطلبات هذا الدفتر و التشريعات الجاري بها العمل.

كما تبت اللجنة في كل طلب يخص تغيير النشاط.

لأعضاء اللجنة حق ولوج ومعاينة تثمين البقع الأرضية المسندة. ولا يمكن للمستثمر، لأي سبب كان، أن يحول دون تمكين اللجنة من القيام بمهامها بشكل سليم.

تبدي اللجنة رأيها في الطلبات المعروضة عليها ، و ترفع توصياتها إلى مسير المنطقة من أجل اتخاذ القرار المطابق في موضوع الطلب.

من أجل ضمان المراقبة المنتظمة لتقدم تثمين المنطقة، تجتمع اللجنة مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل، وكلما ارتأى رئيسها ضرورة الاجتماع.

### المادة 13 : تفويت وتثمين البقع

#### 13.1 تفويت البقع

يتم تفويت البقع الأرضية المسندة بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة وفقاً للشروط المحددة بمقتضيات دفتر التحملات هذا، ورسالة الإسناد، بالإضافة إلى بنود عقود البيع.

يتم تفويت البقع الأرضية المسندة حسب الأسطر المجهزة، وفقاً للقوانين و التشريعات الجاري بها العمل، و تحت الشروط الفاسخة المحددة في المادة 13.2 أدناه.

لا تتحقق الملكية التامة والصالفة للبقعة الأرضية المسندة و تنتقل إلى المستثمر المسندة إليه إلا بعد إصدار شهادة التثمين وإبراء الذمة و توقيع عقد البيع. و تبعاً لذلك، لا يمكن أن تكون البقعة الأرضية المسندة والمنشآت المبنية فوقها موضوع أي عقد تفويت ولا إيجار ولا ضمان ولا رهن ولا مبادلة ولا



هبة ولا قسمة ولا نقل ملكية ولا بيع حصص ولا تنازل، ولا منح أي حق على البقعة الأرضية المسندة إليه، كيفما كان نوعه، و لأي كان، و لو مؤقتا، إلا بعد الحصول على شهادة التثمين وإبراء الذمة. و بناءً عليه، فإن كل العقود المبرمة بهذا الخصوص تعتبر باطلة ودون مفعول.

يمكن للمستثمر أن يطلب، ابتداء من تاريخ توقيع عقد البيع، نقل ملكية البقعة الأرضية المسلمة له، و يتم ذلك على نفقته.

يؤدي المستثمر المسندة إليه بقعة أرضية الضرائب و المساهمات و جميع المصاريف التي تخضع لها أو قد تخضع لها البقعة الأرضية المسندة إليه ابتداء من تاريخ إصدار رسالة الإسناد.

### 13.2 تثمين البقع

يتمثل تثمين البقعة الأرضية في بناء الوحدة المرخصة، وتركيب كافة معدات الإنتاج الخاصة بها وتشغيلها، فضلاً عن خلق مناصب الشغل القارة التي تم الالتزام بها في ملف الاستثمار المقدم عند وضع طلب الإسناد.

و يعتبر تثمين البقعة الأرضية غير متحقق فيما عدا ما سبق ذكره، و خصوصاً في الحالات التي تكون فيها المنشآت المقامة غير مكتملة البناء حتى ولو تم إنجاز الأشغال الكبرى أو إقامة الأسوار الخارجية فقط.

يتعين على المستثمر المسندة إليه بقعة أرضية الحصول على شهادة المطابقة و رخصة الاستغلال وفقاً للقوانين و التشريعات الجاري بها العمل.

### 13.3 آجال تثمين البقع

يجب على المستثمر المسندة إليه بقعة أرضية الحصول على رخصة البناء خلال مدة أقصاها ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التوصل برسالة الإسناد. و يجب أن يتضمن التصميم المقدم للحصول على رخصة البناء ذكر النشاط المزمع القيام به والمرخص من طرف اللجنة الجهوية الموحدة للاستثمار و المضمن في قرار الموافقة على الإسناد. وتجدر الإشارة إلى أن رسالة الإسناد تخول للمستثمر المسندة إليه بقعة أرضية بتقديم ملف طلب الحصول على رخصة البناء دونما حاجة إلى تقديم شهادة الملكية.

في حالة عدم حصول المستثمر على رخصة البناء داخل الأجل المحدد في الفقرة السابقة لأي سبب من الأسباب، يقوم مسير المنطقة، بصفة تلقائية، بإخطار المستثمر المتعثر بإلغاء رسالة الإسناد و سحب البقعة الأرضية المسندة إليه بواسطة البريد المضمون. و يتم إرجاع المبلغ المدفوع إلى المستثمر المتعثر بعد اقتطاع مسير المنطقة لمبلغ يعادل ثلاثة بالمائة (03%) من الثمن الأصلي للبقعة المسندة كجزاء.



يجب على المستثمر المسندة إليه بقعة أرضية إنجاز مشروعه خلال مدة لا تتجاوز اثني عشر (12) شهراً من تاريخ إصدار رخصة البناء.

يمكن للمستثمر المسندة إليه بقعة أرضية أن يطلب تمديد أجل تثمين البقعة، معللاً طلبه بحجج جادة تبرر تأخر إنجاز المشروع. غير أن هذا التمديد لا يمكن أن يتجاوز مدة أقصاها ستة (6) أشهر من تاريخ انتهاء أجل التثمين المذكور في الفقرة السابقة، وشريطة أن تتم الموافقة على طلبه من طرف لجنة تتبع التثمين.

في حالة موافقة لجنة تتبع التثمين على طلب تغيير النشاط المرخص المزمع القيام به، فإن ذلك لا يخول لصاحبه الحق في أي تمديد إضافي لأجل التثمين فوق ما ذكر في الفقرة السابقة.

#### 13.4 نتائج عدم تثمين البقع

إذا لم يتم للمستثمر المسندة إليه بقعة أرضية بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة، لأي سبب من الأسباب، بتثمين مشروعه وإبراء ذمته بالكامل من الالتزامات والواجبات المحددة في المادتين 13.2 و 13.3 من دفتر التحملات هذا، فإن لمسير المنطقة كامل الحق في إلغاء قرار الإسناد على أساس قرار لجنة الإسناد المبني على محضر موقع من طرف لجنة تتبع التثمين.

وتبرز في هذا المقام حالتان اثنتان :

#### 1- في حالة غياب التثمين :

إذا لم يشرع المستثمر في البناء فوق البقعة الأرضية المسندة إليه خلال ثمانية (08) أشهر من تاريخ إصدار رخصة البناء (على أن إقامة الأسوار الخارجية لوحدها، أو إقامة مساحات خضراء أو مزروعات، أو معدات للري، أو أعمدة لإطفاء الحرائق، أو أعمال حفر فقط، لا يمكن اعتبارها شروعا في التثمين)، يقوم مسير المنطقة، داخل أجل شهر (01) واحد، وعلى أساس قرار لجنة الإسناد المبني على محضر موقع من طرف لجنة تتبع التثمين، بإصدار المستثمر المتعثر المسندة إليه بقعة أرضية بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل، يمنحه بموجبها مهلة شهريين (02) اثنين للشروع في البناء.

في حالة انتهاء المهلة المذكورة دون شروع المستثمر في البناء، يقوم مسير المنطقة، داخل أجل شهر (01) واحد، وعلى أساس قرار لجنة الإسناد المبني على محضر موقع من طرف لجنة تتبع التثمين، بإلغاء رسالة الإسناد، وبسحب البقعة الأرضية المسندة للمستثمر تبعا لذلك.



يقوم مسير المنطقة على إثر ذلك بإخطار المستثمر المتعثر بإلغاء رسالة الإسناد بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل، وبسحب البقعة الأرضية المسندة إليه تبعا لذلك.

يتم إرجاع المبلغ المدفوع إلى المستثمر المتعثر بعد اقتطاع مسير المنطقة لمبلغ يعادل عشرة بالمائة (10%) من الثمن الأصلي للبقعة المسندة كجزاء.

ينبغي التذكير هنا بأن سحب البقعة الأرضية المسندة من طرف مسير المنطقة، يتم على أساس قرار لجنة الإسناد، المبني على محضر موقع من طرف لجنة تتبع التثمين بعدم وفاء المستثمر المتعثر بالتزاماته.

و على هذا الأساس، يقر المستثمر باطلاعه على هذه المسطرة و قبوله بها و التزامه بعدم سلوكه لأي مطالبة اتجاه مسير المنطقة سواء كانت قضائية أو إدارية أو غيرها.

## 2- في حالة التثمين الجزئي

إذا شرع المستثمر في البناء فوق البقعة الأرضية المسندة إليه دون أن ينهي أعمال بناء و تثمين مشروعه داخل الأجل المحددة وإبراء ذمته بالكامل من الالتزامات والواجبات المحددة في المادتين 13.2 و 13.3 من دفتر التحملات هذا، يقوم مسير المنطقة، داخل أجل شهر (01) واحد، وعلى أساس قرار لجنة الإسناد المبني على محضر موقع من طرف لجنة تتبع التثمين، باتخاذ الإجراءات التالية :

1- منح المستثمر، بناءً على طلبه المعلل بحجج جادة تبرر تأخر إنجاز المشروع، مهلة إضافية للوفاء بالتزاماته، محددة في ستة (6) أشهر من تاريخ انتهاء أجل التثمين المذكور في الفقرة الثانية من المادة 13.3، من دفتر التحملات هذا ؛

2- بعد انتهاء هذه المهلة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بكافة الإجراءات اللازمة للحصول على شهادة التثمين وإبراء الذمة، يمنح للمستثمر المتعثر أجل إضافي مقرون بتحميله جزاءً يعادل مبلغه خمسة بالمائة (05%) من الثمن الأصلي للبقعة المسندة عن كل شهر تأخير (على أن كل جزء من شهر يحتسب شهرا كاملا)، يؤدي لحساب مسير المنطقة.

يحتسب هذا الأجل من تاريخ نهاية المهلة الإضافية المحددة في الفقرة الثالثة من المادة 13.3، من دفتر التحملات هذا. و تعتبر هذه آخر مهلة تمنح للمستثمر المتعثر ولا يمكن أن تتجاوز مدة أقصاها ستة (6) أشهر.

يؤدي الجزاء، حسب كل حالة، على الشكل التالي :

أ- في حالة قيام المستثمر بتثمين مشروعه، يؤدي الجزاء قبل منحه شهادة التثمين و إبراء الذمة ؛





ب- في حالة عدم قيام المستثمر بتثمين مشروعه و الوفاء بالتزاماته، يقتطع مبلغ الجزاء من طرف مسير المنطقة من الثمن الأصلي للبقعة المسندة.

3- بعد انقضاء المهلة الأخيرة دون وفاء المستثمر المتعثر بالتزاماته، يقوم مسير المنطقة، داخل أجل شهر (01) واحد، وعلى أساس قرار لجنة الإسناد المبني على محضر موقع من طرف لجنة تتبع التثمين، باتخاذ الإجراءات المناسبة لكل حالة من الحالتين التاليتين :

أ- إذا كان المستثمر قد قام بإنجاز أشغال البناء المرخصة و حصل على شهادة المطابقة داخل الأجال المحددة في دفتر التحملات هذا، و لكن دون أن يقوم بتشغيل الوحدة وتركيب كافة معدات الإنتاج الخاصة بها وتشغيلها و خلق مناصب الشغل القارة التي تم الالتزام بها في ملف الاستثمار المقدم عند وضع طلب الإسناد و الوفاء بالتزاماته، يفرض عليه جزاء يعادل مبلغه ثلاثة بالمائة (03%) من الثمن الأصلي للبقعة المسندة عن كل شهر تأخير (على أن كل جزء من شهر يحتسب شهرا كاملا)، يؤدي لحساب مسير المنطقة.

ب- إذا لم يتم المستثمر بإنجاز أشغال البناء المرخصة كاملة و الحصول على شهادة المطابقة داخل الأجال المحددة في دفتر التحملات هذا، يقوم مسير المنطقة على إثر ذلك بإخطار المستثمر المتعثر بإلغاء رسالة الإسناد و سحب البقعة الأرضية المسندة إليه بواسطة البريد المضمون.

يقوم مسير المنطقة على إثر ذلك، بهدم جميع المنشآت غير المكتملة من طرف المستثمر المتعثر، وذلك دون حاجة إلى اتباع أية مسطرة إدارية أو قضائية.

يتم إرجاع المبلغ المدفوع إلى المستثمر المتعثر بعد اقتطاع المسير لمبلغ يعادل خمسة عشرة بالمائة (15%) من الثمن الأصلي للبقعة المسندة إليه كجزاء و تغطية مصاريف الهدم.

ينبغي التذكير هنا بأن سحب البقعة الأرضية المسندة من طرف مسير المنطقة، يتم على أساس قرار لجنة الإسناد، المبني على محضر موقع من طرف لجنة تتبع التثمين بعدم وفاء المستثمر المتعثر بالتزاماته.

و على هذا الأساس، يقر المستثمر باطلاعه على هذه المسطرة و قبوله بها و التزامه بعدم سلوكه لأية مطالبة اتجاه مسير المنطقة سواء كانت قضائية أو إدارية أو غيرها.



### 13.5 شهادة التثمين وإبراء الذمة

بعد تثمين مشروعه والوفاء بجميع التزاماته، يحق للمستثمر المسندة إليه بقعة أرضية بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة أن يطلب من رئيس لجنة تتبع التثمين الحصول على شهادة التثمين وإبراء الذمة.

يتضمن ملف طلب شهادة التثمين وإبراء الذمة كل وثيقة تؤكد على إنجاز المشروع المرخص له، وعلى الخصوص شهادة المطابقة، ورخصة الاستغلال، و وصولات التصريح برواتب العمال لدى الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي -CNSS- خلال فترة لا تقل عن أربعة (4) أشهر، تبين مناصب الشغل القارة التي تم الالتزام بخلقها في ملف الاستثمار المقدم عند وضع طلب الإسناد.

### 13.6 شروط و مقتضيات التبليغ

يقوم مسير المنطقة بتبليغ المستثمرين المعنيين بجميع القرارات و الإشعارات المنصوص عليها في دفتر التحملات هذا، و المتعلقة بإعذار ناتج عن تأخير أو منح مهلة إضافية للشروع في البناء أو إتمام إجراءات التثمين أو إلغاء رسالة الإسناد وسحب البقعة الأرضية المسندة، و بصفة عامة كل حالة أخرى، بواسطة البريد المضمون.

في حالة رجوع رسالة الإعذار أو الإلغاء المضمونة مع الإشعار بالتوصل حاملة لعبارة "رفض التوصل" أو "غير مطالب بها" أو "تغيير العنوان" أو "عنوان غير معروف" أو "عنوان ناقص" أو "محللات مغلقة" أو "المرسل إليه غير معروف بالعنوان المذكور"، أو أي عبارة أخرى من هذا القبيل يعتبر تبليغ الرسالة قد تم بشكل صحيح للمعني بالأمر.

### المادة 14 : التراجع عن الاستثمار (الانسحاب)

يمكن للمستثمر المسندة إليه بقعة أرضية بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة التراجع عن إنجاز مشروعه المرخص داخل أجل ستة (6) أشهر من تاريخ حصوله على رخصة البناء بواسطة طلب خطي يقدمه إلى مسير المنطقة.

تبعا لذلك، يقوم مسير المنطقة، بصفة تلقائية، بإخطار المستثمر المنسحب بإلغاء رسالة الإسناد و سحب البقعة الأرضية المسندة إليه بواسطة البريد المضمون. و يتم إرجاع المبلغ المدفوع إلى المستثمر المنسحب بعد اقتطاع مسير المنطقة لمبلغ يعادل خمسة بالمائة (05%) من الثمن الأصلي للبقعة المسندة كجزاء.



و على هذا الأساس، يقر المستثمر باطلاعه على هذه المسطرة و قبوله بها و التزامه بعدم سلوكه لأي مطالبة اتجاه مسير المنطقة سواء كانت قضائية أو إدارية أو غيرها.

### المادة 15 : بيع أو كراء البقع الأرضية المسندة

بعد الحصول على شهادة التثمين و إبراء الذمة، يجوز للمستثمر المشتري، تأجير أو تفويت المبنى المشيد فوق البقعة الأرضية المسندة إليه، بشرط أن يكون المشتري الجديد أو المستأجر حاملاً لمشروع استثماري مطابق لأنشطة المنطقة المسموح بإقامتها، و أن يتعهد بجميع الالتزامات التي تعهد بها المستثمر الأصلي وخصوصاً فيما يتعلق بالاستثمار وخلق فرص الشغل القارة.

في حالة وفاة المستثمر المسندة إليه بقعة أرضية بمنطقة الأنشطة الاقتصادية بأصيلة (شخص ذاتي) بعد الشروع في البناء و قبل الانتهاء من تثمين مشروعه، يمكن، بصفة استثنائية، لذوي الحقوق التقدم بطلب إلى لجنة الإسناد قصد التنازل عن إسناد البقعة لفائدة مستثمر جديد. وتقوم لجنة الإسناد بالبت في الطلب بناءً على محضر موقع من لجنة تتبع التثمين. و تراعى في دراسة هذا الطلب، على الخصوص، العناصر التالية :

- مدى تقدم أشغال البناء ؛
- مطابقة المشروع المحمول من طرف المستثمر الجديد لجميع مقتضيات دفتر التحملات هذا ؛
- تعهد المستثمر الجديد بجميع الالتزامات التي تعهد بها المستثمر الأصلي خاصة من حيث مبلغ الاستثمار وخلق فرص الشغل القارة.

و بناءً على قرار لجنة الإسناد، يقوم مسير المنطقة بتحويل رسالة الإسناد المتعلقة بالبقعة موضوع التنازل إلى اسم المستثمر الجديد.

### المادة 16 : مكونات البقع الأرضية

لا تصبح مساحة كل بقعة أرضية نهائية إلا بعد إجراء عملية التحديد و وضع الأنصاب وإنشاء سجلات المسح الطبوغرافي.

يتعين على المستثمر تسلم البقعة المسندة إليه على حالتها وفقاً للحدود المبينة في التصميم المرخص، مع جميع حقوق الارتفاق الظاهرة أو الخفية، المستمرة أو غير المستمرة، ودون أية إمكانية إلغاء من جانبه بسبب عيب غير ظاهر أو خطأ في المساحة أو التقدير الأعلى أو الأدنى أو أقل أو أكثر أو يساوي خمسة (05) أمتار مربعة من المساحة المبينة في التصميم المرخص.



نموذج كفاش التحملات

و يلتزم المستثمر بأداء الضرائب و الرسوم التي تخضع لها أو قد تخضع لها البقعة الأرضية المسندة إليها ابتداءً من تاريخ إصدار رسالة الإسناد.

المادة 17 : المقتضيات الخاصة بالتعمير و استخدام المنطقة

يتعهد المستثمر باحترام التخصيص المعماري و كافة المقتضيات المتعلقة باستخدام المنطقة من الناحية التعميرية طبقا لشروط الترخيص بإحداثها.

## التوقيعات

<p>تأشيرة السيد والي جهة طنجة تطوان الحسيمة عامل عمالة طنجة أصيلة</p> <p>17 جويلية 2022</p> <p>الملكة المغربية ولاية جهة طنجة تطوان الحسيمة عمالة طنجة أصيلة ق. ت. أ. م. وزارة الداخلية</p> <p>جهة طنجة تطوان - الحسيمة عامل عمالة طنجة - أصيلة</p> <p>إمضاء: محمد مهدي</p>	<p>رئيس مجلس جماعة أصيلة</p> <p>رئيس المجلس الجماعي لأصيلة</p> <p>جماعة أصيلة</p> <p>محمد بن عيسى</p>
---	---