

مقد الإيجار

بين الموقعين أسفله :

السيد / السيدة الجنسية
والحامل (ة) للبطاقة الوطنية للتعريف رقم أو جوان
سفر رقم والمقيم (ة) بـ
مالك وحدة سكنية أو ممثل الشركة المسجلة بالسجل
التجاري تحت رقم الكائنة بـ
المشار إليه فيما بعد «المكري» من جهة،
والشركة شركة مغربية، برأسمال يبلغ
الكائنة بـ مسجلة بالسجل التجاري
تحت رقم والحاصلة على الرخصة رقم
بتاريخ ممثلة من طرف السيد
بصفته

المشار إليها فيما بعد «شركة التدبير» من جهة أخرى.

المسمون فرديا «الطرف» وجماعيا «الطرفين».

تمهيد

المكري وهو مالك وحدة سكنية بإقامة عقارية للإنعاش السياحي
مسماة «الإقامة» الكائنة بـ
الخاضعة للقانون رقم 01.07 القاضي بسن إجراءات خاصة تتعلق
بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي المغير والمتمم للقانون رقم 61.00
بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية.

تم توقيع عقد التدبير بتاريخ/...../.....
بين الشركة «.....» بصفتها شركة الإنعاش السياحي
وشركة التدبير «.....» بصفتها شركة تدبير الإقامة العقارية
للإنعاش السياحي طبقا لمقتضيات القانون السالف الذكر رقم 01.07.

أعرب المكري عن رغبته في تأجير وحدته السكنية المذكورة أعلاه إلى
شركة التدبير من أجل تمكين هذه الأخيرة من استغلالها في إطار
نشاطها طبقا لمقتضيات القانون السالف الذكر رقم 01.07 ووفقا لنظام
الملكية المشتركة والنظام الداخلي.

أعربت شركة التدبير عن رغبتها في استئجار الوحدة السكنية
البالغة مساحتها متر مربع، الكائنة بالطابق
للعمارة رقم الموجودة داخل الإقامة
بموجب الرخصة رقم المسلمة لها من طرف وزارة
السياحة بتاريخ/...../..... لتسيير الإقامة
المذكورة.

المادة 1

الموضوع

يؤجر المكري، بموجب هذا العقد، الوحدة السكنية المشار إليها
في المادة 2 من هذا العقد لشركة التدبير التي تعلن عن موافقتها، وكذا
حصوص الأجزاء المشتركة المرتبطة بالوحدة السكنية المذكورة.

قرار لوزير السياحة والصناعة التقليدية رقم 1548.10 صادر في 19 من
رمضان 1431 (30 أغسطس 2010) بتطبيق المواد 2 و 7 و 10
من المرسوم رقم 2.08.680 الصادر في 3 جمادى الآخرة 1430
(28 ماي 2009) بتطبيق القانون رقم 01.07 القاضي بسن
إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي.

وزير السياحة والصناعة التقليدية ،

بناء على القانون رقم 01.07 القاضي بسن إجراءات خاصة تتعلق
بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي وبتغيير وتتميم القانون
رقم 61.00 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية، الصادر
بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.60 بتاريخ 17 من جمادى
الأولى 1429 (23 ماي 2008) :

وعلى المرسوم رقم 2.08.680 الصادر في 3 جمادى الآخرة 1430
(28 ماي 2009) بتطبيق القانون السالف الذكر رقم 01.07 ولاسيما
المواد 2 و 7 و 10 منه ،

قرر ما يلي :

المادة الأولى

شروط الأهلية المهنية للممثل القانوني لشركة التدبير

يجب على الممثل القانوني لشركة التدبير أن يكون حاصلا على دبلوم
الدراسات العليا في التسيير أو دبلوم يعادله، مشفوع بتجربة سنتين
كمسير لشركة أو أن يكون قد شغل منصب مسؤول بشركة لمدة لا تقل
على 5 سنوات.

المادة الثانية

مقد الإيجار النموذجي

يلحق بهذا القرار عقد الإيجار النموذجي المبرم بين مالك وحدة سكنية
كائنة بإقامة عقارية للإنعاش السياحي وشركة تدبير الإقامة المذكورة.

المادة الثالثة

الكفالة

يجب على شركة التدبير أن تثبت توفرها على ضمانات مالية كافية
تتمثل في كفالة دائمة وغير متقطعة، ولا يمكن لهذه الكفالة أن تقل على
ثلاثة (3) أشهر من مبلغ الوجيبات الكرائية الثابتة ترصد خصيصا
لضمان الإلتزامات التي تعهدت بها الشركة تجاه المالك.

وإذا تعلق الأمر بكفالة نقدية، يتم إيداعها لدى صندوق الإيداع
والتدبير، أما إذا كانت ناتجة عن كفالة بنكية أو مكتتبة في عقد التأمين،
فيتم تجديدهما سنويا.

وحرر بالرباط في 19 من رمضان 1431 (30 أغسطس 2010).

الإمضاء : ياسر الزناكي

*

* *

بالنسبة لإقامة عقارية للإنعاش السياحي مشيدة حديثا

يصبح هذا الإيجار ساري المفعول بمجرد التحقق المسبق للشرطين الواقفين المشار إليهما أدناه والمنصوص عليهما لمصلحة الطرفين :

- التملك النهائي (عقد بيع نهائي) من طرف المكري للأماكن موضوع هذا الإيجار، في أجل أقصاه
- تسليم الوحدة السكنية، موضوع هذا الإيجار، من طرف شركة الإنعاش السياحي إلى المكري والمنجزة طبقا للمواصفات التعاقدية المنصوص عليها في عقود البيع النهائية بالتوازي بنفس شروط تسليم مجموع الوحدات السكنية الأخرى والفضاءات والتجهيزات المشتركة المكونة للإقامة العقارية للإنعاش السياحي في كآخر أجال.

يصبح هذا الإيجار باطلا بقوة القانون ولا يترتب عليه أي تعويض بين الطرفين في حالة عدم تحقق هذه الشروط في الأجل المنصوص عليها سابقا.

المادة 4

الاستغلال

كما تمت الإشارة إلى ذلك في التمهيد، فإن شركة التدبير تمارس داخل الوحدة السكنية، موضوع هذا الإيجار، نشاط استغلال الإقامات العقارية للإنعاش السياحي والمتمثل في عرض الوحدة السكنية المشار إليها أعلاه على زبناء عابرين قصد المبيت لفترات محددة مع توفير مختلف الخدمات المتعلقة بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي. وتستفيد بالتالي من الخدمات والأماكن والتجهيزات المشتركة الجماعية للإقامة العقارية للإنعاش السياحي والتي تشكل وحدة متجانسة لضرورة لاستغلالها السياحي :

لشركة التدبير كامل الحرية في عرض الوحدة السكنية على زبنائها دون أن تكون ملزمة بإخبار أو إشراك المكري في هذا القرار.

المادة 5

الالتزامات

شروط القبول والموافقة على هذا الإيجار :

5.1 - تلتزم شركة التدبير بما يلي :

- استيلاء الوحدة السكنية على حالتها عند أول يوم للانتفاع على أن يتم القيام بمعاينة حالة الوحدة من قبل الطرفين أثناء تسليم المفاتيح :

- إثبات التوفر على ضمانات مالية كافية تتمثل في كفالة مستمرة وغير منقطعة والتي لا يمكن أن تقل على ثلاثة (3) أشهر من الوجيبة الكرائية الثابتة ترصد خصيصا لضمان الالتزامات التي تعهدت بها تجاه المكري لاسيما فيما يخص سداد الإيجارات طبقا لمقتضيات المادة 6 من القانون السالف الذكر رقم 01.07 ومقتضيات المادة 7 من المرسوم المشار إليه أعلاه رقم 2.08.680 الصادر في 3 جمادى الآخرة 1430 (28 ماي 2009) :

يحدد هذا العقد شروط وكيفيات هذا الإيجار.

المادة 2

تحديد الأماكن

تتمثل الوحدة السكنية، موضوع هذا العقد، التابعة للإقامة العقارية للإنعاش السياحي في شقة أو فيلا أفي ملكية مشتركة تبلغ مساحتها متر مربع، كائنة بالطابق من العمارة المسماة «.....» رقم تحت الرسم العقاري رقم والمكونة من :

- غرفة أو غرف ؛
- مطابخ أو مطبخ مجهز بجميع اللوازم الضرورية ؛
- قاعة الأكل ؛
- الحمام ؛
- المرحاض ؛
- شرفة ذات مساحة تقدر ب متر مربع ؛
- تجهيزات أخرى

*
*
*
*
ويضاف إلى ذلك الأجزاء المشتركة التابعة لها : (عند الاقتضاء).
فضاءات مشتركة :

- موقف أو مستودع للسيارات رقم في الطابق السفلي.
- موقف للسيارات بمساحة رقم
- التجهيزات المشتركة (هوائي التلفزة، المصعد، حاويات القمامة، إلخ).

تجهيزات أخرى

المادة 3

المدة وسريان مفعول العقد

يبرم هذا الإيجار ويتم قبوله لمدة تسع (9) سنوات كاملة ومتتالية ابتداء من وضع الوحدة السكنية رهن تصرف شركة التدبير من طرف المكري.

طبقا للتشريع الجاري به العمل، تصبح شركة التدبير مسؤولة، منذ سريان مفعول هذا الإيجار، عن حصولها على الرخصة المنصوص عليها في المادتين 6 و 7 من القانون المذكور رقم 01.07.

ا يشطب على المراجع غير الضرورية.

5.2 - يلتزم المكري بما يلي :

- منح شركة التدبير حق الانتفاع من الوحدة السكنية، موضوع هذا الإيجار، طيلة المدة المقررة في المادة 3 أعلاه، مقابل وجيبة كرائية طبقا لمقتضيات المادة 6 بعده ؛
- تمكين شركة التدبير من استغلال بكل حرية الأماكن المجاورة من طرف شركة التدبير في إطار ممارسة نشاطها كما هو محدد في المادة 4 أعلاه ؛
- تمكين شركة التدبير من وضع لافتاتها التجارية على التجهيزات والأماكن المشتركة وكذا عند مدخل الإقامة العقارية للإنعاش السياحي ؛
- الامتناع عن اتخاذ أي قرار تترتب عليه تبعات دون الموافقة المسبقة لشركة التدبير من شأنه أن يلزمها بأداء مصاريف غير منصوص عليها في هذا العقد أو يلحق ضررا بالإقامة العقارية للإنعاش السياحي أو يمس بتجانسها ؛
- تحمل الضرائب والرسوم التي تخضع لها الملكية المشتركة، وكذا المصاريف الخاصة بالأشغال والترميمات الضخمة الطارئة على البناية الخاصة بطبيعة أو باستغلال الوحدة السكنية، والفضاءات والتجهيزات المشتركة لاسيما طلاء الجدران والواجهات، وإصلاح تسرب المياه من الأسقف، وتجديد تجهيزات السلامة التي تبقى حصريا على عاتق المكري ؛
- الترخيص لشركة التدبير بتسديد مصاريف الملكية المشتركة للوحدة السكنية والمقررة من طرف الجمع العام للملاك المشتركين باسم ولفائدة المكري.

المادة 6

الوجيبة الكرائية وكيفية أدائها

تتم الموافقة والقبول على هذا الإيجار من قبل الطرفين مقابل وجيبة كرائية تتضمن على الأقل مبلغا ثابتا. وتحدد كيفية تحديد هذه الوجيبة كما يلي :

6.1 - الوجيبة الكرائية الثابتة.

يحدد مبلغ الوجيبة الكرائية الثابتة للوحدة السكنية باتفاق مشترك في مبلغ درهم.

6.2 - الوجيبة الكرائية المتغيرة.

تحدد الوجيبة الكرائية المتغيرة سنويا باتفاق بين الطرفين في مبلغ يعادل نسبة % من رقم المعاملات / أو الناتج الخام للاستغلال / أو 2.

2 يشطب على المراجع غير الضرورية.

- إبرام تأمين يغطي مخاطر الحريق وسرقة أمتعة الزبناء والمسؤولية المدنية طبقا للمادة 6 (الفقرة ج) من القانون السالف الذكر رقم 01.07، وبالإبقاء عليه وتجديده طيلة مدة الإيجار وإثبات وجوده كلما طلب المكري ذلك ؛

- التصرف كوكيل للملاك المشتركين للإقامة طبقا للقانون السالف الذكر رقم 01.07، والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ؛

- تعيين مدير للإقامة يستوفي شروط الأهلية المهنية المحددة بالنصوص القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل طبقا للتشريع المتعلق بالمؤسسات السياحية ؛

- تجهيز الوحدة السكنية والسهر على نظافتها وصيانتها ونظافة وصيانة الأماكن والتجهيزات المشتركة وكذا تسييرها طيلة مدة الإيجار، طبقا للتشريع المتعلق بالمؤسسات السياحية ؛

- السهر على توفير طيلة مدة هذا الإيجار، الحد الأدنى من الخدمات الأساسية للزبناء ولاسيما الاستقبال والتزويد بالأغذية ومناشف الحمام وصيانة السكن وتنظيفه عند الطلب ؛

- لا يمكن القيام بأي تغيير أو تعديل في الشكل الداخلي كيفما كان نوعه دون موافقة خطية مسبقة من طرف المكري ؛

- ترك الوحدة السكنية عند نهاية هذا الإيجار صالحة للاستعمال العادي مع كل أعمال التزيين التي أدخلت عليها من طرف شركة التدبير دون مطالبة المكري بأي تعويض. كما لا يمكن للمكري أن يطالب باسترجاع وحدته السكنية على حالتها الأصلية ؛

- الامتناع لمقتضيات القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة باستغلال الوحدة السكنية، والانتفاع واستعمال الأجزاء المفردة والمشاركة والتي يجب أن تكون على علم تام بها ؛

- أداء تكاليف الاستغلال التي تشمل كل المصاريف والنفقات المرصودة مباشرة من طرف شركة التدبير برسم النظافة والصيانة واستهلاك الطاقة بالوحدة السكنية، موضوع هذا الإيجار، ونفقات المستخدمين الضرورية لمختلف المصالح والخدمات الخاصة بالإقامة العقارية للإنعاش السياحي ؛

- أداء الوجيبة الكرائية للمكري بعد خصم تكاليف الملكية المشتركة للوحدة السكنية موضوع هذا الإيجار والتي تتمثل في كل المصاريف والنفقات المؤداة من طرف شركة التدبير بصفتها وكيل للملاك المشتركين للإقامة العقارية للإنعاش السياحي وفقا للميزانيات المقررة من طرف الملاك المشتركين في الجمع العام للملكية المشتركة برسم النظافة والصيانة والحراسة والمطابقة والاستغلال وإدارة الفضاءات والتجهيزات المشتركة للإقامة العقارية للإنعاش السياحي تبعا لوجهتها السياحية لفائدة المكري ؛

- اتخاذ الإجراءات الإدارية الضرورية بهدف الحصول على تصنيف للإقامة العقارية للإنعاش السياحي طبقا للقوانين الجاري بها العمل والسهر على المحافظة على مستوى هذا التصنيف طيلة مدة هذا الإيجار.

مواسم أخرى ممتدة :

من إلى
من إلى

ويجب أن يخبر المكري شركة التدبير في العناوين التالية :
أو في كل العناوين الأخرى التي يمكن أن تبلغها لاحقا شركة التدبير
للمكري وذلك خلال يوما على الأقل قبل بداية فترة
استعماله لوحده السكنية. ويجب على شركة التدبير أو مدير الإقامة
العقارية للإنعاش السياحي إخبار المكري بتأكيد الحجز في
الأيام الموالية لتوصله بطلب الاستعمال الشخصي لوحده السكنية.

لا يمكن للمكري، في حالة عدم إبداء اختياره للمدة في الأجل
والتفاصيل، المشار إليها أعلاه، أن يمارس حقه في استعمال وحدته
السكنية إلا وفقا للإمكانيات المتوفرة لدى شركة التدبير.

يخضع المكري، خلال مدة الاستعمال، إلى نفس الالتزامات التي
يخضع لها الزبناء العابرين لاسيما فيما يخص النظام الداخلي
والأضرار التي يمكن أن تحصل للتجهيزات الموضوعة رهن إشارة
الزبناء.

المادة 8

نهاية العقد وتجديده

يتفق الطرفان عند نهاية عقد الإيجار على تجديده وإذا تعذر ذلك،
يسترجع المكري حرية التصرف في وحدته السكنية على أن لا يترتب عن عدم
تجديد هذا العقد من لدن أحد الطرفين أي تعويض لفائدة الطرف الآخر.

المادة 9

بنود فسخ العقد

9.1 - فسخ العقد بقوة القانون

عندما يقع فسخ عقد إيجار من لدن شركة التدبير، لأي سبب من
الأسباب، نجم عنه خفض عدد الوحدات المدبرة من لدنها إلى أقل من
النسبة الدنيا المحددة في المادة الأولى من القانون السالف الذكر
رقم 01.07، يترتب عليه بقوة القانون فسخ العقد الحالي ونهاية تفويض
وكيل الملكية المشتركة المخول لشركة التدبير والاستفادة من الضمانة
المالية المنصوص عليها في المادة 6 من القانون المذكور رقم 01.07
واسترجاع المكري حرية التصرف في وحدته السكنية.

9.2 - فسخ العقد عن طريق القضاء

تتم المطالبة بفسخ هذا العقد عن طريق القضاء لأحد الأسباب التالية :
- عدم أداء كل أو جزء من الوجيبة الكرائية أو التكاليف المشتركة
أو عدم تنفيذ أحد بنود هذا العقد بعد توجيه إشعار بدفع المبالغ
المستحقة أو إنذار بالتنفيذ من أحد الطرفين وعدم تسوية ذلك
داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل به :

6.3 - كيفيات أداء الوجيبة الكرائية.

تؤدي الوجيبة الكرائية عن طريق تحويل بنكي من طرف شركة
التدبير في حساب المكري المفتوح باسمه بالبنك «.....» تحت
رقم

يؤدي مبلغ الوجيبة الكرائية الثابتة عند نهاية كل شهر / 3 أشهر /
6 أشهر / سنة 3 بتاريخ / / و /
..... و / / و /

تؤدي الوجيبة الكرائية المتغيرة في - يوم / شهر - الموالي للحادي
والثلاثين (31) من ديسمبر من كل سنة.

تقوم شركة التدبير بأداء الوجيبة الكرائية الثابتة بعد خصم التكاليف
التي تحددها بصفتها وكيل الملكية المشتركة برسم الميزانية التوقعية
للمنفقات الجارية للصيانة والتسيير وإدارة الإقامة العقارية للإنعاش
السياحي، وتقوم بتسوية سنوية وفقا للمنفقات الحقيقية :

- تطالب شركة التدبير المكري بأداء الفارق وتقوم بتسوية مبلغ
أرصدة السنة المقبلة، إذا كان مبلغ الأرصدة المدفوعة أقل من مبلغ
المنفقات الحقيقية ؛

- يطالب المكري شركة التدبير باسترجاع الفائض وأخذه بعين
الاعتبار في حساب مبلغ أرصدة السنة الموالية، إذا تجاوزت
الأرصدة مبلغ المنفقات الحقيقية.

6.4 - مراجعة الوجيبة الكرائية.

يتفق المكري وشركة التدبير على تحديد الوجيبة الكرائية وشروط
مراجعتها ونسبة الرفع من قيمتها أو تخفيضها.

بالنسبة للوجيبة الكرائية الثابتة، نسبة المراجعة :

بالنسبة للوجيبة الكرائية المتغيرة، نسبة المراجعة :

المادة 7

حق الاستعمال

يتفق الطرفان صراحة على أن يمارس المكري حق استعمال الوحدة
السكنية، موضوع هذا الإيجار، للاستعمال الشخصي المباشر أو غير
المباشر وذلك لمدة يوما (60 يوما في السنة كحد أقصى)،
منها يوما (15 يوما على الأكثر) خلال موسم
الذروة وحسب برنامج عمل الإقامة المعد من لدن شركة التدبير.

مواسم الذروة الممتدة :

من إلى
من إلى

3 يشطب على المراجع غير الضرورية.

قرر ما يلي :

المادة الأولى

يدعى ناخبو الدوائر الانتخابية الجماعية المشار إليها في الجدول الملحق بهذا القرار يوم الخميس 14 أكتوبر 2010، كل فيما يخصهم، لانتخاب أعضاء عن دوائرهم الانتخابية.

المادة الثانية

يجب أن تودع التصريحات الفردية بالترشيح من طرف كل مرشح بنفسه بمقر السلطة الإدارية المحلية ابتداء من يوم الأحد 26 سبتمبر 2010 إلى غاية الساعة الثانية عشرة (12) من زوال يوم الخميس 30 سبتمبر 2010.

المادة الثالثة

تبتدئ الحملة الانتخابية في الساعة الأولى من يوم الجمعة فاتح أكتوبر 2010 إلى غاية الساعة الثانية عشرة (12) ليلا من يوم الأربعاء 13 أكتوبر 2010.

المادة الرابعة

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية.
وحرر بالرباط في 8 شوال 1431 (17 سبتمبر 2010).
الإمضاء : الطيب الشرقاوي.

*

* *

جنول ملحق بقرار وزير الداخلية رقم 2662.10

الصادر في 8 شوال 1431 (17 سبتمبر 2010)

بتحديد تاريخ إجراء انتخابات جزئية لانتخاب أعضاء مجالس جماعية

رقم الدائرة الانتخابية	الجماعة	الإقليم
6	سيدي بوالسحاب	اشتوكة - آيت باها
4	تكلت	كلميم
10	الدشيرة	العيون
20	بحارة أولاد عياد	القنيطرة
16 8	أولاد غانم أولاد عيسى	الجديدة
14 11	جابرية كدية بني دغوغ	سيدي بنور
11 و 10	دار الحمراء	صفرو
15	الخنك	الرشيدية

- حل أو تصفية شركة التدبير ؛

- قوة قاهرة.

وفي حالة فسخ العقد من قبل شركة التدبير، يمكن للمكري أن يلجأ إلى الاستفادة من الضمانة المالية، المشار إليها في هذا العقد، دون الإخلال بحقه في المطالبة بتعويض عن الضرر الذي لحق به عقب فسخ هذا العقد بسبب خطأ ارتكبه شركة التدبير قبل نهايته.

المادة 10

اختيار محل المخابرة

لتنفيذ هذا العقد، يتوصل كل من المكري وشركة التدبير بكل الوثائق القضائية أو غير القضائية في العناوين التالية :

المكري في شركة التدبير في

.....

المادة 11

المصاريف

يتحمل المكري واجبات التسجيل والتمبر المتعلقة بهذا العقد.

المادة 12

المحاكم المختصة

تختص المحكمة التجارية بالنظر في النزاعات المنبثقة عن هذا العقد.

حرر بـ (.....).

المكري شركة التدبير

.....

ممثل من طرف ممثلة من طرف

السيد السيد

قرار لوزير الداخلية رقم 2662.10 صادر في 8 شوال 1431 (17 سبتمبر 2010) بتحديد تاريخ إجراء انتخابات جزئية لانتخاب أعضاء مجالس جماعية.

وزير الداخلية،

بناء على القانون رقم 9.97 المتعلق بمدونة الانتخابات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.97.83 بتاريخ 23 من ذي القعدة 1417 (2 أبريل 1997)، كما وقع تغييره وتتميمه ولاسيما المواد 43 و45 و204 و216 منه ؛

وعلى المرسوم رقم 2.08.520 الصادر في 28 من شوال 1429 (28 أكتوبر 2008) بتحديد قائمة الدوائر والقيادات والجماعات الحضرية والقروية بالمملكة وعدد الأعضاء الواجب انتخابهم في مجلس كل جماعة، كما وقع تغييره وتتميمه،