



السيد وزير الدولة
 والسيدات والسادة الوزراء والوزراء المنتدبين
 والمندوبين السامين والمندوب العام

الموضوع: الاقتناءات والتخصيصات العقارية التي تهم الملك الخاص للدولة.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فلا تخفى عليكم الأهمية التي تكتسبها الاقتناءات والتخصيصات العقارية في تلبية حاجيات الإدارات العمومية من العقارات اللازمة لإقامة التجهيزات العمومية الإدارية والتربوية والصحية وغيرها، وهو ما ينبغي معه العمل على ضبط الإجراءات الخاصة بهاتين المسطرتين، بما يمكن من عقلنتهما وترشيدهما وتجاوز أوجه النقص التي تعترى الإجراءات المعمول بها حاليا.

ويهدف هذا المنشور، الذي ينسخ ويعوض دورية الوزير الأول رقم 209/د بتاريخ 26 ماي 1976، إلى تحديد المسطرة التي ينبغي سلوكها لتدبير عمليات الاقتناء والتخصيص التي تباشرها مديرية أملاك الدولة وفقا لمقتضيات المادة 13 من المرسوم رقم 2.07.995 بتاريخ 23 من شوال 1429 (23 أكتوبر 2008) بشأن اختصاصات وتنظيم وزارة الاقتصاد والمالية، كما تم تغييره وتتميمه.

أولاً- الاقتناءات العقارية

1. تقديم طلبات الاقتناء

يتم تقديم طلبات الاقتناء، في إطار برنامج سنوي أو متعدد السنوات، إلى مديرية الميزانية بوزارة الاقتصاد والمالية وإصلاح الإدارة من أجل الموافقة، والتي تبقى رهينة بتوفر الاعتمادات المالية المرصودة لفائدة الوزارات المعنية بالحساب الخاص باستبدال أملاك الدولة وبالميزانية العامة. ويخضع كل تغيير يطرأ على البرنامج الأصلي من طرف الإدارة الطالبة إلى نفس المسطرة المعتمدة في الموافقة.

تمول الاقتناءات وكافة المصاريف المتعلقة بها من الاعتمادات المخصصة للإدارات المعنية بالحساب الخاص باستبدال أملاك الدولة. ولهذا الغرض، فإن الإدارات المعنية ملزمة بدفع مبالغ الاعتمادات المرصودة لها برسم عمليات الاقتناء إلى هذا الحساب.

وعلى هذا الأساس، توجه الطلبات من طرف مديرية الميزانية إلى مديرية أملاك الدولة قصد التنفيذ مع إخبار الإدارة المعنية. وتتولى مديرية أملاك الدولة إعداد بيان للدفع وإحالته على الإدارة المعنية قصد تمكينها من القيام بإجراءات تحويل مبلغ الاقتناء إلى الحساب الخاص باستبدال أملاك الدولة.

وتباشر مديرية أملاك الدولة الاقتناءات العقارية المنصوص عليها في البنود 2 و3 و4 من الفقرة 3 من المادة 13 من المرسوم المشار إليه أعلاه رقم 2.07.995، بعد تحديد التدابير المتعلقة بتمويل الاقتناء وبتعبئة العقار بكيفية مسبقة لتفادي الاعتداء مادي على الملكية العقارية وضمان حسن تدبير العقارات موضوع عمليات الاقتناء، مع مراعاة مقتضيات الفصل 83 من المرسوم الملكي رقم 330.66 بتاريخ 21 أبريل 1967، بمثابة نظام عام للمحاسبة العمومية، كما تم تغييره وتتميمه.

2. البحث والتعرف عن العقارات

إذا لم تكن الإدارة طالبة الاقتناء قد حددت مسبقا العقار الذي ترغب في اقتنائه، فإن البحث عنه يمكن أن يسند إلى لجنة إدارية.

وتتكون هذه اللجنة، التي يرأسها عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله، من ممثل الإدارة طالبة الاقتناء، وممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير والإسكان، ومصلحة المحافظة العقارية، ومديرية أملاك الدولة، وكذا ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالفلاحة إذا كان العقار يقع خارج المدار الحضري.

تجتمع هذه اللجنة خلال الأشهر الثلاثة الأولى من السنة لبحث اختيارات العقارات المقترحة في إطار البرنامج السنوي المحدد من طرف الإدارات المعنية، ويمكنها أن تجتمع كلما اقتضت الضرورة ذلك.

ويجب على الإدارة المعنية إنجاز دراسة تقنية للوعاء العقاري، والإحالة، على مديرية أملاك الدولة، لبطاقة تقنية متكاملة تتضمن، على الخصوص، المعطيات العقارية ولائحة الملاك وذوي الحقوق، مشفوعة بتصميم تجزيئي مدقق يأخذ بعين الاعتبار المساحة الضرورية للمشروع التي سيتم استعمالها، والملف التقني للتقسيم في حالة اقتناء جزئي لعقار محفظ. ولا يمكن مباشرة عملية الاقتناء ما لم تتم موافاة مديرية أملاك الدولة بهذه الدراسة التقنية المتكاملة.

ويتعين على اللجنة إعطاء الأولوية للعقارات ذات الوضعية القانونية السليمة، والمنسجمة مع طبيعة المشروع، والمتطابقة مع وثائق التعمير المتوفرة، وذلك من أجل احترام التخصيص المعماري للعقارات وإعطاء الأولوية للاقتناء بالتراضي.

3. تقييم العقارات

تخضع العمليات العقارية التي تقوم بها مديرية أملاك الدولة، برسم عمليات الاقتناء، إلى خبرة عقارية تتم من طرف لجنة إدارية للخبرة تتولى تحديد قيمة العقار الذي تباشر عملية اقتنائه.

وتتكون اللجنة الإدارية للخبرة من:

- عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله، بصفته رئيسا؛

- مندوب أملاك الدولة، بصفته مكلفا بكتابة اللجنة؛

- ممثل عن إدارة الضرائب؛

- ممثل عن الإدارة المعنية بعملية الاقتناء؛

- ممثل عن السلطة المكلفة بالتعمير؛

وينضم إلى هذه اللجنة ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالفلاحة إذا كان العقار فلاحيا، وعن إدارة الأوقاف إذا كان العقار حبسيا، وعن الجماعة السلالية إذا كان العقار يكتسي صبغة سلالية.

تستدعى اللجنة الإدارية للخبرة من طرف عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله داخل أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ الطلب الذي يقدمه مندوب أملاك الدولة. ويعتمد في تقييم العقار وتقدير قيمته التجارية على عناصر للمقارنة، وعلى معايير موضوعية، تتمثل، على الخصوص، في الوضعية القانونية، والمساحة، والتخصيص المعماري، والاستعمال، والقرب من التجهيزات، والارتفاقات، والشكل والمعالم.

وتأخذ اللجنة بعين الاعتبار كافة المعطيات المتوفرة لديها، وتلك التي يمكن الحصول عليها لدى الهيئات العمومية أو الخاصة.

ولهذه الغاية، توافي مديرية أملاك الدولة مصلحة الضرائب بالمعطيات المتعلقة بالعقار موضوع التقييم (المواصفات المادية والقانونية) لتتولى هذه الأخيرة حصر لائحة عناصر المقارنة المقترحة، مع الأخذ بعين الاعتبار عناصر التقييم المتعلقة بالمساحة، التنطيق، موقع العقار، تاريخ وثمان المعاملة العقارية.

في حالة ما إذا تبين لمديرية أملاك الدولة أن الثمن المحدد من طرف اللجنة الإدارية للخبرة لا يعكس القيمة التجارية الحقيقية للعقار بالنظر إلى الوثائق التي قد تكون بحوزتها، فيجوز لها أن تطلب عقد هذه اللجنة من جديد قصد إعادة التقييم.

4. عرض الثمن على الملاك

تقوم مديرية أملاك الدولة بعرض الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للخبرة على المالك الذي يبلغ وجوباً بإحدى طرق التبليغ القانونية.

5. إنجاز الاقتناء

في حالة الموافقة على الثمن المعروض من طرف المالك، يتم التوقيع على الوعد بالبيع، واستصدار قرار الوزير المكلف بالمالية الأذن بالاقتناء طبقاً للفصل 82 من المرسوم الملكي المشار إليه أعلاه رقم 330.66، وبناءً على ذلك إبرام العقد طبقاً للمقتضيات المنصوص عليها في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، ثم إعداد ملف صرف التعويض، وإحالته على مصالح الخزينة العامة للمملكة قصد التأشير على الالتزام بالنفقة والأداء.

وفي حالة رفض الثمن من طرف المالك، أو إذا كان العقار مثقلاً بتحملات، أو في حالة عدم الإدلاء بوثائق الملكية أو عدم كفايتها، يتم اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طبقاً للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

هذا، وينبغي التنبيه إلى أن ملف كل مشروع يتعلق بتجهيز أو إقامة بناية من طرف الإدارة فوق عقاري يجري اقتناؤه وفقاً لمضمون هذه الدورية لا بد أن يخضع لتأشيرة مصالح الخزينة العامة للمملكة خلال مرحلة الالتزام بالنفقة.

وفي هذا الصدد، فإن تأشيرة مصالح الخزينة العامة للمملكة تتوقف على الإدلاء لديها بما يفيد ملكية الدولة للعقار، أو موافقة المالك على بدء الأشغال، أو الأمر القضائي بالأذن بالحيازة.

ثانياً- التخصيصات لفائدة الإدارات العمومية

يمكن أن تكون عقارات الملك الخاص للدولة موضوع تخصيص لفائدة الإدارات العمومية من أجل تلبية مهمة المرفق العمومي.

ويخضع التخصيص لزوماً لشروط وتحملات تحدد التزامات الإدارة المستفيدة من التخصيص، وشروط وأجال الإنجاز وإنهاء التخصيص.

1. طلب التخصيص

تخضع مسطرة التخصيص، فيما يتعلق بتقديم الطلب والتعرف على العقار وتحديد قيمته، لنفس المسطرة المعتمدة في عملية الاقتناء.

ويستثنى من ذلك عمليات التخصيص التي تتم في إطار البنود 2 و3 و4 من الفقرة 3 من المادة 13 من المرسوم رقم 2.07.995 المتعلق بتنظيم واختصاصات وزارة الاقتصاد والمالية وإصلاح الإدارة، دون الإخلال بمقتضيات المادة 83 من المرسوم الملكي رقم 66.330 بتاريخ 21 أبريل 1967، بمثابة نظام عام للمحاسبة العمومية، كما تم تغييره وتتميمه.

2. محضر التخصيص

بعد استخلاص مقابل قيمة العقار من اعتمادات الإدارة المستفيدة من التخصيص بالحساب الخاص باستبدال أملاك الدولة، يتم إعداد محضر التخصيص مشفوعاً بتصميم يوضح مراجع وموقع وحدود ومساحة العقار.

يتضمن محضر التخصيص، الذي يعد في أربعة نظائر توقعها مديرية أملاك الدولة والإدارة المستفيدة من التخصيص، المعطيات المتعلقة بالعقار المخصص والغرض من التخصيص.

3. حقوق وواجبات الإدارات المستفيدة من التخصيص

تخصص عقارات الملك الخاص للدولة اللازمة لإحداث المرافق العمومية لفائدة الإدارات المعنية على أساس أن تتولى هذه الأخيرة ما يلي:

- تحويل مقابل قيمة العقار المحدد من طرف اللجنة الإدارية للخبرة إلى صندوق إعادة استبدال أملاك الدولة، ما لم يكن هذا العقار قد تم اقتناؤه أو بناؤه من اعتمادات هذه الإدارات؛
 - إنجاز المشروع داخل الأجل المحدد له، والذي تحدده لزوما الإدارة طالبة التخصيص؛
 - الحرص على صيانة العقارات والقيام بالإصلاحات، কিفما كانت أهميتها أو طبيعتها، وتحمل تكاليفها؛
 - تحمل الضرائب والرسوم والمصاريف التي تخضع لها العقارات.
- تتمتع الإدارات المستفيدة من التخصيص بحق التسيير والاستفادة من العقارات المخصصة، دون يشكل التخصيص أي نقل للملكية العقار.

4. إمكانية تعديل الغرض من التخصيص

يمكن للإدارة المستفيدة من التخصيص أن تطلب تعديل الغرض الذي تم التخصيص من أجله، وفي هذه الحالة يخضع هذا الطلب لنفس شروط طلب التخصيص الأصلي.

5. إنهاء التخصيص

يتم إنهاء التخصيص للعقارات، أو للجزء غير المستعمل منها، حسب الأحوال الآتية:

- بطلب من الإدارة المستفيدة من التخصيص في حالة استغنائها الجزئي أو الكلي عن العقار.
- بناء على محضر معاينة تنجزه مديرية أملاك الدولة يوثق واقعة عدم الاستعمال الكلي أو الجزئي للعقار، توجه نسخة منه قصد إبداء الرأي إلى الإدارة المعنية.

وفي هذه الحالة، يعتبر سكوت الإدارة المعنية داخل أجل ستين (60) يوما من تاريخ توصلها بالمحضر بمثابة موافقة على إلغاء التخصيص. وعندئذ تسترد الدولة (الملك الخاص) العقارات أو الجزء غير المستعمل منها لتمكينها من الاستجابة إلى حاجيات الإدارات العمومية الأخرى، أو تعبئتها، عند الاقتضاء، طبقا للقواعد والضوابط المتعلقة بتسيير الملك الخاص للدولة.

وفي حالة تشبث الإدارة المعنية بالعقار المخصص لها أو بجزء منه، فإنها تكون ملزمة، داخل نفس الأجل المشار إليه أعلاه، بتحديد تاريخ معقول للإنجاز الكلي للمشروع، وذلك تحت طائلة الاسترداد التلقائي للعقار من طرف الدولة (الملك الخاص).

وفي جميع الأحوال، فإنه عند بيع العقار المسترد، أو إعادة تخصيصه، تودع نسبة 60% من عائده المالي في حساب الإدارة المعنية المفتوح بالحساب الخاص باستبدال أملاك الدولة لتمكينها من اقتناء عقارات أخرى في إطار تلبية حاجياتها، ما لم يكن التخصيص الأصلي قد تم بالمجان.

هذا، وتجدر الإشارة إلى أن مقتضيات هذا المنشور لا تطبق على العقارات المخصصة لأغراض تتعلق بالدفاع الوطني والأمن العمومي، كما لا تسري على الاقتناءات العقارية التي تهم الملك الغابوي، وتلك التي تتم خارج التراب الوطني.

وفي الختام، أدعوكم إلى الحرص على التطبيق الأمثل لمضامين هذا المنشور، بما يمكن من تحقيق الغايات المرجوة منه.

ومع خالص التحيات. والسلام.

سعد الدين الشماي