

مشروع قانون رقم ..... يرمي إلى تغيير وتتميم الظهير الشريف بتاريخ 24 صفر 1337  
(30 نونبر 1918) المتعلق بالاحتلال المؤقت للأموال العامة

مذكرة تقديم

إن التشريع الحالي المتعلق بالاحتلال المؤقت للأموال العامة يتضمن مقتضيات لم تعد مسايرة للوقت الراهن، نظرا لما تشهدها بلادنا من تحولات اقتصادية واجتماعية، وكذا سياسة البلاد المتمثلة في تشجيع الاستثمار والمبادرة الحرة.

وهكذا، لا يمنح ظهير 30 نونبر 1918 المتعلق بالاحتلال المؤقت للأموال العامة الضمانات القانونية الكافية لأصحاب رخص الاحتلال المؤقت، نظرا لكونها تمنح مؤقتا ويمكن إبطالها في أي وقت وبدون تعويض عندما تستدعي المنفعة العامة ذلك.

كما أن هذه الرخص تمنح لمدة أقصاها 10 سنوات يمكن تمديدها استثناء إلى عشرين سنة، ورغم ذلك فإن هذه المدة لا تغطي الآجال الكافية للاستثمار.

أما في حالة سحب هذه الرخص قبل انصرام أجلها فإنه لا يتم منح المستثمرين أي تعويض عن قيمة رأس المال غير المهلك، لذا نص هذا المشروع على تعويضهم على أساس الأضرار الحقيقية والمباشرة التي لحقتهم جراء هذا السحب.

بالإضافة إلى ذلك، لا تنشئ هذه الرخص حقوقا عينية على المنشآت والمباني المنجزة فوق الملك موضوع الترخيص، ولا تمكن أصحابها بالتالي من إمكانية رهنها مقابل الاستفادة من قروض بنكية لتمويل مشاريعهم.

كما يلاحظ، بالمقابل؛ في السنين الأخيرة تراجع الطابع العمومي للملك العام، سواء بطريقة غير مشروعة من خلال استحواذ بعض الخواص عليه من دون سند قانوني ولا ترخيص من السلطات الساهرة على تدبير هذا الملك، أو بطرق قانونية من خلال الترخيص بالاحتلال المؤقت طبقا لمقتضيات ظهير 30 نونبر 1918 بشأن الاحتلال المؤقت للملك العام.

وإذا كانت النصوص القانونية تتضمن الإجراءات والعقوبات الكفيلة بالحد من التراخي على الملك العام شريطة سهر السلطات العمومية على تطبيقها، فإن الاحتلال القانوني تشوبه عدة ثغرات أهمها عدم خضوع الترخيص لأية مقاييس موضوعية لا فيما يتعلق بملاءمة الترخيص، ولا بمدته، ولا بالنشاط المرخص به.

وإذا كانت السلطة التقديرية الواسعة التي يخولها القانون للسلطة المشرفة على تدبير الملك العام مسألة طبيعية عندما يتعلق الأمر بالترخيص بإقامة مشاريع سياحية واقتصادية يمكن الاستفادة منها على صعيد التشغيل والضرائب والتنمية الاقتصادية والاجتماعية

بوجه عام، فإن الأمر يختلف عندما يتعلق بالترخيص بإقامة مساكن خصوصية لا يستفيد منها إلا المرخص له، في نفس الوقت الذي يحرم فيه المواطن من حق أساسي له، ألا وهو حقه في استعماله للملك العام.

ولعل ما يزيد الأمر استفحالا، هو أنه بالرغم من كون الترخيص مؤقت وقابل للسحب في أي وقت، إلا أن الواقع يبين أنه نهائي، ويجدد تلقائيا كلما انتهت مدته الأصلية، بحيث ينقلب في حقيقة الأمر إلى تفويت للملك العام، مقابل إتاوة سنوية هزيلة قد لا تستخلص في الأجل وعلى الوجه المطلوبين، بحيث أن الاحتلال يمكن أن يظل مجانيا.

وقد أدى هذا الوضع إلى خصوصية حقيقية للعديد من الأملاك العامة، وأصبحت عبارة عن تجزئات سكنية، ويمنع على المواطنين ارتيادها، علما أن أصحاب هذه المساكن لا يستغلونها إلا فترة محدودة من السنة أو يكترونها بمبالغ تفوق عشرات المرات مبلغ الإتاوة التي يؤدونها لخزينة الدولة.

لكل هذه الاعتبارات، يقترح تعديل وتتميم الظهير المذكور عملا على تحفيز الاستثمار وتشجيعه وكذا منع الترخيص بإقامة محلات للسكن والاصطياف، حتى يبقى للملك العام مدلوله العملي، وهو أنه ملك للجميع، باستثناء المشاريع التي تعود بالنفع المباشر أو غير المباشر على التنمية الاقتصادية والاجتماعية لبلدنا.

**تلكم هي الغاية من مشروع هذا القانون.**

# مشروع قانون رقم ..... يرمي إلى تغيير وتتميم الظهير الشريف بتاريخ 24 صفر 1337 (30 نونبر 1918) المتعلق بالاحتلال المؤقت للأماكن العامة

المادة الأولى: تغير وتتم على النحو التالي أحكام الفصول الثاني والثالث والسادس والسابع والثاني عشر من الظهير الشريف بتاريخ 24 صفر 1337 (30 نونبر 1918) المتعلق بالاحتلال المؤقت للأماكن العامة :

**"الفصل الثاني:** "كل طلب يتعلق باحتلال مؤقت لقطعة أرضية متصلة من الأماكن العامة يوجه..... قبل صدور الرخصة.  
" تحدد كيفية تسليم الرخصة ونموذج دفتر التحملات والوثائق المطلوبة بنص تنظيمي".

**"الفصل الثالث:** "يهتم..... فيما يتعلق بتعيين قدر واجب الأتاوة المستحقة عن الاحتلال المؤقت.

" تمنح رخصة الاحتلال المؤقت للأماكن العامة بعد إعلان المنافسة.  
" غير أنه يمكن اللجوء إلى مسطرة الإسناد المباشر في حالة إعلان منافسة مرتين دون جدوى وكذا بالنسبة للأنشطة المرتبطة بالمرفق العمومي وبالنسبة للمشاريع المقامة فوق أماكن خاصة بمحاذاة الأماكن العامة "

"يمنع منح أي رخصة جديدة أو تفويت أو تحويل حق استغلال لرخص الاحتلال المؤقت للأماكن العامة لإقامة أو استغلال محلات للسكن أو الاصطيفاء. غير أنه فيما يتعلق بأصحاب الرخص المسلمة قبل تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ، يعتبرون مرخصا لهم لمواصلة استغلال هذه المنشآت ابتداء من التاريخ المذكور لمدة انتقالية قصوى لا تتجاوز 10 سنوات، ويجب عليهم إعادة إلى ملكية الدولة بدون مقابل المنشآت التي ترى الإدارة ضرورة الاحتفاظ بها ويتم إزالة باقي المنشآت على نفقة المستغلين خلال ثلاث أشهر من تاريخ انتهاء المدة القصوى السالفة الذكر.

## الفصل السادس :

"تمنح الرخصة لمدة لا يمكن أن تتجاوز عشر سنوات، ويمكن تجديد هذه الرخصة إذا ما تبين للإدارة ضرورة استمرارية النشاط موضوع الترخيص.

" غير أنه بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في مناطق ذات طابع صناعي أو سياحي أو تتعلق بخدمات مرفقية، يمكن منح رخصة لمدة أقصاها 30 سنة قابلة للتجديد مرة واحدة لمدة 20 سنة. ويجري العمل بتلك الرخص من يوم تبليغ أصحابها بالطرق القانونية الجاري بها العمل بمنحهم إياها لكن لا تحسب مدة الأجل الخاص..... غير أن الرخص المتعلقة بما سيذكر فيما يلي ستسلم دون تحديد المدة:

" أولا- تهيئة الطرق.....

" ثانيا-.....

" ثالثا-.....

" رابعا- المصالح الإدارية المرتبطة بالحفاظ على النظام العام.

" وتسحب الرخصة المذكورة في كل وقت وبدون تعويض، بعد توجيه إنذار كتابي إلى المعني بالأمر بالطرق القانونية الجاري بها العمل إذا :

1. " لم تراعى الآجال المعينة للمشروع في أشغال البناءات المرخص لها أو اتمامها طبقا للفصل الرابع أعلاه؛

2. تم تفويت الرخصة أو تحويلها لفائدة الغير أو ذوي الحقوق بدون الموافقة الكتابية المسبقة للإدارة؛
3. "لم يتم تسديد الأتاوى الواجبة في الآجال المحددة؛
4. " لم يشرع في استغلال القطعة موضوع الرخصة داخل الآجال المحددة؛
5. " تم إبرام عقود الرهن بدون موافقة مسبقة للإدارة؛
6. " استعملت البقعة المحتلة لغرض آخر غير ذلك المرخص به أو تجاوزت المساحة المرخص بها بدون الموافقة الكتابية المسبقة للإدارة طبقاً للفصل الخامس أعلاه؛
7. " صدر حكم نهائي بالتصفية القضائية في حق صاحب الرخصة؛
8. " لم تراعى الشروط التي تتضمنها الرخصة ودفتر التحملات المرفق بها.

"إذا لم يمثل صاحب الرخصة في الحالات المذكورة في البنود 1 و 2 و 3 و 4 للإنذار الكتابي الموجه بعد انصرام الأجل المحدد والذي لا يمكن أن يقل عن شهر واحد، فإن الإدارة تلزمه بأداء غرامة قدرها خمسين ألف (50.000) درهم بناء على أمر بالتحصيل تعده الإدارة، بعد إنجاز محضر معاينة معد من قبل الموظفين المحلفين المكلفين بشرطة الملك العمومي.

"إذا استمرت المخالفة شهراً بعد فرض الغرامة، يتم رفع هذه الأخيرة إلى الضعف مع سحب الرخصة من المستفيد.

"أما فيما يخص الحالات الواردة في البنود 5 و 6 و 7 و 8 فإن الرخصة تسحب مباشرة.

"يجب أن يكون القرار المتعلق بسحب الرخصة معللاً.

"غير أنه في حالة سحب الرخصة قبل انتهاء أجلها لأسباب أخرى غير تلك التي سبقت الإشارة إليها في هذه المادة، يخول السحب صاحب الرخصة الحق في تعويض عن الضرر المباشر المادي والحقيقي الذي لحقه من جراء هذا السحب تحدده لجنة معينة لهذا الغرض.

"لا يمكن أن يُعطي التعويض سوى الأضرار المباشرة والحقيقية بعد خصم مبلغ اهتلاك المشروع المنجز على الملك العام، وفقاً لتقرير مفصل مقدم من طرف المعني بالأمر مصادق عليه من طرف "المصالح الجبائية".

"كما أن تحويل شبكات الماء والكهرباء والتضهير ووسائل الاتصال وغيرها من شبكات الخدمات لا تخول المستفيد من الرخصة أي تعويض كيفما كان نوعه.

"لا يخول سحب الرخصة قبل انتهاء أجلها أي تعويض عن فقدان الأصل التجاري أو جزء منه أو العمليات التجارية المرتبطة به أو أي عنصر من العناصر المادية للأصل التجاري.

"هذا وإن الرخص المذكورة إنما تعطى مؤقتاً كيفما كانت المدة المعينة في القرارات المتعلقة بها وعليه، فيمكن إبطال الرخص في كل أن لسبب من الأسباب التي تستدعيها المنفعة العامة على أن النظر في هذا الأمر يكون للإدارة. وعلى كل حال، فيقع الإبطال المذكور بقرار للسلطة المختصة بعد مضي ثلاثة أشهر من يوم تبليغ صاحب الرخصة بذلك".

"تحدد قواعد منح هذا التعويض وتأليف اللجنة المشار إليها أعلاه بنص تنظيمي.

"الفصل السابع: في واجب الكراء

"يوجب شغل الأملاك أداء مبلغ سنوي.....ويجب عليه دفعه مسبقا في فاتح يناير من كل سنة.

"ويمكن للمكثري ان يدفع واجب الكراء على قسطين في فاتح يناير وفي فاتح يوليو من كل سنة إذا كان مبلغ الأتاوة يتراوح بين خمسين ألف (50.000,00) درهم و مائة ألف (100.000,00) درهم أو على أربعة أقساط في فاتح يناير وفاتح ابريل وفاتح يوليو وفاتح اكتوبر إذا كان مبلغ الأتاوة يتجاوز مائة ألف (100.000,00) درهم. وأما واجب الكراء عن المدة التي بين يوم الإعلان بصدور القرار وبين اول أجل من الآجال.....(الباقى بدون تغيير)

"الفصل الثامن عشر:

يوجه إلى كل شخص يحتل الملك العام.....دون الإخلال بالمتابعة القضائية. وكيفما كان الحال، يعتبر المخالف مدينا للخزينة عن كل سنة او كسر السنة من الاحتلال غير القانوني بتعويض يساوي ست مرات مبلغ الأتاوة السنوية العادية المستحقة في حالة الاستفادة من الترخيص المذكور، كما تأمر المحكمة بإفراغ المحتلين لهذه الأملاك او من يقوم مقامهم مع النفاذ المعجل وتحت طائلة الغرامة التهديدية.

المادة الثانية: يتم الظهير الشريف بتاريخ 24 صفر 1337 (30 نونبر 1918) المتعلق بالاحتلال المؤقت للأملاك العامة بالفصلين التاليين:

"الفصل الثالث عشر:

"مع مراعاة مقتضيات المخالفة المنصوص عليها في قرار منح الرخصة، وباستثناء المنشآت والمباني ذات طابع عقاري المنجزة فوق الملك العام الطبيعي، يملك صاحب رخصة الاحتلال المؤقت للملك العام بالنسبة للمشاريع الاستثمارية حقا عينيا على المنشآت والمباني ذات طابع عقاري المنجزة فوق الجزء موضوع الترخيص.

"إن الحقوق العينية المنصرف بها لصاحب المشروع وكذا المنشآت المنجزة على الملك موضوع الترخيص لا يمكن رهنها إلا لضمان القروض اللازمة لتمويل إنجاز المشروع أو ترميمه وإصلاحه.

"يجب أن تخضع عقود الرهن لموافقة مسبقة للإدارة، التي يجب أن تبت فيها في أجل لا يتعدى ستين يوما.

"لا يمكن أن تتجاوز مدة رهن المنشآت والمباني الموجودة فوق الملك العمومي موضوع الترخيص المؤقت المدة الممنوحة لهذا الترخيص."

"الفصل الرابع عشر:

"لا تسري مقتضيات هذا القانون المتعلقة بمنح التعويض عن سحب الرخصة على قرارات الاحتلال المؤقت الممنوحة قبل صدور هذا القانون."

المادة الثالثة:

"تستبدل عبارة "مدير الأشغال العمومية الواردة في الفصول الثاني والثالث والخامس والسادس والسابع والعاشر والحادي عشر من الظهير الشريف، بتاريخ 24 صفر 1337 (30 نونبر 1918) المتعلق بالاحتلال

"المؤقت للأملاك العامة بعبارة "الإدارة الراعية إليها أمر تدبير الملك العام المقصود".