

دفتر التحملات

كراء المحلات التجارية بالمنتزه الحضري الانبعاث أكادير

عن طريق مسطرة المزايدة العمومية

الديباجة

1. ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 رمضان 1436 هـ (7 يوليو 2015)، بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.
2. بناء على الظهير الشريف رقم 1.21.74 بتاريخ 3 ذو الحجة 1442 (14 يوليوز 2021) بتنفيذ القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام أملاك الجماعات الترابية.
3. الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بقانون الالتزامات والعقود، كما تم تغييره وتتميمه؛
4. القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 ذو الحجة 1432 (22 نونبر 2011)؛
5. القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.99 بتاريخ 13 شوال 1437 (18 يوليوز 2016)؛
6. القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 محرم 1435 (19 نونبر 2013)؛
7. القانون رقم 03.07 المتعلق بمراجعة السومة الكرائية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 بتاريخ 19 ذو القعدة 1428 (30 نونبر 2007)؛
9. القرار المشترك رقم 21.3711 بتاريخ 7 صفر 1444 (14 شتنبر 2022) المتعلق بالخبرة العقارية لأمالك الجماعات الترابية؛
10. مقرر المجلس الجماعي لأكادير الصادر خلال دورة، المتعلق بالمصادقة على كراء المحلات؛

أولاً: أحكام عامة

المادة 1: موضوع الترحيلات

يهدف هذا الدفتر إلى تحديد الشروط والإجراءات المنظمة لعملية كراء المحلات التجارية التابعة لجماعة أكادير، والواقعة داخل نطاق منتهز الانبعاث الحضري، وذلك في إطار مسطرة المزايدة العمومية. تُخصص المحلات التجارية المعروضة للكراء في إطار هذا الطلب للأنشطة التجارية أو الخدماتية المتوافقة مع الأهداف الثقافية والبيئية والرياضية والسياحية لمنتهز الانبعاث الحضري. تضع جماعة أكادير رهن إشارة العموم مجموعة من 32 محلاً مخصصاً لاحتضان أنشطة تجارية، خدماتية وترفيهية مختلفة (راجع الملحق رقم 1). وتدعو الجماعة كافة المهتمين لتقديم طلباتهم لكراء هذه المحلات، مع الالتزام بالمواصفات التقنية والمتطلبات الخاصة بتجهيزها.

المحلات المتوفرة

المحلات المتاحة مخصصة للأنشطة التالية كم هو مبين في الملحق رقم 1:

- المطاعم والمقاهي: تشمل هذه الفئة كل الأنشطة المرتبطة بتقديم الأطعمة والمشروبات للاستهلاك الفوري. وعلى سبيل المثال لا الحصر: المطاعم، محلات الوجبات السريعة، المقاهي تقليدية، مقاهي عصرية، مقاهي ذات طابع ثقافي أو فني، محلات الحلويات، الشوكولاتة، الحلوى، إلخ.
- التجارة والخدمات: تشمل هذه الفئة جميع الأنشطة التجارية والخدماتية التي تقدم منتجات أو خدمات مباشرة للعملاء. وتتضمن على وجه الخصوص المحلات المتخصصة في: أزياء النساء، الرجال، والأطفال، المجوهرات والإكسسوارات، الساعات، البصريات، مستحضرات التجميل والعطور، المعدات الرياضية، الهواتف المحمولة والتكنولوجيا.
- الأنشطة الترفيهية: تشمل المساحات والخدمات المخصصة للترفيه والتسلية، بما يخدم مختلف الفئات العمرية. وعلى سبيل المثال لا الحصر: صالات رياضية، كروس فيت، كمال الأجسام، يوغا، ألعاب إلكترونية، ألعاب الأطفال، ألعاب الواقع الافتراضي، غرف VR، محاكاة السيارات، ألعاب تصويب، التسلق الداخلي، كاريوكي، عروض تفاعلية للأطفال إلخ. يلتزم المكثري بمزاولة النشاط المصرح به حصرياً في عرضه والمصادق عليه من طرف جماعة أكادير، ولا يجوز له تغييره إلا بعد الحصول على ترخيص مكتوب ومسبق من الجماعة.

المادة 2: تقديم منتهز الانبعاث الحضري

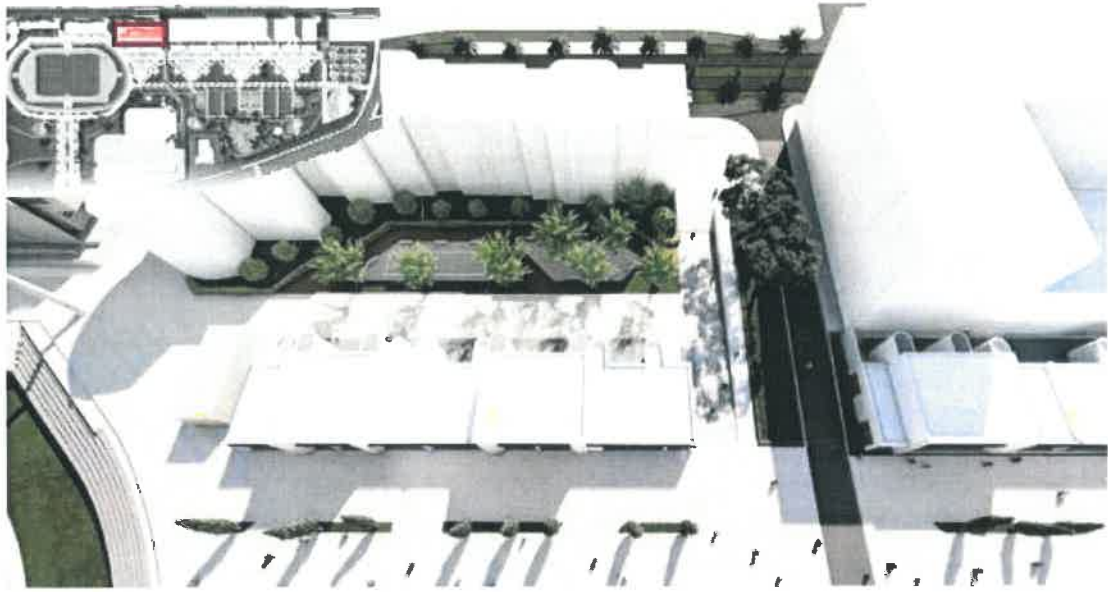
في إطار تنزيل برنامج التنمية الحضرية لمدينة أكادير 2020-2024، ووفقاً للتوجيهات الملكية السامية التي تهدف إلى تعزيز الجاذبية الاقتصادية والسياحية والثقافية لعاصمة سوس ماسة، قامت جماعة أكادير بإعادة تأهيل الموقع التاريخي للملعب البلدي للانبعاث، الذي تم تدشينه سنة 1969 بعد إعادة إعمار المدينة عقب زلزال 1960.

وقد خضع الموقع لإعادة تهيئة شاملة أدت إلى إنشاء منتزه الانبعاث الحضري، وهو مشروع مهيكّل يمتد على مساحة 25 هكتاراً وسط المدينة، وتم تدشينه رسمياً في يوليو 2024، ويهدف إلى توفير بيئة معيشية ذات جودة عالية للمواطنين، كما يشكل رافعة لتنشيط الحياة الحضرية. يمتاز منتزه الانبعاث بتنوع تجهيزاته ومرافقه التي تستجيب لحاجيات شرائح واسعة من الزوار، منها:

- فضاءات خضراء مهيأة للراحة، التنزه، والترفيه العائلي؛
- ساحات لعب عصرية ومؤمنة مخصصة للأطفال من مختلف الأعمار؛
- مرافق رياضية تشمل عدة ملاعب متعددة الاستعمالات وقاعة مغطاة تستقبل التظاهرات الرياضية والجمعية؛
- بنايات ثقافية تشمل مسرح الهواء الطلق الذي تمت إعادة تهيئته، ومكتبة وسائطية؛
- فضاءات تجارية ومطاعم تم إدماجها وفق تصور معماري منسجم وخدمة للقرب.

تصميم منتزه الانبعاث





المادة 3 : المحلات موضوع الكراء

رقم المحل	التخصيص	الطابق الأرضي المغطى (المتر المربع)	الطابق المغطى (المتر المربع)	السلالم المتر (المربع)	المساحة المغطاة (الإجمالية) (المتر المربع)	الشرفات في الطابق العلوي (المتر المربع)	الساحة الخلفية (المتر المربع)	عرض الواجهة (المتر الطولي)
1	الأنشطة الترفيهية	130,94	130,94	10,88	272,76	130,94	57,15	14,72
2	الأنشطة الترفيهية	112,79	112,79	10,88	272,76	112,79	47,68	12,55
3	المطعم و المقاهي	106,17	-	16,60	122,77	106,17	37,65	11,85
4	المطعم و المقاهي	106,38	-	16,60	122,98	106,38	37,65	11,83
5	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعم و المقاهي	105,79	46,40	16,60	168,79	59,39	37,73	11,90
6	المطعم و المقاهي	68,55	-	12,60	81,15	68,55	22,28	7,85
7	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعم و المقاهي	105,39	49,22	16,60	171,21	56,17	37,49	11,86
8	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعم و المقاهي	252,46	110,74	20,60	383,80	141,75	110,18	27,85

رقم المحل	التخصيص	الطابق الأرضي المغطى (المتر المربع)	الطابق المغطى (المتر المربع)	السلالم المتر (المربع)	المساحة المغطاة (الإجمالية) (المتر المربع)	الشرفات في الطابق العلوي (المتر المربع)	الساحة الخلفية (المتر المربع)	عرض الواجهة (المتر الطولي)
9	المطعمه و المقاهي	77,73	-	12,60	90,33	77,73	26,62	8,85
10	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	169,68	74,43	6,30	250,41	95,28	81,73	18,85
11	المطعمه و المقاهي	67,83	-	6,30	74,13	67,83	28,64	7,78
12	المطعمه و المقاهي	71,48	-	6,30	77,78	71,48	30,54	7,97
13	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	69,67	30,57	12,60	112,84	39,13	22,55	7,88
14	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	70,81	30,97	12,60	114,38	39,87	22,73	7,85
15	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	69,70	30,55	12,60	112,85	39,12	22,60	7,92
16	المطعمه و المقاهي	69,47	-	6,30	75,77	69,47	29,47	7,85
17	المطعمه و المقاهي	69,46	-	6,30	75,76	69,46	29,47	7,90
18	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	152,25	66,77	12,60	231,62	85,48	65,86	16,87
19	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	84,42	37,02	6,30	127,74	47,40	37,28	9,45
20	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	83,24	36,51	6,30	126,05	46,28	36,33	9,35

رقم المحل	التخصيص	الطابق الأرضي المغطى (المتر المربع)	الطابق المغطى (المتر المربع)	السلالم المتر (المربع)	المساحة المغطاة (الإجمالية) (المتر المربع)	الشرفات في الطابق العلوي (المتر المربع)	الساحة الخلفية (المتر المربع)	عرض الواجهة (المتر الطولي)
21	المطعمه و المقاهي	83,97	-	6,30	90,27	83,97	37,00	9,53
22	المطعمه و المقاهي	61,18	-	6,30	67,48	61,18	26,09	7,05
23	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	56,12	31,00	6,30	93,42	25,11	22,51	6,50
24	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	62,56	47,45	6,30	116,31	15,09	25,84	7,10
25	المطعمه و المقاهي	87,32	-	12,60	99,92	87,32	-	9,93
26	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	54,74	29,67	6,30	90,71	25,07	-	6,25
27	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	55,20	29,91	6,30	91,41	25,29	-	6,35
28	المطعمه و المقاهي	63,73	-	6,30	70,03	63,73	-	7,33
29	المطعمه و المقاهي	52,65	-	12,60	65,25	52,65	-	6,13
30	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	45,54	24,68	6,30	76,52	20,86	-	5,25
31	البيع بالتجزئة و الخدمات أو أنشطة الترفيه أو المطعمه و المقاهي	45,99	24,93	6,30	77,22	21,06	-	5,35
32	المطعمه و المقاهي	52,90	-	6,30	59,20	52,90	-	6,35

جميع المساحات المعلن عنها في هذا الدفتر تعتبر تقريبية وتُعتمد لأغراض إرشادية فقط. تُحدد المساحات النهائية لكل محل في عقد الكراء، بناءً على القياسات النهائية المعتمدة من طرف المصالح التقنية المختصة. ولا يترتب عن أي اختلاف بين المساحات التقريبية والمساحات النهائية أي حق في التعويض أو تعديل الشروط المالية للعقد.

المادة 4 : شروط تسليم المحلات

تُسَلَّم المحلات "على حالتها"، ويتعين على المترشحين القيام بالأشغال اللازمة لتجهيزها من أجل استغلالها.

المادة 5: مبلغ الكراء والحق في الكراء

رقم المحل التجاري	التمن الافتتاحي للحق في الكراء	تمن الكراء
1	1 190 187,50	14 282,25
2	1 168 550,00	14 022,60
3	888 970,00	10 667,64
4	890 230,00	10 682,76
5	892 270,00	11 622,42
6	606 292,50	7 275,51
7	606 292,50	11 630,64
8	1 793 012,50	20 272,35
9	676 435,00	8 117,22
10	1 376 792,50	16 521,51
11	587 392,50	7 048,71
12	615 300,00	7 383,60
13	675 890,00	8 110,68
14	684 120,00	8 209,44
15	676 020,00	8 112,24
16	600 330,00	7 203,96
17	600 262,50	7 203,15
18	1 278 205,00	15 338,46
19	787 240,00	9 446,88
20	775 822,50	9 309,87
21	709 405,00	8 512,86
22	536 767,50	6 441,21
23	563 940,00	6 767,28
24	641 065,00	6 813,90
25	698 250,00	8 379,00
26	549 820,00	6 597,84
27	554 120,00	6 649,44
28	554 790,00	6 657,48
29	480 247,50	6 657,48
30	463 440,00	5 762,97
31	467 690,00	5 612,28
32	470 167,50	5 642,01

المادة 6: عدد المحلات الممكن الظفر بها لكل مترشح

تفتح عملية الكراء في وجه الأشخاص الذاتيين والمعنويين، بمن فيهم حاملو العلامات التجارية (franchise) أو المستفيدون من حق الامتياز التجاري (franchisé)، الذين يزاولون أنشطة تتماشى مع طبيعة النشاط المحدد.

يتعين على الأشخاص الذاتيين والمعنويين غير المرتبطين بعلامات تجارية أو بحق امتياز تجاري، الإدلاء بما يثبت توفرهم على تجربة مهنية فعلية في نفس مجال النشاط موضوع طلب الكراء، وذلك من خلال وثائق مهنية، مراجع أو شواهد منجزات سابقة.

أما بالنسبة للمستفيدين من الامتياز التجاري (franchisés)، فيُعتبر الارتباط بالعلامة التجارية كافياً بشرط الإدلاء بنسخة من العقد أو الاتفاق الذي يربطهم قانونياً بالجهة المانحة للامتياز.

يُسمح لكل مترشح، سواء بصفة فردية أو في إطار تجمع، بتقديم ملفات ترشيح لعدد غير محدود من المحلات، سواء كانت متجاورة أو غير متجاورة. غير أن لجنة التقييم ستعتمد فقط أفضل خمسة (5) عروض من حيث النقطة النهائية الإجمالية (التقنية + المالية)، وتُستبعد العروض الأخرى تلقائياً. كما لا يمكن لأي مترشح أن يُمنح أكثر من خمسة (5) محلات في المجمع.

المادة 7: التزامات نائل المزداد

في إطار الالتزامات الناتجة عن هذا الطلب للمنافسة، يلتزم المكثري الذي سيتم اختياره بعد مسطرة المزايدة العمومية بتنفيذ المهام التالية:

- إنجاز أشغال التهيئة الداخلية للمحل وفقاً للمعايير التقنية، الحضرية، البيئية، ومعايير السلامة الجاري بها العمل، وكذا وفقاً للميثاق المعماري للمنزلة؛ ويتعين على المكثري، وخلال كامل مدة الأشغال، إقامة حاجز وقائي مؤقت (Palissade) يحيط بمنطقة الأشغال، وفق المواصفات التالية: عمق أقصاه ستة (6) أمتار وارتفاع لا يقل عن مترين ونصف (2.5 م). ويجب أن تُنفذ الأشغال داخل هذا الحاجز بما يضمن السلامة العامة، ويحترم جمالية الموقع ونظافته.
- الحصول على جميع التراخيص الإدارية اللازمة قبل الشروع في الأشغال أو الاستغلال، بما في ذلك رخص السلامة، النظافة، اللوج، والتطابق مع قوانين التعمير، وكذا الالتزام بمضامين دفتر التحملات الحالي والميثاق المعماري المعتمد.
- إنهاء أشغال التهيئة والشروع في استغلال المحل داخل الأجل المحددة، وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة 19، النقطتين (1) و(2) من هذا الدفتر.

كما يلتزم المكثري بـ:

- استغلال المحل وفقاً للنشاط المرخص به، كما تم التصريح به في ملف الترشيح والمصادقة عليه من طرف جماعة أكادير؛
- الحفاظ على نظافة وصيانة المحل وكذا محيطه المباشر طيلة مدة الكراء؛
- أداء واجبات الكراء والضرائب والرسوم والاستهلاك كما هو منصوص عليه في العقد؛
- احترام قواعد حسن الجوار، وتفاذي الإزعاج السمعي، البصري، أو البيئي؛
- بتحمل المسؤولية الكاملة عن أي ضرر مادي أو جسدي يلحق بالأشخاص أو الممتلكات بسبب احتلاله للمحل أو ممارسته للنشاط؛

- إرجاع المحل في حالة جيدة، عند انتهاء أو فسخ العقد، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك. كما تؤول ملكية جميع الأشغال والتجهيزات أو التهيئات المنجزة داخل المحل إلى جماعة أكادير، ولا يمكن للمكثري المطالبة بأي تعويض عنها. ولا تتحمل جماعة أكادير في أي حال من الأحوال المسؤولية عن تبعات الإخلال بهذه الالتزامات.

المادة 8: مدة صلاحية العروض وآجال الإشعار بالموافقة على نتائج المزداد العلني

يظل المتنافسون ملتزمين بعروضهم لمدة خمسة وأربعين (45) يوماً، تُحتسب ابتداءً من تاريخ جلسة فتح الأظرفة. وفي حال عدم اتخاذ قرار بشأن الفائزين خلال هذه المدة، يجوز للجماعة أن تُخاطب المتنافسين، قبل انقضاء الأجل المذكور، برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل، أو عبر الفاكس المؤكد، أو بأي وسيلة مكتوبة تمنح تاريخاً يقينياً، لاقتراح تمديد مدة صلاحية العروض.

ولا يُعتبر المتنافس ملتزماً خلال المدة الجديدة إلا إذا وافق عليها كتابياً وفقاً لنفس الطرق المذكورة، وفي الأجل المحدد له.

المادة 9: اختيار أو تعيين موطن التبليغ الخاص بالمكثري

تُوجه جميع المراسلات المتعلقة بهذا المزداد العمومي بصفة قانونية إلى العنوان المختار من طرف المترشح، كما هو منصوص عليه في التصريح بالشرف والالتزام المدلى به:

- العنوان المصرح به في ملف الترشيح بالنسبة للأشخاص الذاتيين؛

- العنوان المُقيد في السجل التجاري بالنسبة للأشخاص المعنويين.

وفي حالة تغيير العنوان، يتعين على المترشح إشعار جماعة أكادير بذلك داخل أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ التغيير.

المادة 10: التفويت والكراء من الباطن

يحال في هذه المادة على مقتضيات القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية، والقانون رقم 67.12 المتعلق بالعلاقة التعاقدية بين المكثري والمكثري للمحلات المعدة للسكن أو الاستعمال المهني.

يُسمح بتفويت المحل التجاري، شريطة احترام نفس الالتزامات والشروط المنصوص عليها في عقد الكراء الأصلي، وخاصة ما يتعلق بطبيعة النشاط المسموح به.

كما يجب تسجيل التفويت لدى مصالح الجماعة، مع الإدلاء بجميع الوثائق القانونية اللازمة، قصد تحيين الوضعية القانونية للمحل والا لن يكون له أي تأثير تجاهها ولا يمكن أن يعتد به.

أما بخصوص الكراء من الباطن، فإنه ممنوع منعاً كلياً، ولا يُسمح به تحت أي ظرف، وذلك حفاظاً على مقتضيات العقد الأصلي وضماناً لحسن استغلال الملك الجماعي.

المادة 11: الضمانة المؤقتة والضمانة النهائية

يُحدد مبلغ الضمان المؤقت لكل محل تجاري موضوع هذا الدفتر وفق الجدول المبين أسفله، ويُعد شرطاً إلزامياً للمشاركة في المزاد:

رقم المحل التجاري	مبلغ الضمان المؤقت
1	55 000,00
2	55 000,00
3	50 000,00
4	50 000,00
5	55 000,00
6	35 000,00
7	55 000,00
8	75 000,00
9	40 000,00
10	65 000,00
11	35 000,00
12	35 000,00
13	40 000,00
14	40 000,00
15	40 000,00
16	35 000,00
17	35 000,00
18	70 000,00
19	50 000,00
20	45 000,00
21	45 000,00
22	35 000,00
23	35 000,00
24	35 000,00
25	45 000,00
26	35 000,00
27	35 000,00
28	35 000,00
29	35 000,00
30	30 000,00
31	35 000,00
32	35 000,00

يجب أن يُودع الضمان المؤقت بالدرهم المغربي عبر إحدى الصيغ التالية:

- كفالة بنكية غير مشروطة لفائدة جماعة أكادير صادرة عن مؤسسة بنكية معتمدة بالمغرب؛
 - إيداع لدى الخازن الإقليمي لأكادير، مقابل وصل.
- يتم مصادرة الضمان المؤقت لفائدة الجماعة في الحالات التالية:
- انسحاب المترشح بعد فوزه بالمزاد؛
 - رفض توقيع عقد الكراء داخل الأجل؛
 - تقديم وثائق مزورة أو معلومات مضللة.

يتم إرجاع الضمان المؤقت للمرشحين غير الفائزين بعد الإعلان عن النتائج. بالنسبة للمرشح الفائز بالمزاد، يتم إرجاع الضمان المؤقت، ويُلزم بتقديم ضمان نهائي يعادل قيمة شهرين من السومة الكرائية، وذلك عند توقيع عقد الكراء.

المادة 12: التأمينات والمسؤوليات

يتعين على المكثري، قبل تسلم المحل وإبرام عقد الكراء، التعاقد على جميع وثائق التأمين الضرورية سارية المفعول لتغطية المخاطر المرتبطة باستغلال المحل التجاري، وتشمل على الخصوص:

- تأمين متعدد المخاطر مهني، يشمل: الحريق، الانفجار، تسرب المياه، السرقة، التخريب؛
- تأمين المسؤولية المدنية عن الأضرار الجسدية أو المادية أو المعنوية التي قد تصيب الغير؛
- أي تأمين إضافي يفرضه نوع النشاط الممارس داخل المحل.

يجب على المكثري الإدلاء بنسخ من شهادات التأمين سارية المفعول إلى جماعة أكادير كل سنة، طيلة مدة العقد. لا تتحمل جماعة أكادير أية مسؤولية عن الأضرار التي قد تصيب الغير أو ممتلكات المكثري بسبب الاستغلال. ويتحمل المكثري المسؤولية الكاملة عن أي ضرر يلحق بالمحل، تجهيزاته، أو بالأشخاص، نتيجة لأنشطته أو أنشطة مستخدميه.

المادة 13: تعديل الشروط التعاقدية

لا يمكن إجراء أي تعديل على مضمون عقد الكراء إلا بموافقة كتابية وصريحة من جماعة أكادير، بناءً على طلب مكتوب ومعلل من طرف المكثري وبعد أخذ رأي المصالح الجماعية المختصة. لا يُسمح بأي تعديل أحادي الجانب من طرف المكثري. ويُعتبر أي تعديل دون ترخيص مسبق خرقاً تعاقدياً يبرر الفسخ دون تعويض.

تحتفظ جماعة أكادير بحق اقتراح تعديلات تعاقدية لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، ويتعين على الطرفين توقيع ملحق رسمي لتفعيل تلك التعديلات.

المادة 14: تسلم المفاتيح ومحضر المطابقة

يحق للمكثري تسلم المحل بعد استيفائه للشروط التالية:

- توقيع عقد الكراء؛
- تقديم الضمان النهائي؛
- الالتزام بالنظام الداخلي للموقع؛
- الالتزام بالميثاق المعماري المعتمد.
- الإدلاء بجميع شهادات التأمين المطلوبة.

المادة 15: حجية الوثائق غير التعاقدية

لا يحق للمكثري المطالبة بأي تعويض أو مقابل مادي عن خسائر، نفقات أو التزامات غير متوقعة ناتجة عن معلومات غير تعاقدية واردة في وثائق أخرى أو من مصالح غير مختصة تابعة لجماعة أكادير. فقط الوثائق التعاقدية الموقعة أو المعتمدة رسمياً من طرف الجماعة هي المرجع القانوني المعتمد بين الطرفين.

المادة 16: الوثائق المسلمة من طرف صاحب المشروع

تلتزم جماعة أكادير، بصفتها المكثري، بتسليم المكثري، بعد الإسناد النهائي وتوقيع العقد، الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الكراء موقعة من الطرفين؛
- نسخة من النظام الداخلي موقعة بشكل مشترك؛
- نسخة من الميثاق المعماري؛
- نسخة من محضر تسليم المفاتيح موقعة بشكل مشترك.

المادة 17: الشروع في الاستغلال

لا يُسمح للمكثري الشروع في استغلال المحل إلا بعد حصوله على التراخيص اللازمة.

المادة 18: زيارة المحلات والتنسيق مع المصالح الجماعية

تُخبر جماعة أكادير جميع المترشحين الراغبين في كراء المحلات المعروضة، بأنه يمكنهم القيام بزيارة ميدانية للمحل المعني، وذلك في التاريخ والساعة المحددين في إعلان طلب العروض، من أجل معاينة وضعية المحلات المعروضة للكراء وموقعها ومساحتها التقريبية.

بالنسبة للمترشحين الذين لم يتمكنوا من الحضور في الموعد المحدد، يمكنهم إجراء الزيارة بوسائلهم الخاصة، شريطة الحصول على شهادة الزيارة من المصالح المختصة بالجماعة وإرفاقها بملف الترشيح.

ويُعتبر كل مترشح قد أودع ملفه، على دراية كاملة بموقع ووضعية المحل ومساحة المحل، ولا تُقبل منه لاحقاً أية مطالبة بدعوى الجهل بحالته أو خصائصه أو الجهل بوضعية أو مساحة المحل.

كما يلتزم المكثري بالتنسيق الدائم مع جماعة أكادير، ممثلة في مصالحها المختصة، لا سيما في الحالات التالية:

- خلال مراحل تخطيط وإنجاز أشغال التهيئة وتنفيذها؛
- في حالة التعديلات على البنية أو التجهيزات؛
- عند تقديم أي طلب ترخيص إداري يتعلق باستغلال المحل.

المادة 19: آجال التهيئة والشروع في الاستغلال

يلتزم المكثري الفائز باحترام الآجال التالية انطلاقاً من تاريخ تسليم المفاتيح، كما هو منصوص عليه في محضر تسليم المفاتيح:

1. أجل التهيئة:

يتوفر المكثري على أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر لإنجاز أشغال التهيئة، ويُحتسب هذا الأجل ابتداءً من تاريخ حصوله على جميع التراخيص الإدارية اللازمة من المصالح المختصة، بعد توقيع عقد الكراء وتسليم المفاتيح. يمكن، في حالة وجود ظروف استثنائية أو مبررات مشروعة، تقديم طلب كتابي ومعلل إلى جماعة أكادير قصد تمديد هذا الأجل، ولا يُعتبر الطلب مقبولاً إلا بعد موافقة كتابية وصريحة من الجماعة.

2. أجل الشروع في الاستغلال:

يجب إطلاق النشاط المرخص به فعلياً في أجل لا يتعدى ستون (60) يوماً بعد إنهاء الأشغال، تحت طائلة العقوبات التعاقدية. كل تجاوز لهذه الآجال دون مبرر مشروع مثبت من طرف الجماعة، يعتبر إخلالاً جسيماً يمكن أن يؤدي إلى فسخ عقد الكراء على مسؤوليته.

يمكن للمكثري، في حال وجود ظروف استثنائية، تقديم طلب مكتوب ومعلل من أجل تمديد الأجل، ويخضع هذا الطلب لتقدير جماعة أكادير.

كما يلتزم المكثري بأداء واجب الكراء ابتداءً من تاريخ توقيع عقد الكراء.

المادة 20: استعمال براءات الاختراع والتراخيص

ويتعهد المكثري بما يلي:

- الحصول على الحقوق اللازمة للاستعمال المشروع؛
- استعمال المعدات أو المحتويات التي يتوفر بشأنها على حقوق أو تراخيص قانونية؛
- تحمل كافة المصاريف والتعويضات والأضرار التي قد تنجم عن مطالبات أو دعاوى من الغير.

المادة 21: سرية الوثائق والمعلومات

جميع الوثائق المقدمة من طرف الجماعة، باستثناء العقد نفسه، تبقى ملكاً حصرياً لها، ويجب إرجاعها عند أول طلب، خاصة عند انتهاء العقد أو فسخه.

ويعتبر الإخلال بهذه المادة خطأً جسيماً يخول للجماعة حق فسخ عقد الكراء بصفة مبكرة.

ويتعهد المكثري بـ:

- عدم نسخ أو تعديل أو استغلال أو نشر كلي أو جزئي لهذه الوثائق دون ترخيص كتابي مسبق من الجماعة؛
 - عدم استعمال هذه المعلومات لأي غرض خارج ما هو منصوص عليه في عقد الكراء.
- كل استعمال غير مرخص به يعرض المكثري لمتابعات مدنية أو حتى جنائية، ويمكن أن يشكل سبباً مباشراً لفسخ عقد الكراء دون إشعار مسبق.

المادة 22: فسخ عقد الكراء

يمكن لجماعة أكادير فسخ عقد الكراء في أي وقت، في الحالات التالية:

- عدم أداء واجبات الكراء أو المصاريف في المواعيد المحددة؛
- عدم تنفيذ الالتزامات العقدية أو تنفيذها بشكل جزئي، خاصة تلك المتعلقة بتهيئة أو استعمال أو صيانة المحل؛
- الكراء من الباطن وفق المادة 10؛
- تغيير غير مرخص للنشاط، أو مخالفة غرض الاستغلال المحدد في العقد؛
- التسبب في أضرار للمحل أو للغير بفعل المكثري أو من ينوب عنه؛
- مخالفة القوانين الجاري بها العمل بما يهدد النظام العام أو أهداف المنتزه.

يتم الفسخ:

- إما بقوة القانون إذا كان منصوباً عليه كشرط فاسخ في العقد؛
 - أو بعد توجيه إنذار كتابي لم يتم الرد عليه خلال خمسة عشر (15) يوماً، ما لم تكن هناك حالة استعجال أو خطأ جسيم.
- ولا يمنع الفسخ من متابعة المكثري قضائياً.

في حالة مغادرة المحل أو التخلي عنه دون ترخيص، أو عدم استغلاله لأكثر من 6 أشهر متتالية دون مبرر مشروع مقبول من طرف الجماعة، يحق للجماعة فسخ العقد تلقائياً دون تعويض.

المادة 23: لغة التواصل والعملية المعتمدة

تُحرر جميع الوثائق والمراسلات المتعلقة بهذا الكراء باللغة العربية.
ويجب أن تكون جميع العروض المالية والمبالغ المحددة بالدرهم المغربي فقط. ولا يُقبل أي عرض مالي محرر بعملة أجنبية.
المادة 24: تسوية النزاعات والخلافات
في حالة نشوء خلافات أو نزاعات أثناء تنفيذ عقد الكراء بين جماعة أكادير والمكثري، يلتزم الطرفان بمحاولة تسويتها بشكل ودي، وفقاً لمقتضيات دفتر التحملات هذا والعقد المبرم بينهما.
وفي حالة تعذر التوصل إلى حل ودي، تُعرض النزاعات على الاختصاص الحصري للمحاكم المختصة بأكادير.
المادة 25: تأجيل الاستغلال أو أشغال التهيئة
يمكن لجماعة أكادير، بصفة استثنائية، اتخاذ قرار تأجيل أشغال التهيئة أو استغلال المحل التجاري لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، أو بالسلامة، أو بالتنسيق التقني.
وفي هذه الحالة، يتم إشعار المكثري بقرار التأجيل عن طريق مراسلة كتابية تتضمن طبيعة التأجيل، مدته، وشروطه.
ولا يحق للمكثري المطالبة بأي تعويض، ضرر أو مقابل بسبب هذا القرار، ما لم يُنص على خلاف ذلك صراحة في العقد.
المادة 26: تعليق مسطرة المزايدة العمومية
تحتفظ جماعة أكادير بحقها الكامل في تعليق أو إلغاء مسطرة المزايدة العمومية في أي وقت، دون أن تترتب عنها أي مسؤولية، ودون إلزامها بتبرير القرار.
ويتم إشعار جميع المترشحين بذلك عن طريق مراسلة.

أكادير، في

السيد رئيس جماعة أكادير

المملكة المغربية
الأكاديمية
النائب الأول للرئيس
امضاء: مصطفى بودركة

السيد والي ولاية جهة سوس ماسة
عامل عمالة أكادير إداوتنان

رئيس
ق.ج.م-
والي جهة سوس ماسة
عامل عمالة أكادير إداوتنان
سعيد أمزازي

20 أكتوبر 2025