



المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

تقرير لجنة الفلاحة والشؤون الاقتصادية حول

مشروع قانون رقم 01.07
يقضي بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية للإنعاش
السياحي وبتغيير وتتميم القانون رقم 61.00 بمثابة النظام
الأساسي للمؤسسات السياحية

السنة التشريعية الأولى
2007-2006
دورة أبريل 2008

مديرية التشريع والمراقبة
والعلاقات الخارجية
قسم اللجان

الولاية التشريعية
2015 - 2006

طبع بمصلحة الطباعة والتوزيع



السيد الرئيس المحترم ،
السيدات والسادة الوزراء المحترمون،
السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

يشرفني أن أعرض على أنظار المجلس الموقر نص التقرير الذي أعدته
لجنة الفلاحة والشؤون الاقتصادية بعد دراستها لمشروع قانون رقم
01.07 يقضي بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية للإنعاش
السياحي وبتغيير وتتميم القانون رقم 61.00 بمثابة النظام الأساسي
للمؤسسات السياحية (كما وافق عليه مجلس النواب).

ولقد تمت دراسة هذا المشروع في الاجتماعين اللذين عقدتهما اللجنة
يومي 28 يناير وفاتح أبريل 2008 برئاسة مولاي ادريس العلوي رئيس
اللجنة، وحضور السيد محمد بوسعيد وزير السياحة والصناعة التقليدية
الذي قدم بالمناسبة عرضا أبرز من خلاله أهداف مشروع القانون وتتجلى
أساسا في :

- خلق وتقنين المنتج الجديد الدولي.
- إعطاء صبغة سياحية للأسرة العقارية التي ستنجز بالمحطات الجديدة
والمواقع السياحية.

- تحويل الإقامات العقارية الموجودة بما في ذلك الطاقة الإيوائية السياحية التجارية بشمال المملكة.

- خلق حوالي 28000 سرير في أفق 2011.

- خلق 80% من الأسرة للإقامات العقارية للإنعاش السياحي داخل المواقع السياحية الجديدة بما في ذلك الشاطئية (المخطط الأزرق).

- خلق ما يقرب من 7000 منصب شغل مباشر (0,5 شغل/شقة).
ومن أهم الفاعلين الذي يركز عليهم هذا المشروع، يذكر السيد الوزير :

- الإقامة العقارية للإنعاش السياحي : هي إقامة تكون وحداتها السكنية في ملكية واحدة أو عدة ملاك مشتركين تقوم بتدبير نسبة مئوية دنيا من وحداتها السكنية لا تقل عن 70% تحدد بنص تنظيمي، شركة تدبير تتولى تناسق الإقامة واستمرارية استغلالها.

- شركة إنعاش : الشخص المعنوي الذي ينجز إقامة عقارية للإنعاش السياحي أو يعمل على إنجازها لفائدته، ويتولى تسويق الوحدات السكنية لدى مشترين.

- شركة تدبير : كل شخص معنوي حاصل على رخصة، مسلمة وفقا لأحكام هذا القانون، يستأجر الوحدات السكنية التي تؤلف إقامة أو عدة

إقامات عقارية للإنعاش السياحي قصد عرضها على زبناء عابرين للمبيت
إما بالشهر أو للأسبوع أو اليوم.

- مشتري أو مالك مشترك : كل شخص ذاتي أو معنوي يقتني وحدة
أو عدة وحدات سكنية في إقامة عقارية للإنعاش السياحي أنجزتها شركة
إنعاش قصد إيجارها دون أثاث لشركة تدبير مع الاحتفاظ عند الاقتضاء بحق
انتفاع خاص مؤقت.

السيد الرئيس المحترم ،
السيدات والسادة الوزراء المحترمون،
السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

شكلت مناقشة هذا المشروع قانون فرصة عبر خلالها السادة
المستشارين عن أهمية المجهودات والإصلاحات التي شهدتها قطاع السياحة
بفعل تطبيق رؤية 2010، وفي هذا السياق، تساءل المتدخلون حول ما إذا
كان بالإمكان الوصول إلى الأهداف التي خططت لبلوغها، وعن الكيفية
التي ينخرط بموجبها جميع الفعاليات المعنية في وضع الاستراتيجيات
وآليات تطبيقها بشكل شمولي و مندمج يراعي واقع الحال وآفاق القطاع
في سياق سيرورة وتطور الأوضاع الدولية والوطنية التي أصبحت تتركز

على تبني مقاربات تشاركية يساهم فيها جميع الاطراف تأتي في مقدمتها
السكان المحلية .

وفي هذا السياق تم التساؤل عن مدى أخذ استراتيجية الحكومة بعين
الاعتبار، ومدى محافظة هذه المشاريع السياحية على الهوية الوطنية وفيما
إذا كانت الإصلاحات التي تتم بها تراعي المواصفات الوطنية، والجوانب
الأخلاقية.

هذا، ولم يخف العديد من المتدخلين تخوفهم من انعكاس دور الضيافة
والرياضات التي أقامها الأجانب خصوصا في مدينة مراكش والذي من
شأنه المس بأصالة التراث المغربي الأصيل.

كما تم التأكيد على ضرورة العناية بالسياحة الداخلية، سواء الجبلية
أو الشاطئية، وفي هذا الإطار تمت الإشارة إلى ضرورة إيلاء المزيد من
العناية بالسياحة في عدة مناطق من المملكة، وعلى الخصوص في جهة تادلة
أزيلال وجهة تافيلالت الراشدية اللتان تتوفران على مؤهلات سياحية
جيدة، كما تم التعبير عن الأسف لعدم تنفيذ وعود الوزارة للقيام بشراكة
وتعاون مع منظمي الأسفار، إضافة إلى غياب سياسة حكومية وتنسيق بين
الوزارات في هذا المجال حيث يتم التركيز على دعم السياحة في شهر
غشت بدل باقي أشهر السنة.

وارتباطا بالموضوع، تمت الدعوة إلى ضرورة العناية بالسياسة الجبلية والقروية نظرا لأهميتهما الإستراتيجية في دعم التنمية بالعالم القروي من خلال خلق مناصب شغل، وفك العزلة، وتوفير البنيات التحتية، فضلا عن دعم الاستثمارات في هذه المناطق.

مداخلة أخرى أشادت بمشروع القانون لأنه يوضح الحقوق والتزامات كل الفاعلين في القطاع وباقي الأطراف الممثلة بالأساس في شركات الإنعاش وشركات التدبير والمشتري، حيث تبرز هذه التدابير الحماية بصفة خاصة في حجم العقوبات المقررة عند إخلال المنعش العقاري أو شركة التدبير بالتزاماتها اتجاه المشتري، كما يمكن تحويل الإقامات العقارية ذات الطابع السياحي الموجودة والمستجيبة للمعايير المحدد تطبيقا للتشريع المتعلق بالمؤسسات السياحية إلى إقامات عقارية للإنعاش السياحي، كما أنه لا يمكن تحويل الفنادق والنوادي الفندقية ودور الضيافة والمآوي والفنادق العائلية المصنفة تطبيقا للقانون رقم 61.00 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية، كما وقع تغييره وتتميمه التي لا يكمن تغييرها إلى إقامات عقارية من هذا الصنف مخصصة للإنعاش السياحي.

إن الأهمية التي يحظى بها القطاع السياحي - يضيف أحد السادة المستشارين - تركز على المقومات السياحية الهامة التي يزخر بها المغرب،

وكذا إلى الدور الفعال التي يحتله في المسيرة التنموية لبلادنا نظرا لانعكاساته الايجابية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي من جلب للعملة الصعبة واستقطاب للاستثمارات المنتجة إلى جانب التجهيزات الأساسية بمختلف مناطق المملكة، والمساهمة في خلق مناصب شغل وافرة ومكثفة للشباب، الشيء الذي جعل قطاع السياحة من بين المحاور الأساسية كمرتكزات المسار التنموي المعتمد من طرف المغرب.

إحدى المداخلات لاحظت بأنه بات من الضروري تمكين المغاربة المقيمين والمغاربة القاطنين بالخارج من الاستفادة من الإمكانيات السياحية التي تزخر بها بلادنا، والعمل على ضرورة تحديد استراتيجية استثمارية النشاط السياحي، مع ضرورة خلق منظمي أسفار مغاربة مختصين في السوق المغربي بهدف تقديم خدمات للسياح المغاربة بأثمان تفضيلية.

هذا وقد استحسن العديد من المتدخلين مبادرة الحكومة الرامية إلى التخفيض المؤقت من تذاكر النقل الجوي بالنسبة للخطوط الدولية، وطالبوا أن يمتد هذا الأمر إلى مناسبات أخرى كالأعياد حتى يساهم في عودة مكثفة للجالية المغربية بالخارج، في حين طالب البعض الآخر بضرورة أن يشمل هذا القرار كذلك الخطوط الجهوية والعمل على تحرير كلي لقطاع النقل الجوي.

وفي سياق آخر ركزت إحدى المداخلات على ضرورة البحث عن أسواق جديدة لتسويق المنتج السياحي ودعم البنية التحتية والمرافق الضرورية في المدن السياحية ومحاربة ظاهرة التسول، قلة النظافة، كثرة حوادث السير وتأخر في مواعيد الطائرات.

السيد الرئيس المحترم ،
السيدات والسادة الوزراء المحترمون،
السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

في معرض جوابه على مختلف التساؤلات والملاحظات التي طرحها السادة المستشارون بمناسبة مناقشة مشروع هذا القانون، أشاد السيد الوزير بروح النقاش الصريح والبناء الذي ساد مختلف أطوار المناقشة مؤكدا على أن الوزارة تقوم بمجموعة من التدابير تتوخى من خلالها تحسين ظروف إقامة السائح ببلادنا، ويتعلق الأمر بالاستقبال في المطارات والحدود، جودة الخدمات، نظام علامات الإشارة، الإرشادات، التنشيط، نظافة المحيط السياحي، توفير الأمن للسائح والتصدي بحزم لكل مخالفة أو تجاوز يسيء للمنتوج السياحي المغربي، ومن أجل ضمان تنمية سياحية جهوية، من المرتقب إحداث فضاءات جديدة للاستقبال السياحي إلى جانب تطوير المنتوجات ذات الطابع المحلي بمختلف جهات المملكة.

السيد الوزير أوضح كذلك أن السياحة هي ثقافة لا يمكن تطويرها من خلال الاعتماد على بعض المدن دون الأخرى الشيء الذي يستلزم تجنيد جميع الطاقات ووضع الاستراتيجيات المنهجية من أجل النهوض بكافة المدن في المجال السياحي والوصول إلى رهان 10 مليون سائح .

هذا، وقد وافقت اللجنة بالإجماع على مشروع قانون رقم 01.07 يقضي بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي وبتغيير وتتميم القانون رقم 61.00 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية كما أحيل من مجلس النواب.

مقرر اللجنة:
عبد الحميد السعداوي



عرض السيد الوزير

الفهرس

أهداف القانون	1
مختلف الفاعلين	2
حقوق والتزامات مختلف الفاعلين	3
إجراءات أخرى	4

أهداف القانون

الأهداف العامة

- خلق، هيكلة و تقنين المنتج الجديد الدولي (فرنسا، إسبانيا)؛
- إعطاء صبغة سياحية للأسرة العقارية التي ستنجز بالمحطات الجديدة والمواقع السياحية؛
- تحويل الإقامات العقارية الموجودة بما في ذلك الطاقة الإيوائية السياحية التجارية بشمال المملكة

الأهداف المرقمة

- خلق حوالي 28 000 سرير في أفق 2011
- 80% من الأسرة للإقامات العقارية للإنعاش السياحي داخل المواقع السياحية الجديدة بما في ذلك الشاطئية (المخطط الأزرق)
- خلق ما يقرب عن 7 000 منصب شغل مباشر (0,5 شغل/ للشقة)

مختلف الفاعلين

الإقامات العقارية للإنعاش السياحي

- "الإقامة العقارية للإنعاش السياحي": هي إقامة تكون وحداتها السكنية في ملكية واحد أو عدة ملاك مشتركين تقوم بتدبير نسبة مئوية دنيا من وحداتها السكنية لا تقل عن 70 %، تحدد بنص تنظيمي، شركة تدبير تتولى تناسق الإقامة واستمرارية استغلالها؛

شركة الإنعاش

- "شركة الإنعاش": الشخص المعنوي الذي ينجز إقامة عقارية للإنعاش السياحي أو يعمل على إنجازها لفائدته، ويتولى تسويق الوحدات السكنية لدى مشترين؛

مختلف الفاعلين

شركة التدبير

- "شركة التدبير" : كل شخص معنوي حاصل على رخصة، مسلمة وفقا لأحكام هذا القانون ،يستأجر الوحدات السكنية التي تؤلف إقامة أو عدة إقامات عقارية للإنعاش السياحي قصد عرضها على زبناء عابرين للمبيت إما بالشهر أو الأسبوع أو اليوم؛
المشتري أو مالك مشترك

- "مشتري" أو "مالك مشترك" : كل شخص ذاتي أو معنوي يقتني وحدة أو عدة وحدات سكنية في إقامة عقارية للإنعاش السياحي أنجزتها شركة إنعاش قصد إيجارها دون أثاث لشركة تدبير مع الاحتفاظ عند الاقتضاء بحق انتفاع خاص مؤقت.

5

حقوق والتزامات مختلف الفاعلين

التزامات شركة الإنعاش

- تعيين الوحدات السكنية التي ستقوم بتدبيرها شركة الإنعاش مع احترام نسبة 70 % المحددة في النص التنظيمي ، وذلك قبل الشروع في بيع الوحدات السكنية الموجودة بالإقامة العقارية للإنعاش السياحي

- تعيين شركة إنعاش قبل الشروع في بيع الوحدات السكنية

- ضمان وجود شركة التدبير لمدة 9 سنوات ابتداء من تاريخ عقد بيع أول وحدة سكنية،

3 حقوق والتزامات مختلف الفاعلين

التزامات شركة التدبير

- سداد الإيجارات كضمانة مالية للمشتري
- تلتزم بتأثيث وصيانة وتسويق وحدات الإقامة
- يجب أن تتوفر على ترخيص تسلمها وزارة السياحة [مؤقت، ثم نهائي]
- تعتبر وكيلا للملكية المشتركة ، تقوم بحصر الميزانية التوقعية للمصاريف الجارية لصيانة، وتسيير الأجزاء المشتركة بالإقامة العقارية للإنعاش السياحي، كما تقوم بخصم واجبات وكيل الملكية من مبلغ الإيجار

3 حقوق والتزامات مختلف الفاعلين

حقوق والتزامات المشتري

- يجب على كل من اشترى وحدة سكنية تدخل ضمن النسبة المئوية المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون أن يؤجرها لشركة التدبير. ويجب التذكير بهذا الإلزام في عقد البيع المبرم بين شركة الإنعاش والمشتري.
- يجب على كل مشتر جديد لوحد سكنية موضوع عقد تدبير أن يؤجرها لشركة التدبير. ويجب التذكير بهذا الإلزام في عقد البيع أو عقد نقل الملكية
- يمكن للمالك أن يحتفظ لنفسه باستعمال وحدته السكنية خلال فترة ولمدة لا تتجاوز شهرين في السنة منها خمسة عشر يوما كحد أقصى في موسم الذروة.

4 إجراءات أخرى

- ولحماية المشتري ، يقترح القانون مجموعة من العقوبات عند إخلال المنعش العقاري أو شركة التدبير بالتزاماتها اتجاه المشتري
- يمكن تحويل الإقامات العقارية ذات الطابع السياحي الموجودة، والمستجيبة للمعايير المحددة تطبيقا للتشريع المتعلق بالمؤسسات السياحية، إلى إقامات عقارية للإنعاش السياحي.
- لا يمكن تحويل الفنادق والنوادي الفندقية ودور الضيافة والمأوي والفنادق العائلية المصنفة تطبيقا للقانون رقم 61.00 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية، كما وقع تغييره وتتميمه، إلى إقامات عقارية للإنعاش السياحي.

re c

نص المشروع القانون كما أحيل على اللجنة و وافقت
عليه دون تعديل

re

مشروع قانون رقم 01.07

يقضي بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية
للإنعاش السياحي وبتغيير وتتميم القانون رقم 61.00
بمثلة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية.

(كما وافق عليه مجلس النواب

في 7 محرم 1429 الموافق 16 يناير 2008)

نور الدين مضيان
الأمين الأول
لرئيس مجلس النواب

تمت تصديق هذا القانون
في 7 محرم 1429 الموافق 16 يناير 2008

مشروع قانون رقم 01.07

يلغى بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي
ويتغير وتنمى القانون رقم 61.00 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية

المادة 3

تسري على عقود البيع المبرمة بين شركة الإنعاش والمشتريين جميع الشروط التي تفرضها النصوص التشريعية الجاري بها العمل في مجال امتلاك الأملاك العقارية.

ولهذا الغرض، يجب على شركة الإنعاش أن تحيط المشتري علما بجميع الحقوق والواجبات المترتبة على تطبيق هذا القانون والمرتبطة بحيازة وحدة سكنية في الإقامة العقارية للإنعاش السياحي.

كما يجب على شركة الإنعاش أن تخبر المشتري على الخصوص بما يلي :

- 1 - جميع المعلومات المتعلقة بشركة الإنعاش .
- 2 - جميع المعلومات المتعلقة بشركة تدبير الإقامة العقارية للإنعاش السياحي .
- 3 - اسم ووصف الإقامة العقارية للإنعاش السياحي والوحدة السكنية المعروضة للبيع .

4 - التصنيف الموقت للإقامة العقارية للإنعاش السياحي.

5 - عقد الإيجار المتعلق بالوحدة السكنية المعنية .

6 - العقد المبرم بين شركة الإنعاش وشركة التدبير.

7 - نسخة من نظام الملكية المشتركة.

8 - الرخصة المسجلة بحسب موافقة لاسركة تدبير الإقامة العقارية للإنعاش السياحي.

المادة 4

بالإضافة إلى البيانات الواجب تضمينها في عقد البيع بموجب التشريع الجاري به العمل، يجب أن ينص عقد بيع كل وحدة من الوحدات السكنية الداخلة في النسبة المئوية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، على التزام شركة الإنعاش بأن تضمن لفائدة المشتري استغلال الوحدة السكنية موضوع العقد من لدن شركة التدبير لمدة تسع سنوات ابتداء من تاريخ عقد بيع الوحدة السكنية الأولى.

ولهذه الغاية، يحدد العقد الخدمات التي تقدمها شركة التدبير للمشتري.

لا يمكن إسناد تدبير إقامة عقارية للإنعاش السياحي إلا إلى شركة تدبير واحدة.

المادة 5

يحدد العقد الذي يبرم بين شركة الإنعاش وشركة التدبير التزامات

القسم الأول

الإقامات العقارية للإنعاش السياحي

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 1

يراد في مدلول هذا القانون بما يلي :

- «إقامة عقارية للإنعاش السياحي» : إقامة تكون وحداتها السكنية في ملكية واحد أو عدة ملاك مشتركين تقوم بتدبير نسبة مائوية لنظما من وحداتها السكنية لا تقل عن 70 % تحدد بنص تنظيمي، شركة تدبير تتولى تناسق الإقامة واستمرارية استغلالها ؛

- «شركة إنعاش» : الشخص المعنوي الذي ينجز إقامة عقارية للإنعاش السياحي أو يعمل على إنجازها لفائدته، ويتولى تسويق الوحدات السكنية لدى مشترين ؛

- «شركة تدبير» : كل شخص معنوي حاصل على رخصة، مسجلة وفقا لأحكام هذا القانون، يستأجر الوحدات السكنية التي تؤلف إقامة أو عدة إقامات عقارية للإنعاش السياحي قصد عرضها على زبناء عابرين للمبيت إما بالأسبوع أو الأسبوع أو اليوم ؛

- «مشتري» أو «مالك مشترك» : كل شخص ذاتي أو معنوي يفتني وحدة أو عدة وحدات سكنية في إقامة عقارية للإنعاش السياحي أنجزتها شركة إنعاش قصد إيجارها دون أنات لشركة تدبير مع الاحتفاظ عند الاقتضاء بحق انتفاع خاص مؤقت.

المادة 2

يجب على شركة إنعاش الإقامة العقارية للإنعاش السياحي أن تطلب من المحافظ على الملكية العقارية أن يقيد في الرسوم العقارية للوحدات السكنية التي تؤلف الإقامة المذكورة البيان التالي :

«عقار خاضع لأحكام القانون رقم 01.07 القاضي بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي».

ويجب كذلك على شركة إنعاش الإقامة العقارية للإنعاش السياحي، قبل الشروع في عملية البيع، أن تقوم بما يلي :

- تعيين الوحدات السكنية التي تدخل ضمن النسبة المئوية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه ؛

- تعيين الشركة التي ستقوم بتدبير الوحدات المذكورة.

- الحصول على التصنيف الموقت للإقامة العقارية للإنعاش السياحي

تسري على عقود البيع المبرمة بين شركة الإنعاش والمشتريين جميع الشروط التي تفرضها النصوص التشريعية الجاري بها العمل في مجال امتلاك الأملاك العقارية.

ولهذا الغرض، يجب على شركة الإنعاش أن تحيط المشتري علما بجميع الحقوق والواجبات المترتبة على تطبيق هذا القانون والمرتبطة بحيازة وحدة سكنية في الإقامة العقارية للإنعاش السياحي.

أعلاه ويستوفي ممثلهم القانوني الشروط المحددة في البندين هـ) و) من المادة المذكورة.

وتسلم الرخص النهائية عندما يثبت المعنيون بالأمر للإدارة أنهم احترموا خلال الأجل المذكور أحكام البندين ب) و) من المادة 6 أعلاه.

المادة 8

لا تخضع شركة التدبير لأحكام الظهير الشريف الصادر في 12 يناير 1945 المنظم لمهنة وكيل الأعمال.

الباب الثالث

العلاقات بين الملاك المشتركين وشركة التدبير

المادة 9

بالرغم من جميع الأحكام المخالفة، فإن تعيين شركة التدبير يخول لها صفة وكيل الملكية المشتركة بالنسبة لمجموع الإقامة العقارية للإنعاش السياحي.

تظل شركة التدبير وكيلا للملكية المشتركة مادامت تؤدي مهامها وما دامت الإقامة المعنية تحتفظ بصفة إقامة عقارية للإنعاش السياحي مع مراعاة أحكام المادتين 14 و 16 من هذا القانون.

المادة 10

يجب على كل من اشترى وحدة سكنية تدخل ضمن النسبة المئوية المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون أن يؤجرها لشركة التدبير. ويجب التذكير بهذا الإلزام في عقد البيع المبرم بين شركة الإنعاش والمشتري.

يبرم عقد الإيجار بين المشتري وشركة التدبير بالتزامن مع إبرام عقد بيع الوحدة السكنية. ويتعين على الخصوص أن ينص عقد الإيجار، الذي يجب أن يكون مطابقا للعقد النموذجي المحدد من لدن الإدارة، على حقوق وواجبات كل طرف ولاسيما التزام المشتري بتقوية الانتفاع بالوحدة السكنية المعنية لشركة التدبير لمدة لا تقل عن تسع سنوات مقابل إيجار يتضمن على الأقل مبلغا ثابتا والتزام شركة التدبير بضمان تجهيز الوحدة السكنية المعنية وحسن تعهدها وصيانتها وتدبيرها وفقا للتشريع المتعلق بالمؤسسات السياحية، وكذا المصاريف والتكاليف المحددة وفقا للمادة 13 بعده التي يتحملها المالك المشترك.

المادة 11

يمكن للمالك أن يحتفظ لنفسه باستعمال وحدته السكنية خلال فترة ولدة تحددان باتفاق مع شركة التدبير في عقد الإيجار على أساس برنامج عمل الإقامة العقارية للإنعاش السياحي المعد من لدن شركة التدبير دون أن تتجاوز هذه المدة شهرين في السنة منها خمسة عشر يوما كحد أقصى في موسم الذروة.

يراد في مدلول هذا القانون بموسم الذروة الفترة التي تبلغ فيها المبيعات التجارية أعلى نسب الماء المسجلة في المكان الذي تقع فيه الإقامة العقارية للإنعاش السياحي.

هذه الأخيرة تجاه من امتلكوا الوحدات السكنية التي تتولى تدبيرها.

ويجب أن تشمل الخدمات المقدمة لهذا الغرض لزوما استقبال الزبناء والتنظيف اليومي للوحدات السكنية والتزويد بالأغطية ومناشف الحمام. وعلاوة على ذلك، تلتزم شركة التدبير بضمان تجهيز الوحدات السكنية التي تتولى تدبيرها وحسن تعهدها وصيانتها وكذا تسويقها لدى زبناء عابرين.

الباب الثاني

شركات تدبير الإقامات العقارية للإنعاش السياحي

المادة 6

يجب أن تتوفر شركة تدبير الإقامات العقارية للإنعاش السياحي على رخصة تسلمها الإدارة.

تسلم الرخصة للأشخاص المعنويين الذين يستجيبون للشروط التالية :

(أ) أن يكون مقرهم بالمغرب ؛

(ب) إثبات التوفر على ضمانات مالية كافية تتمثل في كفالة دائمة وغير منقطعة مرصودة خصيصا لضمان الالتزامات التي تعهدت بها شركة التدبير تجاه الملاك المشتركين ولاسيما فيما يخص سداد الإيجارات، أو تأمين يقوم مقامها.

(ج) أن يبرموا تأميننا يغطي مخاطر الحريق وسرقة أمتعة الزبناء والمسؤولية المدنية ؛

(د) أن يعينوا في كل إقامة عقارية للإنعاش السياحي تدبرها الشركة مديرا يستوفي شروط الأهلية المهنية المحددة بنص تنظيمي.

يجب على الممثل القانوني للشركة :

(هـ) أن لا يكون قد تعرض لعدم أهلية أو منع من الممارسة مترتبين على إدانة بعقوبة جرمية أو بعقوبة حبس تفوق ثلاثة أشهر دون وقف التنفيذ أو ستة أشهر مع وقف التنفيذ من أجل جنحة، باستثناء الجنح غير العمدية أو من أجل الغش في مجال مراقبة الصرف ؛

(و) أن يثبت توفره على الأهلية المهنية كما هي محددة بنص تنظيمي.

في حالة عدم رد الإدارة عند انقضاء أجل ستين يوما ابتداء من تاريخ استلام الطلب تعتبر الرخصة كما لو تم منحها.

يجب أن تبلغ شركة التدبير إلى الإدارة داخل أجل 30 يوما كل تغيير يطرأ لاحقا على أحد العناصر التي تم بناء عليها تسليم الرخصة وتتخذ الإدارة، عند الاقتضاء، موقفا غير المقرر الأول ولاسيما في حالة تدبير إقامة عقارية جديدة للإنعاش السياحي.

المادة 7

تسلم الرخص بصفة مؤقتة لمدة قصوى تبلغ ستة أشهر للأشخاص المعنويين الذين يستجيبون للشروط الواردة في البندين أ) و) من المادة 6

المادة 12

يجب على كل ممتلك جديد، بعوض أو بدون عوض، لوحدة سكنية موضوع عقد تدبير أن يؤجر الوحدة المذكورة لشركة التدبير بالتزام مع إبرام عقد البيع أو العقد الناقل للملكية.

المادة 13

تتحمل شركة التدبير جميع حقوق وواجبات وكيل الملكية المشتركة كما هي محددة في النصوص التشريعية الجاري بها العمل وتقوم على الخصوص بحصر الميزانية التوقعية للمصاريف الجارية لصيانة الأجزاء المشتركة بالإقامة العقارية للإنعاش السياحي وتسييرها وإدارتها، وتحدد كذلك مبلغ الرصيد المستحق على كل مالك مشترك.

تخصم شركة التدبير من مبلغ الإيجارات الواجب عليها دفعها للملاك المشتركين برسم عقود الإيجار، مبلغ الأرصدة وتقوم بتسوية سنوية حسب النفقات الحقيقية، وتستلم مبلغ الأرصدة المذكورة من لدن ملاك الوحدات السكنية التي لا تدخل ضمن النسبة المئوية المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه.

المادة 14

يترتب بقوة القانون على فسخ عقد إيجار واحد تم بمبادرة من شركة التدبير، لأي سبب من الأسباب، نجم عنه خفض عدد الوحدات المدبرة من لدن الشركة إلى أقل من النسبة المئوية المحددة في المادة الأولى أعلاه، فسخ عقود الإيجار الأخرى المتعلقة بنفس الإقامة.

وفي هذه الحالة، ينهي الفسخ كذلك تفويض وكيل الملكية المشتركة المخول لشركة التدبير وفقا لهذا القانون ويترتب عليه استخدام الضمانة المالية الوارد ذكرها في المادة 6 أعلاه، وفقا لأحكام تحدد بنص تنظيمي.

المادة 15

إذا وقع فسخ عقد الإيجار المشار إليه في المادة 14 أعلاه خلال السنوات التسع الأولى من التدبير، تخبر شركة التدبير بذلك فوراً الملاك المشتركين وشركة الإنعاش التي يجب عليها أن تعين، داخل أجل شهر الموالي لإخبارها، شركة جديدة للتدبير بحيث يتمكن المشترون من الانتفاع فعليا، ووفق نفس الشروط على الأقل، من الاستغلال التجاري ملكهم، وفقا للمادة 4 من هذا القانون طوال المدة الباقي سريانها من الإيجار.

وإذا لم تقم شركة الإنعاش بتعيين شركة تدبير جديدة داخل الأجل المنصوص عليه في الفقرة أعلاه ودون الإخلال بأحكام المادة 19 من هذا القانون، قرر الملاك المشتركين في الإقامة العقارية للإنعاش السياحي، خلال جمع عام غير عادي بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين الذين يملكون وحدة أو عدة وحدات تدبرها شركة التدبير، إسناد تدبير إقامتهم إلى شركة جديدة للتدبير وتعيينها وكلاء للإقامة العقارية للإنعاش السياحي بالنسبة للمدة الباقي سريانها من

الإيجار ويبرم العقد المشار إليه في المادة 5 من هذا القانون بين رئيس الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين وشركة التدبير التي تم اختيارها.

المادة 16

عندما يقع فسخ عقد إيجار من لدن شركة التدبير بعد مرور السنوات التسع الأولى من التدبير ونجم عنه خفض عدد الوحدات المدبرة من لدن الشركة إلى أقل من النسبة المئوية المحددة في المادة الأولى أعلاه، تخبر شركة التدبير بذلك فوراً الملاك المشتركين الذين يعينون، إن أرادوا الاحتفاظ بتدبير الإقامة كإقامة عقارية للإنعاش السياحي، شركة جديدة للتدبير يخولونها صفة وكيل الإقامة العقارية للإنعاش السياحي، وفق نفس الشروط المنصوص عليها في الفقرة الثالثة أعلاه، مع مراعاة احترام النسبة المئوية الواردة في المادة الأولى أعلاه.

المادة 17

يمكن باتفاق بين الطرفين، تجديد كل عقد إيجار مبرم بين المالك المشترك وشركة التدبير بلغ نهاية أجله وإذا تعذر ذلك، استرجع المالك حرية التصرف في وحدته السكنية، واسترجعت شركة التدبير الأثاث الذي في ملكها، وترتب على ذلك رفع التقيد المشار إليه في المادة 2 أعلاه.

لا يترتب على عدم تجديد عقد الإيجار من لدن أحد الطرفين أي تعويض لفائدة الطرف الآخر.

عند انقضاء أجل تسع سنوات المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه، إذا لم يبلغ عدد الوحدات السكنية التي تم تجديد عقود إيجارها لفائدة شركة التدبير، النسبة المئوية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، تفقد الإقامة المعنية تلقائياً صفة إقامة عقارية للإنعاش السياحي.

المادة 18

إذا أخلت شركة التدبير بالتزاماتها التعاقدية، قرر الملاك المشتركين في الإقامة العقارية للإنعاش السياحي خلال جمع عام غير عادي، بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين، الذين يملكون وحدة أو عدة وحدات تدبرها شركة التدبير، رفع الأمر إلى المحكمة المختصة قصد النطق بفسخ عقود الإيجار المبرمة مع الشركة المذكورة، وإسناد تدبير إقامتهم إلى شركة جديدة للتدبير وتعيينها وكلاء بالإقامة للمدة الباقي سريانها من الإيجار.

وفي هذه الحالة، يبرم العقد المشار إليه في المادة 5 من هذا القانون بين رئيس الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين وشركة التدبير التي تم اختيارها.

الباب الرابع

العقوبات

المادة 19

ملاحظة: لا يمكن للمالك المشترك أن يبرم عقد إيجار مع شخص آخر دون موافقة شركة التدبير.

لا يكون القرار صحيحا إلا إذا تم بلوغ النسبة المئوية المشار إليها في المادة الأولى.

يسند الجمع العام غير العادي للملاك المشتركين تدبير الإقامة العقارية للإنعاش السياحي إلى شركة تدبير لمدة لا تقل عن تسع سنوات.

وفي هذه الحالة، يبرم العقد المشار إليه في المادة 5 من هذا القانون **المادة 20** **تأسس الجمع العام** لاتحاد الملاك المشتركين وشركة التدبير التي تم اختيارها وتخضع الإقامة لجميع أحكام هذا القانون باستثناء تلك المتعلقة بالتزامات شركة الإنعاش الوارد ذكرها في المواد 3 و 4 و 5 و 9 و 10 و 15.

المادة 25

لا يمكن تحويل الفنادق والنوادي الفندقية ودور الضيافة والمآوي والفنادق العائلية المرتبة تطبيقا للقانون رقم 61.00 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية، كما وقع تغييره وتتميمه، إلى إقامات عقارية للإنعاش السياحي.

يجوز تحويل الإقامات الفندقية المرتبة تطبيقا للقانون السالف الذكر رقم 61.00 إلى إقامات عقارية للإنعاش السياحي بناء على إذن من الإدارة. وفي هذه الحالة، تقع الالتزامات التي تخضع لها شركة الإنعاش بموجب هذا القانون على عاتق مالك الإقامة الفندقية.

القسم الثاني

تغيير وتنظيم القانون رقم 61.00

بمطابقة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية

المادة 26

تغير وتنظم على النحو التالي أحكام المادة 2 من القانون رقم 61.00 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.176 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002) :

«المادة 2. - يراد بالمؤسسة السياحية في هذا القانون المؤسسات التي تنطبق عليها التعاريف التالية :

«2- الفندق الطرقي (موتيل) : الفندق الطرقي مؤسسة تقع على

«مقربة من محور

«

«

«مطاعم الخدمة الشخصية.

«3- الإقامة الفندقية : الإقامة الفندقية مؤسسة للإيواء ذات طابع

«سياحي تؤجر وحدات سكنية مؤثثة ومجهزة بمطبخ، ويمكن أن تنجز

«الإقامة الفندقية على شكل وحدات سكنية منفصلة أو مجمعة في

«عمارات أو بنايات تتوفر كل واحدة منها على منشآت ومرافق مشتركة

«للتنظيف والترفيه وكذا لتقديم الأطعمة بصفة ثانوية، ويجب أن تخضع

«الإقامة السياحية لتسيير مشترك وتشكل البنايات مجموعة متناسقة.

«3 مكرر. - الإقامة العقارية للإنعاش السياحي : إقامة تكون «وحداتها

السكنية في ملكية واحد أو عدة ملاك مشتركين تقوم بتدبير «نسبة مئوية

دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون الجنائي، يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم كل شركة إنعاش إقامة عقارية للإنعاش السياحي لم تحترم أحكام المواد 3 و 4 و 15 من هذا القانون، وفي حالة العود خلال الخمس سنوات الموالية لصدور حكم **نهائي بالإدانة**، تكون العقوبة بغرامة من 200.000 إلى 400.000 درهم.

المادة 20

تسحب الإدارة المختصة الرخص المسلمة طبقا لهذا القانون بعد تقديم تفسيرات من لدن صاحب الرخصة :

- إذا لم تعد الشروط المطلوبة لتسليمها **والمادة السادسة** **من هذا القانون مستقاة.**

- إذا أخل عمدا صاحب الرخصة بشكل خطير ومتكرر بالالتزامات الواقعة على عاتقه ؛

- إذا صرحت المحكمة المختصة بفسخ عقود الإيجار المبرمة بين الملاك المشتركين وصاحب الرخصة بسبب إخلال هذا الأخير بالالتزامات التعاقدية تجاه الملاك.

المادة 21

تسحب الإدارة تلقائيا الرخص المسلمة طبقا لهذا القانون :

- في حالة إدانة من أجل الغش الضريبي أو الجمركي أو من أجل مخالفة التنظيم المتعلق بالصرف ؛

- أو إذا تعرض صاحب الرخصة لمسطرة تصفية قضائية.

المادة 22

دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون الجنائي، يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على ممارسة نشاط شركة تدبير دون رخصة أو بعد سحب الرخصة المذكورة، وفي حالة العود خلال مدة الخمس سنوات الموالية لصدور حكم **نهائي بالإدانة**، تكون العقوبة بغرامة من 200.000 إلى 400.000 درهم.

المادة 23

يقوم بمعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون، علاوة على ضباط الشرطة القضائية، المنسوبون للجهويين للسياحة ومفتشو ومراقبو السياحة المحلفون والمفوضون قانونا لهذا الغرض من قبل الوزير المكلف بالسياحة.

الباب الخامس

أحكام انتقالية ومختلفة

المادة 24

يمكن تحويل الإقامات العقارية ذات الطابع السياحي الموجودة، والمستجيبة للمعايير المحددة تطبيقا للتشريع المتعلق بالمؤسسات السياحية، إلى إقامات عقارية للإنعاش السياحي.

يتخذ قرار تحويل الإقامة إلى إقامة عقارية للإنعاش السياحي من لدن الجمع العام غير العادي للملاك المشتركين.

6 - دار الضيافة : دار الضيافة مؤسسة مبنية على شكل منزل قديم «أو رياض أو قصر قديم أو قصبة أو "فيلا"، تقع إما داخل المدينة العتيقة أو خارجها.	نظرا من وحداتها السكنية لا تقل عن 70 %، محددة بنص تنظيمي، شركة تدبير تتولى تناسق الإقامة واستمرارية استغلالها وفقا «للقانون رقم 01.07 القاضي بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات» العقارية للإنعاش السياحي.
«تؤجر دار الضيافة غرضا أو أجنحة مجهزة أو هما معا، ويمكنها أن تقدم كذلك خدمات تتعلق بالأطعمة والتنشيط، التي فيه تتلاءم مع هذا النوع من الإيواء».	4 - النادي الفندقي : النادي الفندقي مؤسسة للإيواء والترفيه تقدم «مقابل مبلغ جزافي لزبناء يتألفون أساسا من السياح والمتمتعين بالعطل» وحدات سكنية منفصلة أو مجمعة في عمارات ويقدم النادي الفندقي خدمات تتعلق بالأطعمة والتنشيط تتلاءم مع هذا النوع من الإيواء والزبناء.
7 - الفندق العائلي : (الباقي لا تغيير فيه.)	