

التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412
(17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات
العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات¹.

الحمد لله وحده ؛

الطابع الشريف- بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 25.90 المتعلق
بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر عن مجلس النواب في
19 من جمادى الآخرة 1412 (26 ديسمبر 1991).

وحرر بالرباط في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).

وقعه بالعطف :

الوزير الأول،

الامضاء : الدكتور عز الدين العراقي

1 - الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الباب الأول: في التجزئات العقارية

المادة الأولى

يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الايجار أو القسمة الى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.

المادة 2

يتوقف احداث التجزئات العقارية على الحصول على اذن اداري سابق يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

الفصل الأول: في الاذن باحداث التجزئات العقارية

المادة 3

يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية الاذن في القيام باحداث التجزئات العقارية المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه.

وإذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، يسلم الاذن وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعني الذي يفوض اليه مباشرة ذلك ، بعد استطلاع رأي رؤساء مجال الجماعات الحضرية أو القروية المعنية.

المادة 4

يسلم الاذن المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه بناء على طلب من صاحب الشأن يكون مصحوبا بالوثائق التالية:

1 - رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية² ؛

2 - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص 2057.

- 2- المسئئءاءاء المءءءة بالءصوء المعماري للءءزئة³ (مكوناء الءءزئة واءءماءها في القءاع الواقعة بءاءله) ؛
- 3 - المسئئءاءاء الفئية المءءءة بإنءاز الطرق ومءءءل شبكاء الماء والصرف الصءي والكهرباء⁴؛

الماءة 2:

" يجب أن يءرر الرسم الطبوءرافي المشار اليه في الماءة 4 - 1 من القانون الأنف الءءر رقم 25.90 على أساس مءياس 1/500 أو 1/1000 اذا كائء مساءة الءءزئة المراد القيام بها ءزيد على 25 هكءارا، وأن ءبين فيه بوءه ءاص:

- ءءوء الأرض مع أرقام الأنصاب والرسم العقارية الموءوءة للأراضى المءاورة لها ؛
 - المساءاء الفاصلة بين الأنصاب ؛
 - النقط المضلعة ومنءنفاء المسءوى ؛
 - الأءراس والأبنية القائمة ان اءءضى الءال."
- 3 - أنظر الماءة 3 من المرسم رقم 2.92.833، سالف الءءر.

الماءة 3:

" ءشمء الوءائف المشار إليها في الماءة 4 - 2 من القانون الأنف الءءر رقم 25.90 على :

- 1- رسم يءءق بالءصوء المعماري للءءزئة بمءياس 1/500 أو 1/1000 يءرر على أساس الرسم الطبوءرافي للءقار المراد ءءزءءه ويءضمن ما يلي:
 - ءوانب المشروع الرئىسية ؛
 - ءوانب المءاءل ؛
 - مءطء وعرض الطرق مع ءميع أعمال الءهية المزمع القيام بها مءل قوارع الطرف وءوانب الأرصفة والمواق المءصصة لوقوف السياراء وءيرها؛
 - الطرق والساءاء الءاضعة لءناسق معماري مءين ؛
 - ءءوء القءع الءى يجب ان يكون ءرقيمها مءصلا ومءصاءا ولو كائء الءءزئة ءءز بحسب القءاءاء ومساءءها وأبعاءها ؛
 - المواق المءءة للءءهفاء الءاصة بالءءيم والصءة والرياضة والءءهفاء الءقافية والءينية والاءارية والءءارية والءءمائية ؛
 - المواء المءءة للساءاء الءضراء ونوع المءارس المقرر اءاءءها ؛
 - وساءل وصل الءءزئة بالطرق العامة وطرق الءءزءاء المءاورة وان اءءضى الءال بالمنطقة الواقعة بالقرب من الءءزءاء المراد انءازها وفقا للبياءاء الوارءة في ءصميم ءهية المنطقة المءءورة.
- 2 - وءيقة ءءضمن المواء المعمارية المءبقة على الساءاء الكبرى والصءرى والطرق الءى يشملها ارءفاق الءناسق المعماري.
- 3 - رسوم المنشاءء بمءياس 1/50 على الاقل ان اءءضى الءالى ذلك.
- 4 - رسوم لموقع القءعة المءينة بمءياس 1/2000 أو 1/5000 يءضمن بيان ءهه الارض والطرق الموصلة اليها مع الإشارة الى أسماءها ومءالم ءمكن من ءءهء موقءها."
- 4 - أنظر الماءة 4 من المرسم رقم 2.92.833، سالف الءءر.

الماءة 4:

" ءشمء الوءائف المشار إليها في الماءة 4 - 3 من القانون الأنف الءءر رقم 25.90 على:

- 1- رسم أو عءة رسوم لءصوء البنىاء الءءءية بمءياس 1/500 أو 1/1000 ءرر على أساس الرسم الطبوءرافي وءءضمن ما يلي :

4 - دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار وحجم المباني وشروط اقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية انجازها والتي يجب ان ينجزها صاحب التجزئة⁵.

المادة 5

لا يقبل طلب التجزئة المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه اذا كانت الارض المراد تجزئتها ليست محفظة ولا بصدد التحفيظ ، ولا يكون الطلب مقبولاً اذا تعلق الامر بأرض

-
- الرسم البياني لتوزيع الماء والكهرباء والانارة العامة ؛
 - مخطط شبكة صرف المياه ؛
 - موضع المنشآت الخاصة ؛
 - وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة ؛
 - وصل التجزئة بشبكات صرف المياه وتوزيع الماء الصالح للشرب والطاقة الكهربائية الواقعة على مقربة منها في حالة وجودها ؛
 - شبكة الاتصالات اللازمة لوصول التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية ، العامة ؛
 - موضع النوافير ان اقتضى الحال ذلك.
 - 2- المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع اثبات صحة الحسابات). ويجب ان تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول ؛
 - 3- المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والاجزاء البارزة منها في حاله وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص:
 - أ) عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات ؛
 - ب) مواضع مختلف القنوات التحت ارضية.
 - ويجب ان تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم.
 - 4 - رسوم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها."
 - 5- أنظر المادة 5 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.
- المادة 5:

" يجب أن يتضمن دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4- 4 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 ما يلي :

- مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار ولاسيما ما تفرضه منها مخططات وأنظمة التهيئة مثل نوع المباني المراد انجازها والمغارس المراد حفظها أو احداثها ومناطق الفصل الواجب احترامها وكذا الارتفاقات المحدثة تطبيقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية ؛
- عدد ومساحة البقع بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعدة له ؛
- حجم المباني المراد انجازها ؛
- المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها ؛
- الطرق (الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجزئ إحداثها وتتهيئتها وجميع أشغال التجزئة الأخرى التي يتحملها؛
- الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة المحلية انجازها وتتهيئتها ؛
- وان اقتضى الحال شروط انجاز حفر التصريف."

بصدد التحفيظ الا اذا كان الاجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته.
ولا يقبل طلب التجزئة كذلك اذا كان الملف المضاف اليه لا يتضمن جميع المستندات المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه⁶.

المادة 6

يسلم الاذن في القيام بالتجزئة اذا كانت التجزئة المراد احداثها تتوافر فيها الشروط المقررة في الاحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الاحكام التي تتضمنها تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة.

ويسلم الاذن المشار اليه أعلاه دون اخلال بوجوب الحصول على الاذن المقررة في نصوص تشريعية خاصة وبعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الانظمة الجاري بها العمل والحصول على تأشيرتها⁷.

6- أنظر المواد من 6 إلى 7 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.
المادة 6:

" يجب على صاحب الشأن لاجل تطبيق أحكام المادة 5 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 ان يضيف كذلك إلى طلب الاذن في القيام بالتجزئة:

- شهادة من المحافظة على الاملاك العقارية تثبت ان الارض المراد تجزئتها محفظة أو في طور التحفيظ وان الاجل المحدد لايداع التعرضات في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ذلك ؛
- تصميما مسلما من المحافظة على الاملاك العقارية تعين فيه حدود الارض المراد تجزئتها".
المادة 7:

" يجب أن تودع سبع نسخ من الوثائق المضافة الى الاذن في القيام بالتجزئة وفقا لاحكام المادة 1 أعلاه .
على أنه يمكن اذا برزت ذلك أهمية التجزئة وموقعها ان يطلب من صاحب الشأن تقديم عدد اضافي من النسخ لا يزيد على أربع عشرة نسخة".

7- أنظر المادة 8 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.
المادة 8:

" تطبيقا لأحكام الفقرة 2 من المادة 6 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 وزيادة على الآراء والتأثيرات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ، يجب ان يعرض مشروع كل تجزئة على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأيها فيه .

على أن المشاريع التالية يجب أن تعرض على السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لابداء رأيها فيها :
أ) مشاريع التجزئة المشتملة على 50 بقعة أو 100 مسكن على الاقل والواقعة في القطاعات التي لم تحدد الاغراض المخصصة لها في تصميم تطبيق أو تصميم تهيئة؛

ب) مشاريع التجزئة المشتملة على 200 مسكن على الاقل أو المراد انجازها بأرض تساوي مساحتها أو تفوق خمسة هكتارات ماعدا التجزئات التي تكون لجميع بقعها مساحة تجاوز 2.500 متر مربع وتقع بالقطاعات التي لم تحدد الاغراض المخصصة لها في تصميم تطبيق أو تصميم تهيئة؛

ج) مشاريع التجزئة المراد انجازها باسم الدول الاجنبية؛

د) مشاريع التجزئة المراد انجازها بالقرب من القصور والمنازل الملكية.

ولا يطلب الحصول على الرأي المشار اليه في الفقرتين السابقتين عندما يقع مشروع التجزئة بدائرة اختصاص وكالة حضرية.

المادة 7

يجب أن يكون رفض الاذن في القيام بالتجزئة معللا بالاسباب التي تبرره.
ويرفض الاذن في القيام بالتجزئة بوجه خاص اذا كان العقار المراد تجزئته غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء، وذلك دون اخلال بأحكام المادة 21 من هذا القانون.

المادة 8

اذا كانت الاغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة فان سكوت الادارة يعتبر بمثابة الاذن في القيام بالتجزئة عند انصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب احداثها، ويجب انجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الانظمة المعمول بها ولاسيما الاحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة⁸.
وينقطع الاجل المحدد أعلاه بكل طلب صادر من الادارة يهدف الى ادخال تغيير على التجزئة المراد احداثها.

المادة 9

اذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة، يجوز للجهة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة أن تقرر بعد استطلاع رأي الإدارة⁹:

ويستطلع رأي مصالح العمالة أو الاقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالاشغال العمومية فيما يتعلق بمشاريع التجزئة المجاورة للملك البحري العام أو المراد انجازها بأرض واقعة على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية".

8- أنظر المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.
المادة 10:

" يوجه الطالب ، في حالة إذن ضمني وفق الشروط المقررة في الفقرة الاولى من المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم الي السلطة الوديعة يخبرها فيها بطلبه الإذن في التجزئة والشروع في الاعمال كما هي مبينة في الملف المضاف الى الطلب المذكور".
المادة 11:

" يجب أن يوجه الى صاحب الشأن في رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم كل طلب من السلطة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة يهدف الى ادخال تغيير على هذه التجزئة وفقا للفقرة 2 من المادة 8 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90.

وفي هذه الحالة فان الاجل المنصوص عليه في الفقرة 1 من المادة 8 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 لا يسري مجددا الا من التاريخ الذي يودع فيه صاحب الشأن التصاميم أو الوثائق الاخرى المغيرة أو المتممة لها ، ويجب أن يثبت الايداع المذكور بوصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن الطرف الوديع".

9- أنظر المادة 12 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.
المادة 12:

" لأجل تطبيق أحكام المادة 9 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 واذا كانت التجزئة المراد انجازها واقعة بدائرة اختصاص وكالة حضرية يراد بلفظ "ادارة" المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مع مراعاة أحكام (أ) و (ج) و (د) من الفقرة 2 من المادة 8 أعلاه".

- 1- في دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة ؛
 - اما وقف البت في الطلبات الهادفة الى الحصول على اذن للقيام بتجزئة عقارية؛
 - واما تسليم الاذن المطلوب اذا كانت التجزئة المراد احداثها تتفق مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع الواقعة فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.
 2- خارج الدوائر المشار اليها في البند (1) من هذه المادة :
- تسليم الاذن في القيام بالتجزئة اذا كانت التجزئة المراد احداثها مخصصة لاقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط الا تقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

المادة 10

يجوز بطلب من صاحب الأرض المراد تجزئتها ان ينص في الاذن الصادر باحداث التجزئة على ان العقار المطلوب تجزئته يقسم إلى عدة قطاعات من أجل انجاز الاشغال المنصوص عليها في البند (1) من المادة 18 من هذا القانون.

المادة 11

يسقط الاذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمنيا إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار اليه في المادة الثامنة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار اليها في المادة 18 من هذا القانون.

الفصل الثاني: واجبات وحقوق صاحب التجزئة

الفرع الأول: إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية

المادة 12

يجب على صاحب التجزئة ان يقوم فور الحصول على الاذن في احداث التجزئة بايداع نسخة من الملف محل هذا الاذن في المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين والمهندسين المختصين ومهندسي المساحة

المادة 13

يجب أن يوكل الى مهندس معماري حر يكون مسجلا في هيئة المهندسين المعماريين القيام بـ :

- تصور مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية ؛
- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصوير التجزئة من الوجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الاذن بإحداث التجزئة.

المادة 14

يجب أن يوكل الى مهندس من مهندسي المساحة وضع الرسم الطبوغرافي الذي يقوم المهندس المعماري على أساسه بتصوير مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية.

المادة 15

يجب أن يوكل الى المهندسين المختصين وضع المستندات الفنية (التصاميم والدراسات) المتعلقة بإقامة الطرق ووسائل الصرف الصحي وشبكات الماء والكهرباء.

المادة 16

المستندات التي ينص البنذان (2) و(4) من المادة 4 اعلاه على وجوب اضافتها إلى طلب الاذن للقيام بالتجزئة يجب أن يتولى وضعها ويوقعها مهندس معماري.

يجب أن يكون الرسم الطبوغرافي المشار اليه في البند (1) من المادة 4 أعلاه وفي المادة 14 من هذا القانون موضوعا وممضى من قبل مهندس من مهندسي المساحة المعتمدين وفق النظام المحدد لشروط اعتماد ومراقبة مهندسي المساحة العاملين في القطاع الخاص والشركات التي تنجز أشغالا طبوغرافية لحساب الادارات العامة والأفراد.

يجب أن تكون المستندات المشار اليها في البند (3) من المادة 4 أعلاه موضوعة وموقعة من قبل المهندسين المختصين.

المادة 17

يجب على صاحب التجزئة أن يعين مهندسا معماريا أو مهندسا مختصا أو مهندسا من مهندسي المساحة ليتولى بوصفه منسقا مهمة السهر على انجاز الأشغال على أفضل وجه.

الفرع الثالث: في أشغال التجهيز

المادة 18

لا يجوز الاذن في احداث تجزئات عقارية الا اذا كانت مشاريعها تنص على ما يلي :

I- أشغال التجهيز التالية :

- اقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات ؛
- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة ؛
- تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب ؛
- وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة ؛

- وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية ؛
- اقامة الطرق ووسائل الايصال الكفيلة بتيسير النفوذ الى شاطئ البحر اذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.

II- المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية تحدث وفق أحكام المادة 62 من القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989)¹⁰.

المادة 19

اذا تعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة باحداث تجزئات عقارية معدة لاقامة :

- اما فيلات ؛

- واما عمارات كيفما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له تحتوي على ما لا يقل عن أربعة مستويات أو على ثلاثة مستويات بها ستة مساكن ؛

- واما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

فان الاذن في احداث التجزئة لا يجوز أن يمنح الا اذا كان المشروع ينص على اقامة الخطوط اللازمة لوصل بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية¹¹، وذلك زيادة على أشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار اليها في المادة 18 أعلاه.

وتتجز الخطوط المنصوص عليها أعلاه تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية ووفق الشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، ويجب أن تتوفر فيها متطلبات الامن وان تكون بحيث تجعل مستعملها والدولة بمأمن من اي خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 20

اذا حل صاحب التجزئة محل الجماعة الحضرية أو القروية في انجاز الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي جاز له، على أساس اتفاق يبرمه مع الجماعة، أن يحصل من مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك الشبكات على تعويض يقدر كما هو الشأن في تقدير

10- الجريدة الرسمية عدد 4003 بتاريخ 15 ذي الحجة 1409 (19 يوليو 1989)، ص 803.

11- أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 13:

" اقامة الخطوط اللازمة لوصل بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة المقررة في المادة 19 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 يجب ان تتم وفق الشروط المحددة بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالاتصالات السلكية واللاسلكية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير. "

مبلغ رسم الانشاء الاول، وتتولى الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأراضي المعنيين وفق الأساليب المقررة لتحصيل الرسم الأنف الذكر وتسلم مبلغه الى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الأشغال التي أنجزها بدلا من الجماعة.

المادة 21

يجوز بعد موافقة الإدارة¹² تسليم الاذن في احداث التجزئات التي لا تنص مشاريعها على القيام بجميع أو بعض الأشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 اعلاه :

- اذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه ؛

- اذا لم يكن في الامكان انجاز تلك الأشغال لاسباب فنية كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

المادة 22

يجب على صاحب التجزئة¹³ أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة.

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم موقت وتسلم نهائي.

المادة 23

يتيح التسلم الموقت لإدارة الجماعة الحضرية أو القروية ان تتحقق من ان اشغال التهيئة واعداد الأرض للبناء والصرف الصحي قد تم انجازها وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الاذن في شأنه.

ويجب ان يتم التسلم الموقت المشار اليه اعلاه داخل مدة الخمسة وأربعين يوما التي تلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 اعلاه.

12- أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 14:

" يجب أن تصدر الموافقة المقررة في المادة 21 من القانون المشار إليه اعلاه رقم 25.90 عن المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير اذا كانت التجزئة المراد إنجازها غير واقعة بدائرة اختصاص وكالة حضرية على ان تراعى في تلك أحكام الفقرة 2 من المادة 8 اعلاه."

13- أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 15:

" يجب على صاحب التجزئة أن يوجه التصريح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من القانون المشار اليه اعلاه رقم 25.90 الى السلطة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم أو يودعه بمقر السلطة المذكورة مقابل وصل.

وتخبر هذه السلطة في الحال بالتصريح المشار اليه اعلاه المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية قصد التحقق منه وفقا لأحكام المادة 25 من القانون الأنف الذكر رقم 25.90."

الماد 24

تتولى التسلم المؤقت للاشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين للادارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم ، كما تضم ممثلا لمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء¹⁴.

ويدعى صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسون المختصون ومهندس المساحة لحضور اجتماع اللجنة.

ويحرر بعد انتهاء الاجتماع إما محضر التسلم المؤقت للاشغال واما وثيقة المعاينة المشار إليها في المادة 26 من هذا القانون، وذلك بحسب ما تقتضيه الحالة.

المادة 25

يتوقف التسلم المؤقف للاشغال، حين يتعلق الامر بالتجزئات المشار إليها في المادة 19 اعلاه، على تحقق المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط التي تنص المادة الأنفة الذكر على وجوب اقامتها.

ويجب أن يتم التحقق من وجود الخطوط المشار إليها أعلاه داخل الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من هذا القانون، واذا لم يتم

14- أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 16:

" تتألف لجنة التسلم المؤقت للاشغال المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة 24 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 من :

- ممثل مجلس الجماعة، رئيسا ؛
 - المهندس المعماري المزاول عمله في الجماعة أو المهندس المعماري للعمالة أو الاقليم ؛
 - المهندس المزاول عمله في الجماعة أو مهندس العمالة أو الاقليم ؛
 - ممثل السلطة الادارية المحلية ؛
 - ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو اذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية ممثل هذه الوكالة ؛
 - ممثل مصالح المحافظة على الاملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي المعنية ؛
 - ممثل الوزارة المكلفة بالاشغال العمومية اذا تعلق الامر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية ؛
 - ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء .
- ويدعى كذلك لحضور أعمال اللجنة :
- ممثل المكتب الوطني للبريد والاتصالات السلكية واللاسلكية عندما تكون التجزئة متصلة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية ؛
 - ممثل المصالح الجهوية لوزارة الشؤون الثقافية عندما يكون للتجزئة تأشير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها.
- على ان اللجنة تضم ، اذا كانت التجزئة تقع باثنتين أو أكثر من الجماعات ، ممثل كل مجلس من مجالس الجماعات المعنية والمهندس المعماري والمهندس التابعين للعمالة أو الاقليم وان اقتضى الحال المهندس المعماري والمهندس المزاولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة ، وفي هذه الحالة تسند رئاسة لجنة تسلم الاشغال الي ممثل السلطة الادارية التي سلمت الاذن في القيام بالتجزئة. "

القيام بعملية التحقق من ذلك عند انصرام المدة المحددة أعلاه يحمل ذلك على ان الجهات المختصة ليس لها أي ملاحظة في الموضوع.

المادة 26

إذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافق عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن اثبات هذه الحالة.

إذا لم يقم صاحب التجزئة، وداخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة اثبات الحالة المعاينة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو ازالة بعض المنشآت أو انجاز أشغال تكميلية، يكون للسلطة المحلية ان تقوم تلقائيا على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية أو بانجاز المنشآت اللازمة.

المادة 27

تقوم اللجنة التي تولت التسلم المؤقت المشار إليها في المادة 24 أعلاه بالتسلم النهائي لأشغال التجهيز بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت للأشغال المنصوص عليه في المادة المومأ إليها أعلاه.

ويدعى لحضور التسلم النهائي كل من صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين.

المادة 28

يهدف التسلم النهائي الى التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب.

وفي حالة ملاحظة عيوب عند القيام بعمليات التسلم النهائي يطلب من صاحب التجزئة ان يتخذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

المادة 29

يترتب على التسلم النهائي قيام رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية، بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة 24 أعلاه، بتسليم شهادة تثبت أن الطرق ومختلف الشبكات توجد في حالة سليمة.

ويتوقف على تسليم الشهادة المنصوص عليها أعلاه الحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالاملاك العامة للجماعة الحضرية أو القروية.

ويكون الحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالاملاك العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الاصلي للعقار موضوع التجزئة، ويباشر هذا القيد مجانا بطلب من الجماعة الحضرية أو القروية التي يعنيها الامر.

الفرع الرابع: الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

المادة 30

يجوز للجهة المختصة بتسليم الاذن في القيام باحداث التجزئة أن تعلق اذنها على ادخال تعديلات على المشروع اذا رأت منفعة في ذلك، كما يجوز لها على سبيل المثال ان تفرض على صاحب التجزئة :

- انشاء ارتفاقات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الامن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ؛

- الاحتفاظ بالاشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها ؛

- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها ؛

- تكوين مساحات احتياطية اضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها احداث التجزئة.

المادة 31

يستحق صاحب التجزئة تعويضا على الارتفاقات المنشأة بمقتضى المادة السابقة ماعدا تلك التي تنشأ لما تقتضيه متطلبات الامن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالاشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها.

بيد أن الارتفاقات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية اضافية وبالطرق لا يستحق عنها تعويض الا اذا كانت المساحة المخصصة لذلك تزيد على؛

- 25 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يساوي أو يتعدى ألف (1.000) متر مربع ؛

- 30 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ألف (1.000) متر مربع ويساوي أو يفوق ستمائة (600) متر مربع ؛

- 35 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ستمائة (600) متر مربع ويساوي أو يفوق ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا ؛

- 40 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا ويساوي أو يتعدى مائتي (200) متر مربع ؛

- 45 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن مائتي (200) متر مربع ويساوي أو يفوق مائة (100) متر مربع ؛

- 50 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن (100) متر مربع.

ولا تستحق التعويضات المذكورة في هذه المادة إلا عن المساحة الاضافية التي تزيد عن النسب المحددة أعلاه.

ويحدد التعويض باتفاق الاطراف فان تعذر ذلك حددته المحكمة على أساس قيمة الارض في تاريخ التسلم المؤقت المشار اليه في المادة 23 أعلاه.

الفرع الخامس: في عمليات التحديد والقيد في السجلات العقارية

المادة 32

لا يباشر قيد التجزئة في الصك العقاري للعقار محل التجزئة ونقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة به إلا بعد وضع الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد والإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للاصل من محضر التسلم المؤقت وبالنظام المتعلق بالأجزاء المشتركة المشار اليه في المادة 45 من هذا القانون ان اقتضى الحال ذلك.

ويجب على صاحب التجزئة فور نقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة بالعقار موضوع التجزئة أن يطلب من المحافظة العقارية انشاء صك عقاري خاص بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة.

الفصل الثالث: في عقود البيع والايجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

المادة 33

لا يمكن ابرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والايجار والقسمة المشار اليه في المادة الاولى أعلاه الا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية أو القروية بإجراء التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

المادة 34

اذا أنجزت أشغال تجهيز التجزئة قطاعا قطاعا عملا بأحكام المادة 10 أعلاه جاز ابرام العقود المشار اليها في المادة السابقة في القطاعات التي تم التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المتعلقة بها.

المادة 35

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري ادارة التسجيل أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والايجار والقسمة المشار اليها في المادة الاولى أعلاه اذا لم يقع الادلاء :

- اما بنسخة مشهود بمطابقتها للاصل من محضر التسلم المؤقت ؛
- وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للاصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون.

المادة 36

يجب أن تتضمن عقود البيع والايجار والقسمة احالة على دفتر شروط التجزئة المحدد موضوعة في المادة 4 أعلاه وكذلك على النظام المتعلق بالاجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 من هذا القانون.

ويجب أن تضاف إلى العقود المشار إليها أعلاه نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم الموقت أو من الشهادة المنصوص عليها في المادة 35 أعلاه.

الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الاشغال المتعلقة بها**موزعة على اقساط****المادة 37**

يمكن أن يؤذن لصاحب التجزئة في انجاز تجهيز تجزئته على أقساط ، وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

المادة 38

يجب على صاحب التجزئة للحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه ان يضيف إلى طلبه ملفا يتضمن، علاوة على المستندات المشار إليها في المادة 4 من هذا القانون :

- برنامجا يحتوي على بيان تقسيط الاشغال مع تقدير تكلفتها وتعيين البقع الارضية التي سيطلب صاحب التجزئة أن يؤذن له في بيعها أو ايجارها فور انتهاء كل قسط من أقساط الاشغال ؛

- تصريحاً مصدقاً على الامضاء الذي يحمله يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بطريقة تمويل أقساط الاشغال والضمانات المقدمة لتأمين ذلك (كفالات شخصية أو كفالات بنكية أو رهون).

المادة 39

يجب أن يشمل الضمان المشار إليه في المادة السابقة المبلغ المقدر لتكلفة أشغال التجهيز التي لم يتم انجازها حين بيع البقع الارضية الاولى من التجزئة.

المادة 40

إذا لم ينفذ صاحب التجزئة برنامج تقسيط اشغال التجهيز المشار إليه في المادة 38 أعلاه يوجه إليه رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية انذاراً يأمره فيه بانجاز الاشغال المقررة ويضرب له أجلاً للقيام بذلك.

إذا لم تنجز الأشغال في الميعاد المحدد لذلك تستحق الجماعة الحضرية أو القروية مبلغ الضمان المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه على أن تتولى بنفسها أو بواسطة من تفوض إليه ذلك إنجاز الأشغال اللازمة.

المادة 41

يتم التسلم الموقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال، وتضاف إلى محضر التسلم الموقت شهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تتضمن بيان البقع الأرضية التي يمكن بيعها أو إيجارها.

ويتم التسلم النهائي بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم الموقت المتعلق بأشغال القسط الأخير.

المادة 42

إذا كان الضمان المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه عبارة عن تجميد مبالغ في حساب وجب إيداع المبالغ المخصصة لذلك في حساب يفتح في الخزينة العامة أو في مؤسسة بنكية ويغذى، فور انتهاء أشغال القسط الأول، بالمبالغ الحاصلة من ائتمان بيوع البقع الأرضية المبرمة بعد التسلم الموقت لكل قسط من أقساط الأشغال.

ويمكن أن يفرج تدريجياً عن المبالغ المجمدة المشار إليها آنفاً بحسب سير إنجاز الأشغال وبعد التحقق من الحالة التي توجد عليها، وذلك بشرط الإدلاء بشهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة 24 أعلاه.

ويهدف التحقق المشار إليه في الفقرة السابقة إلى تمكين إدارة الجماعة الحضرية أو القروية من التأكد من أن الأشغال المنجزة موافقة للتقديرات الواردة في برنامج تفسيط الأشغال الذي يتضمنه الملف المقدم للحصول على الأذن في القيام بأحداث التجزئة أو المجموعة السكنية.

وينص في الشهادة التي يسلمها رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية على المبالغ النقدية التي يمكن الإفراج عنها.

الفصل الخامس: في الأبنية المقامة في التجزئات

المادة 43

يتوقف تشييد أبنية في تجزئة من التجزئات على الحصول على رخصة للبناء حتى لو كانت التجزئة واقعة خارج المناطق التي يفرض فيها الحصول على هذه الرخصة.

المادة 44

يمكن تسليم رخصة البناء قبل انتهاء أشغال التجهيز إذا كان صاحب التجزئة هو الذي سيتولى بنفسه تشييد مبان في تجزئته.

الفصل السادس: في نظام الاجزاء المشتركة

المادة 45

يجب على صاحب التجزئة ان يضع نظاما للاجزاء المشتركة في التجزئات التي تكون فيها تلك الاجزاء كالطرق والمساحات الخضراء والملاعب ملكية خاصة.

ويهدف النظام المشار إليه أعلاه على سبيل المثال الى تحديد :

- الاجزاء المشتركة في التجزئة ؛

- التزامات الشركاء ؛

- شروط تعيين ممثل الشركاء.

ويجب أن يودع نظام الاجزاء المشتركة في مقر الجماعة الحضرية او القروية قبل التسلم الموقت لاشغال تجهيز التجزئة.

الفصل السابع: في الإشهار

المادة 46

يجب فور الحصول على الاذن في القيام باحداث التجزئة ان تجعل في متناول الجمهور بمقر الجماعة الحضرية أو القروية والمحافظة على الاملاك العقارية المعنية :

- المستندات المنصوص عليها في البنود (2) و(3) و(4) من المادة 4 أعلاه ؛

- برنامج تقسيط انجاز الاشغال المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه، ان وجد.

ويكون نظام الاجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 أعلاه محل الاشهار المشار اليه في الفقرة الاولى من هذه المادة قبل التسلم الموقت لاشغال تجهيز التجزئة.

ويجب أن تتضمن الوثائق المشار اليها اعلاه الاحالة على مراجع الاذن الصادر باحداث التجزئة.

ويمكن بمسعى من الجماعة الحضرية أو القروية أن تلتصق في موقع التجزئة على نفقة صاحب التجزئة.

المادة 47

يجب أن تتضمن الملتصقات والاعلانات وغيرها من وسائل الاشهار بيان الاماكن الموضوعة بها الوثائق المنصوص عليها في المادة 46 أعلاه ومراجع الاذن الصادر باحداث التجزئة ، ولا يجوز ان تثبت فيها أي معلومات غير متفقة مع بيانات تلك الوثائق يكون من شأنها التغيرير بمن يرغبون في شراء بقع في العقار موضوع التجزئة.

المادة 48

يجب أن يثبت تاريخ ورقم الاذن الصادر باحداث التجزئة بحروف واضحة على لافتة توضع في ورش التجزئة بصورة ظاهرة ويجب أن تبقى فيه الى حين تحرير محضر التسلم الموقت.

الباب الثاني: في اعادة هيكلة التجزئات غير القانونية**المادة 49**

يراد في هذا القانون بعبارة "تجزئة غير قانونية" كل تجزئة أنجزت دون الحصول على اذن سابق في ذلك أو لم تنجز أشغال تجهيزها وفق ما تنص عليه المستندات التي سلم على أساسها الاذن المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه.

المادة 50

إذا تعلق الامر باعادة هيكلة تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة والجماعات المحلية ان تقوم بنزع ملكية الاراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقويم التي تقتضيها متطلبات الصحة والأمن والراحة العامة ، ويكون ذلك وفق الاحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال الموقت ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)¹⁵.

المادة 51

فيما يتعلق بالتجزئات غير القانونية المعدة للسكن التي يراد إعادة هيكلتها ، يساهم صاحب التجزئة ومالكو البقع الارضية التابعة لها في مصروفات القيام بالتجهيزات غير المنجزة.

وتوزع المساهمة المشار اليها اعلاه وتقدر وفق الاحكام المنصوص عليها في المواد 52 و53 و54 من هذا القانون.

المادة 52

يتحمل صاحب التجزئة نصف مصروفات الأشغال المشار إليها في المادة السابقة ويتحمل النصف الآخر مشترو البقع الأرضية التابعة للتجزئة.

المادة 53

يقدر مبلغ مساهمة كل واحد من مشتري البقع التابعة للتجزئة في انجاز شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء على أساس المساحة المجتمعة لارضيات البناء الذي يمكن ان يشيد في البقعة التي اشتراها.

15- الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980.

المادة 54

يقدر مبلغ مساهمة كل واحد من مشتري البقع التابعة للتجزئة في انجاز الطرق على أساس طول واجهة البقعة التي اشتراها.

المادة 55

تتم المتابعات لتحصيل المساهمات المنصوص عليها في المواد السابقة، إن اقتضى الحال ذلك ، وفق القواعد المقررة لتحصيل مستحقات الدولة والجماعات المحلية.

الباب الثالث: المجموعات السكنية**المادة 56**

تعتبر مجموعات سكنية المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متتالية على بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع أرضية مالك أو مالكو البقعة أو البقع المقامة عليها المباني.

المادة 57

تسري على المجموعات السكنية الاحكام المقررة في الباب الأول من هذا القانون.

الباب الرابع: في تقسيم العقارات**المادة 58**

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على اذن سابق للتقسيم¹⁶ :

16- أنظر المادتين 20 و 21 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 20 :

" يسلم رئيس مجلس الجماعة الاذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 بعد استطلاع رأي:

- المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير اذا كانت الارض محل التقسيم واقعة خارج دائرة اختصاص وكالة حضرية.

- المحافظة على الاملاك العقارية المختصة. "

- كل بيع أو قسمة يكون هدفها أو يترتب عليها تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لاقامة بناء عليها ؛

- بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شائعا بينهم اذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الاقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الارضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

المادة 59

يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية ، بعد استطلاع رأي الادارة ، الاذن المنصوص عليه في المادة 58 أعلاه على أساس ملف تحدد السلطة التنظيمية الوثائق التي يجب أن يتضمنها.

ويعتبر الاذن ممنوحا اذا لم يبت رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية في طلب الحصول عليه داخل شهرين من ايداعه.

المادة 60

لا يقبل طلب الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 58 أعلاه إذا كانت الارض المعنية تقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير.

وفي هذه الحالة لا يجوز الاذن في اجراء العملية الا وفق الشروط المنصوص عليها في الباب الاول من هذا القانون.

المادة 61

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية وأموري مصلحة التسجيل ان يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار إليها في المادة 58 أعلاه ما لم يكن مصحوبا بالاذن المنصوص عليه في نفس المادة

المادة 21:

" يجب ان يوجه طلب الاذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 الى مقر الجماعة المعنية في رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم أو يودع به مقابل وصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن مودع الطلب المذكور، وان يكون مشفوعا بأربع نسخ من الوثائق التالية :

1- تصميم لموقع البقعة المعنية يعده مهندس قانس بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية ان اقتضى الحال ويتضمن وجهتها والطرق الموصلة اليها مع بيان اسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛

2- شهادة من المحافظة على الاملاك العقارية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصة المشاعة الراجعة لكل مالك شريك عندما يتعلق الامر بملكية مشتركة، وترفق الشهادة بتصميم عقاري اذا كان الملك محظا وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلقة بالبقعة المعنية اذا كان غير محظ؛

3- تصميم عام يبرز المباني القائمة ان اقتضى الحال ذلك؛

4- تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/5000 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشيوخ.

ولا يقبل أي طلب غير مشفوع بجميع الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة."

أو بشهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت ان العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

المادة 62

يجب أن يتضمن عقد البيع أو القسمة بيان الاذن الصادر بالتقسيم أو الشهادة المنصوص عليها في المادة السابقة.

الباب الخامس: الجزاءات

الفصل الأول: العقوبات الجنائية

المادة 63

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 1.000.000 درهم على احداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة أعمال تجهيز أو بناء من أجل ذلك من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون.

المادة 64

يعاقب بغرامة من 100.000 الى 1.000.000 درهم على بيع أو ايجار أو قسمة بقع من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو عرض ذلك للبيع أو الايجار إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في احداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال. ويعتبر كل بيع أو ايجار لبقعة من تجزئة أو مسكن من مجموعة سكنية بمثابة مخالفة مستقلة.

المادة 65

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم على المخالفات لأحكام المادة 58 من هذا القانون.

المادة 66

يعاين المخالفات المنصوص عليها أعلاه ضباط الشرطة القضائية وموظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه المامورية أو موظفو الجماعة الحضرية أو القروية الذين يعتمدهم لذلك رئيس مجلس الجماعة المختص.

ويقوم الموظف الذي عاين المخالفة بتحرير محضر بذلك يوجهه في أقصر أجل إلى وكيل الملك وعامل العمالة أو الاقليم ورئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية والى مرتكب المخالفة.

المادة 67

يعد مشاركا لمرتكب المخالفة المنصوص عليها في المادة 63 أعلاه رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص ومهندس المساحة والمشرف الذين صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة.

المادة 68

يجب على المحكمة أن تأمر بهدم الابنية والتجهيزات المنجزة من أجل أحداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون ، وذلك على نفقة مرتكب المخالفة.

المادة 69

يترتب على تعدد المخالفات ضم الغرامات المعاقب بها عليها.

المادة 70

تضاعف الغرامات المنصوص عليها في المواد 63 و64 و65 أعلاه اذا عاد مرتكب مخالفة إلى اقرار مخالفة تماثلها من حيث التكيف وكان ذلك داخل الاثني عشر شهرا التالية التاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة السابقة غير قابل لأي طريق من طرق الطعن.

المادة 71

توقف بأمر صادر من عامل العمالة أو الاقليم المعني اما تلقائيا واما بطلب من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية أشغال التجهيز أو البناء المقصود بها أحداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون اذا بوشر ذلك في ملك من الاملاك العامة أو في ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غرضا غير البناء ، ولعامل العمالة أو الاقليم أن يأمر ، وفق الاجراءات الأنفة الذكر ، بإعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقا وبهدم الابنية المقامة.

ويتضمن الامر الصادر عن العامل بيان الاجل المضروب لمرتكب المخالفة لتنفيذ الأشغال المامور بتنفيذها ، واذا لم يمتثل لذلك داخل الاجل المحدد له يقوم العامل أو رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية بانجازها على نفقة المخالف.

ولا يحول وقف الأشغال واعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقا وهدم الابنية دون اجراء المتابعة ولا يترتب على ذلك انقضاؤها اذا كانت جارية.

الفصل الثاني: بطلان العقود المخالفة للقانون

المادة 72

تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والايجار والقسمة المبرمة خلافا للاحكام المنصوص عليها في هذا القانون.
وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الادارة.

الباب السادس: أحكام متنوعة

المادة 73

الاحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية الى أحكام الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات¹⁷ تنصرف بقوة القانون الى أحكام هذا القانون.

المادة 74

الصلاحيات المسندة في هذا القانون إلى رؤساء مجالس الجماعات الحضرية والقروية تمارسها في جماعه الرباط - حسان الحضرية وجماعة مشور الدار البيضاء السلطات المنصوص عليها في الفصلين 67 و67 المكرر من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي¹⁸، كما وقع تغييره وتنميته خصوصا بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984)¹⁹.

المادة 75

تبقى سارية المفعول جميع أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 بتاريخ 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) المتعلق بوكالة الدار البيضاء الحضرية²⁰.

المادة 76

لا تسري أحكام هذا القانون على التجزئات العقارية والمجموعات السكنية والعمليات المشار إليها في الفصل 4 من الظهير الشريف الصادر في 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر

17- الجريدة الرسمية عدد 2142 بتاريخ 5 ربيع الأول 1373 (13 نونبر 1953)، ص 3682.

18- الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر بتاريخ 6 شوال 1396 (فاتح أكتوبر 1976)، ص 3025؛ كما تم تغييره وتنميته.

19- الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 7 محرم 1405 (3 أكتوبر 1984)، ص 929.

20- الجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 14 محرم 1405 (10 أكتوبر 1984)، ص 959.

1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات²¹ التي سبق أن كانت في تاريخ نشره في الجريدة الرسمية محل ملف مؤسس كما يجب، تم إيداعه في مقر مجلس الجماعة الحضرية أو القروية للحصول على الإذن اللازم.

المادة 77

لا تخضع لاحكام هذا القانون التجزئات العقارية المراد انجازها في التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم تنمية تطبيقا لاحكام الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية²².

المادة 78

ينسخ الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات²³.

129051433

21- أنظر هامش المادة 73 أعلاه.

22- الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

23- أنظر هامش المادة 73 أعلاه، سالف الذكر.

الفهرس

ظهبر شرف رقم 1.92.7 صادر فى 15 من ذى الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم	
25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات	2
قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات	3
الباب الأول: فى التجزئات العقارية.....	3
الفصل الأول: فى الاذن باحداث التجزئات العقارية.....	3
الفصل الثانى: واجبات وحقوق صاحب التجزئة.....	8
الفرع الأول: إيداع الملف بعد الموافقة عليه فى المحافظة العقارية	8
الفرع الثانى: الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين والمهندسين المختصين ومهندسي	
المساحة.....	8
الفرع الثالث: فى أشغال التجهيز	9
الفرع الرابع: الارتفاقات التى يمكن فرضها على صاحب التجزئة.....	14
الفرع الخامس: فى عمليات التحديد والقيء فى السجلات العقارية.....	15
الفصل الثالث: فى عقود البيع والايجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات	15
الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التى تنجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على اقساط.....	16
الفصل الخامس: فى الأبنية المقامة فى التجزئات.....	17
الفصل السادس: فى نظام الاجزاء المشتركة	18
الفصل السابع: فى الإشهار	18
الباب الثانى: فى اعادة هيكلة التجزئات غير القانونية.....	19
الباب الثالث: المجموعات السكنية	20
الباب الرابع: فى تقسيم العقارات	20
الباب الخامس: الجزاءات	22
الفصل الأول: العقوبات الجنائية.....	22
الفصل الثانى: بطلان العقود المخالفة للقانون	24
الباب السادس: أحكام متنوعة.....	24
الفهرس.....	26