

نحو ص عامة

وإذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات ، يسلم الأذن وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعنى الذي يفوض إليه مباشرة ذلك ، بعد استطلاع رأي رؤساء مجالس الجماعات الحضرية أو القروية المعنية .

المادة 4

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

- 1 - رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية ;
- 2 - المستندات المتعلقة بالتصور العماري للتجزئة (مكونات التجزئة واندماجها في القطاع الواقع بداخله) ;
- 3 - المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء ؛
- 4 - دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاعات التي تتقلل العقار وحجم المبني وشروط إقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية انجازها والتي يجب أن ينجزها صاحب التجزئة .

المادة 5

لا يقبل طلب التجزئة المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه إذا كانت الأرض المراد تجزئتها ليست محفظة ولا بصدق التحفيظ ، ولا يكون الطلب مقبولاً إذا تعلق الأمر بأرض بصدق التحفيظ إلا إذا كان الأجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته .

ولا يقبل طلب التجزئة كذلك إذا كان الملف المضاف إليه لا يتضمن جميع المستندات المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه .

المادة 6

يسلم الأذن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد احداثها تتواافق فيها الشروط المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ، خصوصاً الأحكام التي تتضمنها تصاميم التنظيق وتصاميم التهيئة . ويسلم الأذن المشار إليه أعلاه دون اخلال بوجوب الحصول على الأذون المقيدة في تنصيص تشريعية خاصة وبعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الانظمة الجاري بها العمل والحصول على تأشيرتها .

المادة 7

يجب أن يكون رفض الأذن في القيام بالتجزئة معللاً بالأسباب التي تبرره .

ويرفض الأذن في القيام بالتجزئة بوجه خاص إذا كان العقار المراد تجزئته غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء ، وذلك دون اخلال بأحكام المادة 21 من هذا القانون .

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 العقارات .

الحمد لله وحده

التابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله ولهم)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا اسماء الله وأعز أمره إننا :
بناء على الدستور ولا سيما 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 جمادي الآخرة 1412 (26 ديسمبر 1991) .

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

ووقع بالخط :

الوزير الأول ،

الامضاء : الدكتور عز الدين العراقي .

* *

**قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية
والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات**

باب الأول

في التجزئات العقارية

المادة الأولى

يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبانٍ سكنية أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرف مهمًا كانت مساحة البقعة التي يتكون منها العقار المراد تجزئته .

المادة 2

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

الفصل الأول

في الأذن باحداث التجزئات العقارية

المادة 3

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

الفرع الثاني

الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين والمهندسين المختصين ومهندسي المساحة

المادة 13

يجب أن يوكل إلى مهندس معماري حر يكون مسجلاً في هيئة المهندسين المعماريين القيام بـ :

- تصور مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية :
- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصور التجزئة من الوجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الاذن بأحداث التجزئة.

المادة 14

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

المادة 15

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

المادة 16

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

يجب أن يكون الرسم الطبوغرافي المشار إليه في البند (1) من المادة 4 أعلاه وفي المادة 14 من هذا القانون موضوعاً وممضاً من قبل مهندس من مهندسي المساحة المعتمدين وفق النظام المحدد لشروط اعتماد وبراقبة مهندسي المساحة العاملين في القطاع الخاص والشركات التي تنجذب إشغالاً طبوغرافية لحساب الأدارات العامة والأفراد.

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

المادة 17

يجب على صاحب التجزئة أن يعين مهندساً معمارياً أو مهندساً مختصاً أو مهندساً من مهندسي المساحة ليتولى بوصفه منسقاً مهماً السهر على إنجاز الأشغال على أفضل وجه.

الفرع الثالث**في الشفاف التجهيز****المادة 18**

لا يجوز الاذن في أحداث تجزئات عقارية إلا إذا كانت مشاريعها تتضمن على ما يلي :

١. - اشغال التجهيز التالية :
- إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات :
- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة :

المادة 8

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التخطيط أو تصميم التهيئة فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة الاذن في القيام بالتجزئة عند اصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب احداثها ، ويجب انجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبها الانظمة المعمول بها ولاسيما الاحكام الواردة في تصاميم التخطيط وتصاميم التهيئة.

ويقطع الاجل المحدد أعلاه بكل طلب صادر من الادارة يهدف الى ادخال تغيير على التجزئة المراد احداثها.

المادة 9

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التخطيط او تصميم التهيئة ، يجوز للجهة المختصة بتسلیم الاذن في التجزئة ان تقرر بعد استطلاع رأي الادارة :

١ - في دوائر الجماعات الخضرية والمناطق المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة :

- اما وقف البت في الطلبات الهدافة الى الحصول على اذن للقيام بتجزئة عقارية :

- واما تسلیم الاذن المطلوب اذا كانت التجزئة المراد احداثها تتفق مع احكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية او مع الغرض الذي يصلح له فعلاً القطاع الواقع فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية :

٢ - خارج الدوائر المشار إليها في البند (١) من هذه المادة :
تسلیم الاذن في القيام بالتجزئة اذا كانت التجزئة المراد احداثها مخصصة لإقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط لا تقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

المادة 10

يجوز بطلب من صاحب الأرض المراد تجزئتها ان ينص في الاذن الصادر بأحداث التجزئة على ان العقار المطلوب تجزئته يقسم الى عدة قطاعات من أجل إنجاز الأشغال المنصوص عليها في البند (١) من المادة 18 من هذا القانون.

المادة 11

يسقط الاذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحاً أم ضمنياً إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسلیمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في المادة الثامنة أعلاه ، دون أن يكون المجزيء قد انجز أشغال التجهيز المشار إليها 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 بایداع نسخة من الملف محل هذا الاذن في المحافظة العقارية.

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

المادة 22

يجب على صاحب التجزئة ان يصرح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة .
وتكون هذه الاشغال بعد انتهاء محل تسلم موقت وتسلم نهائيا.

المادة 23

ينتع التسلم الموقت لادارة الجماعة الحضرية او القروية ان تتحقق من ان اشغال التجزئة واعداد الارض 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 واربعين يوما التي تلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 اعلاه .

المادة 24

تنول التسلم الموقت للأشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية او القروية وممثلين للادارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم ، كما تضم ممثلا للمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء .

ويبدعى صاحب التجزئة والمقابل والمهندس المعماري والمهندسو المختصون ومهندس المساحة لحضور اجتماع اللجنة .

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

المادة 25

يتوقف التسلم الموقت للأشغال ، حين يتعلق الأمر بالتجزئات المشار إليها في المادة 19 اعلاه . على تحقق المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط التي تنص المادة الآتية الذكر على وجوب اقامتها .

ويجب ان يتم التتحقق من وجود الخطوط المشار إليها اعلاه داخل الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من هذا القانون ، واذا لم يتم القيام بعملية التتحقق من ذلك عند اصرام المدة المحددة اعلاه يحمل ذلك على ان الجهات المختصة ليس لها أي ملاحظة في الموضوع .

المادة 26

اذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الاشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموقعة عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن اثبات هذه الحالة .

اذا لم يتم صاحب التجزئة ، وداخل الاجل المحدد فيها ، بعد تبليغه وثيقة اثبات الحالة المعينة بتسوية الوضعية القائمة بتغير او ازالة بعض المنشآت او انجاز اشغال تكميلية ، يكون للسلطة المحلية ان تقوم تلقائيا على نفقة مالك الارض بهدم المنشآت المقاومة بصورة غير قانونية او بانجاز المنشآت اللازمة .

- تهيئة المساحات غير المبنية كالساحات والمناطق الخضراء والملعب
- وصل كل بقعة من بقعة التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة
- وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية :

- اقامة الطرق ووسائل الاتصال الكافية بتيسير النفوذ الى شاطئ البحر اذا كانت الارض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري .
II - المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفنان ومدرسة ومستوصف ومستشفيات معدة للنشاطات الرياضية تحدث وفق احكام المادة 62 من القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربيه البدنية والرياضه الصادر بتنفيذ الظهير الشهير رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) .

المادة 19

اذا تعلق الامر في الجماعات الحضرية والمناطق المحددة بأحداث تجزئات عقارية معدة لاقامة :

- اما فيلات :
- واما عمارت كيفما كان نوعها او الاستعمال المخصص له تحتوي على ما لا يقل عن أربعة مستويات او على ثلاثة مستويات بها ستة مساكن .

- واما عمارت معدة لاستعمال صناعي او تجاري .
فإن الأذن في أحداث التجزئة لا يجوز أن يمنع إلا إذا كان المشروع ينص على إقامة الخطوط الالزامية لوصl بقعة التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية ، وذلك زيادة على اشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار إليها في المادة 18 اعلاه .

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

المادة 20

اذا حل صاحب التجزئة محل الجماعة الحضرية او القروية في انجاز الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي جاز له ، على أساس اتفاق يبرمه مع الجماعة ، ان يحصل من مالكي الأرضي التي تستفيد من تلك الشبكات على تعويض يقدر كما هو الشأن في تقدير مبلغ رسم الانتشاء الاول ، وتنول الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأرضي المعينين وفق الاساليب المقررة لتحصيل الرسم الأنف الذكر وتسلم مبلغه الى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الاشغال التي انجازها بدلا من الجماعة .

المادة 21

يجوز بعد موافقة الادارة تسليم الاذن في احداث التجزئات التي لا تنص مشاريعها على القيام بجميع او بعض الاشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 اعلاه .

- اذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بذلك الاشغال نظرا الى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته او موقعه :

- بيد أن الارتفاعات المتعلقة بتكوين مساحاتاحتياطية إضافية وبالطرق لا يستحق عنها تعويض إلا إذا 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 ثلاثة وخمسين (350) مترا مربعا :
 - 40 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ثلاثة وخمسين (350) مترا مربعا ويساوي أو يتعدى مائتي (200) مترا مربعا :
 - 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 مترا مربعا.

ولا تستحق التعويضات المذكورة في هذه المادة إلا عن المساحة الإضافية التي تزيد عن النسب المحددة أعلاه.
ويحدد التعويض باتفاق الأطراف فان تغدر ذلك حدود المحكمة على أساس قيمة الأرض 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 للأصل 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 ان يطلب من المحافظة العقارية انشاء صك عقاري خاص بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة.

الفصل الثالث

في عقود البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

المادة 33

لا يمكن ابرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه الا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية أو القروية بأجراء التسلم المؤقت لاشغال تجهيز التجزئة.

المادة 34

إذا أنجزت أشغال تجهيز التجزئة قطاعاً قطاعاً عملاً بأحكام المادة 10 أعلاه جاز لبرام العقود المشار إليها في المادة السابقة في القطاعات التي تم التسلم المؤقت لاشغال تجهيزها بها.

المادة 27

تقوم اللجنة التي تولت التسلم المؤقت المشار إليها في المادة 24 أعلاه بالتسليم 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 إلى التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب.
وفي حالة ملاحظة عيب عند القيام بعمليات التسلم النهائي يطلب من صاحب التجزئة أن يتخذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

المادة 29

يتربّ على التسلم النهائي قيام رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية ، بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة 24 أعلاه ، بتسليم شهادة ثبت أن الطرق ومختلف الشبكات توجد في حالة سلية .
ويتوقف على تسليم الشهادة المنصوص عليها أعلاه الحق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالإملاك العامة للجماعة الحضرية أو القروية .
ويكون الحق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالإملاك العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة ، ويباشر هذا القيد مجاناً بطلب من الجماعة الحضرية أو القروية التي يعنيها الأمر.

الفرع الرابع

الارتفاعات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

المادة 30

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

- انشاء ارتفاعات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الامن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية :
- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها :

- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها :
- تكوين مساحاتاحتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها احداث التجزئة.

المادة 31

يستحق صاحب التجزئة تعويضاً على الارتفاعات المنشآة بمقتضى المادة السابقة ما عدا تلك التي تنشأ لما تقتضيه متطلبات الامن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها.

اذا لم تنجز الاشغال في الميعاد المحدد لذلك تستحق الجماعة الحضرية او القروية مبلغ الضمان المنصوص عليه في المادة 38 اعلاه على ان تتول بنفسها او بواسطة من تفوض اليه ذلك انجاز الاشغال الالزام.

المادة 41

يتم التسلم المؤقت عند انتهاء كل قسط من اقساط الاشغال ، وتضاف الى محضر التسلم المؤقت شهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية تتضمن بيان البقع الارضية التي يمكن بيعها او ايجارها . ويتم التسلم النهائي بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت المتعلق باشغال القسط الاخير.

المادة 42

اذا كان الضمان المنصوص عليه في المادة 38 اعلاه عبارة عن تجميد مبالغ في حساب وجب ايداع المبالغ المخصصة لذلك في حساب يفتح في الخزينة العامة او في مؤسسة بنكية ويف除此 ، فور انتهاء اشغال القسط الاول ، بالمبالغ الحاصلة من اثمان بيع البقع الارضية المبرمة بعد التسلم المؤقت لكل قسط من اقساط الاشغال.

ويمكن أن يفرج تدريجيا عن المبالغ المجمدة المشار اليها آنفا بحسب سير انجاز الاشغال وبعد التتحقق من الحالة التي توجد عليها ، وذلك بشرط الادلاء بشهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية بعد موافقة اللجنة المشار اليها في المادة 24 اعلاه.

ويهدف التتحقق المشار اليه في الفقرة السابقة الى تمكين ادارة الجماعة الحضرية او القروية من التتأكد من أن الاشغال المنجزة موافقة للتقديرات الواردة في برنامج تقسيط الاشغال الذي يتضمنه الملف المقدم للحصول على الانذن في القيام بأحداث التجزئة او المجموعة السكنية.

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

الفصل الخامس

في الابنية المقاومة في التجزئات

المادة 43

يتوقف تشديد ابنية في تجزئة من التجزئات على الحصول على رخصة البناء حتى لو كانت التجزئة واقعة خارج المناطق التي يفرض فيها الحصول على هذه الرخصة.

المادة 44

يمكن تسليم رخصة البناء قبل انتهاء اشغال التجهيز اذا كان صاحب التجزئة هو الذي سيتولى بنفسه تشديد 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 والملعب ملكية خاصة.

المادة 35

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية وماموري ادارة التسجيل ان يحرروا او يتلقوا او يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والاجار والقسمة المشار اليها في المادة الاولى اعلاه اذا لم يقع الادلاء :

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

المادة 36

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

ويجب أن تضاف الى العقود المشار اليها اعلاه نسخة مشهود بمطابقتها للاصل من محضر التسلم المؤقت او من الشهادة المنصوص عليها في المادة 35 اعلاه.

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 اقساط ، وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

المادة 38

يجب على صاحب التجزئة للحصول على الانذن المنصوص عليه في المادة 2 اعلاه ان يضيف الى طلبه ملفا يتضمن ، علاوة على المستندات المشار اليها في المادة 4 من هذا القانون :

- برنامجا يحتوي على بيان تقسيط الاشغال مع تقدير تكلفتها وتعيين البقع الارضية التي سيطلب صاحب التجزئة ان يؤذن له في بيعها او ايجارها فور انتهاء كل قسط من اقساط الاشغال ؛
- تصريحا مصدقا على الامضاء الذي يحمله يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بطريقة تمويل اقساط الاشغال والضمائن المقدمة لتأمين ذلك (كفالت شخصية او كفالات بنكية او رهون).

المادة 39

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

المادة 40

اذا لم ينفذ صاحب التجزئة برنامج تقسيط اشغال التجهيز المشار اليه في المادة 38 اعلاه يوجه اليه رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية اذارا يأمره فيه بانجاز الاشغال المقررة وينظر له اجلآ للقيام بذلك.

المادة 50

إذا تعلق الأمر باعادة هيئة تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة والجماعات المحلية أن تقوم بتنزيل ملكية الارضي الازمة ل مباشرة عمليات التقويم التي تتضمنها متطلبات الصحة والامن والراحة العامة ، ويكون ذلك وفق الاحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بتنزيل الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982).

المادة 51

فيما يتعلق بالتجزئات غير القانونية المعدة للسكن التي يراد اعاده هيكلتها . يسامم صاحب التجزئة والمأمور البقع الارضية التابعة لها في مصروفات القيام بالتجهيزات غير المنجزة . وتوزع المساهمة المشار اليها اعلاه وتقدر وفق الاحكام المنصوص عليها في المواد 52 و 53 و 54 من هذا القانون .

المادة 52

يتتحمل صاحب التجزئة نصف مصروفات الاشغال المشار اليها في المادة السابقة ويتحمل النصف الآخر مشتري البقع الارضية التابعة للتجزئة .

المادة 53

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

المادة 54

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

المادة 55

تم المتابعت لتحصيل المساهمات المنصوص عليها في المواد السابقة ، ان اقتضى الحال ذلك ، وفق القواعد المقررة لتحصيل مستحقات الدولة والجماعات المحلية .

الباب الثالث

المجموعات السكنية

المادة 56

تعتبر مجموعات سكنية المبني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيد بها بصورة متزامنة أو متتالية على بقعة ارضية واحدة او عدة بقع ارضية ملك أو مالك البقعة أو البقع المأامة عليها المبني .

المادة 57

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

ويهدف النظام المشار اليه اعلاه على سبيل المثال الى تحديد :

- الاجزاء المشتركة في التجزئة :
- التزامات الشركاء :
- شروط تعيين ممثل الشركاء .

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

الفصل السابع

في الاشهر

المادة 46

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

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

اعلاه :

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

ويكون نظام الاجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 اعلاه محل الاشهر المشار اليه في الفقرة الاولى من هذه المادة قبل التسلم المؤقت لاشغال تجهيز التجزئة .

ويجب ان تتضمن الوثائق المشار اليها اعلاه الاحالة على مراجع الاذن الصادر بأحداث التجزئة .

ويمكن بمسعى من الجماعة الحضرية او القروية ان تلتحق في موقع التجزئة على نفقة صاحب التجزئة .

المادة 47

يجب ان تتضمن المتصقات والاعلانات وغيرها من وسائل الاشهر بيان الاماكن الموضوعة بها الوثائق المنصوص عليها في المادة 46 اعلاه وبرامج الاذن الصادر بأحداث التجزئة ، ولا يجوز ان تثبت فيها اي معلومات غير متفقة مع بيانات تلك الوثائق يكون من شأنها التغريب ومن يرغبون في شراء بقع في العقار موضوع التجزئة .

المادة 48

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

الباب الثاني

في اعادة هيئة تجزئات غير قانونية

المادة 49

يراد في هذا القانون بعبارة «تجزئة غير قانونية» كل تجزئة انجذت دون الحصول على اذن سابق في ذلك او لم تتجز اشغال تجهيزها وفق ما تتضمن عليه المستندات التي سلم على أساسها الاذن المنصوص عليه في المادة 2 اعلاه .

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 إلى 1.000.000 درهم على بيع أو إيجار أو قسمة بقع من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو عرض ذلك للبيع أو الإيجار إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في احداثها أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال.

ويعتبر كل بيع أو إيجار لبقعة من تجزئة أو مسكن من مجموعة سكنية بمثابة مخالفة مستقلة.

المادة 65

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

المادة 66

يعين المخالفات المنصوص عليها أعلاه ضباط الشرطة القضائية وموظفو الدولة الذين يعتمدون الوزير المكلف بالتعهير للقيام بهذه المأمورية أو موظفو الجماعة الحضرية أو القروية الذين يعتمدون لذلك رئيس مجلس الجماعة المختص.

ويقوم الموظف الذي عين المخالفة بتحرير محضر بذلك يوجهه في اقصر أجل الى وكيل الملك وعامل العمالة او القليم ورئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية والى مرتكب المخالفة.

المادة 67

يعد مشاركاً لمرتكب المخالفة المنصوص عليها في المادة 63 أعلاه رب العمل والمقاول الذي أتى بإنجاز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص ومهندس المساحة والمحرف الذين صدرت منهم أوامر نجت عنها المخالفة.

المادة 68

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

المادة 69

يتورط على تعدد المخالفات ضمن الغرامات المعقاب بها عليها.

الباب الرابع

في تقييم العقارات

المادة 58

في الجماعات الحضرية والمناطق المحددة والمناطق المحيطة بها والجماعات 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 للتقييم :

- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار الى بعدين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها :

- بيع عقار لعدة أشخاص على ان يكون شائعاً بينهم اذا كان من شأن ذلك ان يحصل أحد المشترين على الاقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب الا تقل عنها مساحة البقع الارضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير او دون 2.500 متربع 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 ان يتضمنها .

ويعتبر الاذن ممنوراً اذا لم يبي رئيس مجلس الجماعة الحضرية او 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 بياح 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 للعدل والوثيقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري مصلحة التسجيل ان يحرروا او يملقو او يسطلوا اي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع او القسمة المشار اليها في المادة 58 أعلاه ما لم يكن مصحوباً بالاذن المنصوص عليه في نفس المادة او بشهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية تثبت ان العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون .

المادة 62

يجب ان يتضمن عقد البيع او القسمة بيان الاذن الصادر بالتقييم او الشهادة المنصوص عليها في المادة السابقة .

المادة 75

تبقي 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 الحضرية.

المادة 76

لا تسرى 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 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات 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 الانزال.

المادة 77

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

المادة 78

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

ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير.

الحمد لله وحده ،

التابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله ولهم)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا اسماء الله وأعز امره اتنا :
بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه ،

اصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير المثبت نفسه بعده كما وافق عليه مجلس النواب بتاريخ 29 من ذي الحجة 1411 (12 يونيو 1991).

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

وقد بالعطف :

الوزير الأول ،

الامضاء : الدكتور عز الدين العراقي .

**

المادة 70

تضاعف الغرامات المنصوص عليها في المواد 63 و 64 و 65 أعلاه اذا عاد مرتكب مخالفة الى اقتراف مخالفة تباعتها من حيث التكليف وكان ذلك داخل الاثنى عشر شهرا التالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة السابقة غير قابل لاي طريق من طرق الطعن.

المادة 71

توقف بأمر صادر من عامل العمالة او الأقلية المعنى اما تلقائياً واما بطلب من رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية أشغال التجهيز او البناء المقصود بها احداث تجزئة او مجموعة سكنية من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون اذا بوشر ذلك في ملك من الاملاك العامة او في ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غرضا غير البناء ، ولعامل العمالة او الأقلية ان يأمر ، وفق الاجراءات الآتية الذكر ، باعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقاً وبهدم الابنية المقامة.

ويتضمن الامر الصادر عن العامل بيان الاجل المضروب لمرتكب المخالفة لتنفيذ الاشغال المأمور بتنفيذها ، واذا لم يمتثل لذلك داخل الاجل المحدد له يقوم العامل او رئيس مجلس الجماعة الحضرية او القروية بانجازها على نفقه المخالف.

ولا يحول وقف الاشغال واعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقاً وهدم الابنية دون اجراء المتابعة ولا يتزلف على ذلك انقضاؤها اذا كانت جارية.

الفصل الثاني

بطلان العقود المخالفة للقانون

المادة 72

تكون باطلة بطلاً مطلقاً عقود البيع والإيجار والقسمة البرمة خلافاً للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون .

وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة او من الادارة .

الباب السادس

أحكام متنوعة

المادة 73

الحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية الى احكام الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات تتصرف بقوة القانون الى احكام هذا القانون .

المادة 74

الصلاحيات المسندة في هذا القانون الى رؤساء مجالس الجماعات الحضرية والقروية تمارسها في جماعة الرباط - حسان الحضرية وجماعة مشور الدار البيضاء السلطات المنصوص عليها في الفصلين 67 و 67 المكرر من الظهير الشريف المعتر بمقتضاه قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي . كما وقع تغييره وتتميمه خصوصاً بالظهير الشريف المعتر بمقتضاه قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 اكتوبر 1984) .