

نصوص عامة

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 مجالس 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 المسوية للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية ؛
- 2 - المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة (مكونات التجزئة واندماجها في القطاع الواقعة بداخله) ؛
- 3 - المستندات الفنية المتعلقة بانجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء ؛
- 4 - دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تنقل العقار وحجم المباني وشروط اقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية انجازها والتي يجب ان ينجزها صاحب التجزئة.

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 مقبولا اذا تعلق الامر بأرض 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 أعلاه.

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 التخطيط وتصاميم التهيئة.

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

المادة 7

يجب ان يكون رفض الاذن في القيام بالتجزئة معللا بالاسباب التي تبيده.

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.

ظهر 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

الطابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهرنا الشريف هذا اسماء الله وأعز أمره أننا :
بناء على الدستور ولا سيما الفصل 26 منه ،

أصدرنا امرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهرنا 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 الاول

الامضاء : الدكتور عز الدين العراقي.

**

قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الباب الاول

في التجزئات العقارية

المادة الاولى

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 حر في مهما كانت مساحة البق 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 الاول

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.

الفرع الثاني

الأعمال الموكولة الى 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 الادلاء بها الى الجهة المختصة للحصول على الاذن باحداث التجزئة.

المادة 14

يجب أن يوكل الى مهندس من مهندسي المساحة وضع الرسم الطبوغرافي الذي يقوم المهندس المعماري على اساسه 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 البندان (2) و (4) من المادة 4 أعلاه على وجوب اضافتها الى 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 ومضى 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 الإدارات العامة والأفراد.

يجب أن تكون المستندات المشار اليها في البند (3) من المادة 4 أعلاه موضوعا 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 الاشغال على أفضل وجه.

الفرع الثالث

في اشغال التجهيز

المادة 18

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

I. - اشغال التجهيز التالية :

- اقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات ؛

- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة ؛

المادة 8

اذا كانت الاغراض المخصصة لها الاراضي محددة في تصميم التنطيق او تصميم التهئية فان سكوت الادارة يعتبر بمثابة الاذن في القيام بالتجزئة عند انصرام اجل ثلاثة اشهر من تقديم طلب احداثها ، ويجب انجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الانظمة المعمول بها ولاسيما الاحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهئية.

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

المادة 9

اذا كانت الاغراض المخصصة لها الاراضي غير محددة في تصميم التنطيق او تصميم التهئية ، يجوز للجهة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة ان تقرر بعد استطلاع رأي الادارة :

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 احكام مخطط توجيه التهئية العمرانية او مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع الواقعة فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهئية 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 او لنشاطات سياحية او نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط الاتقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

المادة 10

يجوز بطلب من صاحب الارض المراد تجزئتها ان ينص في الاذن الصادر باحداث التجزئة على ان العقار المطلوب تجزئته يقسم الى عدة قطاعات من اجل انجاز الاشغال المنصوص عليها في البند (I) 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 اجل ثلاثة اشهر المشار اليه في المادة الثامنة اعلاه ، دون أن يكون المجزئ قد انجز اشغال التجهيز المشار اليها في المادة 18 من هذا القانون.

الفصل الثاني

واجبات وحقوق صاحب التجزئة

الفرع الاول

ايداع 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.

- إذا لم يكن في الامكان انجاز تلك الاشغال لاسباب فنية كأنعدام 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 انتهائها محل تسلّم موقت وتسلم نهائي.

المادة 23

يتيح التسلم الموقت لادارة الجماعة الحضرية او القروية ان تتحقق من ان اشغال التهيئة 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

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

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

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

المادة 25

يتوقف التسلم الموقت للاشغال ، حين يتعلق الامر بالتجزئات المشار اليها 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 ان يتم التحقق من وجود الخطوط المشار اليها اعلاه داخل الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من هذا القانون ، واذ لم يتم القيام بعملية التحقق من ذلك عند انصرام المدة المحددة اعلاه يحمل ذلك على ان الجهات المختصة ليس لها اي ملاحظة في الموضوع.

المادة 26

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

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

- 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 النفاذ 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 وفرز ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية تحدث وفق احكام المادة 62 من القانون رقم 06.87 المتعلق بالترقية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989).

المادة 19

اذا تعلق الامر 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 لوصول بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية ، وذلك زيادة على اشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار اليها في المادة 18 اعلاه.

وتتجز الخطوط المنصوص عليها اعلاه 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 او القروية في انجاز الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي جاز له ، على اساس اتفاق يبرمه مع الجماعة ، ان يحصل من مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك الشبكات على تعويض يقدر كما هو الشأن في تقدير مبلغ رسم الانشاء الاول ، وتتولى الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأراضي المعنيين وفق الاساليب المقررة لتحصيل الرسم الأنف الذكر وتسلم مبلغه الى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الاشغال التي انجزها بدلا من الجماعة.

المادة 21

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

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

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 يساري 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 اعلاه.

ويحدد التعويض باتفاق الاطراف فان تعذر ذلك حددته المحكمة على اساس قيمة الارض في تاريخ التسليم المؤقت المشار اليه في المادة 23 اعلاه.

الفرع الخامس

في عمليات التحديد والتقييد 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 والادلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للاصل من محضر التسليم 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 إنشاء صك عقاري خاص بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة.

الفصل الثالث

في عقود البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

المادة 33

لا يمكن إبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار اليها في المادة الأولى اعلاه الا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية أو القروية بإجراء التسليم المؤقت لاشغال تجهيز التجزئة.

المادة 34

اذا أنجزت أشغال تجهيز التجزئة قطاعا قطاعا عملا بأحكام المادة 10 اعلاه جاز إبرام العقود المشار اليها في المادة السابقة في القطاعات التي تم التسليم المؤقت لاشغال التجهيز المتعلقة بها.

المادة 27

تقوم اللجنة التي تولت التسليم المؤقت المشار اليها في المادة 24 اعلاه بالتسليم النهائي لاشغال التجهيز بعد مضي سنة على تحرير محضر التسليم المؤقت لاشغال المنصوص عليه في المادة المومأ اليها اعلاه. ويدعى لحضور التسليم النهائي كل من صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين.

المادة 28

يهدف التسليم النهائي الى التحقق من ان الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب. وفي حالة ملاحظة عيوب عند القيام بعمليات التسليم النهائي يطلب من صاحب التجزئة ان يتخذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

المادة 29

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

ويتوقف على تسليم الشهادة المنصوص عليها اعلاه 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 اليها اعلاه بالاملاك العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الاصيل للعقار موضوع التجزئة ، ويباشر هذا القيد مجانا بطلب من الجماعة الحضرية أو القروية التي يعينها الامر.

الفرع الرابع

الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

المادة 30

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

- انشاء ارتفاقات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن 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 أحداث التجزئة.

المادة 31

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

المادة 35

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري ادارة التسجيل أن يحرروا أو يلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إذا لم يقع الإدلاء :

- أما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم الموقت ؛
- وأما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل 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 والإيجار والقسمة آحالة على دفتر شروط التجزئة المحدد موضوعه في المادة 4 أعلاه وكذلك على النظام المتعلق بالأجزاء 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

احكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الاشغال المتعلقة بها موزعة على أقساط

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 الى 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 ان 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 الأولى من التجزئة.

المادة 40

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

إذا لم تنجز الاشغال 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 انجاز الاشغال اللازمة.

المادة 41

يتم التسلم الموقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الاشغال ، وتضاف إلى محضر التسلم الموقت شهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تتضمن بيان البقع الارضية التي يمكن بيعها أو ايجارها. ويتم التسلم النهائي بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم الموقت المتعلق بأشغال القسط الاخير.

المادة 42

إذا كان الضمان المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه عبارة عن تجميد مبالغ في حساب وجب ايداع المبالغ المخصصة لذلك في حساب يفتح في الخزينة العامة أو في مؤسسة بنكية ويغذى ، فور انتهاء اشغال القسط الاول ، بالمبالغ الحاصلة من اثمان بيوع البقع الارضية المبرمة بعد التسلم الموقت لكل قسط من أقساط الاشغال.

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

ويهدف التحقق المشار إليه في الفقرة السابقة الى تمكين ادارة الجماعة الحضرية أو القروية من التأكد من أن الاشغال المنجزة موافقة للتقديرات الواردة في برنامج تقسيط الاشغال الذي يتضمنه الملف المقدم للحصول على الاذن في القيام باحدات التجزئة أو المجموعة السكنية.

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

الفصل الخامس

في الابنية المقامة في التجزئات

المادة 43

يتوقف تشييد ابنية 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 اشغال 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 نظاماً للأجزاء المشتركة في التجزئات التي تكون فيها تلك الاجزاء كالطرق والمساحات الخضراء والملاعب ملكية خاصة.

المادة 50

إذا تعلق الأمر بإعادة هيكلة تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة والجماعات المحلية أن تقوم بنزع ملكية الأراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقويم التي تقتضيها متطلبات الصحة والامن 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).

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 إليها أعلاه وتقدر وفق الاحكام المنصوص عليها في المواد 52 و 53 و 54 من هذا القانون.

المادة 52

يتحمل صاحب التجزئة نصف مصروفات الاشغال المشار إليها في المادة السابقة ويتحمل النصف الاخر مشترو 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 المجتمعة لأرضيات البناء الذي يمكن أن 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 المتابعات 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 المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متتالية على بقعة ارضية واحدة أو عدة بقع ارضية مالك أو مالكو البقعة أو البقع المقامة عليها المباني.

المادة 57

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

ويهدف النظام المشار إليه أعلاه 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 الموقت لاشغال تجهيز التجزئة.

الفصل السابع

في الاشهار

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 إليه في الفقرة الاولى من هذه المادة قبل التسلم الموقت لاشغال تجهيز التجزئة.

ويجب أن تتضمن الوثائق المشار إليها أعلاه 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 ان تتضمن المصقات والاعلانات وغيرها من وسائل الاشهار بيان الاماكن الموضوعية 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 التقرير 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 إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية

المادة 49

يراد في هذا القانون بعبارة « تجزئة غير قانونية » كل تجزئة انجزت 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.

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 كمشط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي ، يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقسيم :

- كل بيع أو قسمة يكون هدفها أو يترتب عليها تقسيم عقار الى بقتين ، أو أكثر غير معدة لاقامة بناء عليها :

- بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 مترمربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

المادة 59

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

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

المادة 60

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

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

المادة 61

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري مصلحة التسجيل ان يحرروا أو يثقلوا أو يسجلوا أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار اليها في المادة 58 أعلاه ما لم يكن مصحوبا بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة 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 الإذن الصادر بالتقسيم أو الشهادة المنصوص عليها في المادة السابقة.

الباب الخامس

الجزاءات

الفصل الأول

العقوبات الجنائية

المادة 63

يعاقب بغرامة من 100.000 الى 1.000.000 درهم على احداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة أعمال تجهيز أو بناء من أجل ذلك من غير الحصول على الإذن 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 احداثها 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 الى 50.000 درهم على المخالفات لاحكام المادة 58 من هذا القانون.

المادة 66

يعاين المخالفات المنصوص عليها اعلاه 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 اقصر أجل الى 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 احداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الإذن 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 و 64 و 65 اعلاه اذا عاد مرتكب مخالفة الى اقتراح مخالفة تماثلها من حيث التكيف وكان ذلك داخل الاثني عشر شهرا التالية للتاريخ 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 يطلب 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 بوشرك 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 الآتفة الذكر ، باعادة ائحالة الى ما كانت عليه سابقا وبهدم الابنية المقامة.

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

ولا يحول وقف الاشغال واعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقا وهمم 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

احكام متنوعة

المادة 73

الاحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية الى احكام الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات تنصرف 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 المعبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي . كما وقع تغييره وتنميته خصوصا بالظهير الشريف المعبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984).

المادة 75

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

المادة 76

لا تسري احكام هذا القانون على التجزئات العقارية والمجموعات السكنية والعمليات المشار اليها في الفصل 4 من الظهير الشريف الصادر في 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات التي سبق ان كانت في تاريخ نشره في الجريدة الرسمية محل ملف مؤسس كما يجب ، تم ايداعه في مقر مجلس الجماعة الحضرية أو القروية للحصول على الاذن 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 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 .

الطابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا اسماء الله وأعز أمره أننا :

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 نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب بتاريخ 29 من ذي الحجة 1411 (12 يوليو 1991).

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

وقعه بالمطف :

الوزير الاول .

الامضاء : الدكتور عز الدين العراقي

**