

التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

صيغة معينة بتاريخ 19 سبتمبر 2016

القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات

السكنية وتقسيم العقارات¹.

كما تم تعديله:

القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛
الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

**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 ؛

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

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 بإحداث التجزئات العقارية

المادة 23

يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية الاذن في القيام بإحداث التجزئات العقارية المنصوص عليها 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 مجالس الجماعات المعنية.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من الإذن المتعلق بإحداث التجزئات العقارية مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر.

المادة 4

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

2- تم تغيير وتتميم المادة 3 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

- 1 - رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية³ ؛
- 2- المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة⁴ (مكونات التجزئة واندماجها في القطاع الواقعة بداخله) ؛

3 - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 833.2.92 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.

المادة 2

" يجب أن يحرر الرسم الطبوغرافي المشار اليه في المادة 4 - 1 من القانون الآنف الذكر رقم 25.90 على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 اذا كانت مساحة التجزئة المراد القيام بها تزيد على 25 هكتارا، وأن تبين فيه بوجه خاص:

- حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية الموضوعة للأراضي المجاورة لها ؛
 - المسافات الفاصلة بين الأنصاب ؛
 - النقط المضلعة ومنحنيات المستوى ؛
 - الأغراس والأبنية القائمة ان اقتضى الحال."
- 4 - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 92.833.2، سالف الذكر.

المادة 3

" تشمل الوثائق المشار إليها في المادة 4 - 2 من القانون الآنف الذكر رقم 25.90 على :

- 1- رسم يتعلق بالتصور المعماري للتجزئة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحرر على أساس الرسم الطبوغرافي للعقار المراد تجزئته ويتضمن ما يلي:
 - جوانب المشروع الرئيسية ؛
 - جوانب المداخل ؛
 - مخطط وعرض الطرق مع جميع أعمال التهيئة المزمع القيام بها مثل قوارع الطرف وجوانب الأرصفة والمواقع المخصصة لوقوف السيارات وغيرها؛
 - الطرق والساحات الخاضعة لتناسق معماري معين ؛
 - حدود القطع التي يجب ان يكون ترقيمها متصلا ومتصاعدا ولو كانت التجزئة تنجز بحسب القطاعات ومساحتها وأبعادها ؛
 - المواقع المعدة للتجهيزات الخاصة بالتعليم والصحة والرياضة والتجهيزات الثقافية والدينية والادارية والتجارية والخدماتية ؛
 - المواضع المعدة للساحات الخضراء ونوع المغارس المقرر احداثها ؛
 - وسائل وصل التجزئة بالطرق العامة وطرق التجزئات المجاورة وان اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات المراد انجازها وفقا للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المذكورة.
- 2 - وثيقة تتضمن المواصفات المعمارية المطبقة على الساحات الكبرى والصغرى والطرق التي يشملها ارتفاع التناسق المعماري.
- 3 - رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الاقل ان اقتضى الحالي ذلك.
- 4 - رسوم لموقع القطعة المعينة بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهه الارض والطرق الموصلة اليها مع الإشارة الى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها."

3 - المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء⁵؛

4 - دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تتقل العقار وحجم المباني وشروط اقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية انجازها والتي يجب ان ينجزها صاحب التجزئة⁶.

5 - أنظر المادة 4 من المرسوم رقم 92.833.2، سالف الذكر.

المادة 4

" تشمل الوثائق المشار إليها في المادة 4 - 3 من القانون الأنف الذكر رقم 25.90 على:

1- رسم أو عدة رسوم لتصور البنيات التحتية بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن ما يلي :

- 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 نلك.

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 حالة وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص:

- أ) عرض قارة 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."

6- 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 تتقل العقار ولاسيما ما تفرضه منها مخططات وأنظمة التهينة مثل نوع المباني المراد انجازها والمغارس المراد حفظها أو احداثها ومناطق الفصل الواجب احترامها وكذا الارتفاقات المحدثة تطبيقا 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 احداثها وتهيئتها وجميع أشغال التجزئ الأخرى التي يتحملها؛

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.⁷

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 التنطيق وتصاميم التهيئة.

ويسلم الاذن المشار اليه أعلاه دون اخلاص بوجوب الحصول على الاذن المقررة في نصوص تشريعية خاصة وبعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الانظمة الجاري بها العمل والحصول على تأشيرتها⁸.

- الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة المحلية انجازها وتتهيئتها ؛
- وان اقتضى الحال شروط انجاز حفر التصريف."
7- أنظر المواد من 6 إلى 7 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.
المادة 6:

" يجب على صاحب الشأن لأجل 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 لإيداع 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."
8- 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 تنطيق أو تصميم تهيئة؛

المادة 7

يجب أن يكون رفض الاذن في القيام بالتجزئة معللا بالأسباب 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 التهيئة⁹.
وينقطع الاجل المحدد أعلاه بكل طلب صادر من الادارة يهدف الى ادخال تغيير على التجزئة المراد احداثها.

(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 تنطيق 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.

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."

9- 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 بوصول مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن الطرف الوديع."

المادة 9

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضى غير محددة فى تصميم التطبيق أو تصميم التهيئة، يجوز للجهة المختصة بتسليم الأذن فى التجزئة أن تقر بعد استطلاع رأى الإدارة¹⁰ :

- 1- فى دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة ؛
- أما وقف البت فى الطلبات الهادفة الى الحصول على اذن للقيام بتجزئة عقارية؛
- وأما تسليم الأذن المطلوب إذا كانت التجزئة المراد أحداثها تتفق مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع الغرض الذى يصلح له فعلا القطاع الواقعة فيه فى حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.
- 2- خارج الدوائر المشار إليها فى البند (1) من هذه المادة :

تسليم الأذن فى القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد أحداثها مخصصة لإقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط الا تقل مساحة أى بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

المادة 10

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

المادة 11

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

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

المادة 12

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

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 الوجة المعمارية ؛
- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصور التجزئة من الوجة 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 بتصور مشروع التجزئة من الوجة 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 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 الثاني المكرر: تنظيم الورش¹¹

المادة 1-17

يجب أن يتضمن الإذن المتعلق بإحداث تجزئة عقارية وكذا الإذن بإحداث مجموعة سكنية إلزام المستفيد منهما بما يلي :

"أ) قبل افتتاح الورش :

- إيداع بمقر الجماعة، قبل انطلاق الأشغال، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى، لتصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المنسق المذكور في المادة 17 أعلاه.

توجه الجماعة نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل إلى السلطة الإدارية المحلية:

- وضع سياج محيط بالورش ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها واسم صاحب المشروع والأماكن الموضوعه بها الوثائق المتعلقة بالتجزئة.

(ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال :

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأثيرات الجهات المختصة ولعبارة "غير قابل للتغيير" داخل الورش وكذا الوثائق التقنية "المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجالات التعمير والتجزئات العقارية أو المجموعات السكنية.

(ج) عند انتهاء الأشغال :

وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة. مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى، يشهد فيه المنسق "المذكور أعلاه، بانتهاء الأشغال المنجزة طبقا للوثائق المرخصة في "احترام للمقتضيات الواردة في الأذون المتعلقة بإحداث التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية. وتوجه نسخة من التصريح بإغلاق الورش ومن وصل إيداعه إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

المادة 2-17

يجب على منسق المشروع، أن يمكك داخل "الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر للورش، يتم إعداد نموذج من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

11- تم تتميم أحكام الفصل الثاني من الباب الأول بالفرع الثاني المكرر أعلاه، بمقتضى المادة السادسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

- جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع،
- طبيعة الأشغال؛
- التعريف بالمقاولات حسب طبيعة عملها؛
- الإعلان بفتح الورش؛
- تواريخ ومذكرات وأوامر ومحاضر وملاحظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين، خصوصا المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي؛
- شهادة التصريح بإغلاق الورش بانتهاء الأشغال.

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)¹².**

المادة 19

- إذا تعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة باحداث تجزئات عقارية معدة لاقامة :
- اما فيلات ؛

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

- واما عمارات كقما 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 إحداث التجزئة لا يجوز أن يمنح الا اذا كان المشروع ينص على اقامة الخطوط اللازمة لوصل بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية¹³، 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 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 الاشغال التي أنجزها بدلا من الجماعة.

المادة 21

- يجوز بعد موافقة الادارة¹⁴ 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 إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه ؛
- اذا لم يكن في الامكان انجاز تلك الاشغال لأسباب فنية كانهام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

13- 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."

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

المادة 14

" يجب أن تصدر الموافقة المقررة في المادة 21 من القانون المشار اليه أعلاه 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 أعلاه."

المادة 22

يجب على صاحب التجزئة¹⁵ أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة.

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي.

المادة 23

يتم التسلل المؤقت لإدارة الجماعة الحضرية أو القروية أن تتحقق من أن أشغال التهيئة وأعداد الأرض للبناء والصرف الصحي قد تم إنجازها وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الإذن في شأنه.

ويجب أن يتم التسلل المؤقت المشار إليه أعلاه داخل مدة الخمسة وأربعين يوما التي تلي التصريح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 أعلاه.

المادة 24¹⁶

تتولى التسلل المؤقت للأشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين لإدارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفاتهم ، كما تضم ممثلا لمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء¹⁷.

15- 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 إليه أعلاه رقم 25.90 إلى السلطة المختصة بتسليم الإذن في التجزئة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلل أو يودعه بمقر السلطة المذكورة مقابل وصل.

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

16- تم تغيير وتنظيم المادة 24 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12، سالف الذكر.

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

المادة 16

" تتألف لجنة التسلل المؤقت للأشغال المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 من :

- ممثل مجلس الجماعة، رئيسا ؛
- المهندس المعماري المزاوول عمله في الجماعة أو المهندس المعماري للعمالة أو الإقليم ؛
- المهندس المزاوول عمله في الجماعة أو مهندس العمالة أو الإقليم ؛
- ممثل السلطة الإدارية المحلية ؛
- ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو إذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية ممثل هذه الوكالة ؛
- ممثل مصالح المحافظة على الأملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي المعنية ؛
- ممثل الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية إذا تعلق الأمر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية ؛
- ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء .

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

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

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية الوكالة الحضرية نسخة من محضر التسلم المؤقت.

المادة 25

يتوقف التسلم المؤقت للأشغال، حين يتعلق الأمر بالتجزئات المشار إليها في المادة 19 أعلاه، 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 أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من هذا القانون، وإذا لم يتم 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 يتم صاحب التجزئة، وداخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة اثبات الحالة المعاينة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو إزالة بعض المنشآت أو إنجاز أشغال تكميلية، يكون للسلطة المحلية ان تقوم تلقائياً على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية أو بإنجاز المنشآت اللازمة.

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 الموماً إليها أعلاه.

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 تأثير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها.

على ان اللجنة تضم ، إذا 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 الأشغال الي ممثل السلطة الإدارية التي سلمت الاذن في القيام بالتجزئة. "

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 1829

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 إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأماكن العامة للجماعة.

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأماكن العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الاصيلي للعقار موضوع التجزئة، ويباشر هذا القيد مجاناً بطلب من الجماعة التي يعينها الامر.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من الشهادة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه. ومحض إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأماكن العامة الجماعية

الفرع الرابع: الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

المادة 30

يجوز للجهة المختصة بتسليم الاذن في القيام بإحداث 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 بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها ؛

18- تم تغيير وتنظيم المادة 29 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 ، السالف الذكر.

- 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 ما عدا تلك التي تنشأ لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالأشجار 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 الموقت 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 الموقت 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

إذا 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 35¹⁹

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري ادارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجاز والقسمة أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والايجار والقسمة المشار اليها في المادة الاولى أعلاه إذا لم يقع الادلاء :

- اما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت ؛

- وإما 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 والايجار والقسمة احالة 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 المؤقت أو من الشهادة المنصوص عليها في المادة 35 أعلاه.

19- تم تغيير وتنظيم المادة 35 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الأشغال 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 إلى طلبه ملفا يتضمن، علاوة على المستندات المشار اليها في المادة 4 من هذا القانون :

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

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

المادة 39

يجب أن يشمل الضمان المشار اليه 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 اليه في المادة 38 أعلاه يوجه اليه رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية انذاراً يأمره فيه بإنجاز الأشغال 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 اعلاه على ان تتولى بنفسها أو بواسطة من تفوض اليه ذلك انجاز الأشغال اللازمة.

المادة 41

يتم التسلم الموقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال، وتضاف الى 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

اذا كان الضمان المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه عبارة عن تجميد مبالغ في حساب وحب ايداع المبالغ المخصصة لذلك في حساب يفتح في الخزينة العامة او في مؤسسة بنكية ويغذى ، فور انتهاء أشغال القسط الاول ، بالمبالغ الحاصلة من اثمان بيوع البقع الأرضية المبرمة بعد التسلم الموقت لكل قسط من أقساط الأشغال.

ويمكن أن يفرج تدريجيا عن المبالغ المجمدة المشار إليها أنفا بحسب سير انجاز الأشغال 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 او القروية من التأكد من أن الأشغال المنجزة موافقة للتقديرات الواردة في برنامج تقسيط الأشغال الذي يتضمنه الملف المقدم للحصول على الاذن في القيام بإحداث 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 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 اذا 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 للأجزاء 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 لأشغال تجهيز التجزئة.

الفصل السابع: في الإشهار

المادة 46

- يجب فور الحصول على الاذن في القيام بإحداث التجزئة ان تجعل في متناول الجمهور بمقر الجماعة الحضرية أو القروية والمحافطة 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 لأشغال تجهيز التجزئة.
- ويجب أن تتضمن الوثائق المشار اليها اعلاه الاحالة على مراجع الاذن الصادر بإحداث التجزئة.
- ويمكن بمسعى من الجماعة الحضرية أو القروية أن تلصق في موقع التجزئة على نفقة صاحب التجزئة.

المادة 47

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

المادة 48

- يجب أن يثبت تاريخ ورقم الاذن الصادر بإحداث 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 هيكلية التجزئات غير القانونية

المادة 49

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

المادة 50

إذا تعلق الأمر باعادة هيكلية تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة والجماعات المحلية ان تقوم بنزع ملكية الاراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقييم 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)²⁰.

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 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 لأرضيات 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.

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

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 للتقسيم²¹ :

21- 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. "

المادة 21

" يجب ان يوجه طلب الاذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار إليه 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 الجيوبديزية 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،

- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها ؛

- بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شائعا بينهم اذا 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 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

المادة 59

يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية ، بعد استطلاع رأي الإدارة ، 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 الأرض 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 61²²

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإماءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إماءات العقود المتعلقة بعملية من عمليات البيع أو القسمة أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار إليها 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.

وترفق الشهادة بتصميم عقاري اذا كان الملك محفظا وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلقة بالبقعة المعنية اذا كان غير محفظ؛

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."

22 - تم تغيير وتتميم المادة 61 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

المادة 62

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

الباب الخامس: الجزاءات

الفصل الأول: مقتضيات زجرية²³

الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

المادة 63

- يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون :
- إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات :
من غير إذن سابق؛
 - دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الأذن المسلمة في شأنها؛
في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة؛
 - فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية بدون إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك؛
 - استعمال بناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة المشار إليهما في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛
 - ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون المذكور رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
 - الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش؛
 - بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو إيجار بقعة داخل تجزئة أو سكن داخل مجموعة سكنية، عندما تكون التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يحرر بشأنها محضر للتسليم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

23- تم نسخ وتعويض أحكام الفصل الأول من الباب الخامس أعلاه، بمقتضى المادة السابعة من القانون رقم 66.12 ، السالف الذكر.

المادة 63-1

يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها :

– ضباط الشرطة القضائية؛

- مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضابط الشرطة القضائية.

لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاولة مهامهم.

تخول صفة ضابط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم أعلاه، وذلك وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب بنص تنظيمي.

تحدد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم في هذه المادة وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي²⁴.

المادة 63-2

يزاول المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو بطلب من "السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية، بناء على إبلاغ بالمخالفة من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية.

"يقوم المراقب الذي عين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه، بتحرير محضر بذلك طبقاً لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقاً بنسختين مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بصورة رقمية لورش أو أعمال البناء أو الإصلاح موضوع المخالفة أو أية وسيلة أخرى تمكن من تحديد وضعية المخالفة وبجميع الوثائق والمستندات الأخرى المتعلقة بالمخالفة.

توجه نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف.

المادة 63-3

يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة أمراً بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال التجهيز أو البناء مازالت في طور الإنجاز، ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة، وتبلغ بذلك كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

24- أنظر المرسوم رقم 2.19.409 بتاريخ 9 صفر 1441 (8 أكتوبر 2019) يتعلق بتحديد كيفيات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 6859 بتاريخ 29 جمادى الآخرة 1441 (24 فبراير 2020)، ص1033.

إذا لم ينفذ المخالف الأمر المبلغ إليه بإيقاف الأشغال في الحال يمكن للمراقب حجز المعدات والأدوات ومواد البناء، وكذا إغلاق الورش ووضع الأختام عليه ويحرر محضرا تفصيليا بذلك يوجهه إلى وكيل الملك.

يمكن للمراقب أن يعين المخالف حارسا على الأشياء المحجوزة أو يأمر بنقلها إلى مستودع خاص.

يمكن للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات ومواد البناء سواء في حالة تسوية المخالفة أو في حالة صدور قرار من المحكمة الإدارية بإلغاء الإجراءات الصادرة في حق المعني بالأمر.

في حالة الحكم بالإدانة، تأمر المحكمة بمصادرة الأشياء المحجوزة مع حفظ حقوق الأشخاص حسني النية.

المادة 4-63

يصدر المراقب الذي عاين المخالف أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشر (10) أيام ولا أن يتجاوز شهرا واحدا إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بالمقتضيات المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ويبلغ بذلك كلا من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المتعلقة بإحداث التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المخالفة، إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه.

يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم. وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت لجنة إدارية القيام بذلك داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة وعلى نفقة المخالف.

وتتكون اللجنة الإدارية المشار إليها في الفقرة أعلاه، بالإضافة إلى ممثلي السلطات الحكومية المحددة قائمتهم بنص تنظيمي من :

- والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيسا؛
- رئيس المجلس الجماعي أو من يمثله؛

يتم تحصيل جميع المصاريف المترتبة عن الهدم المشار إليها في لفقرة الثالثة من هذه المادة بواسطة أمر بتحصيل المداخل طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم.

المادة 5-63

لا يحول هدم الأشغال أو البناء غير القانوني دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه سقوطها إذا كانت جارية.

المادة 63-6

تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 63-4 أعلاه، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو القيام ببناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك.

غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد، من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك، يجب على السلطة المحلية أن تقوم بهدمها تلقائياً وعلى نفقة المخالف. ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه انقضاؤها إذا كانت جارية.

المادة 64

يستدعى، عند الاقتضاء، ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي ثبتت في المخالفات المنصوص عليها في المادة 63 من هذا القانون.

الفرع الثاني: العقوبات الجزرية**المادة 65**

يعاقب بغرامة من 100.000 درهم إلى 5.000.000 درهم كل من قام بإحداث:

- تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن سابق؛

- تقسيم مخالف لأحكام المادة 58 من هذا القانون.

المادة 66

يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة.

المادة 67

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو تقسيم أو شيد بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية، من غير الحصول على الأذن المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 68

يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام ببيع أو إيجار أو قسمة أو عرض للبيع أو الإيجار بقعا من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو توسط في ذلك، إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في إحداثهما

أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال، مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

المادة 69

يعتبر كل بيع أو إيجار لبقعة من تجزئة أو لسكن من مجموعة سكنية لم يؤذن في إحداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال بمثابة مخالفة مستقلة.

المادة 70

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم، كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

المادة 71

تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا الفصل إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتراح مخالفة مماثلة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير قابل لأي طعن.

المادة 1-71

دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، تأمر المحكمة في حالة الإدانة، على نفقة المخالف، بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية موضوع المخالفة وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

المادة 2-71

في حالة تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية غير قانونية يمكن أن تأمر المحكمة، على نفقة المخالفين وبحسب الحالة، بإعادة هيكلية التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المحدثة موضوع المخالفة.

المادة 3-71

علاوة على الحالات المنصوص عليها في الفصل 129 من مجموعة القانون الجنائي، يعد شريكا لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية، حسب الحالة، ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 48 ساعة من عملهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية التجزئة السكنية المخالفة للقانون.

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 العقارات²⁵ 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 الجماعي²⁶، كما وقع تغييره وتتميمه خصوصا بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984)²⁷.

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 الحضرية²⁸.

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

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

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

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

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

(1953) المتعلقة بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات²⁹ 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 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) المتعلقة بتنمية التجمعات العمرانية القروية³⁰.

المادة 78

ينسخ الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلقة بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات³¹.

207111633

29- أنظر هامش المادة 73 أعلاه.

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

31- أنظر هامش المادة 73 أعلاه.

الفهرس

- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات..... 1
- 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..... 3
- قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات..... 4
- الباب الأول: في التجزئات العقارية..... 4**
- الفصل الأول: في الاذن بإحداث التجزئات العقارية..... 4
- الفصل الثاني: واجبات وحقوق صاحب التجزئة..... 10
- الفرع الأول: إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية..... 10
- الفرع الثاني: الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين والمهندسين المختصين ومهندسي المساحة... 10
- الفرع الثاني المكرر: تنظيم الورش..... 11
- الفرع الثالث: في أشغال التجهيز..... 12
- الفرع الرابع: الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة..... 16
- الفرع الخامس: في عمليات التحديد والقيود في السجلات العقارية..... 17
- الفصل الثالث: في عقود البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات..... 18
- الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على أقساط..... 19
- الفصل الخامس: في الأبنية المقامة في التجزئات..... 20
- الفصل السادس: في نظام الاجزاء المشتركة..... 20
- الفصل السابع: في الإشهار..... 21
- الباب الثاني: في اعادة هيكلة التجزئات غير القانونية..... 22**
- الباب الثالث: المجموعات السكنية..... 23**
- الباب الرابع: في تقسيم العقارات..... 23**
- الباب الخامس: الجزاءات..... 25**
- الفصل الأول: مقتضيات زجرية..... 25
- الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعابنتها..... 25
- الفصل الثاني: بطلان العقود المخالفة للقانون..... 30
- الباب السادس: أحكام متنوعة..... 30**
- الفهرس..... 32

