

القانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الباب الأول

في التجزئات العقارية

المادة 1

يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى 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 إحداث التجزئات العقارية على الحصول على إذن إداري سابق يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

الفصل الأول

في الإذن بإحداث التجزئات العقارية

المادة 3

يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية الإذن في القيام بإحداث التجزئات العقارية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه.

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

المادة 4

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

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

المادة 5

لا يقبل طلب التجزئة المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه إذا كانت الأرض المراد تجزئتها ليست محفوظة ولا يصد التحفيظ، ولا يكون الطلب مقبولاً إذا تعلق الأمر بأرض يصد 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 الإذن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد إحداثها تتوافر فيها الشروط المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصاً الأحكام التي تتضمنها تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة.

ويسلم الإذن المشار إليه أعلاه دون إخلال بوجوب الحصول على الأذن المقررة في نصوص تشريعية خاصة وبعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل والحصول على تأشيرتها.

المادة 7

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

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

المادة 8

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة الإذن في القيام بالتجزئة عند انصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب إحداثها، ويجب إنجاز التجربة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الأنظمة المعمول بها ولاسيما الأحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة.

وينقطع الأجل المحدد أعلاه بكل طلب صادر من الإدارة يهدف إلى إدخال تغيير على التجزئة المراد إحداثها.

المادة 9

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

1- في دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة:

- إما وقف البت في الطلبات الهادفة إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة عقارية؛

- وإما تسليم الإذن المطلوب إذا كانت التجزئة المراد إحداثها تتفق مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع الغرض الذي يصلح له فعلاً القطاع الواقعة فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية؛

2- خارج الدوائر المشار عليها في البند (1) من هذه المادة:

تسليم الإذن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد إحداثها مخصصة لإقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط ألا تقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

المادة 10

يجوز بطلب من صاحب الأرض المراد تجزئتها أن ينص في الإذن الصادر بإحداث التجزئة على أن العقار المطلوب تجزئته يقسم إلى عدة قطاعات من أجل إنجاز الأشغال المنصوص عليها في البند (1) من المادة 18 من هذا القانون.

المادة 11

يسقط الإذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أو ضمنيا إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في المادة الثامنة أعلاه. دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار إليه في المادة الثامنة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنجز 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 أن يقوم فور الحصول على الإذن في إحداث التجزئة بإيداع نسخة من الملف محل هذا الإذن في المحافظة العقارية.

الفرع الثاني

الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين

والمهندسين المختصين ومهندسي المساحة

المادة 13

يجب أن يوكل إلى مهندس معماري حر يكون مسجلا في هيئة المهندسين المعماريين القيام ب:

- تصور مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية؛

- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصور التجزئة من الوجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الإذن بإحداث 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 (التصاميم والدراسات) المتعلقة بإقامة الطرق ووسائل الصرف الصحي وشبكات الماء والكهرباء.

المادة 16

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

يجب أن يكون الرسم الطبوغرافي المشار إليه 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 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 إليها 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 إنجاز الأشغال على أفضل وجه.

الفرع الثالث

في أشغال التجهيز

المادة 18

لا يجوز الإذن في إحداث تجزئات عقارية إلا إذا كانت مشاريعها تنص على ما يلي:

I - أشغال التجهيز التالية:

- إقامة 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؛
- إقامة الطرق ووسائل الإيصال الكفيلة بتسيير النفوذ إلى شاطئ البحر إذا 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).

المادة 19

إذا تعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة بإحداث تجزئات عقارية معدة لإقامة:

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

- وإما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

فإن الإذن في إحداث التجزئة لا يجوز أن يمنح إلا إذا كان المشروع ينص على إقامة الخطوط اللازمة لوصول بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية، وذلك زيادة على أشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار إليها في المادة 18 أعلاه.

وتنجز 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 الأمن وإن تكون بحيث تجعل مستعملها والدولة بمأمن من أي خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 20

إذا حل صاحب التجزئة محل الجماعة الحضرية أو القروية في إنجاز 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 الإنشاء الأول، وتتولى الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأراضي المعنيين وفق الأساليب المقررة لتحصيل الرسم الآنف الذكر وتسلم مبلغه إلى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الأشغال التي أنجزها بدلا من الجماعة.

المادة 21

يجوز بعد موافقة الإدارة تسليم الإذن في إحداث التجزئات التي لا تنص مشاريعها على القيام بجميع أو بعض الأشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 أعلاه.

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

إذا لم يكن في الإمكان إنجاز تلك الأشغال لأسباب فنية كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

المادة 22

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

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم موقت وتسلم نهائي.

المادة 23

يتيح التسلم الموقت لإدارة الجماعة الحضرية أو القروية أن تتحقق من أن أشغال التهيئة وإعداد الأرض للبناء والصرف الصحي قد تم إنجازها وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الإذن في شأنه.

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

المادة 24

تتولى التسلم المؤقت للأشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين للإدارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم، كما تضم ممثلا للمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.

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

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

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 الآنفة الذكر على وجوب إقامتها.

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 أن الجهات المختصة ليس لها أي ملاحظة في الموضوع.

المادة 26

إذا عابنت اللجنة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافقة عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن إثبات هذه الحالة.

إذا لم يقم صاحب التجزئة، وداخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة إثبات الحالة المعايينة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو إزالة بعض المنشآت أو أشغال تكميلية، يكون للسلطة المحلية أن تقوم تلقائياً على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية أو إنجاز 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 عليها في المادة الموماً 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 عيوب عند القيام بعمليات التسلم النهائي يطلب من صاحب التجزئة أن يتخذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

المادة 29

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

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

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأملأك العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة، ويأشر هذا القيد مجاناً بطلب من الجماعة الحضرية أو القروية التي يعينها الأمر.

الفرع الرابع

الاتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

المادة 30

يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن في القيام بأحداث التجزئة أن تعلق إذنها على إدخال تعديلات على المشروع إذا رأت منفعة في ذلك، كما يجوز لها على سبيل المثال أن تفرض على صاحب التجزئة:

- إنشاء ارتفاعات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية؛

- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها؛

- تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة.

المادة 31

يستحق صاحب التجزئة تعويضا على الارتفاعات 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 الارتفاعات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية إضافية وبالطرق لا يستحق عنها تعويض إلا إذا كانت المساحة المخصصة لذلك تزيد على:

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

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

- 35% إذا 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 إذا 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 إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن مائتي (200) متر مربع ويساوي أو يفوق مائة (100) متر مربع؛

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

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

ويحدد التعويض باتفاق الأطراف فإن تعذر ذلك حددته المحكمة على أساس قيمة الأرض في تاريخ التسلم المؤقت المشار إليه في المادة 23 أعلاه.

الفرع الخامس

في عمليات التحديد والقيود 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 إليه في المادة 45 من هذا القانون إن 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 إليها في المادة الأولى أعلاه إلا 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 إبرام العقود المشار إليها في المادة السابقة في القطاعات التي تم التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المتعلقة بها.

المادة 35

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

- إما 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 والإيجار والقسمة إحالة على دفتر شروط التجزئة المحدد موضعه 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.

الفصل الرابع

أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على أقساط

المادة 37

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

المادة 38

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

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

- تصريحاً مصدقاً على الإمضاء 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 إليه في المادة السابقة المبلغ المقدر لتكلفة أشغال التجهيز التي لم يتم إنجازها حين بيع البقع الأرضية 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 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 أعلاه على أن تتولى بنفسها أو بواسطة من تفوض إليه ذلك إنجاز الأشغال اللازمة.

المادة 41

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

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

المادة 42

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

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

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

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

الفصل الخامس

في الأبنية المقامة في التجزئات

المادة 43

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

المادة 44

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

الفصل السادس

في نظام الأجزاء المشتركة

المادة 45

يجب على صاحب التجزئة أن يضع نظاما للأجزاء المشتركة في التجزئات التي تكون فيها تلك الأجزاء كالطرق والمساحات الخضراء والملاعب ملكية خاصة.

ويهدف النظام المشار إليه أعلاه على سبيل المثال إلى تحديد:

- الأجزاء المشتركة في التجزئة؛

- التزامات الشركاء؛

- شروط تعيين ممثل الشركاء.

ويجب أن يودع نظام الأجزاء المشتركة في مقر الجماعة الحضرية أو القروية قبل التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

الفصل السابع

في الإشهار

المادة 46

يجب فور الحصول على الإذن في القيام بإحداث التجزئة أن تجعل في متناول الجمهور بمقر الجماعة الحضرية أو القروية والمحافظة على الأملاك العقارية المعنية:

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

- برنامج تقسيط إنجاز الأشغال المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه، إن وجد.

ويكون نظام الأجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 أعلاه محل الإشهار المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة قبل التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

ويجب أن تتضمن الوثائق المشار إليها أعلاه الإحالة على مراجع الإذن الصادر بإحداث التجزئة.

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

المادة 47

يجب أن تتضمن الملصقات والإعلانات وغيرها من وسائل الإشهار بيان الأماكن الموضوع بها الوثائق المنصوص عليها في المادة 46 أعلاه ومراجع الإذن الصادر بإحداث التجزئة، ولا يجوز أن تثبت فيها أي معلومات غير متفقة مع بيانات تلك الوثائق يكون من شأنها التغيير بمن يرغبون في شراء بقع في العقار موضوع التجزئة.

المادة 48

يجب أن يثبت تاريخ ورقم الإذن الصادر بإحداث التجزئة بحروف واضحة على لافتة توضيح في ورش التجزئة بصورة ظاهرة ويجب أن تبقى فيه إلى حين تحرير محضر التسلم المؤقت.

الباب الثاني

في إعادة هيكلة 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 بإعادة هيكلة تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة والجماعات المحلية أن تقوم بنزع ملكية الأراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقويم التي تقتضيها متطلبات الصحة والأمن والراحة العامة، ويكون ذلك وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، 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 الأرضية التابعة لها في مصروفات القيام بالتجهيزات غير المنجزة.

وتوزع المساهمة المشار إليها أعلاه وتقدر وفق الأحكام 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 إنجاز 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 إنجاز الطرق على أساس طول واجهة البقعة التي اشتراها.

المادة 55

تم 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 الأحكام 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 صيغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقسيم:

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

- بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين 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، 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 إيداعه.

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 إجراء العملية إلا وفق الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون.

المادة 61

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية ومأموري مصلحة التسجيل أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا 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 أن 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 إلى 1.000.000 درهم على إحداث 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 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 إحداثها 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 لأحكام المادة 58 من هذا القانون.

المادة 66

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

ويقوم الموظف الذي عاين المخالفة بتحرير محضر بذلك يوجهه في أقصر أجل إلى وكيل الملك وعامل العمالة أو الإقليم ورئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية وإلى 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 الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة 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 و64 و65 أعلاه إذا عاد مرتكب مخالفة إلى اقتراح مخالفة تماثلها من حيث التكيف وكان ذلك داخل الإثني 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 الإقليم المعني إما تلقائيا وإما بطلب من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية أشغال التجهيز أو البناء المقصود بها إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون إذا بوشر ذلك في ملك من الأملاك العامة أو في ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غرضا غير البناء، ولعامل العمالة أو الإقليم أن يأمر، وفق الإجراءات الأنفة الذكر، بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا وبهدم الأبنية المقامة.

ويتضمن الأمر الصادر عن العامل بيان الأجل المضروب لمرتكب المخالفة لتنفيذ الأشغال المأمور بتنفيذها، وإذا لم يمثل لذلك داخل الأجل المحدد له يقوم العامل أو رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية بإنجازها على نفقة المخالف.

ولا يحول وقف الأشغال وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا وهدم الأبنية دون إجراء المتابعة ولا يترتب على ذلك انقضاؤها إذا كانت جارية.

الفصل الثاني

بطلان العقود المخالفة للقانون

المادة 72

تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون. وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الإدارة.

الباب السادس

أحكام متنوعة

المادة 73

الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلقة بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات تنصرف بقوة القانون إلى أحكام هذا القانون.

المادة 74

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

المادة 75

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

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 1973 (30 سبتمبر 1953) المتعلقة 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 الإذن اللازم.

المادة 77

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

المادة 78

ينسخ الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (3 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات.

المرسوم لتطبيق القانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتنظيم العقارات

الباب الأول

التجزئات

المادة 1

- يودع صاحب الشأن طلب الإذن في القيام بالتجزئة مقابل وصل مؤرخ وموقع من قبل الوديع:
- بمقر الجماعة التابع لها موقع التجزئة المراد القيام بها؛
 - أو بمقر الولاية أو العمالة أو الإقليم إذا كانت التجزئة تقع باثنين أو أكثر من الجماعات.
- ويجب أن يكون طلب الإذن مشفوعا بالوثائق المشار إليها في المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 من هذا المرسوم.
- ولا يقبل أي ملف لا يشتمل على جميع الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة.

المادة 2

- يجب أن يحرر الرسم الطبوغرافي المشار إليه في المادة 4-1 من القانون الآنف الذكر رقم 25.90 على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة التجزئة المراد القيام بها تزيد على 25 هكتارا، وأن تبين فيه بوجه خاص:
- حدود الأرض مع أرقام الانصاب والرسوم العقارية الموضوعة للأراضي المجاورة لها؛
 - المسافات الفاصلة بين الانصاب؛
 - النقاط المضلعة ومنحنيات المستوى؛
 - الأعراس والأبنية القائمة إن اقتضى الحال.

المادة 3

- تشتمل 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 الطرق وجوانب الأرصفة والمواقع المخصصة لوقوف السيارات وغيرها؛

- الطرق والساحات الخاضعة لتناسق معماري معين؛

- حدود القطع التي يجب أن يكون ترقيمها متصلا ومتصاعدا ولو كانت التجزئة تنجز بحسب القطاعات ومساحتها وأبعادها؛

- المواقع المعدة للتجهيزات الخاصة بالتعليم والصحة والرياضة والتجهيزات الثقافية والدينية والإدارية والتجارية والخدماتية؛

- المواضع المعدة للساحات الخضراء ونوع المغارس المقرر إحداثها؛

- وسائل وصل التجزئة بالطرق العامة وطرق التجزئات المجاورة وإن اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات المراد إنجازها 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 الأقل إن اقتضى الحال ذلك.

4 - رسوم لموقع القطعة المعنية بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.

المادة 4

تشتمل الوثائق المشار إليها في المادة 4 - 3 من القانون الأنف الذكر رقم 09.25 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 والإنارة العامة؛

- مخطط شبكة صرف المياه؛

- 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 إن اقتضى الحال ذلك.

2 - المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات). ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول؛

3 - المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والأجزاء البارزة منها في حالة وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بموجب خاص:

(أ) عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات؛

(ب) مواضع مختلف القنوات تحت أرضية.

ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم.

4 - رسوم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها.

المادة 5

- يجب أن يتضمن دفتر الشروط المنصوص عليه في المادة 4 - 4 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 52.90 ما يلي:
- مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار ولا سيما ما تفرضه منها مخططات وأنظمة التهيئة مثل نوع المباني المراد إنجازها والمغارس المراد حفظها أو إحداثها ومناطق الفصل الواجب احترامها وكذا الارتفاقات المحدثة تطبيقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية؛
 - عدد ومساحة البقع بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعدة له؛
 - حجم المباني المراد إنجازها؛
 - المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها؛
 - الطرق (الأزقة والمسالك والساحات وموقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجرى إحداثها وتجهيتها وجميع أشغال التجزئة الأخرى التي يتحملها؛
 - الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة المحلية إنجازها وتجهيتها؛
 - وإن اقتضى الحال شروط إنجاز حفر التصريف.

المادة 6

- يجب على صاحب الشأن لأجل تطبيق أحكام المادة 5 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 أن يضيف كذلك إلى طلب الإذن في القيام بالتجزئة:
- شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة أو في طور التحفيظ وأن الأجل المحدد لإيداع التعرضات في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ذلك؛
 - تصميمًا مسلمًا من المحافظة على الأملاك العقارية تعين فيه حدود الأرض المراد تجزئتها.

المادة 7

- يجب أن تودع سبع نسخ من الوثائق المضافة إلى الإذن في القيام بالتجزئة وفقاً لأحكام المادة 1 أعلاه.
- على أنه يمكن إذا برزت ذلك أهمية التجزئة وموقعها أن يطلب من صاحب الشأن تقديم عدد إضافي من النسخ لا يزيد على أربع عشرة نسخة.

المادة 8

تطبيقاً لأحكام الفقرة 2 من المادة 6 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 وزيادة على الآراء والتأشيرات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يجب أن يعرض مشروع كل تجزئة على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية بالتعمير قصد إبداء رأيها فيه.

على أن المشاريع التالية يجب أن، تعرض على السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها فيها:

أ) مشاريع التجزئة المشتملة على 50 بقعة أو 100 مسكن على الأقل والواقعة في القطاعات التي لم تحدد الأغراض المخصصة لها في تصميم تنطيق أو تصميم تهيئة؛

ب) مشاريع التجزئة المشتملة على 200 مسكن على الأقل أو المراد إنجازها بأرض تساوي مساحتها أو تفوق خمسة هكتارات ما عدا التجزئات التي تكون لجميع بقعها مساحة تجاوز 2.500 متر مربع وتقع بالقطاعات التي لم تحدد الأغراض المخصصة لها في تصميم تنطيق أو تصميم تهيئة؛

(ج) مشاريع التجزئة المراد إنجازها باسم الدول الأجنبية؛

(د) مشاريع التجزئة المراد إنجازها بالقرب من القصور والمنازل الملكية.

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

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

المادة 9

يبلغ الإذن في القيام بالتجزئة إلى طالبه في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم.

ويشفع الإذن بنسخة من كل وثيقة من الوثائق المشار إليها في المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 من هذا المرسوم مذيلة بعبارة " غير قابل للتغيير" وتوقيع السلطة المختصة بتسليم الإذن ورقم وتاريخ القرار الصادر بالإذن.

ويجب أن توضع بالورش رهن تصرف أعوان المراقبة المؤهلين لهذا الغرض نسخة من القرار الصادر بالإذن وجميع الوثائق الملحقة بها مذيلة بعبارة " غير قابل للتغيير" وذلك من الشروع في الأعمال إلى حين تسليم شهادة التسلم النهائي للأعمال المذكورة.

المادة 10

يوجه الطالب، في حالة إذن ضمني وفق الشروط المقررة في الفقرة الأولى من المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 رسالة مضمونة مع إشعار بالتسلم إلى السلطة الودية يخبرها فيها بطلبه الإذن في التجزئة والشروع في الأعمال كما هي مبينة في الملف المضاف إلى الطلب المذكور.

المادة 11

يجب أن يوجه إلى صاحب الشأن في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم كل طلب من السلطة المختصة بتسليم الإذن في التجزئة يهدف إلى إدخال تغيير على هذه التجزئة وفقا للفقرة 2 من المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90.

وفي هذه الحالة فإن الأجل المنصوص عليه في الفقرة 1 من المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 لا يسري مجددا إلا من التاريخ الذي يودع فيه صاحب الشأن التصاميم أو الوثائق الأخرى المغيرة أو المتممة لها، ويجب أن يثبت الإيداع المذكور بوصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن الطرف الوديع.

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.

المادة 13

إقامة الخطوط اللازمة لوصول بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة المقررة في المادة 19 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 يجب أن تتم وفق الشروط المحددة بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالاتصالات السلكية واللاسلكية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

المادة 14

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

المادة 15

يجب على صاحب التجزئة أن يوجه التصريح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من القانون المشار إليه رقم 25.90 إلى السلطة المختصة بتسليم الإذن في التجزئة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسليم 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 وفق لأحكام المادة 25 من القانون الآنف الذكر رقم 25.90.

المادة 16

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

- ممثل مجلس الجماعة، رئيساً؛
 - 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 كذلك لحضور أعمال اللجنة:
- ممثل المكتب الوطني للبريد والاتصالات السلكية واللاسلكية عندما تكون التجزئة متصلة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية؛
 - ممثل المصالح الجهوية لوزارة الشؤون الثقافية عندما يكون للتجزئة تأشير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها.

على أن اللجنة تضم، إذا كانت التجزئة تقع باثنتين أو أكثر من الجماعات، ممثل كل مجلس من مجالس الجماعات المعنية والمهندس المعماري والمهندس التابعين للعمالة أو الإقليم وإن اقتضى الحال المهندس المعماري والمهندس المزاوولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة، وفي هذه الحالة تسند رئاسة لجنة تسلم الأشغال إلى ممثل السلطة الإدارية التي سلمت الإذن في القيام بالتجزئة.

المادة 17

يوقع رئيس مجلس الجماعة أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية وصاحب التجزئة المحضر المتعلق بإحاق طرق التجزئة وشبكة الماء والكهرباء والساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة للجماعة الحضرية أو القروية.

الباب الثاني

المجموعات السكنية

المادة 18

لأجل تطبيق أحكام الباب الثالث من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90، يتوقف كل طلب إذن في إحداث مجموعة سكنية على الإدلاء، زيادة على الوثائق المشار إليها في المواد 2 و3 و4 و5 و6 من هذا المرسوم، بجميع الأوراق والوثائق المقررة بشأن رخص البناء في النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير.

المادة 19

تطبق أحكام المواد من 1 إلى 17 من هذا المرسوم على المجموعات السكنية.

الباب الثالث

تقسيم العقارات

المادة 20

يسلم رئيس مجلس الجماعة الإذن 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 إذا كانت الأرض محل التقسيم واقعة خارج دائرة اختصاص وكالة حضرية؛

- المحافظة على الأملاك العقارية المختصة.

المادة 21

يجب أن يوجه طلب الإذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 إلى مقر الجماعة المعنية في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم أو يودع به مقابل وصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن مودع الطلب المذكور، وأن يكون مشفوعا بأربع نسخ من الوثائق التالية:

1 - تصميم لموقع البقعة المعنية بعده مهندس قانس بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية إن اقتضى الحال ويتضمن وجهتها والطرق الموصلة إليها مع بيان أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛

2 - شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه و إسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصة المشاعة الراجعة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر بملكية مشتركة، وترفق الشهادة بتصميم عقاري إذا كان الملك محفظا وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلقة بالبقعة المعنية إذا كان غير محفظ؛

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

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

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

المادة 22

يبلغ الإذن في التقسيم إلى طالبه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم.

المادة 23

يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية إلى وزير الداخلية والإعلام ووزير الأشغال العمومية والتكوين المهني وتكوين الأطر ووزير البريد والاتصالات السلكية واللاسلكية ووزير الإسكان ووزير المالية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي كل واحد منهم فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993).