

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

الطبع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أنتنا :
بناء على الدستور ولا سيما الفصل 26 منه ،

أصدرنا أمراً شريفاً 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 بالريلف في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).

وقعه بالعاطف :

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 الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرف في 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 المعنى 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 مصحوباً 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 الواقع بداخله) ؛
 - 3 المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومخالف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء ؛

4- دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاعات التي تنقل العقار وحجم المبني 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 محفظة ولا بصدق التحفيظ، ولا يكون الطلب مقبولاً إذا تعلق الأمر بارض بصدق التحفيظ إلا إذا كان الأجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته.

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

المادة 6

يسلم 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 التطبيق وتصاميم التهيئة.

ويسلم الإذن المشار إليه أعلاه دون إخلال بوجوب الحصول على الأذون 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 مطلباً 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 التطبيق أو تصميم التهيئة فإن سكوت الإدارية يعتبر بمثابة الإذن في القيام بالتجزئة عند انصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب إحداثها، ويجب إنجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الأنظمة المعمول بها ولاسيما الأحكام الواردة في تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة.

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

المادة 9

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

1- في دوائر الجماعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة :

- إما وقف البناء في الطلبات الهدافة إلى الحصول على إذن للقيام بالتجزئة عقارية ؛
- وإنما تسلیم الإذن المطلوب إذا كانت التجزئة المراد إحداثها تتفق مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع الغرض الذي يصلح له فعلاً القطاع الواقع فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية ؛

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

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

المادة 10

يجوز بطلب من صاحب الأرض المراد تجزئتها 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 صريحاً أم ضمنياً إذا انقضت ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ تسلیمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر 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 مسجلًا في هيئة المهندسين المعماريين القيام بـ :

- تصور مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية ؛

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

المادة 16

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

يجب أن يكون الرسم الطبوغرافي المشار إليه في البند (1) من المادة 4 أعلاه وفي المادة 14 من هذا القانون موضوعاً وممضى من قبل مهندس من مهندسي المساحة المعتمدين وفق النظام المحدد لشروط اعتماد ومراقبة مهندسي المساحة العاملين في القطاع الخاص والشركات التي تتجزأ أشغالاً 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 مهندساً معمارياً أو مهندساً مختصاً أو مهندساً من مهندسي المساحة ليتولى بوصفه منسقاً مهماً 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 وموافق السيارات ؛

- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة ؛

- تهيئة المساحات غير المبنية كالساحات 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 الاتصال الكفيلة بتيسير النفوذ إلى شاطئ البحر إذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.

II- المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تتضمنها 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 بالتربيـة الـبدـنية والـرـياـضـة الصـادر بـتـنـفيـذـهـ الـظـهـيرـ الشـرـيفـ رقمـ 1.88.172 بـتـارـيـخـ 13ـ مـوـاـلـيـدـ 1409ـ (ـ1989ـ).

المادة 19

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

- إما فيلات ؛
- وإما عمارات كيـفـماـ كانـ نوعـهاـ أوـ الاستـعمـالـ المـخـصـصـ لهـ تـحـتـويـ عـلـىـ ماـ لاـ يـقـلـ عـنـ أـرـبـعـةـ مـسـطـوـيـاتـ أوـ عـلـىـ ثـلـاثـةـ مـسـطـوـيـاتـ بهاـ سـتـةـ مـساـكـنـ ؛
- وإما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

فإن الإذن في إحداث التجزئة لا يجوز أن يمنح إلا إذا كان المشروع ينص على إقامة الخطوط الازمة لوصـلـ بـقـعـ التجـزـئـةـ بالـشـبـكةـ العـامـةـ لـالـاتـصـالـاتـ السـلـكـيـةـ وـالـلـاسـلـكـيـةـ العـمـومـيـةـ،ـ وـذـلـكـ زـيـادـةـ عـلـىـ أـشـغـالـ التـجـهـيزـ وـالـمـسـاحـاتـ الـاـحتـيـاطـيـةـ المـشـارـ إـلـيـاهـ فـيـ المـادـةـ 18ـ أـعـلاـهـ.

وتتجزـ الخطـوـطـ المـنـصـوصـ عـلـيـاهـ أـعـلاـهـ تـحـتـ مـسـؤـلـيـةـ وـمـراـقبـةـ المـصالـحـ المـخـصـصـةـ فـيـ مـجـالـ الـاتـصـالـاتـ السـلـكـيـةـ وـالـلـاسـلـكـيـةـ وـوـقـعـ الشـروـطـ الـتـيـ تـحـددـهـ السـلـطـةـ التـنـظـيمـيـةـ،ـ وـيـجـبـ أـنـ تـنـوـفـرـ فـيـهـ مـتـطلـبـاتـ الـأـمـنـ وـأـنـ تـكـوـنـ بـحـيـثـ تـجـعـلـ مـسـتـعـمـلـهـاـ وـالـدـوـلـةـ بـمـأـمـنـ مـنـ أيـ خـطـرـ يـتـرـتـبـ عـلـىـ اـسـتـخـدـامـهـاـ بـصـورـةـ غـيرـ قـانـونـيـةـ.

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، وتولى الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأرضي المعينين وفق الأساليب المقررة لتحصيل الرسم الآف الذكر وتسلم مبلغه إلى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الأشغال التي أنجزها بدلاً من الجماعة.

المادة 21

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

- إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظراً إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه ؛
- إذا لم يكن في الامكان إنجاز تلك الأشغال لأسباب فنية كانعدام 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 انتهاءها محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي.

المادة 23

يتبع التسلم المؤقت 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 يوماً التي تلي النصريخ بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 أعلاه.

المادة 24

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

ويُدعى صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسو المختصون ومهندس المساحة لحضور اجتماع اللجنة.

ويحرر 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 الآفنة الذكر على وجوب إقامتها.

ويجب أن يتم التتحقق 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 التتحقق من ذلك عند انتهاء المدة المحددة أعلاه يحمل ذلك على أن الجهات المختصة ليس لها أي ملاحظة في الموضوع.

المادة 26

إذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموقعة عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن إثبات هذه الحالـة.

إذا لم يقم صاحب التجزئة، وداخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة إثبات الحالة المعاينة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو إزالة بعض المنشآت أو إنجاز أشغال تكميلية، يكون للسلطة المحلية أن تقوم تلقائياً على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقاومة بصورة غير قانونية أو بإنجاز المنشآت الازمة.

المادة 27

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

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

المادة 28

يهدف التسلم النهائي إلى التتحقق 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

يتربّ 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 سلامة.

ويتوقف على تسلیم الشهادة المنصوص عليها أعلاه إلّا حاصل طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة للجماعة الحضرية أو القروية.

ويكون إلّا حاصل الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأملاك العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة، ويباشر هذا القيد مجاناً بطلب من الجماعة الحضرية أو القروية التي يعنيها الأمر.

الفرع الرابع الارتفاعات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

المادة 30

يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن في القيام بإحداث 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 الأمان العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية؛
- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها؛
- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها؛

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

المادة 31

يستحق صاحب التجزئة تعويضاً على الارتفاعات المنشأة بمقتضى المادة السابقة ما عدا تلك التي تنشأ لاما تقتضيه متطلبات الأمان 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 يقل عن ألف (1.000) متر مربع ويساوي أو يفوق ستمائة (600) متر مربع ؛
- 35% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ستمائة (600) متر مربع ويساوي أو يفوق ثلاثة وخمسمائة (350) متراً مربعاً ؛
- 40% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ثلاثة وخمسمائة (350) متراً مربعاً 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 فان تعذر ذلك حدده المحكمة على أساس قيمة الأرض في تاريخ التسلم المؤقت المشار إليه في المادة 23 أعلاه.

الفرع الخامس في عمليات التحديد والقيد في السجلات العقارية

المادة 32

لا يباشر قيد التجزئة في الصك العقاري للعقار محل التجزئة ونقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة به إلا بعد وضع الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد والإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت وبالنظام المتعلق بالأجزاء المشتركة المشار 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 قطاعاً قطاعاً عملاً بأحكام المادة 10 أعلاه جاز إبرام العقود المشار إليها في المادة السابقة في القطاعات التي تم التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة بها.

المادة 35

لا يجوز للدعاوين والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية وأماموري 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 ثبتت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون.

المادة 36

يجب أن تتضمن عقود البيع والإيجار والقسمة إحالة 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.

الفصل الرابع

أحكام خاصة بالتجزئات التي تتجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على أقساط

المادة 37

يمكن أن يؤذن لصاحب التجزئة في إنجاز تجهيز تجزته 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 ؛

- تصريحا مصدقا على الإمضاء الذي يحمله يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بطريقة تمويل أقساط الأشغال والضمانات المقدمة لتأمين ذلك (كفالت 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 إنذارا يأمره فيه بإنجاز الأشغال المقررة ويضرب له أجلا للقيام بذلك.

إذا لم تتجز 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 الالزمة.

المادة 41

يتم التسلم المؤقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال، وتضاف إلى محضر التسلم المؤقت 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 المؤقت 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 ويعذى، فور انتهاء أشغال القسط الأول، بالمبلغ الحاصلة من ثمن بيع البقع الأرضية المبرمة بعد التسلم المؤقت لكل قسط من أقساط الأشغال.

ويمكن أن يفرج تدريجيا عن المبالغ المجمدة المشار إليها آفأا 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.

وبهدف التتحقق 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.

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

الفصل الخامس في الأبنية المقامة في التجزئات

المادة 43

يتوقف تشيد 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 إشغال التجهيز إذا كان صاحب التجزئة هو الذي سيتولى بنفسه تشيد 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 تعين ممثل الشركاء.

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

الفصل السابع في الإشهار

المادة 46

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

- المستندات المنصوص عليها في البند (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 التسلّم 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 تلصق في موقع التجزئة على نفقه صاحب التجزئة.

المادة 47

يجب أن تتضمن الملصقات والإعلانات وغيرها من وسائل الإشهار بيان الأماكن الموضوعة 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 التغريب بمن يرغبون في شراء بقع في العقار موضوع التجزئة.

المادة 48

يجب أن يثبت تاريخ ورقم الإذن الصادر بإحداث التجزئة بحروف واضحة على لافتة توضع في ورش التجزئة بصورة ظاهرة ويجب أن تبقى فيه إلى حين تحرير محضر التسلّم 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 تجز 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 الأرضي اللازم ل مباشرة عمليات التقويم التي تتطلبها 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 بتنفيذ 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 و 53 و 54 من هذا القانون.

المادة 52

يتتحمل 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 لأراضييات 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

تمت المتابعتات 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 المبني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متالية على بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع أرضية ملك أو مالكو البقعة أو البقع المقامة عليها المبني.

المادة 57

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

الباب الرابع
في تقسيم العقارات

المادة 58

في الجماعات الحضرية والمناطق 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 إذن سابق للتقسيم:

- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بعدين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها ؛
- بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المنتررين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقدار 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 تحديد السلطة التنظيمية الوثائق التي يجب أن يتضمنها.
ويعتبر الإذن منوها إذا لم يبيت 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 بياح البناء بها بمقدار 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 الأموال العقارية وماموري 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 درهم 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 احداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال.

ويعتبر كل بيع أو إيجار لبقة 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

يعالج المخالفات المنصوص عليها أعلاه ضباط الشرطة القضائية وموظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه المأمورية 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 مرتکب المخالفة.

المادة 67

يعد مشاركاً 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 أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون، وذلك على نفقة مرتكب المخالفة.

المادة 69

يتربّ على تعدد المخالفات ضم الغرامات المعقاب بها عليها.

المادة 70

تضاعف الغرامات المنصوص عليها في المواد 63 و 64 و 65 أعلاه إذا عاد مرتكب مخالفة إلى اقتراف مخالفة تمايزها من حيث التكثيف وكان ذلك داخل الاثني عشر شهراً 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 المعنى إما تلقائياً وإما بطلب من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية أشغال التجهيز أو البناء المقصد 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 الأموال العامة أو في ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غرضاً غير البناء، ولعامل العمالة أو الإقليم أن يأمر، وفق الإجراءات الآتية الذكر، بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقاً وبهدم الأبنية المقامة.

ويتضمن الأمر الصادر عن العامل بيان الأجل المضروب لمرتكب المخالفة لتنفيذ الأشغال المأمور بتنفيذها، وإذا لم يتمثل ذلك 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 سابقاً وهدم الأبنية دون إجراء المتابعة ولا يتربّ على ذلك انقضاؤها إذا كانت جارية.

الفصل الثاني

بطلان العقود المخالفة للقانون

المادة 72

تكون باطلة بطلاناً مطلقاً عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافاً للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون.

وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الإدارية.

الباب السادس

أحكام متعددة

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 تتصرف 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 الفصلين 67 و 67 المكرر من الظهير الشريف المعترض بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلقة بالتنظيم الجماعي، كما وقع تعديله وتنميته خصوصاً بالظهير الشريف المعترض 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) المتعلق بوكالة الدار البيضاء الحضرية.

المادة 76

لا تسرى أحكام هذا القانون على التجزئات العقارية والمجموعات السكنية والعمليات المشار إليها في الفصل 4 من الظهير الشريف الصادر في 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات التي سبق أن كانت في تاريخ نشره في الجريدة الرسمية محل ملف مؤسس كما يجب، تم إيداعه في مقر مجلس الجماعة الحضرية أو القروية للحصول على الإذن اللازم.

المادة 77

لا تخضع لأحكام هذا القانون التجزئات العقارية المراد إنجازها في التجمعات العمرانية المزودة بتصميم تنمية طبيقاً لأحكام 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.