

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 ولا سيما الفصل 26 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات
السكنية وتقسيم العقارات الصادر عن مجلس النواب في 19 من جمادى الآخرة 1412 (26 ديسمبر 1991).

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

وقعه بالعطف :

الوزير الأول،

الإمضاء : 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 سباحي 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 الارتفاقات التي تثقل العقار وحجم المباني وشروط إقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية إنجازها والتي يجب أن ينجزها صاحب التجرئة.

المادة 5

لا يقبل طلب التجزئة المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه إذا كانت الأرض المراد تجزئتها ليست محفوظة ولا بصدد التحفيظ، ولا يكون الطلب مقبولاً إذا تعلق الأمر بأرض بصدد 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 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 التطبيق أو تصميم التهيئة فإن سكوت الإدارة 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 الإدارة 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 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 إليها 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 صريحاً أم ضمنياً إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه 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 التجرئة

الفرع الأول إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية

المادة 12

يجب على صاحب التجرئة أن يقوم فور الحصول على الإذن في إحداث التجرئة 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 التجرئة من الوجهة المعمارية ؛
- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصور التجرئة من الوجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الإذن بإحداث التجرئة.

المادة 14

يجب أن يوكل إلى مهندس من مهندسي المساحة وضع الرسم الطبوغرافي الذي يقوم المهندس المعماري على أساسه بتصوير مشروع التجرئة 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 بالتجرئة 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 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 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 التجرئة 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 الايصال 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 تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية تحدثت وفق أحكام المادة 62 من القانون رقم 87-06 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 لا 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 وأن 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 الامكان 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 مؤقت وتسلم نهائي.

المادة 23

يتيح 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 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 لإدارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم، كما تضم ممثلا للمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.

ويدعى صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسون المختصون ومهندس المساحة لحضور اجتماع اللجنة. ويحرر بعد انتهاء الاجتماع إما محضر التسلم 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 الأنفة 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 عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافق عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن إثبات هذه الحالة.

إذا لم يتم 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 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 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 غير المبنية المغروسة بالأماك العامة للجماعة الحضرية أو القروية.

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأماك 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 يعنىها الأمر.

الفرع الرابع

الارتفاقات 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 ارتفاقات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ؛
- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها ؛
- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها ؛

