

مؤلف التوثيق في القضاء و القانون المغربيين

الجزء 55

مادة البناء و التعمير

إعداد مصطفى علاوي المستشار بمحكمة

الاستئناف بفاس المغرب

حاصل على الإجازة جامعة القرويين فاس

المغرب

له العديد من المؤلفات

مجلة القانون و الأعمال الدولية

2022 0291-2509:N

الإصدار يوليو/يونيو 40 .

مجلة علمية معتمدة دوليا و محكمة تصدر عن مختبر البحث قانون الأعمال – جامعة الحسن الأول – سطات – المغرب

WWW.Droitentreprise.com : الموقع MFORKi22@Gmail.com :

الإميل

تقرير حول الحلقة الخامسة من سلسلة شذرات فكرية رمضانية تحت عنوان البطلان والإبطال في الاجتهاد القضائي

اعداد الطالب الباحث بسلك الدكتوراه: عبدالرحيم شنكاو

للأستاذ: مصطفى علاوي مستشار محكمة الاستئناف بفاس

وتقديم الدكتور: مصطفى الفوركي

أكد المتدخل في البداية على صعوبة موضوع البطلان والإبطال وشسااعته، بل واعتبره موضوعا شائكا. كما اعتبر أنه لا بد من تعريف البطلان والإبطال قبل المرور إلى الاجتهادات القضائية المتعلقة بهما.

المحور الأول: في مفهوم البطلان والإبطال

أولا : مفهوم البطلان

وقد عرف البطلان على أنه انعدام التصرف القانوني بقوة القانون، ويثار تلقائيا من طرف المحاكم ويدفع به و لا يخضع للتقادم.

كما يهم البطلان العقد الذي فقد ركنا من أركانه و لا يحتاج إلى إجازته و لا إلى إبطاله. ويعتبر البطلان من النظام العام

وأكد على أن الأركان اللازمة للعقد هي الأهلية، و تعبير صحيح عن الإرادة ، و شيء يصلح لأن يكون محلا للالتزام، وسبب مشروع

يتوجب أن لا يكون مخالفا للنظام العام و للأخلاق الحميدة، وليس مما هو مخالف للشريعة الإسلامية التي تعتبر من النظام العام

في المغرب. وكذلك يجب أن لا يكون من الأفعال والحقوق التي لا تدخل في دائرة التعامل، كالأفعال والتصرفات التي تعد جريمة

فهي تعد باطله بطلانا مطلقا، لا تحتاج لإجازة ولا لأي شيء. أو كالأشياء التي ليس لها سند كتلك التي تكون تحت يد إدارة الجمارك.
كما أكد المشرع على -الالتزام الباطل بقوة القانون لا يمكن أن ينتج أي أثر إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا له. ويكون الالتزام باطلا بقوة القانون إذا كان ينقصه أحد الأركان اللازمة لقيامه، وإذا قرر القانون في حالة خاصة ببطلانه.

ثانيا: مفهوم الإبطال

أما بالنسبة للإبطال فإنه يطال تصرفا، إذ أنه قد يقع صحيحا إلا أنه يوصف بأنه قابل للإبطال. ويكون لذي مصلحة أن يطالب بإبطاله. وقد يكون من الأسباب المفضية للمطالبة بالإبطال توفر أحد عيوب الرضى، كالغلط والإكراه بأي وسيلة من الوسائل كانت، والإجازة في الإبطال ممكنة عكس البطلان. وقد نص الفصل 22 من قانون الالتزامات والعقود إلى هذه العيوب، حيث جاء فيه: " يكون قابلا للإبطال الرضى الصادر عن غلط، أو الناتج عن تدليس، أو المنتزع بإكراه.

وقد بين المشرع من خلال الفصول الموالية لهذا الفصل أحكام هذه العيوب وضوابطها، حيث أكد الفصل 11 على أن الغلط في القانون يخول إبطال الالتزام، كما أكد الفصل 12 على أن الإكراه يخول الإبطال إذا كان هو السبب الدافع إليه، أو إذا قام على وقائع من طبيعتها أن تحدث لمن وقعت عليه أما ألما جسميا أو اضطرابا نفسيا... الخ. كما نص الفصل 79 على أن التدليس يخول الإبطال، بينما أكد الفصل 71 على أن الغبن قد يوجب الإبطال إذا ما اقترن بتدليس أو حتى إن لم يقترن به في حالة إذا كان المغبون قاصرا أو ناقص الأهلية.
ونتيجة إبطال الالتزام هو أن يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد كما تم التنصيص على ذلك في الفصل 201 من قانون الالتزامات والعقود الذي أكد على أنه: " يترتب على إبطال الالتزام وجوب إعادة المتعاقدين إلى نفس ومثل الحالة التي كانا عليها وقت نشأته.

المحور الثاني: الاجتهادات القضائية المتعلقة بالبطلان والإبطال

لقد استشهد المتدخل بمجموعة من الاجتهادات القضائية في مجال البطلان والإبطال:
- صحة المقال الاستئنافي : إن المقال الاستئنافي الخالي من البيانات الإلزامية التي وردت في الفصل 019 من قانون المسطرة المدنية، والمتعلقة بالوقائع وأسباب الاستئناف تجعله باطلا .
بطلان محضر الإجتماع الإداري للشركة دون استدعاء للشريك .
الطعن المقدم خارج أجل الاستئناف

- بطلان الالتزام : اعتبر القضاء أن الالتزام المعلق على محض إرادة الملتزم وهو ما تم التنصيص عليه في الفصل 009 من قانون الالتزامات والعقود.
- بطلان الالتزام في الحالة التي يترك فيها تحديد الأجل لإرادة المدين
- البيع بالمزاد العلني الزيادة بالسدس الفصل 479 قانون المسطرة املدنية.
- بالنسبة للعقد القابل للإبطال فإنه يخضع للتقادم.
- وفي قرار عدد 2231 بطلان جزء من الالتزام مستقل بذاته لا يبطل الالتزام كله إذا صح هذا العقد دون هذا الجزء من الالتزام
- أو هذا الشرط إن أمكن قيامه بدونه، وهو ما أكد عليه الفصل 213 من قانون الالتزامات والعقود.
- بالنسبة للعقود التي تتضمن شرط الفائدة لكنه مستقل عن العقد، فإنه يبطل شرط الفائدة.
- في القرار 722 أكد القضاء على نسبية العقود حيث اعتبر العقد أنه يلزم طرفيه ولا يلزم الغير. فإذا ورد في عقد التزام يلزم الغير فهو باطل بطلانا مطلقا.
- التصرفات بين المحجرين وناقصي الأهلية فيبدأ سريان التقادم من يوم رفع الحجر عنهم. وعموما فإن التصرفات التي يكون له ضرر فهي التي تعتبر باطلة، أما غير الضارة فهي لا تعتبر باطلة وتنتج أثرها كاملا
- التصرفات التي يجريها المحجوز عليه والضارة بالغير هي التي تكون باطلة
- القرارات الجنائية يجب أن تستجيب للشروط المنصوص عليها في الفصل 365 من قانون المسطرة الجنائية وهي
- 13 شرطا و إلا اعتبرت باطلة، كما أنه وفي الحالة التي لا تستجيب فيها القرارات والأحكام الجنائية لمقتضيات الفصل
- 221 فإن الحكم يضحى باطلا ، كحالة عدم العلنية وغياب تاريخ النطق بالحكم أو التوقيعات أو غيرها.
- البيوع العقارية يجب أن تخضع للفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود والمادة 4 من مدونة الحقوق العينية وإلا اعتبرت باطلة.
- إبطال عقود الفائدة والمقامرة. إلا في حالة الرهان.
- بالنسبة للتصرفات التي تعتبر جريمة كعقد لتسيير محل قمار - مثال - فهو باطل بطلانا مطلقا
- وقد ختم بالحديث عن الفصل 480 من قانون الالتزامات و العقود الذي هم المنع القانوني الذي يطال متصرفو البلديات والمؤسسات العامة والأوصياء وغيرهم حيث لا يكون لهم اكتساب أموال من ينوبون عنهم. كما قام بالتمييز بين الإبطال والبطلان

سواء من حيث الإجازة أو من حيث
مدة التقادم وغيرهما.

رخصة البناء

قرار إداري صادر عن رئيس مجلس الجماعة أو عامل العمالة أو الإقليم، الغاية منه
تتجلى، أساساً، في احترام تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل،
ومحاربة البناء غير القانوني، وكذا تنظيم المجال، لتمكين الإدارة من فرض رقابتها على
البناء.

القائمة

الجماعات الترابية - الربط بشبكات الماء و التطهير و الكهرباء

السكن والعقار والنقل

رخصة البناء

الجماعات الترابية - الربط بشبكات الماء و التطهير و الكهرباء

قرار إداري صادر عن رئيس مجلس الجماعة أو عامل العمالة أو الإقليم، الغاية منه
تتجلى، أساساً، في احترام تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل،
ومحاربة البناء غير القانوني، وكذا تنظيم المجال، لتمكين الإدارة من فرض رقابتها على
البناء.

الوثائق المطلوبة

طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم
انتدابه لهذا الغرض طبقاً للنموذج المبين في الملحق رقم 5 المحدد بموجب المرسوم رقم

2-18-577

الملف التقني المتعلق بربط البنايات بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة،
إذا كان الأمر يتعلق بعمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصصة له تتكون من أربعة
مستويات على الأقل أو من ثلاث مستويات تشتمل على ستة (06) مساكن وكذا بالنسبة
لعمارة مخصصة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبنية عليها تساوي
أو تفوق 500 متر مربع

تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناية والطوابق السفلية والتحت أرضية وكذا السطوح
والسقوف، بمقياس لا يقل عن 1/100، ويجب أن يبين تصميم الطابق السفلي حدود
الطريق المحاذي له، وأن يتضمن جميع نقاط الحدود الخارجية للبقعة وعلو الرصيف
ومساحات الساحات، سواء كانت صغيرة أو كبيرة وكذا المقاييس التي تمكن من مراقبتها.
ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصاميم. كما يجب أن توضح الوثائق
المرسومة جميع واجهات البناية والبنايات المجاورة والتصميم الشمولي للعمارة المزمع

بناؤها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع وإذا كان الطلب يهم تغييرا كلياً أو جزئياً لبناية قائمة، فيجب أن توضح في التصاميم الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية: - الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها: لون مغاير؛ - الأجزاء المزمع بناؤها: لون أحمر؛ - الأجزاء المزمع هدمها: لون أصفر.

مذكرة تقنية بخصوص احترام التصاميم المعمارية والتقنية موضوع طلب الرخصة لمقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات والمحدث للجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 2.14.499 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) يؤشر على المذكرة التقنية وعلى التصاميم الهندسية والمعمارية المرفقة كل من المهندس المعماري فيما يخص المعايير القياسية والوظيفية والمهندس المختص بخصوص نوعية المواد المستعملة ومكتب المراقبة، كل حسب اختصاصه

التصميم المرخص به سابقاً ورخصة البناء أو التجزئة السابقة، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على بناية قائمة أو تجديد رخصة، سواء بإدخال تغيير أم لا أو بناء جديد في تجزئة سبق الإذن في إحداثها. وفي حالة تعذر الإدلاء بالتصميم المرخص به، فيلزم على صاحب الشأن تقديم تصميم معاينة ما هو قائم؛

جذاذة تعريف تحمل توقيعا لصاحب الشأن

نسخة من معاينة التصفيف، إذا كان البناء المزمع القيام به محاذياً لطريق عمومي شهادة ملكية البقعة أو البناء القائم أو البناء المزمع تغييره أو كل وثيقة تقوم مقامها أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالبناء أو التغيير المزمع إنجازه

مذكرة تقنية معدة من طرف المهندس المعماري واضع تصور المشروع بخصوص احترام قواعد النجاعة الطاقية للمبنى المزمع إنجازه وذلك طبقاً للنموذج المرفق بضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقية للمباني والمحدث للجنة الوطنية في المباني الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 2.13.874 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014).

تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض في حالة ما إذا كان العقار محفظاً أو تصميم طبوغرافي في حالة ما إذا لم يكن العقار محفظاً

عقد المهندس المعماري في الحالات التي تكون الاستعانة به واجبة طبقاً للقوانين الجاري بها العمل؛

تصميم لموقع البقعة المعينة، عند الاقتضاء، يتضمن وجهتها والطرق الموصلة إليها، مع بيان أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها

نسخ من وصل الأداء على الخدمات المؤدى عنها

دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة

التصاميم التقنية المعدة من طرف المهندسين المختصين والمتعلقة بهيكل واستقرار المباني ومثانتها وفقاً للضوابط المعمول بها

المصلحة المكلفة باستلام الطلب

* الجماعة المعنية / مكتب الضبط/ الشباك الوحيد لرخص التعمير؛

* العمالة أو الإقليم : بالنسبة للمشاريع المخصصة لإقامة الشعائر الدينية، أو بالنسبة للمشاريع المتواجدة بين جماعتين أو أكثر.

باشوية المشور بالنسبة لمشاريع البناء المتواجدة بمشاور القصر الملكي (المادة 113 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات) .

المصلحة المكلفة بالتسليم

الجماعة المعنية / المقاطعة المعنية

* العمالة أو الإقليم : بالنسبة للمشاريع المخصصة لإقامة الشعائر الدينية، أو بالنسبة للمشاريع المتواجدة بين جماعتين أو أكثر.

باشوية المشور بالنسبة لمشاريع البناء المتواجدة بمشاور القصر الملكي (المادة 113 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات) .

وثائق للتحميل

أجل معالجة الطلب وتسليم القرار الإداري

60 يوما

التكلفة

يحدد سعر الرسم في القرار الجبائي للجماعة المعنية يفرض هذا الرسم على عمليات البناء وإعادة البناء وتوسيع المباني كيفما كان نوعها وعمليات الترميم التي تستوجب الحصول على رخصة البناء. يحتسب الرسم على عمليات البناء على أساس المساحة المغطاة بالمترب، ويعد كل جزء من المتر المربع مترا مربعا كاملا. فيما يتعلق بالبنائيات المتوفرة على بروزات واقعة بالملك العام الجماعي، فإن مساحة هذه البروزات تعد مضاعفة في احتساب الرسم. ويؤدي الرسم على عمليات البناء مرة واحدة وذلك أثناء تسليم رخصة البناء. وعند إدخال تعديلات على عمليات البناء موضوع رخصة البناء والتي تستوجب الحصول على رخصة جديدة فإن الرسم في هذه الحالة يؤدي في حدود الامتار الزائدة. - الرسم على عمليات البناء: - من 10 إلى 20 درهم للمتر المربع المغطى: عمارات السكن الجماعية أو المجموعات العقارية والعقارات المعدة لغرض صناعي أو تجاري أو مهني أو إداري؛ - من 20 إلى 30 درهم للمتر المربع المغطى: المساكن الفردية. - الرسم على الاحتلال المؤقت للملك العمومي من أجل البناء (هذا الرسم موضوع قرار إداري خاص)؛ - المقابل المترتب عن الخدمات التي تؤديها الوكالة الحضرية لدراسة طلبات الترخيص للبناء وإبدائها للرأي الموافق على المشروع ويحدد بقرار الوكالة الحضرية المعنية بعد موافقة مجلس الإدارة يحتسب للمتر المربع دون احتساب الرسوم (dhs/m2 hors taxes) بالنسبة للمساحة المبنية.

النصوص القانونية

نصوص القانونية

- 0 - القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)
- 1 - القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)، كما تم تغييره وتتميمه
- 2 - القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ كما تم تغييره وتتميمه
- 3 - القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.195 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)، كما تم تغييره وتتميمه
- 4 - القانون رقم 10.03 المتعلق بالولوجيات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.58 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003)
- 5 - القانون رقم 30.09 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.10.150 صادر في 13 من رمضان 1431 (24 أغسطس 2010)
- 6 - القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980)، كما تم تغييره وتتميمه
- 7 - القانون رقم 47.18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار وإحداث اللجان الجهوية الموحدة للاستثمار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.18 بتاريخ 7 جمادى الآخرة 1440 (13 فبراير 2019)
- 8 - القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.48 بتاريخ 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)
- 9 - القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.59 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003)
- 10 - القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.60 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003)
- 11 - القانون رقم 81.12 المتعلق بالساحل الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.87 بتاريخ 29 من رمضان 1436 (16 يوليو 2015)
- 12 - قانون رقم 1.76.258 يتعلق بتعهد البناءات وتخصيص مساكن للبوابين في البناءات المعدة للسكنى الصادر بتنفيذه الظهير الشريف بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977)
- 13 - ظهير شريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية

- 14 - ظهير شريف معتبر بمثابة قانون رقم 1.84.150 صادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984) يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها، كما تم تغييره وتتميمه
- 15 - ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، كما تم تغييره وتتميمه
- 16 - مرسوم رقم 2.92.832 صادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير
- 17 - مرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات
- 18 - مرسوم رقم 2.11.246 صادر في 2 ذي القعدة 1432 (30 سبتمبر 2011) لتطبيق القانون رقم 10.03 المتعلق بالولوجيات
- 19 - مرسوم رقم 2.02.177 صادر في 9 ذي الحجة 1422 (22 فبراير 2002) بالموافقة على ضابط البناء المضاد للزلازل المسمى « 2000 R.P.S » المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل وبإحداث اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل، كما تم تغييره وتتميمه
- 20 - مرسوم رقم 2.12.666 صادر في 17 من رجب 1434 (28 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء المضاد للزلازل المطبق على المباني المنجزة بالطين وبإحداث اللجنة الوطنية للمباني المنجزة بالطين
- 21 - مرسوم رقم 2.13.874 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقى للمباني وبإحداث اللجنة الوطنية للنجاعة الطاقية في المباني
- 22 - مرسوم رقم 2.14.499 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات وبإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات
- 23 - مرسوم رقم 2.18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها
- 24 - مرسوم رقم 2.18.475 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) يتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم
- 25 - مرسوم رقم 2.17.395 صادر في 11 من ذي القعدة 1442 (22 يونيو 2021) بتطبيق أحكام القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والظهير الشريف رقم

- 1.60.063 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية، المتعلقة بدفتر الورش
- 26 - قرار مشترك لوزير لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها
- 27 - قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الصناعة والتجارة والاقتصاد الأخضر الرقمي رقم 338.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) يحدد كيفية تفعيل مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع ودراسة طلبات الرخص ورخص السكن وشواهد المطابقة وتسليمها
- 28 - قرار مشترك لوزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 3146.18 صادر في 22 من جمادى الآخرة 1440 (28 فبراير 2019) تحدد بموجبه الخاصيات التقنية المتعلقة بالولوجيات المعمارية
- 29 - قرار مشترك لوزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 الصادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها
- 30 - قرار مشترك لوزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 1032.21 صادر في 30 من شعبان 1442 (13 أبريل 2021) بتغيير القرار المشترك لوزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 20.337 الصادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها
- 31 - قرار وزير الداخلية رقم 683.03 الصادر في 16 من محرم 1424 (20 مارس 2003) القاضي بتفويض الاختصاص إلى السادة ولاة وعمال العمالات والأقاليم لتسليم الإذن في القيام بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية التي يوجد وعاؤها العقاري في جماعتين أو أكثر

.....
مشروع قانون رقم 041.25 بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
والظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون
الالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية
والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار
تاريخ المصادقة في الجلسة العامة: الاثنين 15 يونيو 2026 نتيجة التصويت وافق عليه
مجلس النواب بالأغلبية: الموافقون: 65، المعارضون: 30، الممتنعون: لا أحد

مشروع قانون رقم 041.25
بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة
الحقوق العينية والظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)
بمطابقة قانون للالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة
للعقارات المبنية والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار
المادة الأولى

تغير على النحو التالي، أحكام المادتين 4 و 317 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة
الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة
1432 (22 نوفمبر 2011)، كما وقع تغييره وتتميمه :

«المادة 4. - يجب أن تحرر - تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل ملكية
العقار أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى، أو نقلها «أو تعديلها أو إسقاطها والوعد بالبيع
العقاري، وكذا الوكالات الخاصة بهم بموجب محرر رسمي ، ما لم ينص مقتضى خاص
على خلاف ذلك.»

«المادة 317 - تحكم المحكمة..

كل نصيب مفرز

قابلية يرفق بتقرير الخبرة. يتعين على الخبير في المسح الطبوغرافي الذي العقار المشاع
للقسمة العينية .

المادة الثانية

تغير على النحو التالي، أحكام المادة 12 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 المؤرخ في 25 من رجب 1423 (3) أكتوبر 2002 كما وقع تغييره وتتميمه :

«المادة 12 - يجب أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية «المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي وذلك تحت طائلة البطلان.

تستثنى من أحكام هذه المادة العقارات التابعة للملك الخاص للدولة.»

المادة الثالثة

تغير على النحو التالي، أحكام الفصل 3-618 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12) أغسطس (1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود :

الفصل 3-618. - يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز في محرر رسمي وذلك تحت طائلة البطلان.»

المادة الرابعة

تغير على النحو التالي، أحكام المادة 4 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.202 المؤرخ في 16 من رمضان 1424 (11) نوفمبر 2003

المادة 4. - يجب أن يحرر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب محرر رسمي وذلك تحت طائلة البطلان.

يحق للمكثري المتملك الانتفاع من العقار بمجرد إبرام هذا العقد.»

المادة الخامسة

تنسخ أحكام الفصل 17-618 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12) أغسطس (1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود.

غير أن النص التنظيمي المتخذ لتطبيق الفصل 17-618 المذكور يظل ساري المفعول إلى حين تعويضه.

.....
.....
.....
حديث النزول هو من الأحاديث النبوية المتواترة التي رواها جمع من الصحابة،
أبرزهم أبو هريرة وأبو سعيد الخدري. نصّه الثابت عن النبي ﷺ: «يَنْزِلُ رَبُّنَا تَبَارَكَ
وَتَعَالَى كُلَّ لَيْلَةٍ إِلَى السَّمَاءِ الدُّنْيَا حِينَ يَبْقَى ثُلُثُ اللَّيْلِ الْآخِرِ فَيَقُولُ: مَنْ يَدْعُونِي
فَأَسْتَجِيبَ لَهُ، مَنْ يَسْأَلُنِي فَأُعْطِيَهُ، مَنْ يَسْتَغْفِرُنِي فَأَغْفِرَ لَهُ.»

.....
عن عبد الله بن عباس أن رسول الله صلى الله عليه وسلم كان إذا قام إلى الصلاة من
جوف الليل يقول:

«اللهم لك الحمد، أنت نور السماوات والأرض، ولك الحمد، أنت قيام السماوات
والأرض، ولك الحمد، أنت رب السماوات والأرض ومن فيهن، أنت الحق، وقولك
الحق، ووعدك الحق، ولقاؤك حق، والجنة حق، والنار حق، والساعة حق، اللهم لك
أسلمت، وبك آمنت، و عليك توكلت، وإليك أنبت، وبك خاصمت، وإليك حاکمت،
فاغفر لي ما قدمت وأخرت، وأسررت وأعلنت، أنت إلهي لا إله إلا أنت.»

منصة محمد السادس للحديث الشريف

.....
.....
المملكة المغربية

محكمة الاستئناف بفاس

الرئيس الأول

++XIIΣI | IEYΘΣΘ

لائحة بأسماء السادة القضاة رؤساء اللجان الادارية المتعلقة بعملية مراجعة اللوائح
الانتخابية العامة

العمالة فاس

اسم الجماعة

القاضي رئيس اللجنة الإدارية الأصلية

رقم الهاتف

رقم البطاقة الوطنية

محمد لحية

مقاطعة أزواغة

مستشار بمحكمة الاستئناف بفاس

C262737

62 48 38 61 06

.....

مقاطعة المرينيين

عبد الرحيم المنصوري مستشار بمحكمة الاستئناف بفاس

06 61 49 70 25

684057C

.....

مقاطعة سايس

محمد الزين

مستشار بمحكمة الاستئناف بفاس

05 35 75 03 51

06 73 51 51 21

83886C

.....

مقاطعة أكدال

نجيب الحضراتي

مستشار محكمة الاستئناف بفاس

06 61 59 63 65

650537C

.....
مقاطعة فاس المدينة

رشيد أشملال

مستشار محكمة الاستئناف بفاس

06 61 53 18 33

232504C

.....
الجماعة الحضرية المشور

عز العرب مزيان مستشار محكمة الاستئناف بفاس

06 61 35 61 46

384521C

.....
الجماعة القروية أولاد الطيب

منير البصري مستشار محكمة الاستئناف بفاس

06 62 15 72 01

976105C

.....
الجماعة القروية سيدي احرازم

رشيد بنزير

مستشار محكمة الاستئناف بفاس

+

06 37 15 57 72

06 62 22 68 88

68639CB

.....
الجماعة القروية عين البيضاء
مصطفى علاوي مستشار بمحكمة الاستئناف بفاس

06 61 36 45 63

5821397

.....
الجريدة الرسمية عدد 7515 -

نصوص خاصة

وزارة الاستثمار والتقائية وتقييم السياسات العمومية
استدراك خطأ وقع بالجريدة الرسمية عدد 7510 بتاريخ 4 ذي
الحجة 1447 (21 ماي 2026) - الصفحة 2857
قرار للوزير املنتدب لدى رئيس الحكومة املكف بالاستثمار والتقائية
وتقييم السياسات العمومية رقم 489.26 صادر في 13 من
رمضان 1447 (3 مارس 2026) بتحديد اختصاصات وتنظيم
الأقسام والمصالح التابعة للإدارة المركزية لوزارة الاستثمار
والتقائية وتقييم السياسات العمومية.

بدلاً من :

المادة 15

يتولى قسم تقييم السياسات العمومية المهام التالية :

.....
.....
يقراً :

المادة 15

يتولى قسم مؤسسة تقييم السياسات العمومية المهام التالية

الجريدة الرسمية عدد 7514-18 ذو الحجة 1447 (4) يونيو 2026
صفحة 3153

نصوص عامة

قرار لوزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات رقم
1509.25 صادر في 8 ذي الحجة 1446 (5) يونيو 2025 يتعلق بالمصادقة على
النظام الداخلي للمجلس الوطني للصيد وتربية الأحياء المائية في المياه البرية.

وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات بناء على المرسوم
رقم 2.23.970 الصادر في 10 رمضان 1445 (21) مارس 2024 المتعلق
بالمجلس الوطني للصيد وتربية الأحياء

المائية في المياه البرية، ولا سيما المادة 5 منه :

وبعد المصادقة على النظام الداخلي من قبل المجلس الوطني للصيد وتربية الأحياء
المائية في المياه البرية خلال اجتماعه الأول المنعقد بتاريخ 29 يناير 2025

قرر ما يلي :

المادة الأولى

يصادق على النظام الداخلي للمجلس الوطني للصيد وتربية الأحياء المائية في المياه
البرية الملحق بهذا القرار.

المادة الثانية

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 8 ذي الحجة 1446 (5) يونيو (2025).

الإمضاء : أحمد البواري.

الجريدة الرسمية عدد 7514- 18 ذو الحجة 1447 (4) يونيو 2026
صفحة 3153

ملحق بقرار وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات رقم
1509.25 الصادر في 8 ذي الحجة 1446 (5) يونيو (2025) المتعلق بالمصادقة
على النظام الداخلي للمجلس الوطني للصيد وتربية الأحياء المائية في المياه البرية
النظام الداخلي للمجلس الوطني للصيد وتربية الأحياء المائية في المياه البرية

الباب الأول

عمل المجلس وكيفية سير أشغاله

المادة الأولى

رئاسة المجلس

يتولى المدير العام للوكالة الوطنية للمياه والغابات أو من ينوب عنه طبقا لمقتضيات
المادة الأولى من المرسوم رقم 2.23.970 الصادر في 10 رمضان 1445 (21)
مارس (2024) المتعلق بالمجلس الوطني للصيد وتربية الأحياء المائية في المياه
البرية رئاسة المجلس الوطني للصيد وتربية الأحياء المائية في المياه البرية.

ويتولى الرئيس دعوة الأعضاء لعقد اجتماعات المجلس، وإعداد جدول أعمالها،
وافتتاح الجلسات واختتامها، وإدارة المناقشات وضمان سير أعمال الاجتماعات.

المادة 2

كتابة المجلس

تتولى مديرية المنتزهات الوطنية والمناطق المحمية وحماية الطبيعة التابعة للوكالة
الوطنية للمياه والغابات القيام بمهام كتابة المجلس.

وتتولى كتابة المجلس على الخصوص القيام بالمهام التالية :

- إعداد جدول أعمال اجتماعات المجلس بتشاور مع الرئيس :

- جمع استدعاءات الاجتماعات والوثائق اللازمة لدراسة النقاط

المدرجة ضمن جدول الأعمال وإرسالها إلى الأعضاء :

تحرير محاضر اجتماعات المجلس وحفظ سجل تقاريرها :

حفظ وتنظيم أرشيف المجلس وقواعد بياناته :

نشر نتائج أعمال المجلس وتوصياته، تحت إشراف الرئيس.

المادة 3

دورية الاجتماعات

يجتمع المجلس كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وعلى الأقل مرة واحدة في السنة، بناء على دعوة من الرئيس.

ويجوز للمجلس عقد اجتماعاته حضورياً أو عن بعد عبر الوسائل الإلكترونية.

المادة 4

دعوة أعضاء المجلس

توجه الدعوة للاجتماع، مصحوبة بالوثائق المتعلقة بالنقاط المدرجة بجدول الأعمال، إلى كل عضو من أعضاء المجلس، خمسة عشر (15) يوماً على الأقل من أيام العمل قبل التاريخ المحدد للاجتماع، بكل الوسائل التي تثبت التوصل، بما في ذلك بطريقة إلكترونية.

بالنسبة للاجتماعات المتعلقة بدراسة مشاريع المخططات الجهوية لتنمية وتدبير الصيد وتربية الأحياء المائية في المياه البرية، فترفق الدعوة بالوثائق التقنية المتعلقة بالمشاريع المذكورة.

المادة 5

النصاب القانوني

تكون مداوات المجلس صحيحة بحضور نصف أعضائه، على الأقل. طبقاً لمقتضيات المادة 6 من المرسوم السالف الذكر رقم 2.23.970 وفي حالة عدم اكتمال هذا النصاب، تتم دعوة الأعضاء إلى اجتماع ثان يتم عقده داخل أجل لا يتجاوز خمسة

عشر (15) يوما من أيام العمل. وفي هذه الحالة تكون مداورات المجلس صحيحة مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.

غير أنه عندما يجتمع المجلس من أجل إبداء الرأي في شأن مشاريع المخططات الجهوية لتنمية وتدبير الصيد وتربية الأحياء المائية في المياه البرية، لا تكون مداوراته صحيحة إلا عندما يحضرها نصف أعضائه على الأقل.

المادة 6

مداورات المجلس

يبيد المجلس رأيه ويصدر توصياته بالتوافق، خلال ثلاثين (30) يوما تحتسب ابتداء من تاريخ إحالة الأمر عليه، وفي حال عدم التوافق يبيد المجلس رأيه بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين. وفي حال تعادل الأصوات، يعتبر صوت الرئيس مرجحا

المادة 7

محاضر اجتماعات المجلس

تتولى كتابة المجلس إعداد محضر في شأن كل اجتماع يعقده

المجلس، يتضمن على الخصوص ما يلي :

مكان وتاريخ انعقاد الاجتماع وجدول أعماله :

. أسماء الأعضاء الحاضرين وصفاتهم :

ملخص المناقشات :

آراء المجلس.

يوقع الرئيس على المحضر ويودع لدى كتابة المجلس، مع إرسال نسخة منه إلى جميع أعضاء المجلس.

المادة 8

تأجيل اجتماعات المجلس

يمكن لرئيس المجلس أن يؤجل أي اجتماع للمجلس مبرمج سلفاً. ويتعين إشعار الأعضاء بتأجيل الاجتماع ثمان وأربعين (48) ساعة على الأقل، قبل الموعد المحدد له بكل وسيلة تثبت التوصل.

المادة 9

الاستعانة بالخبراء

طبقاً لمقتضيات المواد 2 و 5 و 9 من المرسوم السالف الذكر رقم 2.23.970، يمكن للمجلس أن يطلب بصفة استشارية، رأي كل شخص ذاتي أو اعتباري مشهود له بالكفاءة، عندما تقتضي ذلك طبيعة القضايا المدرجة ضمن جدول الأعمال.

تتم الاستعانة بالخبراء بقرار من رئيس المجلس، بمبادرة منه أو باقتراح من عضو واحد أو أكثر من أعضاء المجلس أو لجنة متخصصة.

عندما تقتضي الخبرة المطلوبة القيام بمهمة خاصة، تعد كتابة المجلس إطاراً مرجعياً يوافق عليه رئيس المجلس.

يكون عمل الخبراء استشارياً ولا يتدخلون في القرارات التي يتخذها المجلس.

تتم الإشارة في محضر الاجتماع إلى كل مسألة تكون موضوع الاستعانة بالخبراء.

توجه التقارير أو الآراء أو المذكرات أو الدراسات التي يتم إنجازها في هذا الإطار إلى أعضاء المجلس قبل دراستها وترفق، عند الاقتضاء بوثائق الاجتماع.

الباب الثاني

اللجان المتخصصة واللجان الجهوية

المادة 10

الإحداث والمهام

تتولى اللجان المتخصصة التي يحددها المجلس بداخله مهمة دراسة المسائل التقنية والعلمية والاقتصادية والاجتماعية والقانونية التي تمت إحالتها عليها.

ويُحدد قرار إحداث كل لجنة تأليفها، ومهامها، وطريقة سير عملها، ومدتها عند الاقتضاء، مع الحرص على ضمان التمثيلية العادلة لأعضائها.

كما يمكن للمجلس إحداث لجان جهوية بغرض الانكباب على دراسة بعض الجوانب الخاصة بالجهة والمتعلقة بالقضايا التي تتم إحالتها عليها.

الباب الثالث

مقتضيات مختلفة

المادة 11

تعديل النظام الداخلي

يمكن تعديل هذا النظام الداخلي وفق نفس الكيفيات التي تم بها اعتماده.

المادة 12

التزامات أعضاء المجلس

يخضع أعضاء المجلس وكل شخص يشارك في أعماله أو في أعمال اللجان المتخصصة أو اللجان الجهوية لقواعد كتمان السر المهني بخصوص عقد الاجتماعات والوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها.

يطلع جميع أعضاء المجلس على هذا النظام الداخلي ويلتزمون باحترامه

الجريدة الرسمية عدد 7514-18 ذو الحجة 1447 (4) يونيو 2026

صفحة : 3155

قرار لوزير الإدماج الاقتصادي والمقاولة الصغرى والتشغيل والكفاءات رقم 334.26 صادر في 21 من شعبان 1447 (10) فبراير 2026 بشأن تحديد الحرف والتأهيلات التي تستفيد فيها مقاولات الصناعة التقليدية من مساهمة الدولة في تكاليف التكوين بالتدرج المهني.

وزير الإدماج الاقتصادي والمقاولة الصغرى والتشغيل والكفاءات بناء على القانون رقم 12.00 بشأن إحداث وتنظيم التدرج المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.206 بتاريخ 15 من صفر 1421 (19) ماي (2000) ولا سيما المادة 16 منه

؛

وعلى المرسوم رقم 2.00.1017 الصادر في 28 من ربيع الأول 1422 (21) يونيو (2001) بتطبيق القانون رقم 12.00 بشأن إحداث وتنظيم التدرج المهني، لاسيما المادة 10 منه :

وبعد الاطلاع على المرسوم رقم 2.21.991 الصادر في فاتح جمادى الآخرة 1443 (4) يناير 2022 بتحديد قائمة أنشطة الصناعة التقليدية :

وبعد استشارة غرف الصناعة التقليدية

قرر ما يلي :

المادة الأولى

تطبقا لمقتضيات المادة 10 من المرسوم رقم 2.00.1017 المشار إليه أعلاه، تحدد في الملحق المرفق بهذا القرار، قائمة الحرف والتأهيلات التي تستفيد فيها مقاولات الصناعة التقليدية من مساهمة الدولة في تكاليف التكوين عن كل متدرج تستقبله.

المادة الثانية

يعمل بهذا القرار ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وتنسخ ابتداء من نفس التاريخ مقتضيات القرار رقم 1182.01 الصادر في 7 جمادى الآخرة 1422 (27) أغسطس (2001) بتحديد الحرف والتأهيلات التي تستفيد فيها مقاولات الصناعة التقليدية من مساهمة الدولة في تكاليف التكوين بالتدرج المهني.

غير أن الأشخاص المقبولين بصفة متدرجين، قبل دخول هذا القرار حيز التنفيذ، يظلون خاضعين لمقتضيات القرار رقم 1182.01 الصادر في 7 جمادى الآخرة 1422 (27) أغسطس (2001) المشار إليه أعلاه.

وحرر بالرباط في 21 من شعبان 1447 (10) فبراير (2026).

الإمضاء : يونس السكوري وبحسو

الملحق

قائمة الحرف والتأهيلات التي تستفيد فيها مقاولات الصناعة التقليدية من مساهمة الدولة في تكاليف التكوين بالتدرج المهني

1 - صانع أحذية تقليدية :

- 2 - صانع أحذية :
- 3 - إسكافي :
- 4- صانع منتجات جلدية :
- 5- نقاش على الجلد :
- 6 - مسفر ومذهب :
- 7 - صانع السروج :
- 8 - دباغ :
- 9 - صانع الملابس الجلدية :
- 10 - مطعم الخشب :
- 11 - مرصع الخشب :
- 12 - مزخرف الخشب :
- 13 - رسام زواق على الخشب :
- 14 - نقاش على الخشب :
- 15 - خراط على الخشب :
- 16 - صانع ألعاب خشبية :
- 17 - صانع المنافيخ :
- 18 - صانع الآلات الموسيقية :
- 19 - مرقم الأثاث الخشبية :
- 20 - صانع أدوات خشبية :
- 21 - نجار الخشب :
- 22 - نجار الأبنوس :

- 23 - نجار تقليدي :
- 24 - صائغ / مفضض :
- 25 - صائغ الحلي / مجوهراتي :
- 26 - مصمم مجوهرات :
- 27 - نقاش المعادن الثمينة :
- 28 - مصلح المجوهرات :
- 29 - مرصع المجوهرات :
- 30 - صانع الأسلحة التقليدية :
- 31 - مطلي / مذهب (طلاء الأدوات) :
- 32 - صانع الأفرنة :
- 33 - صانع لافتات مضيئة :
- 34 - ملمع المعادن :
- 35 - صانع الدمشقي :
- 36 - نحاس :
- 37 - حداد فني :
- 38 - حداد :
- 39 - لحام :
- 40 - قدار :
- 41 - نجار الألومينيوم :
- 42 - جباس :
- 43 - فخار

- 44 - صانع القرمود :
- 45 - نحات على الأحجار الكريمة :
- 46 - نحات على الحجر :
- 47 - زلايجي :
- 48 - خزاف تقليدي :
- 49 - رخامي :
- 50 - فسيفسائي :
- 51 - مزخرف على الزجاج :
- 52 - صانع الزجاج المعشق :
- 53 - صانع مرايا :
- 54 - نافخ زجاج :
- 55 - صانع الزجاج بالموقد :
- 56 - نخاد :
- 57 - نساج الزرابي و الحنبل والحنديرة :
- 58 - نساج الخيام التقليدية :
- 59 - مطرز :
- 60 - خياط :
- 61 - صانع القياطين :
- 62 - خياط تقليدي :
- 63 - رسام على الحرير :
- 64 - صباغ النسيج :

- 65 - نساج تقليدي :
- 66 - حائك :
- 67 - نساج تقليدي البروكار :
- 68 - صانع اللباد :
- 69 - صانع منتوجات من الألياف النباتية :
- 70 - ضفار السجاد النباتي :
- 71 - كهربائي الصيانة :
- 72 - نجار المباني :
- 73 - بناء التراب المدكوك :
- 74 - مغطي الاسطح :
- 75 - كهربائي البناء :
- 76 - مركب مصلح المنشآت الصحية والحرارية :
- 77 - بناء ؛
- 78 - صباغ المباني ؛
- 79 - رصاص :
- 80 - مركب السجاد و الأرضيات الخشبية :
- 81 - مغلف الأرضيات والجدران :
- 82 - مركب الزليج والموزاييك :
- 83 - نجار قوالب في ترميم التراث المعماري :
- 84 - صانع عزل مائي في ترميم التراث المعماري :
- 85 - بناء متعدد المهام في ترميم التراث المعماري :
- 86 - مركب الفرمود :

- 87 - كهربائي السيارات :
- 88 - ميكانيكي الصيانة :
- 89 - ميكانيكي محركات الوقود :
- 90 - ميكانيكي مصلح الدراجات :
- 91 - مصلح صالون السيارات :
- 92 - مصلح إلكترونيك السيارات :
- 93 - مصلح توازن العجلات والأضواء :
- 94 - مصلح مركبات السيارات :
- 95 - مصلح - صباغ هياكل السيارات :
- 96 - مركب الألواح الشمسية :
- 97 - مصلح أجهزة الاتصال :
- 98 - مصلح آلات التبريد :
- 99 - مصلح الأجهزة الكهرو منزلية :
- 100 - مصلح الآلات الإلكترونية :
- 101 - مصلح الحاسوب والمعدات الملحقة :
- 102 - مصلح آلات الخياطة :
- 103 - مصلح محركات - كتاب.

.....
.....
مؤلف التوثيق في القضاء و القانون المغربيين

إعداد مصطفى علاوي المستشار بمحكمة الاستئناف بفاس المغرب
حاصل على الإجازة جامعة القرويين فاس المغرب
له العديد من المؤلفات

.....
.....

الكتاب : " الاجتهاد القضائي الحاسم الصادر عن محكمة النقض المغربية في
المحرر"، إعداد الأستاذ مصطفى علاوي (مستشار بمحكمة الاستئناف بفاس، حاصل
على الإجازة في الشريعة من جامعة القرويين).

noor-book.com

هذا الكتاب (أو المجموعة) يجمع اجتهادات حاسمة صادرة عن محكمة النقض
المغربية تتعلق بموضوع المحرر (المحررات العدلية، الرسمية، الخاصة، شروطها،
حجيتها، طبيعتها القانونية، وتأثيرها في الإثبات والملكية العقارية وغيرها).

droitarabic.com

عن المؤلف

- مصطفى علاوي هو قاضٍ وباحث مغربي بارز، متخصص في تجميع وتوثيق
الاجتهادات القضائية المغربية (خاصة قرارات محكمة النقض).
- له عشرات المؤلفات المماثلة في مواضيع مثل: النفقة، الصلح والتنازل، الحيابة
والملكية العقارية، الوثيقة، ما جرى عليه عمل محكمة النقض، إلخ.

foulabook.com

يمكنك تحميل الكتاب أو الاطلاع عليه من مواقع قانونية مغربية متخصصة مثل:

- noor-book.com (يحتوي على وصف وتحميل مباشر).
- droitarabic.com (صفحة مخصصة لهذا الكتاب مع روابط PDF).

droitarabic.com

- مواقع أخرى مثل foulabook.com أو sajplus.com (تبحث عن مؤلفات
مصطفى علاوي).

ملاحظة: هذه المؤلفات غالباً ما تكون متوفرة كـ PDF مجانية أو شبه مجانية في المكتبات القانونية الرقمية المغربية، وهي مرجع أكاديمي وقضائي مهم للباحثين والمحامين والطلاب.

قرار محكمة النقض

رقم : 2/440

الصادر بتاريخ : 13/04/2023

في الملف الإداري رقم 2790/4/2/2021

يترتب على عدم الوفاء بالمستحقات المالية في الأجل المحدد قانوناً في عقود الصفقات العمومية، استحقاق فوائد التأخير وفقاً لأحكام المادة 2 من المرسوم رقم 03.703.2 الصادر بتاريخ 13 نونبر 2003 المتعلق بتحديد آجال الأداء وفوائد التأخير الخاصة بصفقات الدولة وذلك في حال كان التأخير ناتجاً عن تقصير من الإدارة. كما لا يجوز تحميل أحد أطراف العقد المسؤولية عن التأخير الناجم عن إخلال طرف آخر بتنفيذ التزاماته، وذلك تطبيقاً لمبدأ نسبية العقود الذي يقتضي أن تقتصر آثار العقد على أطرافه دون غيرهم.

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه بالنقض المذكور أعلاه، أن المطلوبة في النقض تقدمت بتاريخ 18/04/2019 بمقال أمام المحكمة الإدارية بمراكش، عرضت فيه بواسطة نائبا أنها فازت بالصفقة عدد 55/2009 المعلن عنها من قبل الأكاديمية الجهوية للتربية والتكوين لجهة مراكش أسفي من أجل إنجاز أشغال بناء مجموعة من الأقسام التعليمية بنواحي الصويرة وأنها أنجزت الأشغال وفق المتفق عليه وتسلمتها الأكاديمية بدون أي تحفظ حسب محضر التسليم المؤقت بتاريخ 16/02/2016، وأن هذا التسليم أصبح نهائياً بشكل قانوني بعد مرور سنة على التسليم المؤقت طبقاً لدفتر الشروط الإدارية العامة، وقد أنجزت الأكاديمية كشفاً نهائياً بمبلغ 310.775,59 درهم، تم توقيعه بتاريخ 16/02/2016، غير أنها لم تعمل على أدائه إلا بتاريخ 08/03/2019 بعدما احتفظت بالمبالغ المستحقة لها لمدة ثلاث سنوات، ذلك أنها لم تعمل على صرف مستحقاتها في الكشف الأول إلا بتاريخ 10/12/2013 مع أنه تم توقيعه بتاريخ 30/05/2013، وبالنسبة للكشف رقم 2 وقع بتاريخ 08/07/2013 ولم يؤدي إلا بتاريخ 11/05/2015، مما تكون معه

محقة في الحصول على تعويض عن الضرر الحاصل لها جراء الاحتفاظ بأموالها دون وجه حق تطبيقاً للمادة 61 من دفتر الشروط الإدارية العامة، كما أنها تستحق مبلغ الاقتطاع الضامن وقدره 58.971,53 درهم ومبلغ الكفالة النهائية وقدره 25.300,00 درهم ، ملتزمة الحكم على الأكاديمية المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ الاقتطاع الضامن والكفالة النهائية، وبإجراء خبرة لتحديد التعويض عن التأخير في أداء

1

1/3

الكشوفات الحسابية، وبعد جواب الأكاديمية الجهوية المدعى عليها وإجراء خبرة وتقديم المستنتجات وتام الإجراءات المسطرية، قضت المحكمة على الأكاديمية الجهوية للتربية والتكوين لجهة مراكش أسفي في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة المدعية مبلغاً إجمالياً قدره 113.503,51 درهما وبرفع اليد عن مبلغ الضمانة النهائية مع تحميل المحكوم عليها الصائر، وبرفض باقي الطلبات استأنفته الأكاديمية فقضت محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن وسيلتي الطعن بالنقض مجتمعين للارتباط

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه من جهة بخرق القانون، ذلك أن الخطأ في الأداء المتأخر كان بفعل المقاول، وأنها أدت كل المبالغ بمجرد إصلاح البيانات واستكمال شكليات الأداء والقرار المطعون فيه حين قضى لفائدة المطلوبة بفوائد التأخير يكون قد خرق القانون وقواعد تحديد المسؤولية. كما تعيبه من جهة أخرى، بفساد التعليل لاعتباره أن العقد الرابط بين الأكاديمية والمهندس المعماري ليست المقولة طرفاً فيه، وبالتالي لا يمكن تحميلها نتائجها، وهو تعليل فاسد لكون موضوع المناقشة ليس هو قاعدة نسبية العقود بل تحديد الطرف المسؤول عن التأخير بغض النظر عن طبيعة العقد أو العلاقة التي تجمع بين المتدخلين في الصفقة، وما دام موضوع الدعوى هو التعويض عن التأخير في الأداء فإنها لم تكن مسؤولة عن التأخير الذي كان بفعل عدم صحة أوراق الأداء وحسومات الأطراف المتدخلة في الصفقة وعلى رأسها المهندس المعماري.

لكن، حيث إن تقييم الوثائق وتقدير مدى حجيتها، مما تختص به محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل الذي يجب أن يكون سائغاً. وهي في سبيل ذلك تستعين بالأراء الفنية للخبراء فتأخذ منها ما تطمئن إليه في

تكوين قناعتها وتطرح ما عداه. والمحكمة واستنادا إلى الخبرة المنجزة في الموضوع، تبث لها أن مستحقات الشركة برسم الصفقة المبرمة بين الطرفين لم تؤد داخل الأجل المقرر قانونا وعرفت تأخيرا بخصوص الكشف الحسابي الأول ابتداء من 08/10/2013 إلى 01/09/2013، وبخصوص الكشف الثاني من 10/12/2013 إلى 11/05/2015، وبالنسبة لكشف الحساب رقم 3 من 16/05/2016 إلى 08/03/2019، وأن التأخيرات المذكورة تعزى للإدارة، وتستحق بذلك المطلوبة فوائد التأخير وفق مقتضيات المادة الثانية من المرسوم رقم 2.03.703 الصادر بتاريخ 13 نونبر 2003 المتعلق بأجال الأداء وفوائد التأخير الخاصة بصفقات الدولة، على غرار ما تتمسك به الطالبة بخصوص استبعاد مسؤوليتها عن التأخير الحاصل في أداء المستحقات داخل الأجل القانوني برفض المهندس المعماري توقيع الكشوفات الثلاث لكون هذا الأخير يبقى مرتبطا بصاحب المشروع بعقد يتحمل طرفيه الالتزامات المضمنة به ولا علاقة للمطلوبة بالإخلالات الصادرة عنهما إعمالا لمبدأ نسبية العقود، وما بالوسيلتين على غير أساس.

2

2/3

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.

و به صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية القسم الثاني السيد سعد غزيول برادة رئيسا، والمستشارين السادة: فاطمة الغازي مقررة ومحمد بوغالل وأحمد البوزيدي وعبد الغني يفوت أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد حسن تايب، وبمساعدة كاتب الضبط السيد سليمان الخليلشي

.....
.....

قرار محكمة النقض

رقم : 1/179

الصادر بتاريخ 12 أبريل 2018

في الملف التجاري رقم 1313/3/1/2017

أصل تجاري - توقف عن النشاط - دعوى التشطيب من السجل التجاري -
شروطها

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 29/05/2017 من طرف الطالب المذكور حوله
بواسطة نائبتيه الأستاذتين (ب) و (ع) والرامي إلى نقض القرار عدد 255 الصادر
عن محكمة الاستئناف ببني ملال بتاريخ 07/03/2017 في الملف عدد :
1295/1221/2016

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملعب

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 22/03/2018

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 12/04/2018.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر المسليد ا عبد الإلاه الحنين.

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن الطالب (ب.ش) لمراكش بني
ملال تقدم بتاريخ 16/05/2016 بمقال إلى رئيس المحكمة الابتدائية بالفقيه بنصالح،
عرض فيه أنه دائن للمطلوب (خ.م) بمقتضى حكم نهائي بمبلغ 1.590.114.24
درهما وتعويض قدره 20.000.00، بمقتضى حكم نهائي أسفرت محاولة تنفيذه عن
تحرير محضر امتنع وعدم وجود ما يحجز مما اضطره إلى استصدار حكم آخر

قضى له بتحقيق الرهن المنصب على الأصل التجاري المملوك للمدعى عليه، غير أن محاولة تنفيذ هذا الحكم أسفرت هذه المرة عن تحرير محضر إخباري بكون الأصل التجاري الذي كان يستغله المنفذ عليه هو عبارة عن مرآب مغلق بباب حديدي منذ أكثر من سنة حسب إفادة الجيران، معتبرا (المدعى) أن ذلك يعني أن مدة الإغلاق فاقت الأربع سنوات إذا ما اعتبرنا تاريخ تقديم الدعوى، لتتحقق بذلك إحدى حالات التشطيب من السجل التجاري المقررة بموجب المادة 51 من مدونة التجارة ملتصقا بإصدار أمر بشطب

1

المدعى عليه من السجل التجاري عدد () تحليلي الممسوك لدى المحكمة الابتدائية بالفقيه بنصالح، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وأمر رئيس كتابة الضبط بذات المحكمة بتنفيذ مقتضيات الأمر المذكور وبعد جواب المدعى عليه، واستنفاذ الإجراءات، صدر الأمر بعدم قبول الطلب أيد استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة.

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق وسوء تطبيق المادة 54 من مدونة التجارة والفصل 345 من ق م م، وفساد التعليل الموازي لانعدامه، وعدم الارتكاز على أساس قانوني بدعوى أنه علل قضاءه بتأييد الأمر المستأنف القاضي بعدم قبول الطلب " بأن شروط تطبيق المادة 54 من مدونة التجارة غير متوفرة لعدم اكتمال مدة الثلاث سنوات من التوقف عن مزاولة النشاط المبررة لطلب التشطيب على التاجر من السجل التجاري"، والحال أن هذا التعليل مشوب بالفساد المعتبر بمثابة انعدامه، اعتبارا لأن المحضر الإخباري الذي استند إليه القرار أنجز بتاريخ 22/11/2012 وأفاد أن مدة التوقف بذلك التاريخ كانت تفوق السنة، مما يعني أنه سواء باعتبار التاريخ الذي قدم خلاله الطالب مقاله أمام رئيس المحكمة الابتدائية وهو 16/05/2016، أو تاريخ تقديمه لمقالة الاستئنافي الذي هو 26/10/2016 أو تاريخ صدور القرار الاستئنافي المطعون فيه حاليا الذي هو 07/03/2017، فإنه في جميع الأحوال تكون مدة توقف المدعى عليه عن ممارسة النشاط قد فاقت الثلاث سنوات اللازمة قانونا للتشطيب على التاجر المتوقف عن مزاولة النشاط، بل إنها وصلت إلى خمس سنوات وبذلك يكون القرار المطعون فيه قد بني على تعليل فاسد معد بمثابة انعدامه، مما يستوجب التصريح بنقضه .

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللته بما مضمونه "إنه باستقراء

المادة 54 من دونة التجارة يتضح أنها تنص على أنه يشطب على كل تاجر ثبت أنه : كل تاجر ثبت أنه توقف عن مزاولة النشاط الذي قيد من أجله لمدة تفوق ثلاث سنوات، وبالرجوع إلى المحضر الإخباري المنجز بتاريخ 22/11/2012 يتضح منه أن مدة التوقف عن مزاولة النشاط تفوق السنة و لم تصل بعد إلى ثلاث سنوات فأكثر، وبالتالي فإن شروط المادة 54 المذكورة غير قائمة في النازلة مما يجعل الوسائل المثارة خلاف الواقع و القانون، ويتعين بالتالي تأييد الأمر المستأنف"، وهو تعليل سليم اعتمدت فيه المحكمة فيما انتهت إليه من عدم تحقق شرط التوقف لمدة ثلاث سنوات عن مزاولة النشاط اللازم للتشطيب على التاجر من السجل التجاري على المحضر الاخباري الذي استظهر لها به الطالب نفسه، والذي حصر مدة توقف المطلوب عن مزاولة نشاطه التجاري في مدة تزيد عن السنة دون أن يرد به ما يفيد اكتمال مدة الثلاث سنوات اللازمة قانونا للتشطيب عليه من السجل التجاري، وهو منحى سليم تقيدت فيه بمحتوى ذلك المحضر، ولم يكن من واجبها أن تفترض استمرار التوقف بعد التاريخ الذي حرر فيه ذلك المحضر، اعتبارا لأن الطالب هو من كان ملزما بإقامة الدليل على ذلك، فجاء قرارها غير خارق لأي مقتضى ومعللا تعليلا سليما وكافيا ومرتكزا على أساس قانوني، والوسيلة على غير أساس.

الأمانة العامة للحكومة

القانون التنظيمي رقم 106.13

المتعلق بالنظام الأساسي للقضاة (1) ،

كما تم تغييره وتتميمه

باب تمهيدي

أحكام عامة

المادة الأولى

تطبيقا لأحكام الدستور ولا سيما الفصل 112 منه، يحدد هذا القانون التنظيمي النظام الأساسي للقضاة الذي يتضمن مقتضيات الخاصة بتأليف السلك القضائي وحقوق القضاة وواجباتهم ووضعياتهم والضمانات الممنوحة لهم.

المادة 2

تطبيقاً لأحكام الفصل 113 من الدستور، يسهر المجلس الأعلى للسلطة القضائية على تطبيق الضمانات الممنوحة للقضاة وفق مقتضيات هذا القانون التنظيمي، وكذا القانون التنظيمي المتعلق بالمجلس الأعلى للسلطة القضائية.

يشار إلى المجلس الأعلى للسلطة القضائية في هذا القانون التنظيمي باسم المجلس.

القسم الأول

تأليف السلك القضائي

المادة 3

يتألف السلك القضائي بالمملكة الخاضع لهذا النظام الأساسي من هيئة واحدة، تشمل قضاة الأحكام وقضاة النيابة العامة المعيّنين بمحاكم أول درجة ومحاكم الاستئناف ومحكمة النقض

الموجودين في إحدى الوضعيات المنصوص عليها في المادة 57 أدناه.

(1) الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.41 بتاريخ 14 من جمادى الآخرة 1437 (24) مارس (2016)، ج.ر عدد 6456 بتاريخ 6 رجب 1437 - 14 أبريل (2016)، ص 3160

صدر بشأنه قرار للمجلس الدستوري عدد 992.16 م.د بتاريخ 5 من جمادى الآخرة 1437 (15) مارس (2016)، ج.ر عدد 6452 2882 - بتاريخ 21 جمادى الآخرة 1432 (31) مارس (2016)، ص

2882

1

القسم الثالث

وضعيات القضاة

المادة 57

يوجد كل قاض في إحدى الوضعيات التالية :

1- وضعية القيام بالمهام :

2- وضعية الإلحاق :

3- وضعية الاستيداع.

الباب الأول

وضعية القيام بالمهام

المادة 58

يعتبر القاضي في وضعية القيام بالمهام إذا كان يمارس فعليا مهامه بإحدى محاكم المملكة.

ويعتبر في نفس الوضعية القاضي الموضوع رهن الإشارة وكذا القاضي المستفيد من الرخص المذكورة في المادة 59 بعده.

المادة 59

غيرت وتمت بموجب المادة الأولى من القانون التنظيمي رقم 09.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.25.62 بتاريخ (7047: 9) ربيع الأول 1447 (2) سبتمبر (2025)، ج.ر عدد 7438 بتاريخ 18 من ربيع الأول 1447 (11) سبتمبر (2025)، ص

تنقسم الرخص إلى ما يلي :

1- الرخص الإدارية التي تشمل الرخص السنوية والرخص الاستثنائية أو الرخص بالتغيب ؛

2- الرخص الممنوحة لأسباب صحية وتشمل :

(أ) رخص المرض القصيرة الأمد :

ب رخص المرض المتوسطة الأمد :

14

(ج) رخص المرض الطويلة الأمد :

د الرخص بسبب أمراض أو إصابات ناتجة عن مزاوله العمل أو بمناسبته.

3 الرخص الممنوحة عن الولادة والرضاعة والأبوة والكفالة :

4- الرخص بدون أجر.

يتقاضى القضاة الموجودون في رخصة لأسباب صحية، بحسب الحالة، مجموع أو نصف أجرتهم المحتسبة في معاش التقاعد، ويستفيدون من مجموع التعويضات العائلية في جميع حالات الرخص للأسباب الصحية.

المادة 60

يحق لكل قاض يوجد في وضعية القيام بالمهام أن يستفيد من رخصة سنوية مؤدى عنها.

تحدد مدة الرخصة في اثنين وعشرين (22) يوم عمل برسم كل سنة زاول أثناءها مهامه.

المادة 61

يتولى منح الرخص الإدارية للقضاة :

الرئيس الأول لمحكمة النقض والوكيل العام للملك لديها، كل فيما يخصه، بالنسبة للقضاة الممارسين لمهامهم بمحكمة النقض، والرؤساء الأولين لمختلف محاكم الاستئناف والوكلاء العاميين للملك لديها ؛

- الرؤساء الأولون لمختلف محاكم الاستئناف والوكلاء العامون للملك لديها، كل فيما يخصه، بالنسبة للقضاة الممارسين لمهامهم بهذه المحاكم، وكذا رؤساء محاكم أول درجة ووكلاء الملك لديها الممارسين لمهامهم بدائرة نفوذها :

- رؤساء محاكم أول درجة ووكلاء الملك لديها، كل فيما يخصه، بالنسبة للقضاة الممارسين لمهامهم

بهذه المحاكم.

المادة 62

يتولى المسؤولون القضائيون المذكورون في المادة 61 أعلاه، كل فيما يخصه ، تحديد جدولة الرخص السنوية، كما يمكن لهم رعايا لضرورة المصلحة، أن يعترضوا على

تجزئتها، وتؤخذ بعين الاعتبار الوضعية العائلية من أجل تخويل الأسبقية في اختيار فترات الرخص السنوية.

ولا يمكن تأجيل الاستفادة من الرخصة السنوية برسم سنة معينة إلى السنة الموالية إلا استثناء ولمرة واحدة.

ولا يخول عدم الاستفادة من الرخصة السنوية الحق في تقاضي أي تعويض عن ذلك. يشعر المجلس فوراً بالرخص الممنوحة.

15

المادة 63

يمكن للمسؤولين القضائيين المذكورين في المادة 61 أعلاه، كل فيما يخصه، أن يمنحوا رخصاً استثنائية، أو أن يرخسوا بالتغيب، مع التمتع بكامل الأجرة دون أن يدخل ذلك في حساب الرخص الاعتيادية :

- للقضاة الذين يعززون طلبهم بمبررات عائلية أو أسباب وجيهة واستثنائية، على ألا تتجاوز مدة هذه الرخصة عشرة (10) أيام في السنة ؛

للقضاة الراغبين في أداء فريضة الحج، ولا تمنح هذه الرخصة إلا مرة واحدة لمدة شهرين (2) طيلة مسارهم المهني على ألا يستفيد القضاة المذكورون من الرخصة المنصوص عليها في المادة 60 أعلاه خلال السنة التي استفادوا فيها من رخصة أداء فريضة الحج.

تحدد قائمة الرخص الاستثنائية التي يستفيد منها القضاة بنص تنظيمي.

المادة 64

يمكن للقاضي، بطلب منه وبعد موافقة الرئيس المنتدب للمجلس أن يستفيد مرة واحدة كل سنتين (2) من رخصة بدون أجر لا تتعدى شهراً واحداً غير قابل للتجزئة.

المادة 65

إذا أصيب القاضي بمرض مثبت بصفة قانونية يجعله غير قادر على القيام بمهامه، وجب عليه الإدلاء بشهادة طبية تحدد فيها المدة التي يحتمل أن يظل خلالها في

وضعية لا تسمح له بمزاولة مهامه وفي هذه الحالة، يعتبر في رخصة مرض بقوة القانون.

يمكن القيام بكل مراقبة طبية أو إدارية مفيدة، بهدف التأكد من أن القاضي لا يستفيد من رخصته إلا لأجل العلاج.

تمنح رخص المرض الطويلة والمتوسطة الأمد من قبل الرئيس المنتدب للمجلس.

باستثناء رخص المرض القصيرة الأمد التي تمنح مباشرة من قبل المسؤولين القضائيين المذكورين في المادة 61 أعلاه، لا يجوز منح الرخص الأخرى لأسباب صحية إلا بعد موافقة المجلس الصحي.

المادة 66

لا يجوز أن تتعدى مدة رخصة المرض القصيرة الأمد ستة (6) أشهر عن فترة كل اثني عشر (12) شهرا متتابعاً، ويستفيد القاضي خلال الثلاثة أشهر الأولى من مجموع أجرته، وتخفض هذه الأجرة إلى النصف خلال الثلاثة أشهر الموالية.

16

المادة 67

غيرت وتمت بموجب المادة الأولى من القانون التنظيمي رقم 09.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.25.62 بتاريخ (7047) :و ربيع الأول 1447 (2) سبتمبر (2025)، ج.ر عدد 7438 بتاريخ 18 من ربيع الأول 1447 (11) سبتمبر (2025)، ص

لا يجوز أن يتعدى مجموع مدة رخصة المرض المتوسطة الأمد ثلاث (3) سنوات، وتمنح هذه الرخصة للقاضي المصاب بمرض يجعله غير قادر على القيام بعمله، إذا كان يستلزم علاوة على ذلك مداواة وعلاجات طويلة الأمد وكان يكتسي طابع عجز ثبتت خطورته.

يتقاضى القاضي طوال مدة الرخصة المذكورة مجموع أجرته.

تحدد بنص تنظيمي قائمة الأمراض التي تخول الحق في الرخص المنصوص عليها في هذه المادة.

المادة 68

غيرت وتمت بموجب المادة الأولى من القانون التنظيمي رقم 09.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.25.62 بتاريخ (9: 7047) ربيع الأول 1447 (2) سبتمبر (2025)، ج.ر عدد 7438 بتاريخ 18 من ربيع الأول 1447 (11) سبتمبر (2025)، ص

لا يجوز أن يتعدى مجموع مدة رخص المرض الطويلة الأمد خمس (5) سنوات، وتمنح هذه الرخصة للقاضي المصاب بأحد الأمراض المحددة ينص تنظيمي.

يتقاضى القاضي طوال مدة الرخصة المذكورة مجموع أجرته.

المادة 69

غيرت وتمت بموجب المادة الأولى من القانون التنظيمي رقم 09.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.25.62 بتاريخ (9: 7047) ربيع الأول 1447 (2) سبتمبر (2025)، ج.ر عدد 7438 بتاريخ 18 من ربيع الأول 1447 (11) سبتمبر (2025)، ص

إذا أصيب القاضي بمرض أو استفحل هذا المرض عليه إما أثناء أو بمناسبة مزاولته عمله وإما خلال قيامه بعمل تضحية اقتضته المصلحة العامة أو لإنقاذ حياة أحد الأشخاص وإما على إثر حادث وقع له أثناء أو بمناسبة مزاولته عمله، فإنه يتقاضى مجموع أجرته إلى أن يصير قادرا على استئناف عمله أو إلى أن يثبت عدم قدرته نهائيا على العمل، ويحال إلى التقاعد طبقا للشروط المنصوص عليها في مقتضيات نظام المعاشات المدنية بعد عرض وضعيته على المجلس.

ويحق للقاضي، زيادة على ما ذكر في جميع الحالات المنصوص عليها في هذه المادة، أن يسترجع أبدال الأتعاب الطبية والمصاريف المترتبة مباشرة عن المرض أو الحادث.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة بقرار للرئيس المنتدب للمجلس. ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

17

المادة 70

إذا لاحظ المجلس الصحي، وقت انقضاء الرخصة لأسباب صحية، أن القاضي غير قادر على استئناف عمله نهائياً، أحيل المعني بالأمر إلى التقاعد إما بطلب منه وإما بصفة تلقائية.

وإذا لم يقر المجلس الصحي بالعجز النهائي للقاضي عن القيام بالعمل ولم يستطع المعني بالأمر بعد انتهاء الرخصة لأسباب صحية استئناف عمله، وضع تلقائياً في حالة الاستيداع طبقاً للمادة 87 بعده.

المادة 71

نسخت و عوضت بموجب المادة الثالثة من القانون التنظيمي رقم 09.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.25.62 بتاريخ

(7048) :9 ربيع الأول 1447 (2) سبتمبر (2025)، ج.ر عدد 7438 بتاريخ 18 من ربيع الأول 1447 (11) سبتمبر (2025)، ص

تتمتع المرأة القاضية الحامل برخصة ولادة مدتها أربعة عشر (14) أسبوعاً، تتقاضى خلالها كامل أجرتها.

وتستفيد المرأة القاضية التي أسندت إليها ، طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل كفالة طفل تقل سنه عن أربعة وعشرين (24) شهراً ، من رخصة عن الكفالة مدتها أربعة عشر (14) أسبوعاً، تتقاضى خلالها كامل أجرتها.

كما تستفيد المرأة القاضية من رخصة عن الرضاعة مدتها ساعة واحدة في اليوم، ابتداء من تاريخ استنفاد الرخصة الممنوحة عن الولادة أو الكفالة، حسب الحالة، وذلك إلى حين بلوغ الطفل المولود أو المتكفل به سن أربعة وعشرين (24) شهراً.

يتولى المسؤولون القضائيون المذكورون في المادة 61 أعلاه، كل فيما يخصه ، تحديد أوقات الاستفادة من الرخصة عن الرضاعة بناء على رغبة المرأة القاضية المعنية بالأمر، دون الإخلال بحسن سير العمل.

المادة 71 المكررة

أضيفت بموجب المادة الثانية من القانون التنظيمي رقم 09.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.25.62 بتاريخ (7048) :9 ربيع الأول 1447 (2) سبتمبر (2025)، ج.ر عدد 7438 بتاريخ 18 من ربيع الأول 1447 (11) سبتمبر (2025)، ص

يستفيد القاضي الذي ولد له طفل من رخصة عن الأبوة، مدتها خمسة عشر (15) يوماً متصلة ومؤدى عنها، وذلك ابتداء من تاريخ ولادة الطفل.

ويستفيد القاضي الذي أسندت إليه، طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل كفالة طفل تقل سنه عن أربعة وعشرين (24) شهراً، من رخصة عن الكفالة مدتها خمسة عشر (15) يوماً متصلة ومؤدى عنها.

18

المادة 71 المكررة مرتين

أضيفت بموجب المادة الثانية من القانون التنظيمي رقم 09.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.25.62 بتاريخ

9

(7048) : سبتمبر (2025)، ص

ربيع الأول 1447 (2) سبتمبر (2025)، جر عدد 7438 بتاريخ 18 من ربيع الأول
1447 (11)

تحدد كليات الاستفادة من الرخص الاستثنائية المشار إليها في المادة 63 ومن الرخص المنصوص عليها في المواد 66 و 67 و 68 و 71 و 71 المكررة من هذا القانون التنظيمي بقرار للرئيس المنتدب للمجلس. ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

المادة 72

يمكن أن ينقل القاضي وفق المعايير المنصوص عليها في القانون التنظيمي المتعلق بالمجلس الأعلى

للسلطة القضائية في الحالات التالية :

- بناء على طلبه :

- على إثر ترقية في الدرجة :

- إحداث محكمة أو حذفها :

- شغور منصب قضائي أو سد الخصاص.

غيرت و تمت بموجب المادة الفريدة من القانون التنظيمي رقم 14.22 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.23.37 بتاريخ (3210 : 23 من شعبان 1444) (16) مارس (2023)، جر عدد 7180 بتاريخ فاتح رمضان 1444 (23) مارس (2023)، ص

يمكن للرؤساء الأولين لمختلف محاكم الاستئناف والوكلاء العامين للملك لديها، كل فيما يخصه، أن ينتدبوا من بين القضاة الممارسين لمهامهم بدوائر نفوذهم القضائية، قاضيا لسد خصاص طارئ بإحدى المحاكم التابعة لهذه الدوائر.

كما يمكن عند الاقتضاء للرئيس الأول لمحكمة النقض والوكيل العام للملك لديها، كل فيما يخصه، انتداب قاض من محكمة النقض أو من دائرة استئنافية لسد خصاص طارئ بإحدى المحاكم، كما يمكن للرئيس المنتدب، لأجل سد خصاص طارئ بإحدى المحاكم، وبعد استشارة رئيس النيابة العامة، انتداب قاض من قضاة النيابة العامة للقيام بمهام قضاء الحكم، أو قاضيا من قضاة الحكم للقيام بمهام النيابة العامة بمحكمة النقض أو بإحدى المحاكم الأخرى.

يراعى في جميع الحالات عند الانتداب :

- استشارة المسؤول القضائي المباشر :

- القرب الجغرافي :

- الوضعية الاجتماعية للقاضي.

19

.....
...

.....
الجريدة الرسمية عدد 7464 - 20 جمادى الآخرة 1447 (11) ديسمبر 2025
صفحة : 9283

نظام موظفي الإدارات العامة

نصوص خاصة

المجلس الأعلى للسلطة القضائية.

قرار للرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية رقم 2482.25 صادر في 28 من ربيع الآخر 1447 (21) أكتوبر (2025) بتحديد كفايات استفادة القضاة من الرخص الاستثنائية ورخصة أداء فريضة الحج والرخص لأسباب صحية والرخص بسبب أمراض أو إصابات ناتجة عن مزاولة العمل أو بمناسبةه ورخص الولادة والرضاعة والأبوة والكفالة.

الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية

بناء على القانون التنظيمي رقم 106.13 المتعلق بالنظام الأساسي للقضاة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.41 بتاريخ 14 من جمادى الآخرة 1437 (24) مارس (2016) كما وقع تغييره وتتميمه ولا سيما المادتين 69 و 71 المكررة مرتين منه :

وعلى المرسوم رقم 2.24.865 الصادر في 5 رجب 1446 (6) يناير (2025) بتحديد قائمة الرخص الاستثنائية التي يستفيد منها القضاة، وقائمة الأمراض التي تخول لهم الحق في رخص المرض المتوسطة والطويلة الأمد.

قرر ما يلي :

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

تطبيقاً لأحكام المادتين 69 و 71 المكررة مرتين من القانون التنظيمي 1446 رقم 106.13 ولمقتضيات المرسوم رقم 2.24.865 الصادر في 5 رجب (6) يناير 2025 المشار إليهما أعلاه، يحدد هذا القرار كفايات استفادة القضاة من الرخص الاستثنائية، والرخص الممنوحة لأسباب صحية والرخص الممنوحة على إثر الإصابة بمرض أو حادث أثناء أو بمناسبة مزاولة العمل ورخص الولادة والرضاعة ورخص الأبوة، ورخص الكفالة.

المادة 2

يشار في هذا القرار إلى :

المجلس الأعلى للسلطة القضائية، بعبارة «المجلس» :

الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية، بعبارة

الرئيس المنتدب للمجلس :

القانون التنظيمي رقم 106.13 المتعلق بالنظام الأساسي للقضاة كما وقع تغييره
وتتميمه، بعبارة القانون التنظيمي رقم 106.13.

الباب الثاني

الرخص الاستثنائية ورخصة أداء فريضة الحج

الفرع الأول

الرخص الاستثنائية

المادة 3

يُشعرُ القاضي، الذي يرغب في الاستفادة من إحدى الرخص الاستثنائية المحددة
قائمتها في المادة الأولى من المرسوم سالف الذكر رقم 2.24.865 الصادر في 5
رجب 1446 (6) يناير (2025)، المسؤول القضائي المباشر بالحالة التي تخوله
الاستفادة من هذه الرخصة وذلك يوماً واحداً على الأقل قبل تاريخ استفادته منها،
باستثناء حالات الوفاة التي يشعر بها المسؤول القضائي المذكور في حينه، وبكل
الوسائل المتاحة.

يتعين على القاضي المعني أن يدلي بعد استئنافه للعمل، بكل ما من شأنه إثبات أحقيته
في الاستفادة من الرخصة الاستثنائية تحت طائلة اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً
للنصوص الجاري بها العمل، ولا سيما المادة 102 من القانون التنظيمي رقم

106.13

الفرع الثاني

رخصة أداء فريضة الحج

المادة 4

تمنح رخصة أداء فريضة الحج، المنصوص عليها في البند الثاني من الفقرة الأولى من المادة 63 من القانون التنظيمي رقم 106.13 ، كاملة ولا يجوز تجزئتها إلا إذا اقتضت المصلحة القضائية ذلك بعد موافقة المسؤول القضائي المباشر.

في حالة تجزئة رخصة الحج يتعين على القاضي الاستفادة من المدة المتبقية من رخصته قبل ممت السنة التي تلي سنة أداء فريضة الحج.

المادة 5

يُصدر المسؤول القضائي المباشر قراراً بتمكين القاضي المعني من رخصة أداء فريضة الحج، يحدد فيه تاريخ بداية ونهاية الرخصة، وذلك بعد إدلاء القاضي بما يثبت قيامه بالإجراءات المسبقة المتعلقة بأداء هذه الفريضة.

يتعين على القاضي المعني أن يدلي بمجرد استئنائه للعمل، بنسخة من جواز سفره إلى المسؤول القضائي المباشر لإثبات أداء فريضة الحج. يُشعر المسؤول القضائي المباشر الأمانة العامة للمجلس برخصة أداء فريضة الحج الممنوحة لكل قاضي، وبتاريخ التوقف عن العمل. و تاريخ استئنائه، سواء كانت الرخصة كاملة أو مجزأة.

الباب الثالث

الرخص الممنوحة لأسباب صحية

الفرع الأول

رخصة المرض القصيرة الأمد

المادة 6

تطبيقاً لأحكام المادتين 65 و 66 من القانون التنظيمي رقم 106.13 يُخوّل القاضي رخصة مرض قصيرة الأمد، إذا أصيب بمرض يجعله غير قادر على القيام بمهامه، ولا يدخل ضمن الأمراض التي تخول الحق في رخصة المرض متوسطة أو طويلة الأمد.

تمنح رخصة المرض قصيرة الأمد بموجب قرار للمسؤول القضائي المباشر، مع مراعاة الإجراءات والأجال المحددة في هذا القرار.

المادة 7

يتعين على القاضي أن يُشعر فوراً المسؤول القضائي المباشر بوضعيته الصحية بكل الوسائل المتاحة على أن يدلي داخل أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أيام من تاريخ توقيفه عن العمل بشهادة طبية صادرة عن الطبيب المعالج، وفق النموذج المعتمد لهذا الغرض، تحدد مدة الرخصة التي تستدعيها حالته الصحية، وذلك مقابل وصل استلام يوقع عليه المسؤول القضائي المذكور أو من ينوب عنه.

المادة 8

إذا توفرت للمسؤول القضائي معطيات واقعية بعدم صحة المعلومات المضمنة بالشهادة الطبية المدلى بها، يمكن له أن يخضع المعني بالأمر لفحص مضاد يقوم به طبيب ينتدبه لهذه الغاية، أو عند الاقتضاء، اللجنة الطبية الإقليمية الأقرب المقر إقامة القاضي أو مكان استشفائه، كما يمكنه القيام بكل مراقبة إدارية يراها مناسبة، ينتدب لها أحد قضاة المحكمة تفوق درجته أو توازي درجة القاضي المعني مع مراعاة الأقدمية في السلك القضائي.

المادة 9

يُنجز الطبيب المكلف بإجراء الفحص المضاد تقريراً يوجهه إلى المسؤول القضائي المباشر داخل أجل 24 ساعة من إجرائه الفحص المذكور. يتعين على القاضي المنتدب المهام المراقبة الإدارية المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه أن يتأكد من تواجد القاضي المعني بمكان العلاج، سواء بالمستشفى أو بمنزله أو بالعنوان المدلى به رفقة الشهادة الطبية، ويطلع على حالته، ويرفع تقريراً بشأن ذلك إلى المسؤول القضائي المذكور.

المادة 10

إذا تبين للمسؤول القضائي المباشر، بناء على تقرير الطبيب المكلف بإجراء الفحص المضاد، أو تقرير القاضي المنتدب لمهام المراقبة الإدارية أو هما معاً، أن الحالة الصحية للقاضي المعني لا تمنعه من ممارسة عمله، تعين عليه إنذاره باستئناف عمله فوراً.

في حالة عدم امتثال القاضي المعني لهذا الإنذار، تُطبق مقتضيات المادة 102 من القانون التنظيمي رقم 106.13

الفرع الثاني

رخص المرض المتوسطة والطويلة الأمد

المادة 11

تمنح رخص المرض المتوسطة الأمد ورخص المرض الطويلة الأمد بموجب قرار للرئيس المنتدب للمجلس بعد موافقة المجلس الصحي مع مراعاة الإجراءات والأجال المحددة في هذا القرار.

المادة 12

يَتَعَيَّن على القاضي، بمجرد توقيفه عن العمل بسبب أحد الأمراض التي تُخَوِّل له الحق في الاستفادة من رخصة مرض متوسطة الأمد أو رخصة مرض طويلة الأمد، أن يُشعر فوراً المسؤول القضائي المباشر بكل الوسائل المتاحة بوضعه الصحي على أن يوافيه داخل أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أيام من تاريخ توقيفه عن العمل بشهادة طبية وفق النموذج المعتمد لهذا الغرض، تُحدد مدة الاستفادة من إحدى الرخصتين التي تستدعيها حالته الصحية، وذلك مقابل وصل استلام يوقع عليه المسؤول القضائي المذكور أو من ينوب عنه.

يُحيل المسؤول القضائي المباشر الشهادة الطبية المذكورة فور توصله بها إلى المجلس عبر المنصة الرقمية المحدثة لهذا الغرض.

المادة 13

يَعْرِضُ المجلس، داخل أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ التوصل بالشهادة الطبية المشار إليها في المادة 12 أعلاه، الملف الطبي للقاضي المعني بكامله على المجلس الصحي.

الجريدة الرسمية عدد 7464 - 20 جمادى الآخرة 1447 (11) ديسمبر 2025
صفحة : 9283

المادة 14

مع مراعاة المدة القصوى لرخصة المرض المتوسطة الأمد ورخصة المرض الطويلة الأمد كما حددتها على التوالي، المادتان 67 و 68 من القانون التنظيمي رقم 106.13 ، تُمنَح هاتان الرخصتان لفترات تُحدَّد مُدَّهَا في ثلاثة (3) أو ستة (6) أشهر تبعاً لرأي المجلس الصحي، في ضوء المدة المحددة من قبل الطبيب المعالج.

عند انقضاء كل فترة من فترات رخصة المرض المتوسطة أو الطويلة الأمد، يَتَعَيَّن على القاضي المعني موافاة المجلس عن طريق المسؤول القضائي المباشر بشهادة طبية صادرة عن الطبيب المعالج، تقر إما بقدرته على مزاولة العمل، وأما بضرورة تمديد هذه الرخصة.

المادة 15

يتعين على القاضي بمجرد حصوله على شهادة القدرة على مزاولة العمل الإدلاء بها للمسؤول القضائي المباشر، الذي يحيلها، عبر المنصة الرقمية المحدثة لهذا الغرض، إلى المجلس فور التوصل بها.

يُجبل المجلس هذه الشهادة إلى المجلس الصحي في غضون عشرة (10) أيام من تاريخ التوصل بها ، وذلك قصد البت فيها.

يَسْتَأْنِفُ القاضي عمله فور إشعاره بموافقة المجلس الصحي على الشهادة المذكورة.

المادة 16

يُمْكِنُ للقاضي الذي استأنف عمله بعد استنفاد مدد رخصة المرض المتوسطة الأمد أو رخصة المرض الطويلة الأمد، الاستفادة من رخصة مرض أخرى عن نفس المرض، أو مرض آخر يحول الحق في الاستفادة من نفس الرخصة المذكورة، وذلك بعد موافقة المجلس الصحي.

الفرع الثالث

مقتضيات مشتركة

المادة 17

إذا أصيب القاضي بمرض يخول الحق في رخصة مرض أطول مدة من الرخصة الموجود فيها، فله الحق في الاستفادة من الرخصة الأطول ابتداء من اليوم الذي عاين فيه الطبيب المعالج المرض الجديد ولا تخصم من هذه الرخصة المدة التي قضاها المعني بالأمر في الرخصة السابقة.

المادة 18

إذا كان القاضي يستفيد من رخصة مرض، وأصيب بمرض آخر يخوله الحق في نفس الرخصة أو في رخصة تقل مدتها عن الرخصة التي يستفيد منها، فإنه يستمر في

الرخصة الأصلية إلى حين استنفاد مدتها.

المادة 19

إذا أصيب القاضي خلال فترة استنفادته من رخصة إدارية بمرض يخوله الحق في رخصة مرضية، يتم منحه هذه الرخصة، ولا يستفيد من الفترة المتبقية من الرخصة الإدارية إلا بعد استنفاذه لعمله.

الباب الرابع

الرخص بسبب أمراض أو إصابات أو حوادث ناتجة عن مزاوله العمل أو بمناسبة أو بسبب القيام بعمل تضحية اقتضته المصلحة العامة أو لإنقاذ حياة أحد الأشخاص

المادة 20

يَتَعَيَّنُ على القاضي الذي أصيب بأحد الأمراض أو الإصابات أو الحوادث المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 69 من القانون التنظيمي رقم 106.13 أن يوافق المسؤول القضائي المباشر، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أيام من تاريخ توقفه عن العمل، بشهادة طبية وفق النموذج المعتمد لهذا الغرض، تُحدد المدة الأولية للرخصة التي تستند عليها حالته الصحية، وكذا الإشارة الصريحة إلى العلاقة بين المرض أو الحادث أو الإصابة التي يعاني منها والعمل الذي يزاوله.

المادة 21

علاوة على المقتضيات المشار إليها في المادة 20 أعلاه، يَتَعَيَّنُ على القاضي الذي أصيب بحادثة أثناء العمل أو بمناسبة، أن يوافق المسؤول القضائي المباشر بملف عن الحادثة، يتضمن على الخصوص، الوثائق التالية :

تصريح بظروف الحادثة :

- محضر الشرطة أو الدرك، أو السلطة المحلية، عند الاقتضاء :

- شهادة الشهود عند الاقتضاء :

- شهادة طبية للمعاينة الأولية تبين الجروح أو الأعراض الناتجة عن الحادثة :

- شهادة طبية لتمديد الرخصة، عند الاقتضاء :

- شهادة الشفاء بعجز أو بدون عجز.

إذا نتج عن الحادثة وفاة القاضي المعني، تَعَيَّن على ذوي حقوقه موافاة المسؤول القضائي المذكور، بالإضافة إلى الوثائق المشار إليها أعلاه، بشهادة طبية تثبت الوفاة.

المادة 22

يحيل المسؤول القضائي المعني الشهادة الطبية مع ملف الحادثة أو المرض الناتج عن العمل أو بمناسبةه، إلى المجلس عبر المنصة الرقمية المحدثة لهذا الغرض فور التوصل بها.

يتوَلَّى المجلس داخل أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ التوصل بالوثائق المتعلقة بالحادثة أو المرض عرض الملف الطبي للقاضي المعني بالأمر على المجلس الصحي وعلى الصندوق المغربي للتقاعد للبت فيه من طرف لجنة الإغفاء.

إذا قررت لجنة الإغفاء أن العاهة المترتبة عن الحادثة أو المرض الناتج عن مزاولة العمل أو بمناسبةه قابلة للشفاء، يُصدر الرئيس المنتدب للمجلس قراراً بمنح القاضي المعني بالأمر رخصة محددة المدة.

أما إذا قررت اللجنة أن العاهة غير قابلة للشفاء بصفة نهائية يُحال القاضي المعني إلى التقاعد طبقاً للشروط المنصوص عليها في نظام المعاشات المدنية، وذلك بعد عرض وضعيته على المجلس.

الباب الخامس

الرخص الممنوحة عن الولادة والرضاعة والأبوة والكفالة

الفرع الأول

رخصة الولادة

المادة 23

تطبيقاً لأحكام المادة 71 من القانون التنظيمي رقم 106.13 يتعين على المرأة القاضية الحامل أن تقدم للمسؤول القضائي المباشر شهادة طبية في الشهر الثالث والسادس والثامن من حملها، ويجب أن تتضمن الشهادة الأخيرة للحمل التاريخ المفترض للوضع.

المادة 24

يتولى المسؤول القضائي إشعار الأمانة العامة للمجلس بتاريخ بداية ونهاية رخصة الولادة الممنوحة للقاضية المعنية بالأمر.

الفرع الثاني

رخصة الرضاعة

المادة 25

تطبيقاً لأحكام الفقرة الرابعة من المادة 71 من القانون التنظيمي رقم 106.13 يتعين على القاضية الراغبة في الاستفادة من رخصة الرضاعة تقديم طلب بذلك، يتضمن توقيت الاستفادة من الرخصة إلى المسؤول القضائي المباشر مرفق بنسخة من رسم ولادة الطفل أو أمر إسناد الكفالة، حسب الحالة.

المادة 26

يُصدِرُ المسؤول القضائي المباشر قراراً بتمكين القاضية من رخصة الرضاعة، يُحدِّدُ بمقتضاه أوقات الاستفادة من هذه الرخصة، مراعيّاً في ذلك رغبة القاضية المعنية بالأمر، وحسن سير العمل.

يُشعرُ المسؤول القضائي المباشر الأمانة العامة للمجلس بقراره.

الفرع الثالث

رخصة الأبوة ورخصة الكفالة

المادة 27

تطبيقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 71 المكررة من القانون التنظيمي رقم 106.13، يتعين على القاضي الذي يرغب في الاستفادة من رخصة الأبوة أن يشعر بذلك المسؤول القضائي المباشر، يومين على الأقل قبل استفادته منها. كما يتعين عليه الإدلاء بعد استئنافه للعمل، بنسخة من رسم ولادة الطفل.

يُشعرُ المسؤول القضائي المباشر الأمانة العامة للمجلس برخصة الأبوة الممنوحة للقاضي المعني بالأمر، وتاريخ بدايتها ونهايتها.

المادة 28

تطبيقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 71 والفقرة الثانية من المادة 71 المكررة من القانون التنظيمي رقم 106.13 يتعين على القاضية أو القاضي الراغب في الاستفادة من رخصة الكفالة تقديم طلب بذلك إلى المسؤول القضائي المباشر، مرفق بنسخة من أمر القاضي المكلف بشؤون القاصرين بإسناد الكفالة، وذلك ثمانية (8) أيام على الأقل قبل الاستفادة من الرخصة، وداخل أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ صدور أمر إسناد الكفالة.

يُشعَرُ المسؤول القضائي المباشر الأمانة العامة للمجلس برخصة الكفالة الممنوحة للقاضية أو القاضي، وتاريخ بدايتها ونهايتها.

الباب السادس

مقتضيات ختامية

المادة 29

جميع الأجال المنصوص عليها في هذا القرار آجال كاملة.

المادة 30

يُنسخ قرار الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية رقم 666.25 الصادر في 6 رمضان 1446 (7) مارس (2025) بتحديد كفايات استفادة القضاة من الرخص الاستثنائية ورخص المرض المتوسطة والطويلة الأمد.

المادة 31

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 28 من ربيع الآخر 1447 (21) أكتوبر (2025).

الإمضاء : محمد عبد النبوي.

.....
.....

حديث النزول هو من الأحاديث النبوية المتواترة التي رواها جمع من الصحابة، أبرزهم أبو هريرة وأبو سعيد الخدري. نصّه الثابت عن النبي ﷺ: «يُنزَلُ رَبُّنَا تَبَارَكَ وَتَعَالَى كُلَّ لَيْلَةٍ إِلَى السَّمَاءِ الدُّنْيَا حِينَ يَبْقَى ثُلُثُ اللَّيْلِ الْآخِرِ فَيَقُولُ: مَنْ يَدْعُونِي فَأَسْتَجِيبَ لَهُ، مَنْ يَسْأَلُنِي فَأُعْطِيَهُ، مَنْ يَسْتَغْفِرُنِي فَأَغْفِرَ لَهُ».

"ينزل ربنا تبارك وتعالى كل ليلة إلى السماء الدنيا حين يبقى ثلث الليل الآخر، فيقول: من يدعوني فأستجيب له؟ ومن يسألني فأعطيه؟ ومن يستغفرني فأغفر له؟".

وفي لفظ آخر: "ينزل الله إلى السماء الدنيا كل ليلة حين يمضي ثلث الليل الأول، فيقول: أنا الملك، أنا الملك، من ذا الذي يدعوني فأستجيب له؟ من ذا الذي يسألني فأعطيه؟ من ذا الذي يستغفرني فأغفر له؟ فلا يزال كذلك حتى يضيء الفجر". وفي لفظ آخر: "إذا مضى شطر الليل أو ثلثاه ينزل الله تبارك وتعالى إلى السماء الدنيا فيقول: هل من سائل يعطى، هل من داع يستجاب له؟ هل من مستغفر يغفر له؟ حتى ينفجر الصبح". وفي آخر: "من يدعوني فأستجيب له؟ أو يسألني فأعطيه؟ ثم يقول: من يقرض غير عديم ولا ظلوم؟". وفي آخر: "ثم يبسط يديه تبارك وتعالى يقول: من يقرض غير عدوم ولا ظلوم؟".

الحكم: صحيح

الراوي: أبو هريرة
المصدر: صحيح البخاري ومسلم
مصدر الحكم: تلقت الأمة أحاديث الصحيحين بالقبول
الموضوع: الأحكام
رقم الحديث: 1078

.....
وزارة الداخلية

المديرية العامة للجماعات الترابية مديرية

تاريخ

D/860/DIL/2626

02/06/2026

رقم

NN وزير الداخلية إلى السادة ولاية الجهات

DCT

تاريخ ... والسيدات والسادة عمال العمالات والأقاليم وعمالات المقاطعات

الموضوع: دورية حول الإشهاد على صحة إمضاء المحررات والوثائق العرفية
المتعلقة بتصرفات ومعاملات عقارية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام، دام له النصر والتمكين

وبعد، فكما تعلمون، فإن احترام المقتضيات القانونية المنظمة للحقوق العينية العقارية
من النظام العام، وضمانة أساسية لحماية حق الملكية وتحقيق الأمن القانوني
للمعاملات العقارية. غير أن الممارسة العملية أبانت للأسف، عن استمرار لجوء
بعض الأطراف إلى تحرير محررات عرفية تتضمن إقرارات أو التزامات أو تنظيمات

لتصرفات ترمي إلى نقل أو ترتيب أو تعديل حقوق عينية عقارية خارج الإطار القانوني الملزم.

وقد لوحظ أن بعض المصالح الإدارية المختصة بالإشهاد على صحة الإمضاء ما زالت تتوصل بوثائق تتعلق بتصرفات عقارية عرفية، رغم أن المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية تنص صراحة، تحت طائلة البطلان على إلزامية توثيق جميع التصرفات الواردة على الحقوق العينية العقارية إما في محرر رسمي ينجزه موثق أو عدل، أو في محرر ثابت التاريخ يحرره محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض.

وإن كان الإشهاد على صحة الإمضاء يقتصر من حيث المبدأ على التحقق من هوية صاحب التوقيع دون فحص مضمون الوثيقة، فإن هذا الاختصاص يظل مقيدا بحدود النظام العام، إذ إن المادة 9 من المرسوم رقم 2.22.047 الصادر في 8 يونيو 2022 بتحديد كفايات الإشهاد على صحة الإمضاء من قبل الجماعات والمقاطعات تلزمهم بالامتناع عن الإشهاد على صحة الإمضاء كلما تعلق الأمر بوثائق تخالف النظام العام.

وفي هذا الإطار، فإن الإشهاد على صحة إمضاء محررات عرفية تتضمن تصرفات عقارية مخالفة لقاعدة قانونية أمره، يشكل مساهمة غير مباشرة في إضفاء مظهر المشروعية على تصرف باطل قانونا.

وبعد مساسا صريحا بالنظام العام وإخلالا باستقرار المعاملات العقارية، بما قد يترتب عنه من منازعات قضائية ومسؤوليات إدارية.

وعليه، وحرصا على التطبيق السليم للقانون، وحماية للإدارة من أي انزلاق في الممارسة، فإنه يتعين التقيد بالتوجيهات التالية:

- 1 - المنع المطلق للإشهاد على صحة إمضاء أي وثيقة أو محرر عرفي يهدف صراحة أو ضمنا، إلى نقل أو ترتيب أو الإقرار بحق عيني عقاري خارج الإطار القانوني المحدد بموجب التشريع الجاري به العمل:
- 2 - التفعيل الدقيق لمقتضيات المادة 9 من المرسوم رقم 2.22.047 ، واعتبار كل تصرف عقاري غير موثق وفق الأشكال القانونية مخالفا للنظام العام
- 3 - تعليل قرارات الرفض تعليلا قانونيا واضحا، مع الإشارة إلى النصوص القانونية المؤطرة، ضمانا المشروعية القرار الإداري وحماية له من أي طعن محتمل.

وتجدر الإشارة إلى أن عدم التقيد بالمقتضيات القانونية والتنظيمية المشار إليها أعلاه، ولا سيما الإشهاد على صحة إمضاء محررات أو وثائق عرفية تتضمن تصرفات عقارية مخالفة للقانون أو ماسة بالنظام العام، يعد إخلالاً جسيماً بالواجبات المهنية، ويعرض مرتكبيه للمساءلة الإدارية والتأديبية طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل دون الإخلال بما قد يترتب عن ذلك من مسؤوليات أخرى.

وتأسيساً على ما سبق، فإن السيدة والسادة ولاة الجهات وعمال العمالات والأقاليم وعمال عمالات المقاطعات مدعوون إلى تعميم مضامين هذه الدورية على كافة رؤساء مجالس الجماعات والمقاطعات والسهر على حسن تطبيقها، مع موافاة مصالح هذه الوزارة بكل صعوبة أو مستجد يطرأ في هذا الشأن.

والسلام

وزير الداخلية

عبد الوافي لفنتيت

+212 5 212 37 20 6429 الهاتف: 212537286427 ء - الماكس

العنوان : dil dact@interieur.gov.ma

الإلكتروني .

المملكة المغربية

برئاسة النيابة العامة

دورية عدد: 49 س/رن ع

بتاريخ 19 نوفمبر 2019

إلى

السيد المحامي العام الأول والمحامين لدى محكمة النقض السادة الوكلاء العاميين للملك
لدى محاكم الاستئناف السادة وكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية السادة قضاة النيابة
العامية بجميع محاكم المملكة

الموضوع: حول تقصي المصلحة الفضلى للأطفال في تماس مع القانون.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد،

في إطار احتفال العالم بالذكرى الثلاثين لاعتماد الأمم المتحدة للاتفاقية الدولية لحقوق الطفل التي صادقت عليها المملكة المغربية وعملت على ملاءمة القوانين ذات الصلة بمقتضياتها. وفي إطار الالتزامات الدستورية، وتنفيذا لمضامين السياسة الجنائية لبلادنا، يقتضي الأمر الوقوف عند الأدوار التي تضطلع بها النيابة العامة في هذا السياق.

فلا يخفى عليكم ما يقع على عاتق النيابة العامة من التزامات ترمي إلى حماية المصلحة الفضلى للطفل في مختلف الوضعيات المنصوص عليها في قانون المسطرة الجنائية الكتاب الثالث .

ونظرا لما لوحظ من خلال الاحصائيات التي سجلها التقرير السنوي الثاني لرئاسة النيابة العامة، من ارتفاع لعدد قضايا العنف الممارس ضد الأطفال بمختلف أشكاله، ومن ارتفاع لحالات الأطفال في وضعية صعبة وكذا الأطفال في وضعية مخالفة للقانون استنادا لما يرد على النيابة العامة بهذا الخصوص.

واعتبارا للاختصاصات القانونية المسندة للنيابة العامة التي تجعل منها مخاطبا رئيسيا في قضايا الأطفال بحيث تكون على اتصال مباشر ودائم بالطفل، فإن قضاة النيابة العامة المكلفين بهذه القضايا مدعوون لاستحضار المبادئ الأساسية التي تراعي خصوصية التعامل مع الطفل وتستجيب لاحتياجاته النفسية والبدنية.

لأجله أطلب منكم أن تولوا حماية الطفل كامل العناية والاهتمام مع التقيد بالمقتضيات القانونية المؤطرة لهذا الموضوع، وتفعيل التوصيات التالية بكل حزم

1. الحرص على حسن معاملة الأطفال، سواء كانوا ضحايا جرائم أو كانوا في وضعية صعبة أو في وضعية نزاع مع القانون، والعمل على استقبالهم والاستماع إليهم في ظروف تراعي سنهم وحالتهم النفسية وخصوصية ظروفهم والحرص على تقادي إيذائهم، في سائر مراحل البحث

2. الحرص على تأطير وتنبع تدخل الضابطة القضائية بالنسبة للأبحاث المتعلقة بقضايا الطفل في مختلف وضعياته لضمان سلامة الإجراءات، ولضمان توفير أفضل الظروف لحماية الطفل وحقوقه

3. العمل على فتح نظائر لملفات الأطفال الضحايا بالنيابة العامة، من أجل تتبع أفضل لقضاياهم. والحرص على تفعيل مقتضيات المادتين 510 و 511 من قانون المسطرة الجنائية بتقديم ملتزمات واضحة ودقيقة باتخاذ التدابير اللازمة لحماية الطفل الضحية وتتبع تنفيذها. مع الطعن في الأحكام متى تبينت ضرورة ذلك، بسبب عدم ملاءمتها لمصلحة الطفل الفضلى أو للوقائع أو القانون؛

4. مراعاة المصلحة الفضلى للطفل الضحية عند الاستماع إليه ومواجهته مع المتهم. والاعتماد على مهارات وتقنيات الاستماع الخاصة بالأطفال لضمان أكبر قدر من الحماية. مع الحرص ما أمكن على تفادي تكرار الاستماع للطفل الضحية لما يشكله ذلك من أذى نفسي له؛

5. الاستعانة بالمساعدين الاجتماعيين المؤهلين عند الاستماع للأطفال الضحايا لخلق جو من الطمأنينة لديهم، وتقديم الدعم النفسي اللازم لهم، ومصاحبتهم إلى حين استيفاء حقوقهم؛

6. الاستعانة كلما كان ذلك متاحا بأطباء أو اخصائيين نفسانيين، لإنجاز تقارير طبية في الموضوع عند الاقتضاء

7. الحرص ما أمكن، على بقاء الطفل في وضعية مخالفة للقانون داخل وسطه الأسري أثناء مرحلة البحث معه، والحرص على تفادي اللجوء إلى تدبير الاحتفاظ به. إلا إذا تعذر تسليمه لمن يتولى رعايته أو كانت ضرورة البحث أو سلامته تستلزم ذلك وفقا لما تنص عليه المادة 460 من قانون المسطرة الجنائية

8. وبالرغم من أن القانون لا ينص صراحة على الاستماع للطفل في وضعية مخالفة للقانون بحضور وليه، فإن غاية المشرع هي الحفاظ على مصلحة الطفل الفضلى وهذه المصلحة تقتضي الاستماع للطفل بحضور وليه أو بحضور أي شخص يطمئن إليه؛

9. الحرص على تتبع قضايا الأطفال في وضعية صعبة أو مخالفة للقانون، وتفعيل الدور المنوط بقاضي النيابة العامة بتقديم ملتزمات باتخاذ التدابير التي يراها كفيلة بحمايتهم. وجعل هذه الملتزمات مناسبة للتأكيد على ضرورة تقصي المصلحة الفضلى للطفل. مع إعطاء الأولوية، دائما للتدابير التربوية. وتفادي التماس سلب الحرية، إلا إذا تبينت الضرورة القصوى لذلك. مع تتبع تنفيذ هذه التدابير وتقديم طلبات بتغييرها، كلما كان ذلك ضروريا لتحقيق المصلحة الفضلى للطفل؛

10. عدم التردد في الاستعانة بالمساعدين الاجتماعيين للتعامل مع الأطفال في

وضعية صعبة والأطفال في نزاع مع القانون، لما سيضيفه ذلك من بعد اجتماعي وإنساني للتكفل القضائي بهم؛

11. الحرص على التشخيص القانوني السليم لوضعية الأطفال لما يلائم مصلحتهم الفضلي، والعمل على استحضار المقترحات القانونية الخاصة بالطفل المهمل المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 172/02/1 المؤرخ في 13 يونيو 2002 ، لفائدة الأطفال الذين لا يشكلون

12. خطورة، (كالمشردين أو المتسولين أو مستهلكي المخدرات، سيما، عندما يتعذر اعتبارهم في وضعية صعبة بسبب تجاوزهم سن 16 سنة. وذلك من أجل إتاحة استفادتهم من تدابير الحماية التي تكفل مصلحتهم الفضلي

13 تعزيز دور خلية التكفل بالمحاكم في التنسيق مع الجهات المختصة من أجل توفير الخدمات الحمائية للأطفال، ومن أجل الإسهام في تأطير النقاش وتشجيعه مع مختلف المتدخلين في حماية الطفل، ومن أجل تسخير كافة الإمكانيات المتاحة لديهم لتحقيق ذلك؛ 14. تحري الإمام بحقوق الطفل والمعايير الدولية ذات الصلة لدى قضاة النيابة العامة

الموكل لهم مهام الإشراف على خلايا التكفل بالمحاكم. والحرص ما أمكن على تثبيتهم في هذه المهمة للاستفادة من الخبرات التي راكموها، وعدم التردد في مخاطبة رئاسة النيابة العامة من أجل تنظيم دورات تكوينية أو تحسيسية في المجال لفائدتهم وفقا لاحتياجاتهم الخاصة.

ونظرا لما للأمر من أهمية أهيب بكم تنفيذ هذه التوصيات بكل حرص وجدية، من أجل الرفع من مستوى التكفل القضائي بالأطفال بما يتلاءم وروح النصوص القانونية التي تركز حماية الطفل وكرامته وسلامته، مع موافاتي بما قد يعترضكم من صعوبات في هذا الشأن.

والسلام.

قرار محكمة النقض

رقم : 2/381

الصادر بتاريخ : 30/3/2023

في الملف الإداري رقم 88/4/2/2023

رسم السكن ... حق استرجاع المبالغ المدفوعة في حالة فرض الرسم على غير ذي صفة وتصحيح وضعية المالك من قبل الإدارة الجبائية.

لا يجوز فرض الرسم على شخص غير ذي صفة، وإذا قامت الإدارة الجبائية بتصحيح اسم المالك في سجلاتها، فإن فرض الرسم يصبح نافذا ضد المالك الحقيقي ويحق للملزم بأداء الرسم استرجاع المبالغ المدفوعة دون وجه حق، سواء تم إصدار أمر بإلغاء الرسم من قبل الإدارة الجبائية أم لا.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه بالنقض المذكور أعلاه، أن المطلوب في النقض تقدم بتاريخ 12/01/2021 بمقال أمام المحكمة الإدارية بوجدة عرض فيه أنه تم إشعاره شفويا خلال سنة 2018 من قبل قبضة وجدة المدينة أنه مدين بضريبة النظافة فيما يخص البناية الكائنة بحي (...) رقم (...) الزنقة (...) بوجدة عن سنوات 2005 2007 وعن رسم الخدمات الجماعية ورسم السكن عن السنوات من 2008 إلى 2017 بمبلغ 182,402 درهم إلى حدود تاريخ 27/12/2018 وأنه بإمكانه الاستفادة من إلغاء الزيادات والذعائر في حدود مبلغ 60.292 درهم، في حالة أداء أصل الضريبة المحددة في 122.110 درهم، وعلى هذا الأساس تقدم بتظلم للمدير الجهوي للضرائب بتاريخ 15/5/2018 أوضح فيه أنه لم يتوصل بأي إشعار ضريبي من 2005 إلى 2018 وأنه كان يستغل البناية المذكورة عن طريق كرائها لولاية وجدة لاستعمالها كمقر للمقاطعة الحادية عشر من 01/8/1995 إلى 30/3/2004 وقد أصبحت شاغرة منذ فاتح أبريل 2004 إلى حدود فاتح يناير 2012، وأن هذه البناية تمتلكها المسماة "ح" ل" ابتداء من 10/11/2011 مدليا بشهادة الملكية وبعقد البيع المبرم بينها وبين شركة "ع" وبنسخة لمحضر التسليم وبنسخة من عقد الكراء المبرم بين السيدة "ح" ل" و"ب ش" بوجدة، والتمس من الإدارة الضريبية إلغاء الرسم المفروض عليه من 2005 إلى 2011 وتسجيله في اسم السيدة "ح" ل" من 2012 إلى 2017 كما راسل جهة التحصيل قابض وجدة المدينة بتاريخ 18/12/2018 ملتمسا إرجاء تحصيل مبالغ هذه الرسوم إلى حين صدور

قرار المدير الجهوي للضرائب بخصوص التظلم الموجه إليه وقد صدر عن هذا الأخير قرار تحت عدد 121/2019 بتخفيض مبلغ

1

1/3

ضريبة النظافة بمبلغ 7727 درهم عن سنوات 2008 ، 2009 ، 2010 ، 2011 ، ورغم صدور هذا القرار فقد باشر القابض إجراءات التحصيل مما اضطر معه إلى أداء هذه الرسم المذكور من سنة 2005 إلى 2020 بمبلغ إجمالي قدره 95.673 درهم رغم إقرار إدارة الضرائب بعدم مشروعيتها، والتمس إلغاء الرسم المذكور ذي التعريف الضريبي 105711700 عن الفترة من 2012 إلى 2020 والحكم على الخازن العام للمملكة بإرجاع مبلغ 86.667 درهم المؤدى لقبضة وجدة المدينة عن رسم الخدمات الجماعية ورسم السكن عن الفترة المذكورة، وبعد إدلاء المدعي بمقال إصلاحي وتقديم الخزينة العامة للمملكة وإدارة الضرائب جوابهما وإتمام الإجراءات المسطرية، صدر حكم قضى بأحقية المدعي في استرجاع مبلغ 86.667,00 درهم المؤدى لقبضة وجدة المدينة بخصوص رسم السكن ورسم الخدمات الجماعية موضوع الجدول 10571700 ورفض باقي الطلبات، استأنفه الخازن العام للمملكة وقابض المدينة الجديدة أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، التي وبعد المناقشة وإتمام الإجراءات المسطرية، أصدرت قرارها بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الفريدة

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بفساد التعليل الموازي لانعدامه، لما اعتبرت المحكمة مصدرته أن استخلاص المبلغ المترتب عن الرسمين المفروضين في مواجهة غير ذي صفة، يرتب الحق لهذا الأخير في استرداد المبالغ المدفوعة بدون وجه حق، في حين أن مسطرة الاستخلاص بوشرت ونفذت على ديون ثابتة قانونا ومؤسسة على سندات حاملة للصيغة التنفيذية صادرة في اسم المطلوب في النقض وقد عملت الجهة المكلفة بالتحصيل على استخلاصها بكل الوسائل القانونية وذلك قبل إصدار البيان التصحيحي ودون أن يشوبها أي عيب قانوني، وبالتالي فإنها لم تؤد بدون وجه حق، وحيث من جهة أخرى فإن المحاسب العمومي قد رفض تحمل البيان التصحيحي لمخالفته للقانون، واستعمل حقه المخول له قانونا في إرجاعه المديرية الضرائب، ذلك أن البيان التصحيحي وطبقا لمقتضيات القانون 06-47 المتعلق بالجبايات المحلية كما وقع تغييره وتتميمه، يجب أن يتم طبقا للإجراءات وأجال التقادم

المنصوص عليها بالمادة 160، وأن البيان التصحيحي - عكس سند الإلغاء الذي يؤدي إلى إلغاء التحمل الضريبي من أصله ولا يبقى على عاتق المحاسب العمومي أي تحمل - لا يعتبر بمثابة إلغاء للرسوم لأنه يُبقي على الضرائب مع تغيير في اسم الملزم وتحويل أداء المبلغ لهذا الشخص، كما أن المادة 161 من القانون المذكور تنص على أنه إذا صدر رسم السكن على عقار معين في اسم شخص آخر غير الشخص المالك يمكن للسلطة الحكومية المكلفة بالمالية أو الشخص المفوض من لدنه لهذا الغرض أن يقرر تحويل أداء مبلغ الرسم أو التخفيف من مبلغه، بناء على طلب يتقدم به المالك أو الشخص الذي صدر الرسم باسمه دون موجب حق وذلك طبقاً للإجراءات وآجال التقادم المنصوص عليها في المادة 160، وأن المحاسب العمومي تولى التحصيل بناء

2

2/3

على سندات تنفيذية، فإن تعديل أو تصحيح هذه السندات يجب أن تحترم فيه الإجراءات وأجل التقادم المنصوص عليها قانوناً إذ أنه يحق له وفي إطار مراقبته للمشروعية أن يرفض أي تحمل مخالف للأحكام التشريعية والتنظيمية ذات الطابع المالي الجاري بها العمل، وهو ما أفضى إلى رفض البيان التصحيحي لمخالفته القانون، وأنه لا يمكن القول أن الضريبة غير مستحقة وأنها مؤداة بدون وجه حق لأنه لم يصدر بشأنها أي سند للإلغاء، بل صدر بشأنها فقط بيان تصحيحي رفض المحاسب العمومي تحمله لمخالفته للقانون، مما يجعل القرار المطعون فيه معرضاً للنقض.

وحيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بما جاءت به من أنه بعد تفحص هذه المحكمة لمعطيات القضية، وفي إطار الأثر الناشر والناقل للاستئناف الذي يعيد نشر ونقل العناصر القانونية والواقعية للنزاع أمام محكمة الدرجة الثانية، وبالاطلاع على وثائق الملف تبين لها أن المستأنف عليه قام بتفويت البناية المفروض عليها الرسم موضوع النزاع إلى السيدة "حل"، وتقدم بشكاية للجهة المكلفة بتحديد الوعاء الضريبي، وهي إدارة الضرائب، فقامت هذه الأخيرة بتسوية وضعيته الجبائية عن طريق إلغاء الرسمين المتنازع حولهما موضوع الجدول عدد 10571700 وإصدار بيان تصحيحي تم بموجب إصدار الرسمين في مواجهة السيدة "حل"، وأن استخلاص المبلغ المترتب عن الرسمين المفروضين في مواجهة غير ذي صفة، يرتب لهذا الأخير الحق في استرداد المبالغ المؤداة بدون وجه حق (...))، تكون قد عللت قرارها تعليلاً سائغاً، ذلك أنه وبصرف النظر عن طبيعة وقانونية البيان، فإن الثابت من وثائق الملف ومن جواب مديرية الضرائب أمام المحكمة فرض الرسم موضوع النزاع على

المطلوب في النقض برسم السنوات 2012 إلى 2018 تم ضد غير ذي صفة، وأن الإدارة الجبائية قد غيرت بسجلاتها اسم المالك الحقيقي، بما يعنيه ذلك من أنها قد صحت وضعية الفرض في مواجهة من يجب، ويبقى المطلوب محقا في استرجاع ما أداه دون وجه حق، بغض النظر عن إصدار الإدارة الجبائية للأمر بإلغاء هذا الرسم من عدمه، مما تكون معه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد ردت إثارة الطاعن بمقبول، وعللت قرارها تعليلا سليما، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية القسم الثاني) السيد سعد غزيول برادة رئيسا، والمستشارين السادة: أحمد البوزيدي مقررا ومحمد بوغال وحسن العفوي وعبد الغني يفوت أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد حسن تايب، وبمساعدة كاتب الضبط السيد سليمان الخليلشي

3

3/3

.....

.....

ظهير شريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء

.....

التعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

587

دورية مشتركة صادرة عن وزير الداخلية (رقم 2757) ووزير العدل (رقم 468) والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير (رقم 11525) بتاريخ 13 يونيو 2003 موجهة إلى السادة ولاة الجهات وعمال عمالات وأقاليم المملكة والسادة الوكلاء العاميين للملك لدى محاكم الاستئناف ووكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية والسادة مديري الوكالات الحضرية حول تفعيل آليات المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد وكما تعلمون يعتبر السكن غير القانوني إحدى تجليات العجز الاجتماعي وتمظهراته الصارخة والذي ما يفتى يورق القيمين على الشأن العمراني ببلادنا بالنظر لتداعياته الخطيرة على مدننا وقرانا من جهة وآثاره السلبية الوخيمة على المستويين الاقتصادي والاجتماعي من جهة أخرى.

وقد أبانت المقاربة المعتمدة لحد الآن في التعامل مع هذه الآفة عن محدوديتها وعجزها في التصدي لها بالفعالية والنجاعة اللازمين.

ووعيا من الحكومة بخطورة هذه الظاهرة وتناميها الفاحش وتنفيذا للتعليمات الملكية السامية الداعية للحد منها سبق لوزارة الداخلية والوزارة المكلفة بالتعمير أن عملنا على إعداد دورية وزارية مشتركة تحت عدد 2259/127 بتاريخ 27 غشت 2002 أسست المقاربة جديدة في مجال محاربة ظاهرة السكن غير القانوني من شأنه تصحيح الأوضاع القائمة ورد الاعتبار لسلطان القانون.

هذا وقد نصت الدورية الآنف الذكر اتخاذ إجراءات فعالة وعملية نذكر من بينها على الخصوص إحداث تحت السلطة المباشرة للولاية والعمال. لجن اليقظة على صعيد إقليم يعهد إليها تتبع البناء غير القانوني ومراقبته من أجل ضبط المخالفات وتحديد المسؤوليات وكذا اقتراح التدابير الجزرية الواجب اتخاذها ضد المخالفين أو السلطات المتورطة على حد سواء. فضلا عن اقتراح كل الحلول الكفيلة بوضع حد لانتشار هذه الظاهرة المشينة.

كما دعت هذه الدورية إلى انخراط الجميع في التصدي لهذه الظاهرة مع توسيع دائرة المسؤولية كافة المتدخلين في مجال التعمير

وقد خلف تطبيق مقتضيات الدورية الآنف الذكر على أرض الواقع صدى طيبا واستحسانا كبيرا من قبل المدبرين الحضريين وكذا من قبل الرأي العام. إلا أنها، وككل تجربة جديدة أفرزت التقييم الأولي للعمل بمقتضياتها مجموعة من الصعوبات

التي يجب تجاوزها والتي نذكر من بينها على الخصوص صعوبة تجميع الموارد البشرية والوسائل المادية الكفيلة بتنفيذ ما نصت عليه هذه الدورية، مما أدى إلى عدم اعتماده برمجة دقيقة للجولات التي تقوم بها لجن اليقظة وظهور الحاجة إلى إدخال طرف ثالث في هذه العملية لا محيد عنه ألا وهو وزارة العدل.

ما يلي: لذا، وحرصا على رفع رهان محاربة البناء غير القانوني وكسب هذا التحدي، فإنه يتعين

أولا - على السادة الولاة والعمال:

أ - العمل على تفعيل كل مقتضيات الدورية رقم 2259/127 السالفة الذكر على الوجه الأمثل وتجميع الوسائل البشرية والمادية المتوفرة لدى كل الجهات المعنية من خلال تكوين فرق مختلطة على صعيد كل عمالة أو إقليم مكلفة بالمرقبة تساعد لجن اليقظة في عملها.

وتتكون هذه الفرق من أعوان متفرغين ينتمون إلى كل من العمالة والوكالة الحضرية أو الخلية الإدارية الجهوية للتعمير والإسكان حسب الحال اثنان منهم على الأقل محلفين.

الشرطة الإدارية

دليل الجماعات المحلية

590

بالإضافة إلى عون محلف معتمد من طرف الجماعة عند الاقتضاء، وذلك تحت سلطة الوالي والعامل المعني الذي يقوم ببرمجة الجولات.

وتضطلع هذه الفرق على الخصوص بالمهام التالية :

1 - تحرير محاضر معاينة المخالفات ورفعها بالإضافة إلى الجهات المنصوص عليها قانونيا. إلى لجن اليقظة.

2 - السهر على تتبع المحاضر التي سبق تحريرها ومال المتابعات في حق المخالفين لدى الجماعة والعمالة المعنيتين وكذا لدى المحاكم المختصة وإخبار بذلك لجنة اليقظة والتي تقترح عند الاقتضاء على الوالي أو العامل المعني اتخاذ تدابير معينة لمعالجة بعض الحالات.

3 - إعداد تقارير دورية تعرض على أنظار الوالي أو العامل المعني ولجن اليقظة تتضمن بالخصوص حلولاً إجرائية لتجاوز العراقيل التي تصادفها في مزاولة عملها.

ب حث رؤساء المجالس الجماعية على تفعيل صلاحيتهم في إيداع الشكايات لدى وكلاء الملك المعنيين ضد المخالفين عملاً بالمواد 66 و 67 و 68 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والعمل على تقديمها بعد التأكد من استيفاء المحاضر للشكايات المطلوبة في أقل من 72 ساعة.

ج - السهر على انخراط جميع المتدخلين في هذه العملية واتخاذ كذا الإجراءات الزجرية المخولة لهم بموجب القوانين الجاري بها العمل في حق السلطات الإدارية والمنتخبة المتقاعسة أو المتورطة في تشجيع المخالفين أو التستر عليه ورفع القضايا التي تستوجب تدخل السلطات المركزية المعنية إلى هذه الأخيرة لاتخاذ الإجراءات اللازمة في حقهم.

ثانياً - على السادة الوكلاء العاميين للملك لدى محاكم الاستئناف والسادة وكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية العمل على تفعيل الدوريتين الوزيريتين عدد 6 س / 3 بتاريخ 29 أكتوبر 1999 وعدد 33 س 3 بتاريخ 1 أكتوبر 2002 الصادرتين عن وزارة العدل والمتعلقتين على التوالي بزجر مخالفات البناء وانتشار البناء غير القانوني ولاسيما من خلال :

السهر على تصحيح العيوب الشكلية بصفتهم المشرفين على أعمال الموظفين المكلفين بمهمة الشرطة القضائية وتكليف المخالفات، وذلك كله من خلال الإشراف على أعمال الموظفين المكلفين بضبط المخالفات وإرجاع المحاضر الناقصة أو المبتورة أو المشوبة بعيب مسطري والعمل على إضافة البيانات اللازمة للمتابعة وذلك لتحسين عمليات المراقبة من كل ثغرات شكلية قد تعيب محاضر المعاينة وتذهب بالمجهودات المبذولة سدى وتحول بالتالي دون متابعة المخالفين

تفعيل صلاحيتهم في اللجوء إلى الطعن في الأحكام الصادرة خرقاً للمادة 68 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والمادة 77 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.

كما يمكن للسادة وكلاء الملك تقديم كافة المساعدات لتسهيل مأمورية الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات.

ثالثاً - على السادة مديري الوكالات الحضرية مؤازرة السادة الولاة وعمال العمالات والأقاليم في العمل المنوط بهم ومددهم بكل الوسائل المادية والبشرية المتيسرة.

هذا، وسنكون مقصرين مهما أَلحنا على ضرورة التزام اليقظة حتى يتيسر ردع كل من سولت لهم أنفسهم خرق القانون وذلك في ظل دولة الحق والقانون ومراعاة كل الشكليات ومساطر المتابعة المنصوص عليها قانونا والذي يؤدي عدم احترامها إلى نسف عملية المتابعة وبالتالي إفلات المخالفين من الجزاء.

وإذ نعتمد على تتبعكم لهذه المسألة. كل في ما يخصه نهيب بكم إلى اتخاذ كافة التدابير اللازمة لتنفيذ التعليمات الواردة في هذه الدورية على الوجه الأكمل والعمل على نشر فحواها على أوسع نطاق وموافاة المصالح المركزية بتقارير في الموضوع.

والسلام.

الإمضاءات وزير العدل محمد بوزيع.

وزير الداخلية المصطفى الساهل.

الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير أحمد توفيق حجيرة.

.....

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

1049

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

160/د 2

2023 أبريل 28

إلى

السيدات والسادة

ولاية الجهات وعمال عمالات وعمال المقاطعات وأقاليم المملكة

رئيسات ورؤساء مجالس الجماعات

العامل المدير العام للوكالة الحضرية للدار البيضاء :

مديري الوكالات الحضرية

المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني.

الموضوع : دورية مشتركة بشأن تبسيط مسطرة الترخيص بالبناء في الوسط القروي.

المرفقات : مسطرة إعداد تصميم تحديد مدارات الدواوير

سلام نام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فكما لا يخفى عليكم، لقد خص المشرع الوسط القروي بمجموعة من المقترضات التشريعية والتنظيمية تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات هذا الوسط وتراعي ظروف ساكنته، وذلك بما يمكن من توفير التجهيزات والخدمات الأساسية لهم من جهة. وتمكينهم من إطار سليم ولائق لحياة كريمة من جهة أخرى. وقد كانت هذه المقترضات موضوع عدة دوريات وزيرية، كان الهدف منها شرح وتبسيط مضامينها، والحث على تفعيل ما أجازته من إجراءات وتدابير تصب في اتجاه تبسيط مسطرة الترخيص بالبناء بالوسط القروي.

غير أنه ومن خلال مختلف التقييمات المنجزة، وما أسفرت عنه الممارسة الميدانية، واستنادا كذلك إلى ما أثير من أسئلة برلمانية في هذا الشأن، وما تم تداوله خلال اجتماعات العديد من المجالس الإدارية للوكالات الحضرية، يتضح أن الترخيص بالبناء في الوسط القروي، لا زال يعرف بعض الإكراهات والصعوبات تتعلق أساسا بالمساحة الدنيا الواجب توفرها في مشاريع البناء المزمع إنجازها، وكذا نسبة مساحة الأرض المتعين بناؤها وعلو البناية، بالإضافة إلى إكراهات أخرى ذات طابع تقني وعقاري.

ولتجاوز الإكراهات السالفة الذكر فإنكم مدعوون كل في مجال اختصاصه إلى الحرص على تفعيل واتخاذ الإجراءات المضمنة في هذه الدورية، في أفق إدخال تعديلات على المقترضات القانونية المنظمة للبناء بالوسط القروي، وذلك على النحو التالي:

أولا: إحداث لجن إقليمية، تحت إشراف السادة الولاة أو العمال، تضم في عضويتها ممثلين عن مختلف المصالح المعنية. ولا سيما الوكالة الحضرية والجماعة المعنية، تضطلع بعملية تحديد مدارات الدواوير والمناطق القروية التي تعرف ضغطا عمرانيا متناميا وتواجد تجمعات عمرانية قائمة، وكذا المدارات الحساسة وذات الصبغة الخاصة التي من الضروري التوفر على رؤية مستقبلية بشأنها في انتظار أن تشملها وثائق التعمير التي تضمن تطورها وتوسعها في إطار نظرة شمولية، وذلك وفق المسطرة المرفقة طيه.

ثانياً: تفعيل انعقاد اللجنة المنصوص عليها في المادة 35 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير بمشاركة ممثل عن الوكالة الحضرية المعنية والعمالة أو الإقليم المعني، والدعوة لاجتماعها بصفة آلية من طرف رئيس مجلس الجماعة أو بدعوة من العامل، وذلك للنظر في الطلبات الفردية أو لتحديد معايير عامة يتم العمل بها من طرف لجان دراسة ملفات طلبات الترخيص لتفادي المشاكل التقنية المتعلقة بالمساحة الدنيا (هكتار واحد) أو الجوانب الأخرى المتعلقة بشرط المساحة المبنية وشرط العلو، ولاسيما داخل مجالات الدواوير المحددة طبقاً لما تم التنصيص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه

ثالثاً : عدم إلزام المواطنين بوثائق إدارية غير ضرورية، بحيث يتعين في هذا الصدد على السادة رؤساء مجالس الجماعات ومديري الوكالات الحضرية والمفتشين الجهويين بالتنسيق مع السلطات المحلية التقيد بمقتضيات القانون رقم 55.19 المتعلق بتبسيط المساطر والإجراءات الإدارية، من خلال الاكتفاء بالوثائق الضرورية اللازمة لتكوين ملفات طلبات الرخص مع لزوم الاقتصار على نسخة واحدة من الوثائق المطلوبة.

رابعاً : تكثيف جهود وآليات المساعدة المعمارية والتقنية لفائدة ساكنة الوسط القروي، ولاسيما بالدواوير التي تم تحديد مداراتها، وذلك من خلال إقرار آليات عملية كفيلة بتفعيل الاتفاقيات المبرمة في هذا الشأن بين مختلف الفاعلين من مجالس جهوية ومجالس إقليمية وجماعات ومفتشيات جهوية ووكالات حضرية وهيئات مهنية، لأجل إعداد تصاميم البناء الذاتي وتصاميم تحديد الدواوير وإنجاز الدراسات المعمارية التي تهم الوسط القروي.

وفي الأخير، وجب التأكيد على ضرورة التعامل مع طلبات البناء بالوسط القروي بالمرونة اللازمة، وإعطاء كافة التسهيلات الضرورية للمواطنين القاطنين بالمناطق القروية وخاصة النائية منها.

كما يجدر التأكيد على أن بلوغ الأهداف المتوخاة من هذه الدورية، يبقى رهينا بمدى انخراطكم الفعال في التقيد بمختلف التوجيهات والتدابير المضمنة بها، مع ملاءمتها والخصوصيات المحلية والمجالية.

هذا، وتطلب منكم في الختام، موافاة الكتابة العامة لوزارة الداخلية والكتابة العامة لقطاع إعداد التراب الوطني والتعمير بتقارير عن التدابير المتخذة من طرفكم من أجل

تيسير التطبيق السليم لمضامين هذه الدورية، وكذا الصعوبات التي قد تعترض تفعيلها
والمقترحات التي ترتئونها كفيلة بتجاوزها.

وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير

والإسكان وسياسة المدينة

وزيرة به علم التراب الوطني والتعمير الإسكان وسياسة المدينة

إمضاء، فاطمة الزهراء المنصوري

وزير الداخلية

وزير الداخلية

عبد الوافي لفتيت

.....
.....

المباني الأيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري

ظهير شريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب من 1437 (27 أبريل 2016)
بتنفيذ القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد
الحضري 1

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله و أعزه أمره أننا:

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 94.12
المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، كما وافق عليه
مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016).

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة،

الإمضاء: عبدالإله ابن كيران.

قانون رقم 94.12 يتعلق بالمباني الآيلة للسقوط

وتنظيم عمليات التجديد الحضري

1- الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص 3772.

الباب الأول: أحكام عامة

المادة الأولى

تهدف أحكام هذا القانون إلى سن إجراءات تتعلق بمعالجة المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، وكذا إحداث مؤسسة عمومية لهذا الغرض.

المادة 2

لتطبيق أحكام هذا القانون يراد بـ:

مبنى آيل للسقوط: كل بناية أو منشأة كيفما كان نوعها يمكن لانهيائها الكلي أو الجزئي، أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليها أو مستغليها أو المارة أو البنايات المجاورة وإن كانت غير متصلة بها.

ويراد به كذلك، كل بناية أو منشأة لم تعد تتوفر فيها ضمانات المتانة الضرورية بسبب ظهور اختلالات بأحد مكوناتها الأساسية الداخلية أو الخارجية أو بسبب تشييدها على أرض غير آمنة من التعرض للمخاطر؛

التجديد الحضري: العمليات الرامية إلى العناية بالأنسجة الحضرية العتيقة والأحياء القديمة والمحافظة على التراث المعماري والحضاري للمدن وتثمين المجالات الحضرية، سواء بالقيام بعمليات الهدم وإعادة البناء أو الترميم أو التجديد أو تطوير البنايات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنايات سكنية جديدة أو القيام بعمليات التهيئة العقارية مع مراعاة شروط المحافظة على البيئة في كل العمليات المذكورة.

الباب الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط

الفصل الأول: مسؤولية ملاك المباني الآيلة للسقوط

المادة 3

تقع مسؤولية صيانة المباني على ملاكها سواء كانوا أشخاصا ذاتيين أو اعتباريين، عموميين أو خواص. كما يسألون عن الضرر الذي يحدثه انهيارها أو تدهمها الجزئي، إذا وقع ذلك بسبب عيب في البناء أو عدم الصيانة أو التلاشي، مع مراعاة مقتضيات

الفصل 769 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات و العقود².

المادة 4

عندما تكون البناية آيلة للسقوط، يتعين أن يقوم المالك المستغل بالتدابير الضرورية والاستعجالية لدفع الخطر في هذا الشأن، ويتعين عليه تجديدها وصيانتها وإعادة تأهيلها بما يضمن متانتها، وكذا سلامة الجوار.

إذا كان المبنى الآيل للسقوط مكثري ويستوجب الهدم، استنادا على قرار صادر عن رئيس المجلس الجماعي، يمكن، وعلى الرغم من كل مقتضى مخالف، لمالك المبنى أن يطالب من المحكمة الابتدائية الموجود في نفوذها الترابي المبنى المذكور فسخ عقد الكراء وإفراغ المكثري أو من يقوم دون تعويض.

يكون الحكم بالإفراغ مشمو لا بالنفاذ المعجل.

تعطى الأسبقية للمكثري في أن يرجع إلى المبنى بعد إصلاحه أو ترميمه أو إعادة بنائه، وفي هذه الحالة، تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد الوجبية الكرائية الجديدة، جميع الصوائر التي تم صرفها لتدعيم وصيانة المبنى الآيل للسقوط أو إعادة بنائه.

المادة 5

يجب على كل مكثر أو شاغل أو مستغل لمبنى آيل للسقوط أن يشعر مالك المبنى ورئيس المجلس الجماعي والسلطات المحلية، بكل وسائل التبليغ المعتمدة قانونا، بالخطر الذي يشكله المبنى المذكور.

²- انظر الفصل 769 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات و العقود.

الفصل 769

"(ظهير 8 ديسمبر 1959) المهندس المعماري أو المهندس والمقاول المكلفان مباشرة من رب العمل يتحملان المسؤولية إذا حدث خلال العشر سنوات التالية لإتمام البناء أو غيره من الأعمال التي نفذها أو أشرفا على تنفيذها إن انهار البناء كليا أو جزئيا، أو هدهد خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض.

المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء ولم يشرف على تنفيذ عملياته، لا يضمن إلا عيوب تصميمه.

تبدأ مدة العشر سنوات من يوم تسلم المصنوع. ويلزم رفع الدعوى خلال الثلاثين يوما التالية ليوم ظهور الواقعة الموجبة للضمان، وإلا كانت غير مقبولة."

الفصل الثاني: التدابير المتعلقة بمعالجة المباني الآيلة للسقوط

الفرع الأول: الإجراءات والتدابير المتخذة فيما يخص معالجة المباني الآيلة للسقوط من قبل رئيس مجلس الجماعة

المادة 6

يتخذ رئيس مجلس الجماعة أو من يفوض له بذلك قرارات بتدعيم أو هدم المبنى الآيل للسقوط، عندما يتحقق من أن الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى المذكور، من خلال خبرة تقنية تقوم بها مصالح الإدارة المختصة³، أو بناء على التقرير المكتوب الذي تعده اللجنة الإقليمية، يمكن أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليه أو المارة أو البنيات المجاورة وإن كان غير متصل بها.

غير أنه، إذا تأكد بأن وضعية المبنى المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، تستوجب التدخل لدرء خطر جسيم وحال، يتخذ رئيس مجلس الجماعة التدابير التحفظية الاستعجالية اللازمة لدرء الخطر، وفق الشروط والكيفيات الواردة في هذا

³ - أنظر المادتين 2 و19 من المرسوم رقم 2.17.586 بتاريخ 19 من محرم 1439 (10 أكتوبر 2017) بتطبيق القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الجريدة الرسمية عدد 6618 بتاريخ 13 صفر 1439 (2 نوفمبر 2017)، ص 6387.

المادة 2

" يراد بالإدارة، لتطبيق أحكام المواد 6 و13 و14 و16 و20 و25 و30 و34 و47 و48 من القانون السالف الذكر رقم 94.12 السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة."

المادة 19

" إذا كانت وضعية المبنى الذي تمت معانيته تشكل خطرا جسيما وحالا على سلامة شاغلي المبنى الآيل للسقوط أو المارة أو المباني المجاورة له، يتعين على المراقب، علاوة على تحرير المحضر، أن يعد تقريرا مفصلا يضمنه وصفا دقيقا لحالة المبنى وما عاينه أو تلقاه من تصريحات تخص هذا الخطر، وكذا اقتراح الإجراءات والتدابير الواجب اتخاذها من قبل الجهة المختصة من بين ما هو منصوص عليه في المادتين 6 و17 من القانون السالف الذكر رقم 94.12.

يوجه المراقب اصلي المحضر والتقرير المرفق به، إلى المراقب المكلف بالتنسيق المشار إليه في المادة 22 أدناه، ونسخة منهما على كل من رئيس اللجنة الإقليمية ورئيس مجلس الجماعة المعني وممثل السلطة الإدارية المحلية وممثل السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ومدير الوكالة، وذلك داخل أجل لا يتجاوز 48 ساعة يحتسب من تاريخ إجراء المعاينة. يوجه المراقب، قصد الإخبار، نسخة من المحضر والتقرير إلى وكيل الملك المختص، وذلك داخل نفس الأجل المشار إليه في الفقرة السابقة.

كما يوجه نسخة من المحضر إلى مالك العقار أو من يشغله. يحدد نموذجا المحضر والتقرير بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة والسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية."

الفصل، وذلك مع مراعاة الإجراءات التي تقوم بها الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط المنصوص عليها في الباب الثالث من هذا القانون.

المادة 7

يجوز لرئيس مجلس الجماعة أن يطلب كتابة من عامل العمالة أو الإقليم المختص ترايبيا، استخدام القوة العمومية، عند الاقتضاء، لضمان التنفيذ الفوري لقراراته وسلامة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة.

المادة 8

إذا تعذر على رئيس مجلس الجماعة، لأي سبب من الأسباب، اتخاذ الإجراءات الموكولة إليه بموجب هذا القانون أو امتنع عن القيام بها، قام عامل العمالة أو الإقليم بمطالبته بمزاولة مهامه. بعد انصرام أجل سبعة (7) أيام من تاريخ توجيه الطلب دون استجابة الرئيس، يحيل عامل العمالة أو الإقليم الأمر إلى القضاء الاستعجالي بالمحكمة الإدارية من أجل البت في وجود حالة الامتناع.

يبت القضاء الاستعجالي داخل أجل 48 ساعة من تاريخ تسجيل طلب الإحالة بكتابة ضبط المحكمة بواسطة حكم قضائي نهائي، وعند الاقتضاء، بدون استدعاء الأطراف. إذا أقر الحكم القضائي حالة الامتناع جاز للعامل الحلول محل الرئيس في القيام بالأعمال التي امتنع هذا الأخير عن القيام بها.

الفرع الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات العادية

المادة 9

عملا بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 6 المذكورة أعلاه، يجب على رئيس مجلس الجماعة بعد توصله بتقرير مكتوب من اللجنة الإقليمية المنصوص عليها في المادة 29 بعده، أو من المراقبين المشار إليهم في المادة 47 بعده، أن يخبر، بواسطة قرار، مالك المبنى أو مستغليه أو شاغليه أو وكيل اتحاد الملاك المشتركين إذا كان الأمر يتعلق ببنائية خاضعة لنظام الملكية المشتركة. و بكل وسائل التبليغ القانونية⁴.

4 - أنظر المادة 21 من المرسوم رقم 2.17.586، السالف الذكر.

المادة 21

" يوجه المراقب المكلف بالتنسيق، المشار إليه في المادة 22 بعده، تحت إشراف رئيس اللجنة الإقليمية، أصلي المحضر والتقرير المرفق به، عند الاقتضاء، إلى رئيس مجلس الجماعة، قصد اتخاذ الإجراءات والتدابير من بين ما هو منصوص عليه في المادتين 9 و17 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، كما

يعلن في القرار المذكور، أن المبنى آيل للسقوط، وتحدد فيه العمليات الواجب القيام بها من قبل أحد الأشخاص المذكورين، بغية درء الخطر وذلك داخل أجل محدد.

يمكن لهذا القرار أن يتضمن المنع المؤقت أو النهائي من الولوج للمبنى المذكور مع تحديد أجل لسريان هذا المنع.

المادة 10

يتعين على رئيس مجلس الجماعة توجيه القرار المذكور إلى الأشخاص المعنيين المشار إليهم في المادة 9 أعلاه، بوسائل التبليغ المنصوص عليها في المادة 20 بعده.

المادة 11

يمكن للشخص المعني بقرار مجلس الجماعة أن يقدم تصريحاً لهذا الأخير، داخل الأجل المحدد له في القرار، يتضمن الإجراءات التي يعتزم اتخاذها سواء بالصيانة والتدعيم أو الهدم أو الترميم.

كما يمكن للشخص المعني بالأمر، أن يقدم إلى رئيس المجلس فحصاً جديداً، يعده مهندس مختص، يتضمن تشخيصاً مغايراً لوضعية المبنى.

وفي هذه الحالة، يمكن لرئيس مجلس الجماعة أن يغير قراره السابق، بقرار معلل، سواء فيما يتعلق بالتدابير المراد اتخاذها أو بالأجل المحدد لتنفيذها.

المادة 12

يمكن للشخص المعني بالأمر، الطعن في قرار رئيس المجلس الجماعة، أمام رئيس المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها المبنى بصفته قاضياً للأمر المستعجلة، داخل أجل (10) عشرة أيام.

يبت في الطلب داخل أجل ثلاثة (3) أيام.

يوجه نسخة منهما إلى ممثل السلطة الإدارية المحلية وممثل السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ومدير الوكالة، وذلك داخل أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام في الحالة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، وثمانية وأربعين (48) ساعة في الحالة المنصوص عليها في المادة 19 أعلاه.

تحتسب الآجال من تاريخ توصل المراقب المكلف بالتنسيق بأصلي المحضر والتقارير المشار إليهما أعلاه."

يوقف تنفيذ قرار رئيس مجلس الجماعة إلى حين البت في الأمر.

المادة 13

إذا لم يتقدم المعني بالأمر بالطعن في قرار رئيس مجلس الجماعة أمام المحكمة داخل الأجل المحدد في الفقرة الأولى من المادة 12 أعلاه أو رفض إنجاز الأشغال المطلوبة داخل الأجل المقررة لها، تقوم الإدارة أو الوكالة، بموجب قرار معلل بتنفيذ الأشغال على نفقة المالك أو اتحاد الملاك المشتركين إذا تعلق الأمر ببناية خاضعة للملكية المشتركة.

المادة 14

يتم تحصيل المبالغ التي تم صرفها عوضاً عن المالك أو اتحاد الملاك المشتركين الذين امتنعوا عن تنفيذ الأشغال، وفقاً للقواعد المنصوص عليها في مدونة تحصيل الديون العمومية.

إذا كان المبنى خاضعاً لنظام الملكية المشتركة، يحدد مبلغ التحصيل حسب الحصة التي يملكها كل مالك مشترك.

تحتسب المبالغ الإجمالية لإنجاز الأشغال بالإضافة إلى جميع المصاريف المتعلقة بها، من تاريخ إخبار الإدارة أو الوكالة بقرار الحلول محل الملاكين الذين امتنعوا عن تنفيذها.

المادة 15

عند انتهاء الأشغال المتعلقة بتدعيم أو صيانة أو ترميم مبنى آيل للسقوط أو إعادة بنائه، يتحقق رئيس مجلس الجماعة من إنجاز الأشغال المطلوبة وانتهاء بناء على شهادة المهندس المعماري وفقاً للمادة 55 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.

يتخذ رئيس مجلس الجماعة قراراً، يعلن بموجبه عن انتهاء حالة الخطر المتعلقة بالبناية وتكمين الأشخاص المعنيين من إعادة استغلالها فيما كانت مخصصة له سلفاً.

يمكن لرئيس مجلس الجماعة كذلك، المطالبة بإنجاز أشغال إضافية بموجب قرار معلل.

المادة 16

تستثنى من أحكام هذا الفرع، المباني الآيلة للسقوط، التي تعود ملكيتها للدولة أو للجماعات الترابية أو للمؤسسات العمومية، والتي يتعين على الإدارات المعنية تجديدها وصيانتها وإعادة تأهيلها بما يضمن سلامتها ومتانتها ونظافتها.

يخبر رئيس مجلس الجماعة التي يوجد في دائرة نفوذها الترابي المبنى الإداري الآيل للسقوط أو المهمل أو المهجور، عن طريق عامل العمالة أو الإقليم، الجهة الإدارية التي يوجد تحت مسؤوليتها المبنى المذكور.

إذا لم تستجب الجهة الإدارية التي يوجد تحت مسؤوليتها المبنى الإداري الآيل للسقوط لطلب رئيس مجلس الجماعة، تتولى الإدارة أو الوكالة اتخاذ التدابير اللازمة للقيام بالأشغال المطلوبة على نفقة الجهة الإدارية التي يوجد المبنى الآيل للسقوط تحت مسؤوليتها.

الفرع الثالث: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية

المادة 17

عند وجود خطر حال يهدد سلامة شاغلي مبنى آيل للسقوط أو المارة أو المباني المجاورة له طبقا للتعريف المشار إليه في المادة 2 من هذا القانون، يأمر رئيس مجلس الجماعة، بعد توصله بتقرير من اللجنة الإقليمية المشار إليها في المادة 29 بعده أو من المراقبين المنصوص عليهم في المادة 47 بعده، باتخاذ الإجراءات الاستعجالية اللازمة لدرء الخطر ولا سيما :

إعلام و تحسيس المالكين والقاطنين والمارة حول المخاطر المحتملة المتعلقة بالمباني الآيلة للسقوط، المجاورة أو المحاذية لهم، وذلك باستعمال كل وسائل التشوير ولوحات الإعلانات وكل وسيلة أخرى من شأنها أن تساعد على درء الخطر عنهم ؛

تدعيم المبنى؛

إخلاء ساكني أو مستعملي المبنى أو المنشأة ؛

المنع المؤقت من استعمال المبنى أو المنشأة ؛

المنع النهائي من استعمال المبنى أو المنشأة ؛

المنع الجزئي أو الكلي من استعمال المبنى أو المنشأة ؛

الهدم الكلي أو الجزئي للمبنى أو المنشأة.

المادة 18

لا يجوز أن يكون القرار المشار إليه في المادة 17 أعلاه، محل أي طعن يمكن أن يترتب عنه وقف تنفيذ مقتضيات هذا القرار.

المادة 19

إذا تعذر على شاغلي المبنى الآيل للسقوط موضوع الأمر بالإخلاء أو عدم الاستعمال المؤقت أو النهائي لهذا المبنى، ولوج سكن لائق اعتمادا على إمكانياتهم الذاتية، تتخذ السلطة الإدارية المحلية المختصة الإجراءات الضرورية لإيوائهم مؤقتا بتنسيق مع الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط.

يراعى في عملية الإيواء الشروط الصحية والبيئية الضرورية.

الفرع الرابع: تبليغ القرارات

المادة 20

تبلغ القرارات المتخذة من طرف رئيس مجلس الجماعة إلى الأشخاص المشار إليهم في المادة 3 أعلاه، في حالة تحديد هويتهم وعناوين إقامتهم عن طريق السلطة الإدارية المحلية التي يوجد المبنى داخل نفوذها الترابي.

وفي حالة عدم تحديد هويتهم أو عدم التعرف على عنوان إقامتهم، يقوم رئيس مجلس الجماعة بتبليغهم بالقرارات المتخذة عن طريق:

النشر بجريدتين وطنيتين مأذون لهما بتلقي الإعلانات القانونية في تاريخين تفصل بينهما فترة تتراوح ما بين 5 إلى 10 أيام؛

- وكيل الملك، لدى المحكمة الابتدائية التابع موقع المبنى المعني لدائرة نفوذها؛

- التعليق بمقر الجماعة والمقاطعة التي يوجد بدائرتها الترابية المبنى المعني؛

- تعليقه على واجهة المبنى المعني، وعلى حدود المنطقة المعانة آيلة للسقوط.

يجوز لرئيس مجلس الجماعة اللجوء كذلك، إلى كل وسيلة أخرى من وسائل الإشهار الملائمة.

وفي جميع الأحوال يعتبر القرار نافذا بمرور أجل شهر من تاريخ اتخاذ إجراءات التبليغ، وفي هذه الحالة، يجوز للإدارة أو الوكالة مباشرة تنفيذه على نفقة المالك.

المادة 21

ابتداء من تبليغ قرار رئيس مجلس الجماعة إلى مالك المبنى أو شاغليه أو مستعمليه أو وكيل اتحاد الملاك المشتركين، يصبح المبنى الذي تقرر إفراغه، غير قابل للسكن أو لأي استعمال آخر كيفما كانت طبيعته.

وفي هذه الحالة، يتوقف المكثري الذي تقرر إفراغه، عن أداء الوجيبة الكرائية ابتداء من اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ انتهاء تبليغ القرار، إلى غاية اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ انتهاء الأشغال.

يصبح قرار رئيس مجلس الجماعة سالف الذكر لاغيا، ابتداء من نشر قرار جديد يعلن فيه عن زوال الخطر.

الفصل الثالث: تصميم التجديد الحضري

الفرع الأول: الغرض من تصميم التجديد الحضري

المادة 22

مع مراعاة توجهات وثائق التعمير الجاري بها العمل، يهدف تصميم التجديد الحضري إلى تثمين المجال الحضري وتحسين ظروف العيش والسكن، عن طريق القيام على الخصوص بما يلي:

إعادة تأهيل النسيج المبنى و التراث المعماري والعمراني، وذلك بقصد تثمين قيمته الوظيفية والجمالية والاقتصادية والثقافية والبيئية؛

إحداث التجهيزات العمومية والجماعية أو تحسينها ؛

إحداث مناطق خضراء أو تحسينها ؛

إحداث أبنية معدة للتجارة أو للخدمات أو تحسينها ؛

إحداث مرافق عمومية أو تحسينها.

ويلزم أثناء عملية التجديد الحضري، إعطاء الأولوية للتجانس الاجتماعي كلما تعلق الأمر بعمليات مدمجة.

المادة 23

يشتمل تصميم التجديد الحضري على:

وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية ؛

نظام يحدد قواعد التجديد الحضري وقواعد التعاطي مع المباني الآيلة للسقوط؛

برنامج تنفيذ العمليات المبرمجة في إطار تصميم التجديد الحضري الممتد إلى أجل أقصاه عشر (10) سنوات.

الفرع الثاني: وضع تصميم التجديد الحضري

المادة 24

قبل وضع تصميم التجديد الحضري، يتخذ رئيس مجلس الجماعة قرار يقضي بتعيين حدود مناطق التجديد الحضري التي يشملها هذا التصميم⁵.

يصدر القرار المذكور، باقتراح من اللجنة الإقليمية المشار إليها في المادة 29 أدناه، وبعد إبداء الرأي فيه من قبل مجلس الجماعة المعني.

إذا كان مدار التحديد يغطي مجال جماعتين أو أكثر، يتخذ عامل العمالة أو الإقليم قرار هذا الشأن، بعد إبداء الرأي فيه قبل المجالس المعنية.

المادة 25

⁵ - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.17.586، السالف الذكر.

المادة 3

" تطبيقاً لأحكام المادة 24 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، يتخذ رئيس مجلس الجماعة المعنية قراراً بتعيين حدود المنطقة أو المناطق التي يشملها مشروع تصميم التجديد الحضري داخل النفوذ الترابي للجماعة باقتراح من اللجنة الإقليمية وذلك بناء على الدراسة التي تنجزها الوكالة لهذا الغرض. إذا تعلق الأمر بتحديد مدار يغطي مجال جماعتين أو أكثر لإعداد مشروع تصميم التجديد الحضري، فإن القرار المذكور يتخذ وفق نفس الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة السابقة أعلاه، من قبل عامل العمالة أو الإقليم، الذي تقع الجماعات المذكورة في دائرة نفوذه الترابي، وذلك بعد استطلاع رأي مجالسها."

يتخذ مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري بمبادرة من الإدارة أو الوكالة، ولهذه الغاية، تتخذ جميع الإجراءات الضرورية لأجل معرفة انتظارات الفاعلين المؤسساتيين والاقتصاديين والاجتماعيين والثقافيين الرئيسيين.

يحال هذا المشروع على مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية، قصد إبداء الرأي فيه⁶.

المادة 26

تتم الموافقة على مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بنص تنظيمي⁷، ويتم تغييره وفق نفس الإجراءات والشروط.

المادة 27

يعتبر النص القاضي بالمصادقة على تصميم مناطق التجديد الحضري بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز الأعمال المقررة في التصميم.

⁶ - أنظر المادة 7 من المرسوم رقم 2.17.586 ، السالف الذكر.

المادة 7

" بعد اتخاذ القرار القاضي بتعيين حدود المنطقة أو المناطق التي يشملها مشروع تصميم التجديد الحضري، يتم، بمبادرة من الوكالة، وضع مشروع هذا التصميم وفق أحكام المادة 25 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، ولهذه الغاية، تقوم الوكالة بإجراء المشاورات الضرورية عبر الاجتماعات والمقابلات والمراسلات وجميع وسائل التواصل الممكنة، من أجل تلقي الاقتراحات والمشاريع التي تعبر عن انتظارات الفاعلين المؤسساتيين والاقتصاديين والاجتماعيين والثقافيين الرئيسيين.

تحيل الوكالة مشروع التصميم على رئيس اللجنة الإقليمية الذي يوجهه إلى رئيس مجلس الجماعة المعنية لعرضه على مجلس الجماعة، قصد إبداء الرأي بشأنه خلال دورة المجلس الموالية لتاريخ إحالة مشروع هذا التصميم إليه، أو خلال دورة استثنائية تعقد لهذا الغرض."

⁷ - أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.17.586 ، السالف الذكر.

المادة الأولى

" تطبيقاً لأحكام المواد 26 و31 و37 و50 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 94.12، يحدد هذا المرسوم:

- (1) إجراءات وشروط الموافقة على مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري؛
- (2) ممثلي الإدارة باللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري، المشار إليها بعده ب "اللجنة الإقليمية"؛
- (3) ممثلي الدولة في مجلس إدارة الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط، المشار إليها بعده ب "الوكالة"؛
- (4) طرق وكيفيات عمل مراقبي المباني الآيلة للسقوط ونطاق ممارستهم لمهامهم."

تسري الآثار المترتبة عن إعلان المنفعة العامة إلى غاية إتمام البرنامج المشار إليه أعلاه، على ألا يتعدى أجلا أقصاه عشر (10) سنوات.

المادة 28

تقوم الوكالة بمتابعة تنفيذ المشاريع الواردة في تصميم التجديد الحضري بتشاور مع الفاعلين المعنيين، وتسهر على مطابقة هذه المشاريع للأهداف المحددة. الفرع الثالث: اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري

المادة 29

تحدث على مستوى كل عمالة أو إقليم لجنة إقليمية، تحت رئاسة عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله، تتولى عملية تحديد مدارات مناطق البناء الآيل للسقوط والأحياء المعنية بعمليات التجديد الحضري.

المادة 30

تتولى اللجنة المذكورة في المادة 29 أعلاه، على الخصوص ما يلي :

- تحديد المناطق المعنية بعمليات التجديد الحضري ؛
- تحديد عمليات التجديد الحضري اللازمة بخصوص الأحياء المعنية، بناء على برنامج استثماري تعده الإدارة أو الوكالة في هذا الشأن؛
- تحديد حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الآيلة بناياتها للسقوط، وذلك على ضوء نتائج الخبرة التي يتعين القيام بها ؛
- دراسة وتحديد التدابير التقنية والمالية والاجتماعية لإنجاز عمليات التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط؛
- إعداد تقارير حول وضعية المباني الآيلة للسقوط وتحديد التدابير الخاصة بمراقبة استقرار ومتانة المباني وطبيعة الأشغال التي ينبغي القيام بها حسب الحالة؛
- اقتراح وسائل الإشهار والإخبار الملائمة لإحاطة العموم والإدارات المعنية بلائحة المباني الآيلة للسقوط.

المادة 31

تتكون اللجنة المشار إليها في المادة 29 أعلاه، من عامل العمالة أو الإقليم رئيساً، بالإضافة إلى ممثلي الإدارة المحددة قائمتهم بمرسوم 8 من:

رئيس أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية؛

مدير الوكالة الحضارية المعنية؛

المحافظ على الأملاك العقارية المعني ؛

ممثل مصالح الوقاية المدنية.

يجوز لرئيس اللجنة، أن يستدعي لحضور أشغالها كل شخص ذاتي أو اعتباري يرى فائدة في الاستعانة برأيه.

يعهد بالكتابة الدائمة للجنة الإقليمية، إلى ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى.

الباب الثالث: الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط

الفرع الأول: إحداث الوكالة ومهامها

المادة 32

8- أنظر المادة 11 من المرسوم رقم 2.17.586 ، السالف الذكر.

المادة 11

" تطبيقاً لأحكام المادة 31 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، تحدد قائمة ممثلي الإدارة في اللجنة الإقليمية على النحو التالي:

- السلطة الحكومية المكلفة بالداخلية؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف والشؤون الإسلامية؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالاقتصاد والمالية؛

- السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالتربية الوطنية والتكوين المهني والتعليم العالي والبحث العلمي؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالماء؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالصحة؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالتنمية المستدامة؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالسياحة؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالصناعة التقليدية؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالشباب والرياضة؛

- السلطة الحكومية المكلفة بالثقافة."

تحدث مؤسسة عمومية، تسمى "الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط" تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، ويشار إليها في هذا القانون باسم "الوكالة".

المادة 33

تخضع الوكالة لوصاية الدولة، ويكون الغرض من هذه الوصاية ضمان تقيد أجهزة الوكالة بأحكام هذا القانون، وخاصة ما يتعلق منها بالمهام المنوطة بها وبصفة عامة السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل المتعلقة بالمؤسسات العمومية.

وتخضع هذه الوكالة كذلك، للمراقبة المالية للدولة المطبقة على المنشآت العامة وهيئات أخرى طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

المادة 34

تتاط بالوكالة مهام إعداد ودراسة الاستراتيجيات والبرامج العمرانية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل الأنسجة والمباني الآيلة للسقوط وإعداد المخططات والتصاميم اللازمة لذلك والإشراف على تنفيذها، وكذا على العمليات الرامية إلى تثمين المجالات العمرانية المختلفة سواء عن طريق عمليات الهدم أو إعادة البناء أو التجديد أو عبر تطوير البنيات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنايات سكنية أو القيام بعمليات التهيئة العقارية.

ولهذه الغاية تتولى الوكالة، القيام على الخصوص بما يلي:

إبداء الرأي في المشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط والأنسجة العتيقة المعروضة عليها ؛

المساهمة في إنجاز الدراسات والتصاميم المتعلقة بالأشغال الضرورية لدرء الخطر الذي تسببه المباني الآيلة للسقوط كأشغال التدعيم الضرورية والهدم وإعادة البناء وبصفة عامة، كل التدابير اللازمة لضمان متانة المباني واستقرارها ؛

القيام لفائدتها أو لحساب الدولة أو الجماعات الترابية أو أي شخص عام أو خاص، ذاتي أو اعتباري، بناء على طلب منه، بإعداد البرامج والمشاريع العمرانية ومشاريع التجديد الحضري الرامية إلى رد الاعتبار للأنسجة العتيقة والتدخل في المباني الآيلة للسقوط والإشراف على تنفيذها؛

الإشراف على عمليات التهيئة العقارية، واقتناء الأراضي والعقارات اللازمة لإنجاز البرامج والمشاريع المذكورة؛

تمويل أو المساهمة في تمويل الدراسات وأشغال الخبرة المتعلقة بالمشاريع الحضرية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط؛

البحث عن وسائل التمويل اللازمة لتنفيذ البرامج والمشاريع المشار إليها أعلاه؛

الآخذ بالتدابير التي تقترحها الإدارة أو اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري؛

تقديم المساعدة التقنية في المجالات التي تدخل في نطاق اختصاصها؛

العمل على توفير وحدات سكنية أو مراكز للإيواء المؤقت؛

المساهمة في أي نشاط يطابق الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها؛

القيام أو المساهمة في برامج المواكبة الاجتماعية للسكان المعنية بمشاريع التجديد الحضري وعمليات التدخل في المباني الآيلة للسقوط؛

تشجيع إنشاء وتطوير جمعيات الملاك لمواكبة تنفيذ الأشغال والبرامج المقررة؛

عقد شراكات مع كل شخص ذاتي أو اعتباري لإعداد مشاريع وبرامج تدخل في نطاق اختصاصها؛

جمع وتعميم المعلومات والإحصائيات المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط؛

إصدار تقرير سنوي عن أنشطة الوكالة ومشاريعها.

المادة 35

يمكن للوكالة، من أجل القيام بمهامها، أن تمتلك الأراضي الضرورية عن طريق نزع الملكية.

الفرع الثاني: أجهزة الإدارة والتسيير

المادة 36

يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير.

ترأس السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى وسياسة المدينة مجلس إدارة الوكالة الذي يتألف بالإضافة إلى ممثلي الدولة المحددة قائمتهم بمرسوم 9 من:

رئيس مجلس جهوي يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء الجهات لمدة ثلاث (3) سنوات؛

رئيس مجلس عمالة أو إقليم يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء المجالس الإقليمية لمدة ثلاث (3) سنوات؛

رئيس مجلس جماعة يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء المجالس الجماعية لمدة ثلاث (3) سنوات؛

مدير المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية أو من يمثله؛

رئيس جامعة غرف الصناعة التقليدية أو من يمثله؛

رئيس جامعة غرف التجارة والصناعة والخدمات أو من يمثله.

9- أنظر المادة 12 من المرسوم رقم 2.17.586 ، السالف الذكر.

المادة 12

" تطبيقاً لأحكام المادة 37 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، تحدد قائمة ممثلي الدولة في مجلس إدارة الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهلي المباني الآيلة للسقوط على النحو التالي:

- السلطة الحكومية المكلفة بالداخلية؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف والشؤون الإسلامية؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالاقتصاد والمالية؛
- السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالتربية الوطنية والتكوين المهني والتعليم العالي والبحث العلمي؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالماء؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالصحة؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالتنمية المستدامة؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالسياحة؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالصناعة التقليدية؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالشباب والرياضة؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالثقافة."

يمكن لرئيس مجلس الإدارة أن يدعو للمشاركة في اجتماعات المجلس، على سبيل الاستشارة، كل شخص ذاتي أو اعتباري من القطاع العام أو الخاص يرى فائدة في حضوره.

المادة 38

يتمتع مجلس الإدارة بجميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الوكالة، ولهذه الغاية يضطلع على الخصوص بما يلي :

حصر برنامج العمل السنوي للوكالة ؛

حصر الميزانية السنوية للوكالة وكذا طرق تمويل برامج نشاط الوكالة ونظام الاستهلاكات؛

حصر الحسابات واتخاذ القرارات في تخصيص النتائج ؛

تحديد الهياكل التنظيمية للوكالة واختصاصاتها؛

وضع النظام الداخلي للوكالة ؛

وضع النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة ؛

وضع النظام الذي تحدد بموجبه قواعد و طرق إبرام الصفقات؛

اتخاذ القرار في شأن اقتناء الأملاك العقارية من لدن الوكالة أو تفويتها أو كرائها؛

حصر شروط إصدار الاقتراضات واللجوء إلى الأشكال الأخرى من القروض البنكية؛

تحديد جدول الأجر عن الخدمات التي تقدمها الوكالة ؛

المصادقة على إحداث ملحقات للوكالة ؛

البت في الحصول على أسهم وإحداث شركات تابعة للوكالة أو المساهمة في أي مؤسسة أو هيئة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة؛

المصادقة على عقود الشراكة واتفاقيات التعاون المبرمة مع الهيئات الوطنية والأجنبية؛

قبول الهبات والوصايا ؛

المصادقة على التقرير السنوي المتعلق بأنشطة الوكالة.

يمكن لمجلس الإدارة أن يمنح تفويضا لمدير الوكالة قصد تسوية قضايا معينة.

المادة 39

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسته كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وعلى الأقل مرة في السنة ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بدعوة من رئيسته أو بطلب من ثلث (1/3) أعضائه.

يشترط لصحة مداوات المجلس أن يحضرها ما لا يقل عن نصف أعضائه.

وفي حالة عدم توفر هذا النصاب في الاجتماع الأول، توجه الدعوة لحضور اجتماع ثان خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية، وفي هذه الحالة، يتداول المجلس دون التقيد بشرط النصاب.

إلا أنه في حالة الاستعجال يمكن ان ينعقد الاجتماع خلال 48 ساعة الموالية.

ويتخذ المجلس قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تعادلها يرجح الجانب الذي ينتمي إليه الرئيس.

المادة 40

يجوز لمجلس الإدارة أن يقرر إحداث كل لجنة يحدد تأليفها وكيفية تسييرها، ويمكنه أن يفوض إليها جزءا من سلطه واختصاصاته.

المادة 41

يعين مدير الوكالة طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

يتمتع مدير الوكالة بجميع السلط والصلاحيات اللازمة لتسيير الوكالة، ولهذا الغاية :

يسهر على تسيير الوكالة ويعمل باسمها ؛

يمثلها أمام الدولة وأمام كل إدارة عمومية أو خاصة و إزاء الغير، ويقوم بجميع الأعمال التحفظية؛

ينفذ قرارات مجلس الإدارة، وعند الاقتضاء، قرارات اللجان المحدثة من قبل هذا الأخير؛

يتولى تدبير جميع المصالح وينسق أنشطتها ويعين في مناصب الوكالة وفقا للنظام الأساسي لمستخدميها؛

يمثل الوكالة أمام القضاء، ويرفع جميع الدعاوى القضائية للدفاع عن مصالح الوكالة، ويشعر على الفور مجلس الإدارة بذلك؛

يحضر بصفة استشارية اجتماعات مجلس الإدارة واجتماعات اللجان المحدثة من طرف المجلس.

ويمكنه أن يفوض، تحت مسؤوليته، جزءا من سلطه وصلاحياته إلى مستخدمى الوكالة طبقا لمقتضيات نظامها الداخلي.

الفرع الثالث: التنظيم المالي

المادة 42

تتكون ميزانية الوكالة مما يلي :

في باب الموارد:

المخصصات السنوية التي تدفعها إليها الدولة؛

حصيلة الأجر التي تحصل عليها لقاء الخدمات التي تقوم بها ؛

الحاصلات والأرباح الناتجة عن عملياتها وممتلكاتها ؛

الإعانات المالية التي تقدمها لها الدولة والجماعات الترابية وكل هيئة وطنية أو دولية عامة أو خاصة؛

السلفات الواجب إرجاعها التي تحصل عليها من الدولة ومن كل هيئة وطنية أو دولية عامة أو خاصة والاقتراضات المأذون لها في القيام بها، طبقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ؛

حصيلة الرسوم شبه الضريبية المستحقة لها؛

الهبات و الوصايا وغيرها من الحاصلات؛

جميع الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها التي يمكن أن تخصص لها.

(ب) في باب النفقات:

- نفقات الاستثمار؛

- نفقات التسيير؛

- الإعانات والمساهمات التي تقدمها الوكالة؛

- النفقات المرتبطة بالدراسات وبرامج التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط والأنسجة العتيقة؛

- إرجاع السلفات والقروض؛

- جميع النفقات الأخرى المرتبطة بنشاطها.

المادة 43

تمنح الدولة للوكالة مخصصات أولية لتمكينها من مواجهة مصاريف إحدائها. وتحصل الوكالة من أجل تكوين ممتلكاتها على عقارات من الدولة ومن الجماعات الترابية. ويجوز للوكالة أن تقتني العقارات المذكورة، من الجماعات الترابية أو السبلالية أو من الخواص.

المادة 44

يكون التحصيل الجبري لما للوكالة من ديون والتي ليس لها طابع تجاري، وفقا الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل فيما يتعلق بتنظيم المتابعات في ميدان الضرائب المباشرة والرسوم التي في حكمها وغير ذلك من الديون التي يستوفيتها مأمورو الخزينة.

المادة 45

تتمتع الوكالة بممارسة حق الأولوية على العقارات المباعة التي تثبت الخبرة عل أنها آيلة للسقوط أو التي يمكن أن تكون موضوع مشاريع مندمجة، والواقعة داخل حدود المدارات المحددة.

الفرع الرابع: المستخدمون

المادة 46

يتألف مستخدمو الوكالة من:

أطر وأعوان تتولى توظيفهم وفق النظام الأساسي الخاص بمستخدميها أو التعاقد معهم؛

موظفين تابعين للإدارات العمومية يلحقون للعمل بمختلف مصالحها أو يوضعون رهن إشارتها.

يمكن للوكالة أن تستعين في إجراء بعض الأبحاث ذات الصبغة التقنية ولمدد محددة بخبراء من الإدارة العمومية أو القطاع الخاص.

الباب الرابع: المراقبة والعقوبات

الفرع الأول: مراقبة المباني الآيلة للسقوط

المادة 47

يؤهل لمراقبة المباني الآيلة للسقوط وتحرير محاضر بشأنها :

ضباط الشرطة القضائية ؛

الأعوان الذين تنتدبهم الإدارة أو الوكالة 10 لهذا لغرض ؛

موظفو الجماعات المكلفون بذلك من طرف رؤساء مجالس الجماعات 11؛

¹⁰- أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 2.17.586 ، السالف الذكر.

المادة 13

" يتم انتداب المراقبين المنصوص عليهم في البند الثاني من المادة 47 من القانون السالف الذكر رقم 94.12 بقرار للوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة.

يتم تكليف المراقبين المنصوص عليهم في البند الثالث من المادة 47 من القانون السالف الذكر رقم 94.12 بقرار لرئيس مجلس الجماعة المعنية.

تراعى الكفاءة والخبرة في مجال البناء، في تعيين المراقبين المشار إليهم أعلاه.

يتم تكليف الخبراء المشار إليهم في البند الرابع من المادة 47 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، حسب الحالة، بقرار لرئيس مجلس الجماعة المعني أو الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة أو مدير الوكالة."

¹¹ - أنظر المادتين 22 و18 من المرسوم رقم 2.17.586 ، السالف الذكر.

المادة 22

" يمكن أن يعين، من بين المراقبين المنصوص عليهم في البندين الثاني والثالث من المادة 47 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، على صعيد كل عمالة أو إقليم، مراقب مكلف بالتنسيق يعهد إليه بمهام تنسيق عمل المراقبين وذلك بموجب قرار لرئيس اللجنة الإقليمية."

المادة 18

" يوجه المراقب أصل المحضر على المراقب المكلف بالتنسيق المشار إليه في المادة 22 أدناه، وذلك داخل أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام يحتسب من تاريخ إجراء المعاينة.

كل خبير، كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو الإدارة أو الوكالة.

المادة 48

يزاول المراقب مهامه طبقا للقوانين الجاري بها العمل أو بطلب من رئيس مجلس الجماعة أو من السلطة الإدارية المحلية أو من الإدارة أو من الوكالة، وذلك بناء على إبلاغ بوجود بناء آيل للسقوط من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب من كل شخص تقدم بشكاية.

ومن أجل ذلك، يسمح للمراقبين بالدخول إلى المباني الآيلة للسقوط.

المادة 49

يعد المراقبون المشار إليهم في المادة 47 أعلاه، تقريراً يتضمن وصف حالة البناية والإجراءات الواجب اتخاذها لدرء الخطر.

المادة 50

تحدد طرق وكيفيات عمل المراقبين المشار إليهم في المادة 47 أعلاه، وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي.

الفرع الثاني: العقوبات

المادة 51

يعاقب بالحبس من شهر واحد (1) إلى ثلاثة (3) أشهر وبغرامة مالية من 30.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط :

كل مالك لمبنى آيل للسقوط، ثبت رفضه عمدا وبدون سبب مشروع، بعد إنذاره، تنفيذ الأشغال التي قررتها الإدارة؛

كل شاغل لمبنى آيل للسقوط ثبت رفضه عمدا وبدون سبب مشروع، بعد إنذاره، إخلاء المبنى لإنجاز الأشغال المطلوبة؛

يوجه المراقب، قصد الإخبار، نسخة من المحضر إلى كل من رئيس اللجنة الإقليمية ورئيس مجلس الجماعة المعنية وممثل السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، وممثل السلطة الإدارية المحلية ومدير الوكالة ومالك العقار أو من يشغله."

كل من عرفل مهمة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة.

المادة 52

يعاقب بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة، و غرامة مالية من 50.000 إلى 300.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط :

كل من قام بوضع مبنى رهن إشارة أشخاص بأي صفة كانت، تم تصنيفه من قبل رئيس مجلس الجماعة المعني، أنه آيل للسقوط؛

كل من قام بعمل ترتب عنه إتلاف وتدهور وتخریب المباني أو جعلها غير صالحة للسكن أو للاستعمال بأي شكل من الأشكال، بهدف الاستفادة بشكل غير مشروع من الإعانات والمساعدات المحتملة، أو بغرض إفراغ شاغلي هذه المباني.

1010318178

.....

التعمير

صيغة محينة بتاريخ 19 سبتمبر 2016

القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير 12

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 من ذي القعدة

¹²- الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437
(19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)
بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير

الحمد لله وحده ؛

الطابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا 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 012.90 المتعلق
بالتعمير المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب بتاريخ 29 من ذي الحجة
1411 (12 يوليو 1991).

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

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء : الدكتور عز الدين العراقي،

قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير

الباب الأول: تعريفات أولية

المادة 1

لتطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه يراد بـ:

الجماعات الحضرية: البلديات والمراكز المتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي المسماة "المراكز المستقلة"؛

المراكز المحددة: أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية؛

المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة: الأراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات والمراكز، وتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة خمسة عشر كيلومترا تحسب من الدائرة البلدية، وتعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز.

وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة فإن حدود كل منهما تعين في النص التنظيمي الصادر بإحداثها أو عند عدم وجوده بنص تنظيمي خاص 13؛

المجموعات العمرانية: المجموعات المتكونة من كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة والمناطق المحيطة بها وكذلك، إن اقتضى الحال، من أراض قروية تجاورها وتربطها بها علاقات اقتصادية وثيقة وتستلزم

13- أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص 2061.

المادة 1

" تعين حدود دوائر المراكز المحددة والمناطق المحيطة بها وحدود المجموعات العمرانية بمراسيم تصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأى الوزراء المكلفين بالداخلية والأشغال العمومية والفلاحة والسكنى.

ويجب أن تكون المراسيم المذكورة التي تنشر في الجريدة الرسمية مشفوعة بوثيقة تتكون من رسوم بيانية وتتضمن الحدود المذكورة التي يجب أن تكون مجسدة بانصاب موحدة تتصل إن اقتضى الحال بالشبكة الجيوديزية.

وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالمراكز المحددة فإن حدود كل منهما تعين وفق الإجراءات والشروط المقررة أعلاه."

تنميتها بصورة رشيدة القيام بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو إنجاز هاتين العمليتين معا فيها.

وتعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

الباب الثاني: وثائق التعمير

الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية

الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه

المادة 2

يطبق مخطط توجيه التهيئة العمرانية على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية.

ويمكن أن تشمل الرقعة الأرضية المشار إليها أعلاه على جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة وكذلك، إن اقتضى الحال، على بعض أو جميع جماعة قروية أو جماعات قروية مجاورة.

المادة 3

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المتعلقة بها، وذلك لمدة لا يمكن أن تجاوز 25 سنة.

ويهدف إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين بما فيهم الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والهيئات التي تحصل على مساعدات أو مساهمات مالية من الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات المذكورة.

الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 4

يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص، إلى:

تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية؛

تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ، بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها 14؛

تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

المناطق الزراعية والغابوية ؛

المناطق السكنية وكثافتها؛

المناطق الصناعية؛

المناطق التجارية؛

المناطق السياحية؛

المناطق المثقلة بارتفاقات كارتفاقات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاقات الخاصة بحماية الموارد المائية ؛

الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛

المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛

التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية ؛

المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.

تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا؛

14- أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.92.832 ، السالف الذكر.

المادة 2

" تعين حدود المناطق الزراعية والغابوية المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 4 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمراسيم تصدر باقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة بعد استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

ويجب أن تكون المراسيم المذكورة التي تنشر في الجريدة الرسمية مشفوعة بخريطة تنطبق زراعي أو غابوي بحسب الحالة."

تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية ؛

تحديد مبادئ تنظيم النقل؛

حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بالأولوية، خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

المادة 5

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على:

وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية، كما تتضمن، إن اقتضى الحال، تصميمًا لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته ؛

تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.

الفرع الثالث: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 6

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي¹⁵.

¹⁵- أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 3

" يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بمسعى من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساعدة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها.

ويجب على الإدارات والمؤسسات العامة لأجل إعداد مشروع مخطط توجيهي للتهيئة العمرانية أن تبلغ إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير الوثائق المتعلقة بمشاريع التجهيز ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية المراد إنجازها في نطاق المخطط التوجيهي المقترح.

ويجب أن يتم تبليغ الوثائق المذكورة بطلب من السلطة الحكومية المشار إليها أعلاه داخل أجل لا يزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ الطلب الأنف الذكر.

المادة 7

يحال مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية¹⁶، قبل أن توافق عليه الإدارة، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي¹⁷.

وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ إحالة المخطط إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة المجالس الجماعية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع المخطط المحال إليها.

المادة 8

تتم مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وفق الإجراءات والشروط المقررة لوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 9

ويمكن إذا استلزم ذلك تنفيذ المشاريع ذات المنفعة العامة وبناء على طلب من السلطة الحكومية المعنية أن يراجع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الجاري به العمل و ذلك وفق الصور والإجراءات المقررة لإعداده والموافقة عليه".

¹⁶- أنظر المادة 7 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 7

" تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مشروع للمخطط التوجيهي الذي تم إعداده وفقاً لأحكام المواد 3 إلى 6 أعلاه إلى مجالس الجماعات وإن اقتضى الحال إلى مجلس المجموعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 7 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90.

ويقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه اقتراحات إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد دراستها وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 7 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90."

¹⁷- تم نسخ الظهير الشريف رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) بمثابة قانون يتعلق بالتنظيم الجماعي بمقتضى المادة 144 من القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 16 رمضان 1423 (21 نوفمبر 2002)، ص 3468.

يجب على الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وعلى أشخاص القانون الخاص المعنوية التي يكون رأس مالها بأجمعه مملوكا للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة أن تتقيد بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

المادة 10

كل مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية أو مشروع بناء لا يمكن الإذن في إنجازه، في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطيق، إلا إذا كان لا يتنافى والأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلقة بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي الواقعة فيها.

المادة 11

تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلقة بتنمية التجمعات القروية¹⁸ يجب أن تتقيد بأحكام مخططات توجيه التهيئة العمرانية المنصوص عليها في 1 و 2 و 3 و 4 من المادة 4 أعلاه.

الفرع الخامس: أحكام متنوعة

المادة 12

تصاميم التهيئة وتصاميم التنطيق وتصاميم التنمية المتعلقة بمناطق تكون فيما بعد محل مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية تظل سارية المفعول إذا كانت قد تمت الموافقة عليها قبل تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على المخطط الآنف الذكر، بشرط أن تكون أحكامها تتلاءم مع الخيارات الواردة فيه.

وفي حالة مخالفة أحكام تصاميم التهيئة أو تصاميم التنطيق المشار إليها في الفقرة السابقة للتوجيهات الأساسية المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية، يجب أن يتخذ - داخل شهر على الأكثر من تاريخ الموافقة على هذا المخطط - مقرر رئيس المجلس الجماعي بعد مداوات المجلس يقضي بدراستها وفق أحكام المادة 21 من هذا القانون وتحدد فيه المناطق التي يجب أن توضع لها تصاميم تهيئة جديدة.

¹⁸- ظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 الموافق 25 يونيو 1960؛ الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

الفصل الثاني: تصميم التطبيق

الفرع الأول: الغرض من تصميم التطبيق

المادة 13

يهدف تصميم التطبيق إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجيهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

ولبلوغ هذه الغاية يشتمل تصميم التطبيق على :

تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية : منطقة سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابوية على سبيل المثال ؛

تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛

تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء ؛

تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

المادة 14

يشتمل تصميم التطبيق على :

وثيقة تتكون من رسوم بيانية ؛

نظام يحدد قواعد استعمال الأراضي.

الفرع الثاني: دراسة تصميم التطبيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه والآثار المترتبة عليه

المادة 15

يتم وضع مشروع تصميم التطبيق بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية، وتتم الموافقة عليه وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي 19.

المادة 16

يحال مشروع تصميم التطبيق، قبل أن توافق عليه الإدارة 20، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي.

وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ إحالة التصميم إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها.

المادة 17

19- أنظر المواد 12 و 13 و 16 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 12

" يتم إعداد مشروع تصميم التطبيق بمسعى من الوزارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالات الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل."

المادة 13

" تقوم الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية، بحسب الحالة بعرض مشروع تصميم التطبيق الذي تم إعداده وفقاً لأحكام المادة السابقة على لجنة محليه يحدد تأليفها وتسييرها وفقاً لما ورد في المادة 5 من هذا المرسوم لإبداء رأيها فيه."

المادة 16

" يوافق على تصميم التطبيق بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ينشر في الجريدة الرسمية." 20- أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 15

" تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التطبيق الذي تم إعداده وفقاً لأحكام المواد 12 و 13 و 14 أعلاه إلى مجالس الجماعات و إن اقتضى الحال إلى مجلس المجموعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90.

ويقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه اقتراحاتها إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو إلى مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة قصد دراستها وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 16 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90."

يسري مفعول تصاميم التنطيق خلال مدة أقصاها سنتان من تاريخ نشر النص الموافق بموجبه عليها.

الفصل الثالث: تصميم التهيئة

الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة

المادة 18

يوضع تصميم التهيئة لـ :

جميع أو بعض كل من الجماعات والمراكز والمناطق والمجموعات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى أعلاه، بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية ؛

جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة²¹ سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة

المادة 19

يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية:

تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية

²¹- أنظر المادة 17 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 17

" تحدد المناطق ذات الصبغة الخاصة المشار إليها في المادة 18- ب من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة والسلطة الحكومية المعهود إليها بالصياغة على القطاع المعني بالأمر. وينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية."

ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات
ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال ؛

المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛

حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو
تغييرها أو إحداثها؛

حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين) وميادين
الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية
والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛

حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وفق أحكام المادة
61 من القانون رقم 6.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضية، الصادر بتنفيذه الظهير
الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) و22 حدود
المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها ؛

المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها
والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر ؛

المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى
إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية؛

الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق
الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو
تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك؛

ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو
الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسييجه وشروط إقامة
العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين

22- تم نسخ أحكام القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف
رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989)، بمقتضى المادة 117 من القانون رقم
30.09 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.10.150 بتاريخ 13 من
رمضان 1431 (24 أغسطس 2010)؛ الجريدة الرسمية عدد 5885 بتاريخ 16 ذو القعدة 1431 (25
أكتوبر 2010)، ص 4805.

المباني ونسبة المساحة الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاقات المعمارية ؛

الارتفاقات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاقات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت ؛

المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين ؛

دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها؛

المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

وينص تصميم التهيئة إن اقتضى الحال ذلك على التغييرات التي يجوز إدخالها على الأحكام الواردة فيه تطبيقا لمقتضيات البنود 1 و9 و11 من هذه المادة بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية ويحدد شروط القيام بتلك التغييرات.

المادة 20

يشتمل تصميم التهيئة على:

وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية؛

نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية.

الفرع الثالث: دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 21

قبل وضع تصميم التهيئة، يجوز اتخاذ قرار يقضي بالقيام بدراسته ويعين حدود الرقعة الأرضية التي يشملها تصميم التهيئة المزمع دراسته.

يصدر رئيس مجلس الجماعة بطلب من الإدارة²³ أو بمبادرة منه قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة بعد أن يتداول المجلس في ذلك.

²³- أنظر المادة 18 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 18

" يراد بالإدارة، لتطبيق المادة 21 (الفقرة 2) والمادة 22 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 الوزاره المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة."

ويستمر مفعول القرار المشار إليه أعلاه مدة ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ويجوز تجديده مرة واحدة لمدة مساوية للمدة الأولى.

المادة 22

فور نشر القرار المشار إليه في المادة السابقة، يؤجل رئيس مجلس الجماعة البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية، بيد أنه يمكنه أن يأذن في إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء بعد موافقة الإدارة 24 إذا كان المشروع المتعلق بذلك يتلاءم مع الأحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية عملاً بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع ما يصلح له فعلاً القطاع المعني في حالة عدم وجود المخطط الأنف الذكر.

المادة 23

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي 25.

المادة 24

يحال مشروع تصميم التهيئة قبل موافقة الإدارة عليه إلى مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية لدراسته، وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك. وللمجالس المشار إليها في الفقرة أعلاه أن تبدي داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها ما يعن لها في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

²⁴- أنظر المادة 18 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 18

" يراد بالإدارة، لتطبيق المادة 21 (الفقرة 2) والمادة 22 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة." ²⁵- أنظر المادة 19 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 19

" يتم إعداد مشروع تصميم التهيئة بمسعى من الوزارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل."

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن
سكوتهما يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها 26.

المادة 25

يكون مشروع تصميم التهيئة محل بحث علني يستمر شهرا ويجري خلال المدة التي
يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته.

ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى اطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء
ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه.

وعلى رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والإشهار قبل تاريخ بدء
البحث 27 .

ويتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة، دراسة الملاحظات
المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإدارة.

المادة 26

26- أنظر المادتين 22 و 25 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 22

" تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التهيئة
الذي تم إعداده وفقا للمواد 19 و 20 و 21 أعلاه إلى مجالس الجماعات وإن اقتضى الحال إلى مجلس
الجماعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 24 من القانون المشاء إليه أعلاه رقم
12.90."

المادة 25

" يقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه الاقتراحات المشار إليها في المادة 22 أعلاه إلى السلطة الحكومية
المكلفة بالتعمير قصد دراستها وفقا لأحكام المادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 وبتصال
مع الوكالة الحضرية في حالة وجودها.

ويجب أن تكون الاقتراحات المذكورة مشفوعة بملف البحث العلني الذي يتضمن بوجه خاص الملاحظات
التي قدمها الجمهور حول البحث المذكور وقامت المجالس بدراستها."

27- أنظر المادة 23 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 23

" يجب على رئيس مجلس الجماعة أن يقوم، قبل افتتاح البحث العلمي المشار إليه في المادة 25 من القانون
الأنف الذكر رقم 12.90 بنشر إعلان يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور ويشار فيه إلى إبداء
مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة.

ويجب أن ينشر الإعلان المذكور مرتين تفصل بينهما ثمانية أيام في جريدتين يوميتين من الجرائد المسموح
لها بتلقي الإعلانات القانونية، ويكون كذلك محل ملصقات بمقر الجماعة.

ولرئيس مجلس الجماعة المعني بالأمر أن يستعمل بالإضافة إلى ذلك أي وسيلة من وسائل الإعلان
الملائمة."

يتم تغيير تصميم التهيئة وفق الإجراءات والشروط المقررة فيما يتعلق بوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة

المادة 27

ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني المشار إليه في المادة 25 أعلاه وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع.

وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطيق الذي يكون اذاك ساري المفعول.

بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة خلال أجل إثني عشر شهرا يبتدىء من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.

المادة 28

يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 و12 من المادة 19 أعلاه.

وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات يبتدىء من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الأنفة الذكر، قبل انصرام أجل 10 سنوات.

وعندما يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة يجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها.

واستثناء من الأحكام المقررة أعلاه، فإن الأراضي المخصصة للأغراض المشار إليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه يجوز بإذن من الجماعة الواقعة فيها أن تستعمل بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة،

ولا تسلم الجماعة الإذن إلا إذا كان الاستعمال المؤقت المزمع القيام به لا يعوق إنجاز التجهيزات المقررة في التصميم، وعلى المالك في جميع الحالات أن يقوم حين مباشرة إنجاز هذه التجهيزات بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 29

يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه.

ولهذه الغاية، يجب أن ينص فيه على العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها.

وتطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) 28 على تصميم التهيئة المعتبر بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها، وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والآثار المترتبة عليه، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها في الفصل 10 من القانون الأنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص عليه في المادة 25 أعلاه.

المادة 30

تحدد التعويضات المستحقة لأصحاب الأراضي اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه.

فيما يخص الطرق: باعتبار العناصر المحددة في المادتين 37 و38 من هذا القانون؛

فيما يتعلق بغير الطرق من التجهيزات: وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 الأنف الذكر المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة

المادة 31

²⁸- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)؛ الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980؛ كما تم تغييره وتتميمه.

تتخذ مجالس الجماعات، وكذلك مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، بتنسيق مع الإدارة، جميع التدابير اللازمة لتنفيذ واحترام أحكام تصميم التهيئة.

الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

الفرع الأول: الدراسات وإجراءات البحث والموافقة

المادة 32

يجوز لرؤساء مجالس الجماعات بعد مداولة المجلس أن يصدروا قرارات تهدف إلى إحداث طرق جماعية وساحات ومواقف سيارات عامة بالجماعات أو إلى تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلاً أو بعضاً، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود الطرق والساحات ومواقف السيارات المزمع إحداثها أو إدخال تغيير عليها أو حذفها.

ويمكن أن تعتبر القرارات المشار إليها أعلاه بمثابة قرارات تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها.

ولهذه الغاية تعين في القرارات الأنفة الذكر العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها.

المادة 33

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، بعد موافقة الإدارة على مشاريعها والتحقق من ملاءمتها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لهما معا إن وجدا²⁹.

ويجب أن تحمل القرارات المشار إليها أعلاه التأشير المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل، قبل افتتاح البحث العلني في شأنها. وتكون مدة هذا البحث شهرا

²⁹- أنظر المادة 28 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 28

" تطبيقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 33 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها بعد موافقة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير على أن تراعى في ذلك التأشير المقررة في النصوص التنظيمية الجاري بها العمل."

فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية³⁰.

ولا يجوز، طوال مدة البحث وإلى نشر القرار في الجريدة الرسمية، تسليم أي رخصة لإقامة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، على ألا يتجاوز هذا الحظر ستة أشهر³¹.

المادة 34

تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقضي بإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها، ويستمر مفعولها طوال عشر سنوات، وتقتصر هذه المدة على سنتين فقط فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

وابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المنصوص عليها في المادة 32 أعلاه بأي بناء جديد أو تغطية أو توطئة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأراضي الأنفة الذكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الإجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون.

³⁰- أنظر المادة 29 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 29

" تطبق إجراءات الإعلان المنصوص عليها في المادتين 23 و 24 من هذا المرسوم على البحث العلني المقرر في الفقرة الثانية من المادة 33 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها."

³¹- أنظر المادة 30 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 30

" تنشر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها في الجريدة الرسمية وفقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 33 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90."

بيد أن الأراضي التي تشملها قرارات لتخطيط حدود الطرق العامة لم تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، يجوز أن تخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة، ولا يجوز تسليم هذا الإذن إلا إذا كان الغرض الذي تخصص له الأرض مؤقتا لا يعوق إنجاز التجهيز المنصوص عليه في الخريطة المضافة إلى القرار.

ويجب في جميع الحالات على مالك الأرض، عند مباشرة إنجاز التجهيز الآنف الذكر، أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 35

تسري الأحكام المقررة في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت على قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القانون.

المادة 36

يتم تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الإجراءات المقررة لوضعها.

وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بتخطيط حدود طريق عامة أو قرار يخص تخطيط حدود طريق عامة مع تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية مساوية لمدة سريان مفعول القرار محل التغيير.

الفرع الثاني: المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها

المادة 37

تقوم الجماعة بتملك العقارات الواقعة في مساحة الطرق العامة الجماعية، وذلك إما برضى ملاكها وإما بنزع ملكيتها منهم، مع مراعاة الأحكام الخاصة التالية :

يكون مالك كل بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزما بالمساهمة مجانا في إنجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء من أرضه يعادل مستطيلا يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساويا لطول واجهة

الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها على أن لا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية ؛

إذا بقي من بقعة أرضية، بعد أن يكون قد أخذ منها ما يلزم لإنجاز طريق عامة جماعية، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل يجب على الجماعة أن تمتلكه إذا طلب منها المالك ذلك؛

بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق وتملك الأجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك، يكون مالك البقعة الأرضية دائنا للجماعة بالفرق بين مبلغ المساهمة المفروضة عليه وفق ما هو منصوص عليه أعلاه وقيمة المساحات المأخوذة من بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أو مدنيا للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه.

المادة 38

يحدد التعويض المستحق لملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة بموجب المادة 37 أعلاه، وفق أحكام القانون المشار إليه أنفا رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت، مع مراعاة الحدود التي كانت لكل عقار عند افتتاح البحث السابق لقرار إعلان المنفعة العامة.

ولا يمكن بأي حال أن تعتبر في تحديد التعويض المصروفات المترتبة على الأشغال المأذون في إنجازها عملا بأحكام الفقرة الثالثة من المادة 34 أعلاه.

ويتم تحصيل المبالغ المستحقة على ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة وفق القواعد المعمول بها لتحصيل الضرائب المباشرة، ويقوم الأمر بالصرف المختص بإصدار الأمر بتحصيل ذلك.

المادة 39

الطرق الخاصة

لا يتمتع مالكو العقارات المجاورة للطرق غير المفتوحة للمرور العام، خصوصا المسالك المخصصة للمشاة أو لراكبي الدراجات، بحق النفوذ إليها وحق الوقوف بجانبها المعترف بهما لمالكي العقارات المجاورة للطرق العامة.

وتحدد الأحكام المطبقة على الطرق المشار إليها أعلاه، خصوصا شروط السماح لمالكي العقارات المجاورة لها بممارسة بعض الحقوق فيها، إما بالنص القاضي بأن

المنفعة العامة تستوجب فتح الطريق (تصميم التهيئة أو قرار تخطيط حدود الطريق أو قرار تخطيط حدود الطريق المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تقتضيه العملية) وإما في قرار يصدره رئيس مجلس الجماعة.

ويجب أداء تعويض عن جميع المساحة المنزوعة ملكيتها التي تتكون منها الطرق الخاصة التي لا يتمتع فيها ملاك الأراضي المجاورة لها بالحقوق المشار إليها أعلاه أو يتمتعون فيها ببعض هذه الحقوق فقط.

الباب الثالث: الأبنية

الفصل الأول: رخصة البناء

المادة 4032

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك :

داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه وفي المناطق المشار إليها في ب) من المادة 18 من هذا القانون التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية؛

خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية : على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛

داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.

ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

³²- تم تنميط وتغيير المادة 40 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

كما يجب كذلك الحصول على رخصة البناء على كل تغيير كيفما كانت طبيعته يهـم واجهة بناية.

يجب الحصول على رخصة الإصلاح، في المناطق الخاضعة لإلزامية رخصة البناء، للقيام بالأشغال التي لا تدخل ضمن الأشغال الخاضعة لرخصة البناء أو التغيير المنصوص عليهما في هذه المادة. وتمنح رخصة الإصلاح من طرف رئيس المجلس الجماعي دون إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة ودون أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل. تمنح رخصة الإصلاح وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بنص تنظيمي.

ويجوز لرئيس المجلس الجماعي، بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر، تسليم رخصة تسوية بنايات غير قانونية. وتسلم رخصة التسوية، بعد موافقة الوكالة الحضرية المعنية، وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب نص تنظيمي.

المادة 4133

يسلم رخصة البناء لرئيس مجلس الجماعة.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة البناء، مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر.

المادة 42

يجوز فرض الحصول على رخصة البناء خارج الدوائر المنصوص عليها في المادة 40 أعلاه، وذلك إما في جميع أو بعض أراضي المملكة أو فيما يتعلق ببعض أصناف المباني التي تحدد بمرسوم 34، ويحدد هذا المرسوم كذلك الضوابط والارتفاقات التي يجب أن تخضع لها المباني خصوصا فيما يتعلق بموقع إقامتها، وذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية والجمالية.

³³- تم تغيير وتنظيم المادة 41 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

³⁴- أنظر المادة 31 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 31

" تتولى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير اقتراح المراسيم المتخذة تطبيقا للمادة 42 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90."

المادة 43

تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة.

وتسلم رخصة البناء دون إخلال بوجوب إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل³⁵.

المادة 44

علاوة على ما ذكر أعلاه، عندما يتعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ببناء:

عمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصصة له، تتكون من أربعة مستويات على الأقل أو من ثلاثة مستويات تشتمل على ستة مساكن؛

عمارة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبينة عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع.

فإن رخصة البناء لا تسلم إلا إذا كان مشروع المبنى ينص على إقامة الخطوط اللازمة لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.

³⁵- أنظر المادة 32 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 32

" تطبيقا لأحكام الفترة الثانية من المادة 43 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 و دون إخلال بوجوب الحصول على الرخص والآراء والتأشيرات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يجب أن يعرض كل طلب للحصول على رخصة البناء على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها فيه مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل.

وإضافة إلى ما ذكر، يجب الحصول على:

- رأي مصالح العمالة أو الإقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية أو المجاورة للملك البحري العام؛

- رأي مصالح العمالة أو الإقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالنقل فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول السكك الحديدية."

وتنجز هذه الخطوط تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية وفق الشروط التي تحدد بمقرر تنظيمي³⁶، ويجب أن تتوفر فيها المتطلبات الأمنية اللازمة وأن تكون بحيث تجعل المستعمل لها والدولة في مأمن من كل خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 45

إذا كان الغرض المخصصة له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الإدارة المكلفة بالتعمير أن يقوم داخل دوائر الجماعة الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة :

إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، ويكون التأجيل مسببا ويجب ألا تتعدى مدته سنتين؛

وإما بتسليم رخصة البناء إذا كان المبنى المزمع إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقررة عملا بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع المعني عند عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

المادة 46

إذا كان الغرض المخصص له الأراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها في المادة 45 أعلاه غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء إذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الأرضية المزمع إقامة المبنى عليها وبالمساحة المسموح ببنائها وبعلو المبنى والتي تحدد بنص تنظيمي³⁷.

³⁶- أنظر المادة 33 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 33

" الخطوط اللازمة لربط المباني المراد إقامتها بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة والمقررة في المادة 44 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90.

يجب أن تقام وفق الشروط المحددة بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالاتصالات السلكية واللاسلكية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير."

³⁷- أنظر المادة 34 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 34

" تحدد فيما يلي، مع مراعاة أحكام المادتين 35 و36 من هذا المرسوم، الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء للحصول على رخصة إنجازها تطبيقا للمادة 46 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 :

يجب أن يقام المبنى على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات.

ولا تسري الأحكام المقررة أعلاه على تشييد المباني العامة.

المادة 47

لا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب.

بيد أنه يمكن تسليم الرخصة وإن لم يتوفر هذا الشرط إذا كانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوفر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

المادة 48

في حالة سكوت رئيس مجلس الجماعة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها.

المادة 49

تسقط رخصة البناء سواء أكانت صريحة أم ضمنية إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل الشهرين المشار إليه في المادة 48 أعلاه دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.

الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه

المادة 50

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق التي تكتسي صبغة خاصة كما هي محددة في (ب) من المادة 18 أعلاه تكون الاستعانة:

بمهندس معماري حر ؛

1. أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبنى فيها تساوي أو تفوق هكتارا واحدا؛
2. ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 متر مربع؛
3. ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8.50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوق.

بمهندسين مختصين؛

واجبة فيما يتعلق بـ:

كل بناء جديد؛

كل تغيير مدخل على بناء قائم يستوجب الحصول على رخصة بناء؛

جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.

وتعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطاً للحصول على رخصة البناء.

المادة 51

خارج الدوائر المشار إليها في المادة 50 أعلاه تكون الاستعانة بـ:

مهندس معماري حر؛

مهندسين مختصين؛

واجبة فيها يتعلق بتشديد المباني العامة أو التي يستعملها العموم.

المادة 52

يمكن أن يقوم كل من المهندس المعماري والمهندسين المختصين في الحالة التي تكون الاستعانة بهم واجبة وفق المادتين 50 و51 أعلاه، بالمهمة التي يسندها إليهم رب العمل وذلك دون إخلال بالأحكام المنصوص عليها في المادة 53 بعده.

المادة 53

فيما يتعلق بكل عملية بناء أو إدخال تغيير على بناء قائم يكلف وجوباً كل من:

المهندس المعماري:

تصميم المبنى أو تغييره من الوجهة المعمارية؛

وضع جميع الوثائق المرسومة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم البناء أو تغييره ولاسيما التي يجب تقديمها إلى الجماعة للحصول على رخصة البناء وفق الأنظمة الجاري بها العمل؛

السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي؛

متابعة تنفيذ أشغال المبنى ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء وذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

المهندسين المختصين:

دراسة ووضع الوثائق التقنية اللازمة المتعلقة بتصميم المبنى؛

تتبع إنجاز الأشغال المتعلقة بالدراسات التقنية التي وضعوها.

المادة 54

استثناء من أحكام المادة 53 أعلاه، يقتصر وجوب الاستعانة بمهندس معماري على تصميم أو تغيير المبنى من الواجهة المعمارية إذا تعلق الأمر بمبان تكون مساحة أرضياتها مجتمعة تساوي مائة وخمسين مترا مربعا أو تقل عن ذلك.

الفصل الثاني المكرر: تنظيم الورش 38

المادة 1-54

يجب أن تتضمن رخصة البناء إلزام المستفيد منها بما يلي :

أ) قبل افتتاح الورش :

- إيداع بمقر الجماعة، قبل انطلاق الأشغال، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى، تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على الورش في المشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بالمهندس المعماري.

تحيل الجماعة نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل على السلطة الإدارية المحلية؛

- وضع سياح محيط بالورش، ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها وعدد الطوابق والمساحة المغطاة واسم صاحب المشروع والمهندس المكلف بتتبع الأشغال.

³⁸- تمت إضافة الفصل الثاني المكرر إلى أحكام الباب الثالث أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

(ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال:

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات المصالح المختصة ولعبارة "غير قابل للتغيير" داخل الورش وكذا الوثائق التقنية المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال التعمير.

(ج) عند انتهاء الأشغال:

- وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبي، يشهد فيه المهندس المعماري المشرف على الورش في المشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بمهندس معماري، أن الأشغال قد تم إنجازها وفق التصاميم المرخصة. توجه الجماعة المعنية نسخة من التصريح بإغلاق الورش ونسخة من وصل إيداعه إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

المادة 2-54

يجب على المهندس المعماري المشرف على إدارة الأشغال، أن يمسك، داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر الأشغال، يتم إعداد نموذجه من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- 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 وبانتهاء الأشغال.

الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة

لا يجوز لمالك المبنى أن يستعمله بعد انتهاء الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إذا تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن.

ويسلم رئيس مجلس الجماعة، وفق الإجراءات والشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء، وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب.

بيد أنه إذا تولى مهندس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة. وفي حالة تولي مهندس معماري إدارة الأشغال، يتعين على رئيس المجلس الجماعي، لتسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة، الاكتفاء بشهادة مسلمة من طرف المهندس المعماري يشهد فيها هذا الأخير أن الأشغال قد تم إنجازها وفقا للتصاميم المرخصة. وتغني الشهادة المذكورة عن المعاينة.

وفي حالة عدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر بيتدى من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يجوز لمالك المبنى أن يطلب من العامل ممارسة حقه في الحلول محل رئيس الجماعة المعني للقيام بذلك بعد استنفاد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 الصادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015).

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة السكن أو شهادة المطابقة، مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر.

تحل رخصة التسوية المشار إليها في المادة 40 أعلاه، محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة المقررتين في التشريع المعمول به.

³⁹- تم تغيير وتنظيم المادة 55 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة فيما يتعلق بالمباني المشار إليها في المادة 44 أعلاه إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط التي تنص المادة الأنفة الذكر على وجوب إقامتها.

ويجب أن يباشر التحقق من ذلك خلال الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء عملية البناء 40 المنصوص عليه في المادة 55 أعلاه، وإن لم يجر التحقق عند انصرام هذا الأجل اعتبر ذلك بمثابة إقرار بأن المبنى يتوفر على الخطوط الواجب إقامتها فيه بمقتضى القانون.

المادة 57

عندما يتولى صاحب تجزئة عقارية بنفسه إنجاز مبان في تجزئته وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات فإن رخصة السكن وشهادة المطابقة لا يجوز تسليمهما إلا بعد القبول المؤقت للتجزئة العقارية.

المادة 58

لا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.

بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له.

الفصل الرابع: ضوابط البناء

المادة 59

تحدد ضوابط البناء العامة:

40- أنظر المادة 38 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 38

" يجب على رئيس مجلس الجماعة، لتطبيق المادة 56 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 أن يطلع المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية على تاريخ تقديم التصريح بانتهاء أعمال البناء."

شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها⁴¹؛

ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا⁴²:

قواعد استقرار المباني ومتانتها؛

مساحة المحلات وحجمها وأبعادها؛

شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛

الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها؛

مواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة؛

التدابير المعدة للوقاية من الحريق⁴³؛

طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب؛

الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

⁴¹- أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 13 من رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها؛ الجريدة الرسمية عدد 6155 بتاريخ 16 رجب 1434 (27 ماي 2013)، ص 4306.

المادة الأولى

" طبقا لمقتضيات المادة 59 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، يحدد هذا الضابط شكل وشروط إيداع ودراسة طلبات وتسليم الأذون المتعلقة بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ورخص البناء ورخص السكن وشواهد المطابقة."

⁴²- مرسوم رقم 2.13.874 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقى للمباني وإحداث اللجنة الوطنية للنجاعة الطاقية في المباني؛ الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 12 محرم 1436 (6 نوفمبر 2014)، ص 7714.

⁴³- مرسوم رقم 2.14.499 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنائات وإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنائات؛ الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 12 محرم 1436 (6 نوفمبر 2014)، ص 7715.

المادة 60

يصدر مرسوم تنظيمي بتحديد ضوابط البناء العامة 44.

وتكون هذه الضوابط، في حدود الشروط المقررة فيها أو في النصوص الصادرة بالموافقة عليها، نافذة في جميع المملكة، ما لم ينص على خلاف ذلك إما في الضوابط نفسها أو في النص الصادر بموافقة عليها.

المادة 61

لرئيس مجلس الجماعة أن يحدد بقرارات يطلق عليها اسم "ضوابط البناء الجماعية" القواعد المنصوص عليها في المادة 59 أعلاه إذا لم تنص عليها ضوابط البناء العامة أو تصاميم التهيئة.

وتصدر الضوابط المشار إليها أعلاه بعد أن تكون محل مداولة في مجلس الجماعة يوافق عليها طبق الأحكام الواردة في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، ولا يجوز أن تشمل على أحكام مخالفة للأحكام الواردة في ضوابط البناء العامة أو في ضوابط التهيئة.

المادة 62

تحل أحكام ضوابط البناء العامة بقوة القانون محل الأحكام المخالفة أو المباينة لها الواردة في ضوابط البناء الجماعية.

الفصل الخامس: أحكام مختلفة 45

المادة 63

44- أنظر المادة 39 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 39

" يوافق على أنظمة البناء العامة المنصوص عليها في الفصل الرابع من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمراسيم تصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي السلطات الحكومية المكلفة بالسكنى والأشغال العمومية والداخلية.

وتنشر المراسيم المذكورة في الجريدة الرسمية.

45 - تم تتميم أحكام الفصل الخامس من الباب الثالث أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

لا تسري أحكام الباب الثالث من هذا القانون على المنشآت الفنية (الجسور والأنفاق....) ولا على التجهيزات الأساسية كالخزانات والسدود.....

المادة 63-1

يتوقف كل هدم كلي أو جزئي لبناية من البنايات على الحصول على رخصة للهدم. يسلم رخصة الهدم رئيس المجلس الجماعي داخل أجل شهر. وتحدد إجراءات وكيفيات منح هذه الرخصة بموجب نص تنظيمي.

الباب الرابع: مقتضيات زجرية 46

الفصل الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

المادة 64

يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة للقانون الجاري به العمل في مجال التعمير:

- إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه :

من غير رخصة سابقة؛

دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص 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 السلالية بدون رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك ؛

- استعمال البناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة ؛

- ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون؛

- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

46 - تم نسخ وتعويض أحكام الباب الرابع أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

المادة 65

يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه "وتحرير محاضر بشأنها :

- ضباط الشرطة القضائية ؛

- مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة، المخولة لهم صفة ضباط 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 التي تحدد بنص تنظيمي.

يستدعى، عند الاقتضاء، ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبت في المخالفات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون. ويحضر ممثل السلطة المذكور، في حاله استدعائه، لتتوير المحكمة حول خطورة المخالفات المرتكبة.

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

المادة 66

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.

يمكن لضابط الشرطة القضائية أو المراقب، معاينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، بناء على إذن كتابي للنيابة العامة المختصة وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام.

يقوم المراقب الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 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 مرفقا بنسختين منه، مشهود بمطابقتهما للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة.

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

المادة 67

يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة أمرا بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة، مازالت في طور الإنجاز، ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة.

يبلغ الأمر الفوري بإيقاف الأشغال إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

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 للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات ومواد البناء.

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

المادة 68

يصدر المراقب الذي عاين المخالفة أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة (10) أيام ولا أن يتجاوز شهرا واحدا، إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها ويبلغ بذلك كلا من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية 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.

تتكون 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 الفقرة 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 وكذا شروط وضوابط إفراغ البنايات موضوع المخالفات من معتمريها.

المادة 69

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

"المادة 70

تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 68 أعلاه، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو كان البناء غير مطابق للرخصة المسلمة في شأنه من حيث عدم تقيده بالعلو المسموح به بزيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية أو بالمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو باستعمال المواد أو الطرق المحظورة في البناء أو بالغرض المخصص له البناء.

غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام ببناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية، من غير رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك، أو في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير، يجب على السلطة الإدارية المحلية أن تقوم بهدمها تلقائيا

وعلى نفقة المخالف. ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عليه انقضاءها إذا كانت جارية.

الفصل الثاني: العقوبات الجزرية

المادة 71

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من باشر بناء أو شيده من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد.

إذا عاد المخالف إلى اقتراح نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لقوة الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة (3) أشهر.

يعاقب بالغرامة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، كل من أدخل تغييرات على بناء موجود من غير الحصول على رخصة البناء.

المادة 72

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم، كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بتغيير العلو المسوح به والأحجام والمواقع المأذون فيها أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة (3) أشهر وبغرامة من 50.00 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق.

المادة 73

يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 20.000 درهم على كل تغيير، كيفما كانت طبيعته، تم إدخاله على واجهة بناية من دون الحصول على رخصة بذلك.

المادة 74

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من خالف مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون.

المادة 75

يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 10.000 درهم، مالك المبنى الذي يستعمله لنفسه من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

غير أنه إذا جعل المبنى في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، فيعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم.

المادة 76

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم، على كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

ويعاقب بضعف هذه الغرامة إذا كانت المخالفة تمس بالأنسجة التقليدية أو بالمعالم التاريخية ومحيطها، المعينة كذلك بموجب التشريع الجاري به العمل.

المادة 77

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إقامة بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا على الأراضي التابعة للجماعات السلالية من غير الحصول على الرخص المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 78

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 84 ساعة من علمهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون.

يعاقب المشاركون المذكورون بالعقوبات المطبقة على الفاعلين الأصليين ما لم يتعلق الأمر بجريمة أشد.

المادة 79

يترتب عن تعدد الأفعال المرتكبة ضم الغرامات المحكوم بها.

المادة 80

تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا الفصل إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتراف مخالفة مماثلة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأول مكتسبا لقوة الشيء المقضي به.

المادة 80 - 1

دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، يجب على المحكمة، في حالة الإدانة أن تحكم، على نفقة المخالف، بهدم الأبنية، موضوع المخالفة، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

تتولى اللجنة الإدارية المنصوص عليها في المادة 68 أعلاه، القيام بعملية الهدم وعلى نفقة المخالف بعد توصلها بالمقرر القضائي النهائي.

الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية

الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة

المادة 81

يمكن القيام في جميع أرجاء المملكة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة لتأكيد طابع الملكية العامة التي تكتسبها وبيان حدودها.

ويتم إجراء عملية التعيين المشار إليها أعلاه بقرار لرئيس مجلس الجماعة بعد مداولة المجلس فيما يخص طرق المواصلات الجماعية وبمرسوم فيما يتعلق بطرق المواصلات البرية الأخرى⁴⁷.

⁴⁷- أنظر المادة 40 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 40

" تصدر المراسيم المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 81 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية ؛

ويجب أن تكون المراسيم والقرارات المذكورة المشفوعة بالخرائط المتعلقة بها محل ملصقات بمقر الجماعات المعنية حيث يستطيع كل شخص يعنيه الأمر الإطلاع عليها داخل أجل سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

وتضاف إلى القرارات والمراسيم المنصوص عليها أعلاه خريطة تحدد رسم الطريق العامة.

ولا يمكن أن تكون القرارات والمراسيم المشار إليها أنفا محل مطالبة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة 82

تسري أحكام الفرع الثاني من الفصل الرابع من الباب الثاني من هذا القانون على إنجاز طرق المواصلات البرية.

المادة 83

تحدد الأحكام المشار إليها في المادة 39 أعلاه فيما يتعلق بالطرق الخاصة المملوكة للدولة، ولاسيما الطرق السيارة، إما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتحها وإما بمرسوم 48.

المادة 84

لا يستحق أي تعويض على الارتفاعات المحدثه عملا بأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، استجابة لمقتضيات الأمن والصحة والمتطلبات الجمالية.

بيد أنه يستحق تعويض إذا نتج عن الارتفاعات المشار إليها أعلاه إما مساس بحقوق مكتسبة وإما تغيير أدخل على الحالة التي كانت عليها الأماكن من قبل ونشأ عنه ضرر مباشر مادي محقق، ويحدد التعويض بحكم قضائي في حالة عدم اتفاق من يعنيه الأمر على ذلك.

المادة 85

الصلاحيات المسندة في هذا القانون لرؤساء مجالس الجماعات تمارسها في جماعة الرباط - حسان الحضرية وفي جماعة مشور الدار البيضاء الحضرية السلطات

وبعد انصرام الأجل المذكور، يسلم رئيس الجماعة المعنية بطلب من المعنيين بالأمر:

- شهادة تثبت المصقات المشار إليها أعلاه؛

- شهادة بالتعرض أو عدم التعرض."

48- أنظر المادة 41 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 41

" يصدر المرسوم المنصوص عليه في المادة 83 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية."

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

المادة 86

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 49؛

الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.17 بتاريخ 21 من ربيع الآخر 1404 (25 يناير 1984) المتعلق بمخطط توجيه التهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى 50.

المادة 87

ينسخ الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير والنصوص الصادرة بتغييره وتتميمه.

المادة 88

الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير تنصرف بقوة القانون إلى الأحكام المطابقة لها المقررة في هذا القانون.

الفصل الثاني: تدابير انتقالية

المادة 89

خلافًا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون وإلى غاية وضع مخططات جديدة لتوجيه التهيئة العمرانية تنتج عن المخططات الموضوعة قبل تاريخ

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

50- الجريدة الرسمية عدد 3718 بتاريخ 28 ربيع الآخر 1404 (فاتح فبراير 1984)، ص 154.

نشره والتي ستحصر السلطة التنظيمية لائحتها الآثار المنصوص عليها في الفرع الرابع من نفس الفصل 51.

غير أنه يجب ألا يرجع التاريخ الذي بوشر فيه التشاور بشأن هذه المخططات بين مختلف الأشخاص المعنوية المشار إليها في المادة 9 أعلاه إلى أكثر من عشر سنوات قبل تاريخ نشر هذا القانون.

المادة 90

يبقى لتصاميم التهيئة التي تكون قد تمت الموافقة عليها في تاريخ نشر هذا القانون مفعولها المنصوص عليه في الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير إلى تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على تصاميم التهيئة الجديدة التي تحل محلها.

المادة 91

تستمر إجراءات البحث والموافقة المتعلقة بتصاميم التهيئة المحالة إلى مجالس الجماعات قبل تاريخ نشر هذا القانون جارية وفق أحكام الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) إلى أن تصل إلى نهايتها.

المادة 92

يخضع تغيير تصاميم التهيئة الموافق عليها عملاً بالظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) للإجراءات والشروط المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 93

51- أنظر المادة 42 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 42

" تحدد لائحة المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية المشار إليها في المادة 89 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمرسوم يصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي وزير الداخلية.

وينشر المرسوم المذكور في الجريدة الرسمية."

لا تسري أحكام هذا القانون على مشاريع البناء التي سبق أن كانت في تاريخ نشره محل ملف مؤسس كما يجب، ثم إيداعه في مقر مجلس الجماعة للحصول على رخصة البناء.

307111635

الفهرس

قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير 4

الباب الأول: تعريفات أولية 4

الباب الثاني: وثائق التعمير 5

الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية 5

الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه 5

الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية 5

الفرع الثالث: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه

7

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية 8

الفرع الخامس: أحكام متنوعة 9

الفصل الثاني: تصميم التنطيق 9

الفرع الأول: الغرض من تصميم التنطيق 9

الفرع الثاني: دراسة تصميم التنطيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه والآثار المترتبة

عليه 10

الفصل الثالث: تصميم التهيئة 11

الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة 11

الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة 11

الفرع الثالث: دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه 13

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة 15

الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة 17

الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية	17
الفرع الأول: الدراسات وإجراءات البحث والموافقة	17
الفرع الثاني: المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها	19
الطرق الخاصة	20
الباب الثالث: الأبنية	21
الفصل الأول: رخصة البناء	21
الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه	25
الفصل الثاني المكرر: تنظيم الورش	26
الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة	27
الفصل الرابع: ضوابط البناء	29
الفصل الخامس: أحكام مختلفة	31
الباب الرابع: مقتضيات زجرية	31
الفصل الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها	31
الفصل الثاني: العقوبات الزجرية	34
الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية	36
الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة	36
الفصل الثاني: تدابير انتقالية	38
الفهرس	40

.....

.....

التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

صيغة محينة بتاريخ 19 سبتمبر 2016

القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم
العقارات.52

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.

⁵² - الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

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 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 أحداث 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 353

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 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:

⁵³- تم تغيير وتنظيم 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 العقارية 54 ؛

2- المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة 55 (مكونات التجزئة واندماجها في القطاع الواقعة بداخله) ؛

54 - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.92.833 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 إليه في المادة 4 - 1 من القانون الأنف الذكر رقم 25.90 على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 اذا كانت مساحة التجزئة المراد القيام بها تزيد على 25 هكتارا، وأن تبيين فيه بوجه خاص :

- حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية الموضوعه للأراضي المجاورة لها ؛

- المسافات الفاصلة بين الأنصاب ؛

- النقط المضلعة ومنحنيات المستوى ؛

- الأغراس والأبنية القائمة ان اقتضى الحال."

55 - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 3

" تشمل الوثائق المشار إليها في المادة 4 - 2 من القانون الأنف 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 والمساحات 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 للمساحات 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 المساحات الكبرى والصغرى والطرق التي يشملها ارتفاع التناسق المعماري.

3 - رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الأقل ان اقتضى الحالي ذلك.

4 - رسوم لموقع القطعة المعينة بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهه الارض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة الى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها."

3 - المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء 56؛

4 - دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار وحجم المباني وشروط اقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية انجازها والتي يجب ان ينجزها صاحب التجزئة 57.

56 - أنظر المادة 4 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 4

" تشتمل 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 لوصل 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 حاله 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."
- 57- 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 تثقل العقار ولاسيما ما تقرضه منها مخططات وأنظمة التهئية 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 ؛

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 58 .

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 التطبيق وتصاميم التهيئة.

ويسلم الاذن المشار اليه أعلاه دون اخلال بوجوب الحصول على الاذن المقررة في نصوص تشريعية خاصة وبعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الانظمة الجاري بها العمل والحصول على تأشيرتها 59 .

-
- المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها ؛
 - الطرق (الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجزئ إحدائها وتهيئتها وجميع أشغال التجزئ الاخرى التي يتحملها؛
 - الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة المحلية انجازها وتهيئتها ؛
 - وان اقتضى الحال شروط انجاز حفر التصريف."
- ⁵⁸- 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 تلك ؛
- 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."

⁵⁹- أنظر المادة 8 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 8:

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 التهيئة 60 .

" 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 لإبداء رأيها فيها :

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

(ب) مشاريع التجزئة المشتملة على 200 مسكن على الأقل 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."

60- أنظر المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 10

" بوجه 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 الودية يخبرها فيها بطلبه الإذن في التجزئة والشروع في الاعمال كما هي مبينة في الملف المضاف الى الطلب المذكور."

المادة 11

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

المادة 9

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة، يجوز للجهة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة أن تقرر بعد استطلاع رأى الإدارة⁶¹:

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

- اما وقف البت في الطلبات الهادفة الى الحصول على اذن للقيام بتجزئة عقارية؛

- واما تسليم الاذن المطلوب اذا كانت التجزئة المراد احداثها تتفق مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع الواقعة فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

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

تسليم الاذن في القيام بالتجزئة اذا كانت التجزئة المراد احداثها مخصصة لاقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط الا تقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

المادة 10

" 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 بوصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن الطرف الوديع."

⁶¹- أنظر المادة 12 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 12

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

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

المادة 11

يسقط الاذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمنيا إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار اليه في المادة الثامنة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار اليها 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 ان يقوم فور الحصول على الاذن في احداث التجزئة بإيداع 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 الإدارات 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 الورش 62

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 :

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

- 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 لتأشيرات 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 يمسك داخل "الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر للورش، يتم إعداد نمودجه من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- 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) 63 .

المادة 19

⁶³- الجريدة الرسمية عدد 4003 بتاريخ 15 ذي الحجة 1409 (19 يوليو 1989)، ص 803.

إذا تعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة باحداث تجزئات عقارية
معدة لاقامة :

- اما فيلات ؛

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

- واما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

فان الاذن في إحداث التجزئة لا يجوز أن يمنح الا اذا كان المشروع ينص على اقامة
الخطوط اللازمة لوصل بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية
العمومية⁶⁴، وذلك زيادة على أشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار اليها 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 الامن وان تكون بحيث تجعل مستعملها
والدولة بمأمن من اي خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 20

إذا 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 الآنف الذكر وتسلم
مبلغه الى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الأشغال التي أنجزها بدلا من الجماعة.

المادة 21

⁶⁴- 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. "

يجوز بعد موافقة الادارة 65 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 كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

المادة 22

يجب على صاحب التجزئة 66 أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة.

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلّم موقت وتسلم نهائي.

المادة 23

يتيح التسلم الموقت لادارة الجماعة الحضرية أو القروية ان تتحقق من ان اشغال التهيئة واعداد الأرض للبناء والصرف الصحي قد تم انجازها وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الاذن في شأنه.

ويجب ان يتم التسلم الموقت المشار اليه اعلاه داخل مدة الخمسة وأربعين يوما التي تلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 اعلاه.

⁶⁵- أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 14

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

⁶⁶- 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 الى السلطة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم أو يودعه بمقر السلطة المذكورة مقابل وصل.

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

تتولى التسلم الموقت للأشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين للإدارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم ، كما تضم ممثلاً لمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء 68.

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

ويحرر بعد انتهاء الاجتماع إما محضر التسلم الموقت للأشغال واما 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 الموقت.

67- تم تغيير وتتميم المادة 24 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 ، السالف الذكر.

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

المادة 16

" تتألف لجنة التسلم الموقت 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 الاقليم ؛
 - المهندس المزاوول عمله في الجماعة أو مهندس العمالة أو الاقليم ؛
 - ممثل السلطة الادارية المحلية ؛
 - ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو اذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية ممثل هذه الوكالة ؛
 - ممثل مصالح المحافظة على الاملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي المعنية ؛
 - ممثل الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية اذا تعلق الامر 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 ان اللجنة تضم ، اذا 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 المزاوولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة ، وفي هذه الحالة تسند رئاسة لجنة تسلم الاشغال الي ممثل السلطة الادارية التي سلمت الاذن في القيام بالتجزئة. "

المادة 25

يتوقف التسلم الموقت 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 اقامتها.

ويجب أن يتم التحقق من وجود الخطوط المشار إليها أعلاه داخل الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء اشغال 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 الاشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافق عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن اثبات هذه الحالة.

إذا لم يقم صاحب التجرئة، وداخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة اثبات الحالة المعاينة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو ازالة بعض المنشآت أو انجاز 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 الموقت المشار إليها في المادة 24 أعلاه بالتسلم 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 التجرئة 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 التجرئة ان يتخذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

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 بالأملاك العامة للجماعة.

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأملاك 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 بالأملاك 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 ؛

- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها ؛

- تكوين مساحات احتياطية اضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها احداث التجزئة.

⁶⁹- تم تغيير وتنظيم المادة 29 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 ، السالف الذكر.

المادة 31

- يستحق صاحب التجزئة تعويضا على الارتفاقات المنشأة بمقتضى المادة السابقة ماعدا 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 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 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 الموقت 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 الموقت لأشغال التجهيز المتعلقة بها.

المادة 3570

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 والإيجار والقسمة أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والايجار والقسمة المشار اليها في المادة الاولى أعلاه اذا لم يقع الادلاء :

- اما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم الموقت ؛

- وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون.

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

المادة 36

يجب أن تتضمن عقود البيع والإيجار 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 الموقت 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 انجاز 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 ان 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 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 إليه في المادة السابقة المبلغ المقدر لتكلفة أشغال التجهيز التي لم يتم انجازها حين بيع البقع الأرضية الأولى 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 انذارا يأمره فيه بإنجاز الاشغال المقررة ويضرب له أجلا للقيام بذلك.

إذا لم تنجز الاشغال 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 الاشغال اللازمة.

المادة 41

يتم التسلم الموقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الاشغال، 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

إذا كان الضمان المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه عبارة عن تجميد مبالغ في حساب وجب ايداع المبالغ المخصصة لذلك في حساب يفتح في الخزينة العامة 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 الاشغال.

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

ويهدف التحقق المشار اليه في الفقرة السابقة الى تمكين ادارة الجماعة الحضرية او القروية من التأكد من أن الاشغال المنجزة موافقة للتقديرات الواردة في برنامج تقسيط الاشغال 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 والمحافظة على الاملاك العقارية المعنية :

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

- برنامج تقسيط انجاز الاشغال المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه، ان وجد.
ويكون نظام الاجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 أعلاه محل الاشهار
المشار 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 تلتصق 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 التغيرير 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 هيكلة التجزئات غير القانونية

المادة 49

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

المادة 50

إذا تعلق الامر باعادة هيكلة تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة
والجماعات المحلية ان تقوم بنزع ملكية الاراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقويم

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) 71 .

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 اليها 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.

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

⁷¹- الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980.

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 للتقسيم72:

72- 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 اليه 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 الجيوديزية ان اقتضى الحال ويتضمن جهتها 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، وترفق الشهادة بتصميم عقاري اذا كان الملك محفظا وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلق 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 الشروع. ولا يقبل أي طلب غير مشفوع بجميع الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة."

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

- بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شائعا بينهم اذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين على الاقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الارضية 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 الادارة ، 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 الارض 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 6173

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعملية من عمليات البيع أو القسمة أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار اليها في المادة 58 أعلاه ما لم يكن مصحوبا بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت ان العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

⁷³ - تم تغيير وتنظيم المادة 61 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

المادة 62

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

الباب الخامس: الجزاءات

الفصل الأول: مقتضيات زجرية 74

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 الأذون 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 السلالية 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؛

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

- 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 للتسلم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

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 تنظيمي.

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 عاين 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 3-63

يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة أمرا 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.

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 رئيساً؛

- 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 طبقاً 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 6-63

تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 4-63 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 تبت 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 اقتراف 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 هيكلة 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 العقارات 75 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 الجماعي 76، كما وقع تغييره وتتميمه خصوصا بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984) 77.

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 78.

المادة 76

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

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

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

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

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 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات 79 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) المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية 80.

المادة 78

ينسخ الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات 81.

207111633

79- أنظر هامش المادة 73 أعلاه.

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

81- أنظر هامش المادة 73 أعلاه.

الفهرس

القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. 2

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 9

الفرع الأول: إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية 9

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

21	الفصل السابع: في الإشهار
22	الباب الثاني: في اعادة هيكلة التجزئات غير القانونية
23	الباب الثالث: المجموعات السكنية
23	الباب الرابع: في تقسيم العقارات
25	الباب الخامس: الجزاءات
25	الفصل الأول: مقتضيات زجرية
25	الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها
30	الفصل الثاني: بطلان العقود المخالفة للقانون
30	الباب السادس: أحكام متنوعة
32	الفهرس

.....

القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 92.31.1 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره وتتميمه

ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير

الحمد لله وحده ؛

الطابع الشريف – بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا 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 012.90 المتعلق بالتعمير المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب بتاريخ 29 من ذي الحجة 1411 (12 يوليو 1991).

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

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء : الدكتور عز الدين العراقي،

قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير

الباب الأول: تعريفات أولية

المادة 1

لتطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه يراد بـ:

- الجماعات الحضرية: البلديات والمراكز المتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي المسماة "المراكز المستقلة"؛
- المراكز المحددة: أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة: الأراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات والمراكز، وتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة خمسة عشر كيلومترا تحسب من الدائرة البلدية، وتعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز.

وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة فإن حدود كل منهما تعين في النص التنظيمي الصادر بإحداثها أو عند عدم وجوده بنص تنظيمي خاص [2]؛

- المجموعات العمرانية : المجموعات المتكونة من كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة والمناطق المحيطة بها وكذلك، إن اقتضى الحال، من أراض قروية تجاورها وتربطها بها علاقات اقتصادية وثيقة وتستلزم تنميتها بصورة رشيدة القيام بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو إنجاز هاتين العمليتين معا فيها.

وتعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

الباب الثاني: وثائق التعمير

الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية

الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه

المادة 2

يطبق مخطط توجيه التهيئة العمرانية على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية.

ويمكن أن تشمل الرقعة الأرضية المشار إليها أعلاه على جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة وكذلك، إن اقتضى الحال، على بعض أو جميع جماعة قروية أو جماعات قروية مجاورة.

المادة 3

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المتعلق بها، وذلك لمدة لا يمكن أن تجاوز 25 سنة.

ويهدف إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين بما فيهم الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والهيئات التي تحصل على مساعدات أو مساهمات مالية من الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات المذكورة.

الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 4

يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص، إلى:

تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية؛

تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ، بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها [3]؛

تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

- المناطق الزراعية والغابوية ؛
- المناطق السكنية وكثافتها؛
- المناطق الصناعية؛
- المناطق التجارية؛
- المناطق السياحية؛
- المناطق المثقلة بارتفاعات كارثاقتات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية ؛
- الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛
- المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛
- التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية ؛

- المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.

تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا؛
تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة
والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية ؛
تحديد مبادئ تنظيم النقل؛

حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى
إنجازها بالأولوية، خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

المادة 5

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على:

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان
استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية، كما تتضمن، إن اقتضى
الحال، تصميمًا لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته ؛

- تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي
ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ
الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية
بتصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.

الفرع الثالث: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 6

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي[4].

المادة 7

يحال مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية[5]، قبل أن توافق عليه الإدارة، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي[6].

وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ إحالة المخطط إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة المجالس الجماعية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع المخطط المحال إليها.

المادة 8

تتم مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وفق الإجراءات والشروط المقررة لوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 9

يجب على الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وعلى أشخاص القانون الخاص المعنوية التي يكون رأسمالها بأجمعه مملوكا للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة أن تتقيد بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

المادة 10

كل مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية أو مشروع بناء لا يمكن الإذن في إنجازه، في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطيق، إلا إذا كان لا يتنافى والأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلق بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي الواقعة فيها.

المادة 11

تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلقة بتنمية التجمعات القروية [7] يجب أن تتقيد بأحكام مخططات توجيه التهيئة العمرانية المنصوص عليها في 1 و2 و3 و4 من المادة 4 أعلاه.

الفرع الخامس: أحكام متنوعة

تصاميم التهيئة وتصاميم التنطيق وتصاميم التنمية المتعلقة بمناطق تكون فيما بعد محل مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية تظل سارية المفعول إذا كانت قد تمت الموافقة عليها قبل تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على المخطط الآنف الذكر، بشرط أن تكون أحكامها تتلاءم مع الخيارات الواردة فيه.

وفي حالة مخالفة أحكام تصاميم التهيئة أو تصاميم التنطيق المشار إليها في الفقرة السابقة للتوجيهات الأساسية المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية، يجب أن يتخذ - داخل شهر على الأكثر من تاريخ الموافقة على هذا المخطط - مقرر رئيس المجلس الجماعي بعد مداوات المجلس يقضي بدراستها وفق أحكام المادة 21 من هذا القانون وتحدد فيه المناطق التي يجب أن توضع لها تصاميم تهيئة جديدة.

الفصل الثاني: تصميم التنطيق

الفرع الأول: الغرض من تصميم التنطيق

يهدف تصميم التنطيق إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجيهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

ولبلوغ هذه الغاية يشتمل تصميم التنطيق على :

- تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية : منطقة سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابوية على سبيل المثال ؛
- تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛
- تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء ؛
- تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

المادة 14

يشتمل تصميم التنطيق على :

- وثيقة تتكون من رسوم بيانية ؛
- نظام يحدد قواعد استعمال الأراضي.

الفرع الثاني: دراسة تصميم التطبيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه والآثار المترتبة عليه

المادة 15

يتم وضع مشروع تصميم التطبيق بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية، وتتم الموافقة عليه وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي [8].

المادة 16

يحال مشروع تصميم التطبيق، قبل أن توافق عليه الإدارة [9]، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي.

وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ إحالة التصميم إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها.

المادة 17

يسري مفعول تصاميم التنطيق خلال مدة أقصاها سنتان من تاريخ نشر النص الموافق بموجبه عليها.

الفصل الثالث: تصميم التهيئة

الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة

المادة 18

يوضع تصميم التهيئة لـ :

أ. جميع أو بعض كل من الجماعات والمراكز والمناطق والمجموعات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى أعلاه، بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية ؛

ب. جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة [10] سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة

يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية:

تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال ؛

المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛

حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛

حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛

حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون رقم 6.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) [11] وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها ؛

المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر ؛

المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية؛

الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك؛

ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسييجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكنة إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاقات المعمارية ؛

الارتفاقات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاقات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت ؛

المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين ؛

دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها؛

المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

وينص تصميم التهيئة إن اقتضى الحال ذلك على التغييرات التي يجوز إدخالها على الأحكام الواردة فيه تطبيقا لمقتضيات البنود 1 و9 و11 من هذه المادة بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية ويحدد شروط القيام بتلك التغييرات.

المادة 20

يشتمل تصميم التهيئة على:

- وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية؛

- نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية.

الفرع الثالث: دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 21

قبل وضع تصميم التهيئة، يجوز اتخاذ قرار يقضي بالقيام بدراسته ويعين حدود الرقعة الأرضية التي يشملها تصميم التهيئة المزمع دراسته.

يصدر رئيس مجلس الجماعة بطلب من الإدارة [12] أو بمبادرة منه قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة بعد أن يتداول المجلس في ذلك.

ويستمر مفعول القرار المشار إليه أعلاه مدة ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ويجوز تجديده مرة واحدة لمدة مساوية للمدة الأولى.

المادة 22

فور نشر القرار المشار إليه في المادة السابقة، يؤجل رئيس مجلس الجماعة البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية، بيد أنه يمكنه أن يأذن في إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء بعد موافقة الإدارة [13] إذا كان المشروع المتعلق بذلك يتلاءم مع الأحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية عملاً بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع ما يصلح له فعلاً القطاع المعني في حالة عدم وجود المخطط الأنف الذكر.

المادة 23

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي [14].

المادة 24

يحال مشروع تصميم التهيئة قبل موافقة الإدارة عليه إلى مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية لدراسته، وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك.

وللمجالس المشار إليها في الفقرة أعلاه أن تبدي داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها ما يعن لها في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعنيها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها [15].

المادة 25

يكون مشروع تصميم التهيئة محل بحث علني يستمر شهرا ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدده لدراسته.

ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى اطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه.

وعلى رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والإشهار قبل تاريخ بدء البحث[16].

ويتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة، دراسة الملاحظات المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإدارة.

المادة 26

يتم تغيير تصميم التهيئة وفق الإجراءات والشروط المقررة فيما يتعلق بوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة

المادة 27

ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني المشار إليه في المادة 25 أعلاه وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع.

وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطيق الذي يكون اذالك ساري المفعول.

بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة خلال أجل إثني عشر شهرا يبتدىء من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.

المادة 28

يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 و12 من المادة 19 أعلاه.

وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات يبتدىء من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الأنفة الذكر، قبل انصرام أجل 10 سنوات.

وعندما يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة يجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها.

واستثناء من الأحكام المقررة أعلاه، فإن الأراضي المخصصة للأغراض المشار إليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه يجوز بإذن من الجماعة الواقعة فيها أن تستعمل بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة، ولا تسلم الجماعة الإذن إلا إذا كان الاستعمال المؤقت المزمع القيام به لا يعوق إنجاز التجهيزات المقررة في التصميم، وعلى المالك في جميع الحالات أن يقوم حين مباشرة إنجاز هذه التجهيزات بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 29

يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه.

ولهذه الغاية، يجب أن ينص فيه على العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها.

وتطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) [17] على تصميم التهيئة المعتبر بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها، وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والآثار المترتبة عليه، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها في الفصل 10 من القانون الآنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص عليه في المادة 25 أعلاه.

المادة 30

تحدد التعويضات المستحقة لأصحاب الأراضي اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه.

– فيما يخص الطرق: باعتبار العناصر المحددة في المادتين 37 و38 من هذا القانون؛

- فيما يتعلق بغير الطرق من التجهيزات: وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 الأنف الذكر المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة

المادة 31

تتخذ مجالس الجماعات، وكذلك مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، بتنسيق مع الإدارة، جميع التدابير اللازمة لتنفيذ واحترام أحكام تصميم التهيئة.

الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

الفرع الأول: الدراسات وإجراءات البحث والموافقة

المادة 32

يجوز لرؤساء مجالس الجماعات بعد مداولة المجلس أن يصدروا قرارات تهدف إلى إحداث طرق جماعية وساحات ومواقف سيارات عامة بالجماعات أو إلى تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلاً أو بعضاً، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود الطرق والساحات ومواقف السيارات المزمع إحداثها أو إدخال تغيير عليها أو حذفها.

ويمكن أن تعتبر القرارات المشار إليها أعلاه بمثابة قرارات تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها.

ولهذه الغاية تعين في القرارات الأنفة الذكر العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكين لها.

المادة 33

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، بعد موافقة الإدارة على مشاريعها والتحقق من ملاءمتها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لهما معا إن وجدا [18].

ويجب أن تحمل القرارات المشار إليها أعلاه التأشير المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل، قبل افتتاح البحث العلني في شأنها. وتكون مدة هذا البحث شهرا فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية [19].

ولا يجوز، طوال مدة البحث وإلى نشر القرار في الجريدة الرسمية، تسليم أي رخصة لإقامة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، على ألا يتجاوز هذا الحظر ستة أشهر [20].

المادة 34

تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقضي بإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها، ويستمر مفعولها طوال عشر سنوات، وتقتصر هذه المدة على سنتين فقط فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

وابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المنصوص عليها في المادة 32 أعلاه بأي بناء جديد أو تغطية أو توطئة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأراضي الآنف الذكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الإجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون.

بيد أن الأراضي التي تشملها قرارات لتخطيط حدود الطرق العامة لم تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، يجوز أن تخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة، ولا يجوز تسليم هذا الإذن إلا إذا كان الغرض الذي تخصص له الأرض مؤقتاً لا يعوق إنجاز التجهيز المنصوص عليه في الخريطة المضافة إلى القرار.

ويجب في جميع الحالات على مالك الأرض، عند مباشرة إنجاز التجهيز الآنف الذكر، أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 35

تسري الأحكام المقررة في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت على قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القانون.

المادة 36

يتم تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الإجراءات المقررة لوضعها.

وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بتخطيط حدود طريق عامة أو قرار يخص تخطيط حدود طريق عامة مع تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية مساوية لمدة سريان مفعول القرار محل التغيير.

الفرع الثاني: المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها

المادة 37

تقوم الجماعة بتملك العقارات الواقعة في مساحة الطرق العامة الجماعية، وذلك إما برضى ملاكها وإما بنزع ملكيتها منهم، مع مراعاة الأحكام الخاصة التالية :

- يكون مالك كل بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزماً بالمساهمة مجاناً في إنجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء

من أرضه يعادل مستطيلاً يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساوياً لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها على أن لا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية ؛

- إذا بقي من بقعة أرضية، بعد أن يكون قد أخذ منها ما يلزم لإنجاز طريق عامة جماعية، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل يجب على الجماعة أن تمتلكه إذا طلب منها المالك ذلك؛

- بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق وتملك الأجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك، يكون مالك البقعة الأرضية دائماً للجماعة بالفرق بين مبلغ المساهمة المفروضة عليه وفق ما هو منصوص عليه أعلاه وقيمة المساحات المأخوذة من بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أو مدنياً للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه.

المادة 38

يحدد التعويض المستحق لملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة بموجب المادة 37 أعلاه، وفق أحكام القانون المشار إليه أنفاً رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت، مع مراعاة الحدود التي كانت لكل عقار عند افتتاح البحث السابق لقرار إعلان المنفعة العامة.

ولا يمكن بأي حال أن تعتبر في تحديد التعويض المصروفات المترتبة على الأشغال المأذون في إنجازها عملاً بأحكام الفقرة الثالثة من المادة 34 أعلاه.

ويتم تحصيل المبالغ المستحقة على ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة وفق القواعد المعمول بها لتحصيل الضرائب المباشرة، ويقوم الأمر بالصرف المختص بإصدار الأمر بتحصيل ذلك.

المادة 39

الطرق الخاصة

لا يتمتع مالكو العقارات المجاورة للطرق غير المفتوحة للمرور العام، خصوصاً المسالك المخصصة للمشاة أو لراكبي الدراجات، بحق النفوذ إليها وحق الوقوف بجانبها المعترف بهما لمالكي العقارات المجاورة للطرق العامة.

وتحدد الأحكام المطبقة على الطرق المشار إليها أعلاه، خصوصاً شروط السماح لمالكي العقارات المجاورة لها بممارسة بعض الحقوق فيها، إما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتح الطريق (تصميم التهيئة أو قرار تخطيط حدود الطريق أو قرار تخطيط حدود الطريق المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تقتضيه العملية) وإما في قرار يصدره رئيس مجلس الجماعة.

ويجب أداء تعويض عن جميع المساحة المنزوعة ملكيتها التي تتكون منها الطرق الخاصة التي لا يتمتع فيها ملاك الأراضي المجاورة لها بالحقوق المشار إليها أعلاه أو يتمتعون فيها ببعض هذه الحقوق فقط.

الباب الثالث: الأبنية

الفصل الأول: رخصة البناء

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك :

- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه وفي المناطق المشار إليها في ب) من المادة 18 من هذا القانون التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية؛

- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنموية : على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛

- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.

ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

كما يجب كذلك الحصول على رخصة البناء على كل تغيير كيفما كانت طبيعته يهم واجهة بناية.

يجب الحصول على رخصة الإصلاح، في المناطق الخاضعة لإلزامية رخصة البناء، للقيام بالأشغال التي لا تدخل ضمن الأشغال الخاضعة لرخصة البناء أو التغيير المنصوص عليهما في هذه المادة. وتمنح رخصة الإصلاح من طرف رئيس المجلس الجماعي دون إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة ودون أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل.

تمنح رخصة الإصلاح وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بنص تنظيمي.

ويجوز لرئيس المجلس الجماعي، بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر، تسليم رخصة تسوية بنايات غير قانونية. وتسلم رخصة التسوية، بعد موافقة الوكالة الحضرية المعنية، وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب نص تنظيمي.

المادة 41[22]

يسلم رخصة البناء لرئيس مجلس الجماعة.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة البناء، مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر.

المادة 42

يجوز فرض الحصول على رخصة البناء خارج الدوائر المنصوص عليها في المادة 40 أعلاه، وذلك إما في جميع أو بعض أراضي المملكة أو فيما يتعلق ببعض أصناف المباني التي تحدد بمرسوم [23]، ويحدد هذا المرسوم كذلك الضوابط والارتفاقات التي يجب أن تخضع لها المباني خصوصا فيما يتعلق بموقع إقامتها، وذلك لتوفير ما

تستوجب المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية والجمالية.

المادة 43

تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة.

وتسلم رخصة البناء دون إخلال بوجوب إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل [24].

المادة 44

علاوة على ما ذكر أعلاه، عندما يتعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ببناء:

- عمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصصة له، تتكون من أربعة مستويات على الأقل أو من ثلاثة مستويات تشمل على ستة مساكن؛

- عمارة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبينة عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع.

فإن رخصة البناء لا تسلم إلا إذا كان مشروع المبنى ينص على إقامة الخطوط اللازمة لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.

وتنجز هذه الخطوط تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية وفق الشروط التي تحدد بمقرر تنظيمي [25]، ويجب أن تتوفر فيها المتطلبات الأمنية اللازمة وأن تكون بحيث تجعل المستعمل لها والدولة في مأمن من كل خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 45

إذا كان الغرض المخصصة له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التطبيق يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الإدارة المكلفة بالتعمير أن يقوم داخل دوائر الجماعة الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة :

- إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، ويكون التأجيل مسببا ويجب ألا تتعدى مدته سنتين؛

- وإما بتسليم رخصة البناء إذا كان المبنى المزمع إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقررة عملا بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع المعني عند عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

المادة 46

إذا كان الغرض المخصص له الأراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها في المادة 45 أعلاه غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء إذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الأرضية المزمع إقامة المبنى عليها وبالمساحة المسموح ببنائها وبعلو المبنى والتي تحدد بنص تنظيمي [26].

يجب أن يقام المبنى على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات.

ولا تسري الأحكام المقررة أعلاه على تشييد المباني العامة.

المادة 47

لا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب.

بيد أنه يمكن تسليم الرخصة وإن لم يتوفر هذا الشرط إذا كانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوفر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

المادة 48

في حالة سكوت رئيس مجلس الجماعة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها.

المادة 49

تسقط رخصة البناء سواء أكانت صريحة أم ضمنية إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل الشهرين المشار إليه في المادة 48 أعلاه دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.

الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه

المادة 50

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق التي تكتسي صبغة خاصة كما هي محددة في (ب) من المادة 18 أعلاه تكون الاستعانة:

- بمهندس معماري حر ؛

- بمهندسين مختصين؛

واجبة فيما يتعلق بـ:

- كل بناء جديد؛

- كل تغيير مدخل على بناء قائم يستوجب الحصول على رخصة بناء؛

- جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.

وتعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطاً للحصول على رخصة البناء.

المادة 51

خارج الدوائر المشار إليها في المادة 50 أعلاه تكون الاستعانة بـ:

- مهندس معماري حر؛

- مهندسين مختصين؛

- واجبة فيها يتعلق بتشديد المباني العامة أو التي يستعملها العموم.

المادة 52

يمكن أن يقوم كل من المهندس المعماري والمهندسين المختصين في الحالة التي تكون الاستعانة بهم واجبة وفق المادتين 50 و51 أعلاه، بالمهمة التي يسندها إليهم رب العمل وذلك دون إخلال بالأحكام المنصوص عليها في المادة 53 بعده.

فيما يتعلق بكل عملية بناء أو إدخال تغيير على بناء قائم يكلف وجوبا كل من:

(أ) المهندس المعماري:

- تصميم المبنى أو تغييره من الواجهة المعمارية؛

- وضع جميع الوثائق المرسومة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم البناء أو تغييره ولاسيما التي يجب تقديمها إلى الجماعة للحصول على رخصة البناء وفق الأنظمة الجاري بها العمل؛

- السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي؛

- متابعة تنفيذ أشغال المبنى ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء وذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

(ب) المهندسين المختصين:

- دراسة ووضع الوثائق التقنية اللازمة المتعلقة بتصميم المبنى؛

- تتبع إنجاز الأشغال المتعلقة بالدراسات التقنية التي وضعوها.

المادة 54

استثناء من أحكام المادة 53 أعلاه، يقتصر وجوب الاستعانة بمهندس معماري على تصميم أو تغيير المبنى من الواجهة المعمارية إذا تعلق الأمر بمبان تكون مساحة أرضياتها مجتمعة تساوي مائة وخمسين مترا مربعا أو تقل عن ذلك.

الفصل الثاني المكرر: تنظيم الورش [27]

المادة 1-54

يجب أن تتضمن رخصة البناء إلزام المستفيد منها بما يلي :

أ) قبل افتتاح الورش:

- إيداع بمقر الجماعة، قبل انطلاق الأشغال، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبي، تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على الورش في المشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بالمهندس المعماري.

تحيل الجماعة نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل على السلطة الإدارية المحلية؛

- وضع سياح محيط بالورش، ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها وعدد الطوابق والمساحة المغطاة واسم صاحب المشروع والمهندس المكلف بتتبع الأشغال.

(ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال:

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات المصالح المختصة ولعبارة "غير قابل للتغيير" داخل الورش وكذا الوثائق التقنية المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال التعمير.

(ج) عند انتهاء الأشغال:

- وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى، يشهد فيه المهندس المعماري المشرف على الورش في المشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بمهندس معماري، أن الأشغال قد تم إنجازها وفق التصاميم المرخصة. توجه الجماعة المعنية نسخة من التصريح بإغلاق الورش ونسخة من وصل إيداعه إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

المادة 2-54

يجب على المهندس المعماري المشرف على إدارة الأشغال، أن يمسك، داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفترًا للورش، يتم إعداد نموذجه من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- 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 وبانتهاء الأشغال.

الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة

المادة 55[28]

لا يجوز لمالك المبنى أن يستعمله بعد انتهاء الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إذا تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن.

ويسلم رئيس مجلس الجماعة، وفق الإجراءات والشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء، وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب.

بيد أنه إذا تولى مهندس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة.

وفي حالة تولي مهندس معماري إدارة الأشغال، يتعين على رئيس المجلس الجماعي، لتسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة، الاكتفاء بشهادة مسلمة من طرف المهندس المعماري يشهد فيها هذا الأخير أن الأشغال قد تم إنجازها وفقا للتصاميم المرخصة. وتغني الشهادة المذكورة عن المعاينة.

وفي حالة عدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر يبتدىء من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يجوز لمالك المبنى أن يطلب من العامل ممارسة حقه في الحلول محل رئيس الجماعة المعني للقيام بذلك بعد استنفاد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 الصادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015).

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة السكن أو شهادة المطابقة، مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر.

تحل رخصة التسوية المشار إليها في المادة 40 أعلاه، محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة المقررتين في التشريع المعمول به.

لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة فيما يتعلق بالمباني المشار إليها في المادة 44 أعلاه إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط التي تنص المادة الآنفة الذكر على وجوب إقامتها.

ويجب أن يباشر التحقق من ذلك خلال الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء عملية البناء [29] المنصوص عليه في المادة 55 أعلاه، وإن لم يجر التحقق عند انصرام هذا الأجل اعتبر ذلك بمثابة إقرار بأن المبنى يتوفر على الخطوط الواجب إقامتها فيه بمقتضى القانون.

المادة 57

عندما يتولى صاحب تجزئة عقارية بنفسه إنجاز مبان في تجزئته وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات فإن رخصة السكن وشهادة المطابقة لا يجوز تسليمهما إلا بعد القبول المؤقت للتجزئة العقارية.

المادة 58

لا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.

بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له.

الفصل الرابع: ضوابط البناء

المادة 59

تحدد ضوابط البناء العامة:

- شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها[30]؛
- ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا[31] :
- قواعد استقرار المباني ومتانتها؛
- مساحة المحلات وحجمها وأبعادها؛
- شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛
- الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها؛

- مواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة؛

- التدابير المعدة للوقاية من الحريق [32] ؛

- طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب ؛

- الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

المادة 60

يصدر مرسوم تنظيمي بتحديد ضوابط البناء العامة [33].

وتكون هذه الضوابط، في حدود الشروط المقررة فيها أو في النصوص الصادرة بالموافقة عليها، نافذة في جميع المملكة، ما لم ينص على خلاف ذلك إما في الضوابط نفسها أو في النص الصادر بموافقة عليها.

المادة 61

لرئيس مجلس الجماعة أن يحدد بقرارات يطلق عليها اسم "ضوابط البناء الجماعية" القواعد المنصوص عليها في المادة 59 أعلاه إذا لم تنص عليها ضوابط البناء العامة أو تصاميم التهيئة.

وتصدر الضوابط المشار إليها أعلاه بعد أن تكون محل مداولة في مجلس الجماعة
يوافق عليها طبق الأحكام الواردة في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم
1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي،
ولا يجوز أن تشتمل على أحكام مخالفة للأحكام الواردة في ضوابط البناء العامة أو
في ضوابط التهيئة.

المادة 62

تحل أحكام ضوابط البناء العامة بقوة القانون محل الأحكام المخالفة أو المباينة لها
الواردة في ضوابط البناء الجماعية.

الفصل الخامس: أحكام مختلفة [34]

المادة 63

لا تسري أحكام الباب الثالث من هذا القانون على المنشآت الفنية (الجسور
والأنفاق....) ولا على التجهيزات الأساسية كالخزانات والسدود.....

المادة 63-1

يتوقف كل هدم كلي أو جزئي لبناية من البنايات على الحصول على رخصة للهدم.
يسلم رخصة الهدم رئيس المجلس الجماعي داخل أجل شهر.

وتحدد إجراءات وكيفيات منح هذه الرخصة بموجب نص تنظيمي.

الباب الرابع: مقتضيات زجرية [35]

الفصل الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

المادة 64

يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة للقانون الجاري به العمل في مجال التعمير:

– إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه :

من غير رخصة سابقة؛

دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص 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 السلالية بدون رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك ؛

– استعمال البناءة بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة ؛

– ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون؛

– الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

المادة 65

يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه "وتحرير محاضر بشأنها :

– ضباط الشرطة القضائية ؛

– مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة، المخولة لهم صفة ضباط 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 التي تحدد بنص تنظيمي.

يستدعى، عند الاقتضاء، ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبت في المخالفات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون. ويحضر ممثل السلطة المذكور، في حاله استدعائه، لتتوير المحكمة حول خطورة المخالفات المرتكبة.

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

المادة 66

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 الأعيان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية.

يمكن لضابط الشرطة القضائية أو المراقب، معاينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، بناء على إذن كتابي للنيابة العامة المختصة وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام.

يقوم المراقب الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 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 منه، مشهود بمطابقتهما للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة.

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

المادة 67

يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة أمرا بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة، مازالت في طور الإنجاز، ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة.

يبلغ الأمر الفوري بإيقاف الأشغال إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

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

يمكن للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات و مواد البناء.

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

المادة 68

يصدر المراقب الذي عاين المخالفة أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة (10) أيام ولا أن يتجاوز شهرا واحدا، إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها ويبلغ بذلك كلا من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية 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.

تتكون 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 الفقرة 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 وكذا شروط وضوابط إفراغ البنايات موضوع المخالفات من معتمريها.

المادة 69

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

“المادة 70

تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 68 أعلاه، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو كان البناء غير مطابق للرخصة المسلمة في شأنه من حيث عدم تقيده بالعلو المسموح به بزيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية أو بالمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو باستعمال المواد أو الطرق المحظورة في البناء أو بالعرض المخصص له البناء.

غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام ببناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية، من غير رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك، أو في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير، يجب على السلطة الإدارية المحلية أن تقوم بهدمها تلقائياً وعلى نفقة المخالف. ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عليه انقضاءها إذا كانت جارية.

الفصل الثاني: العقوبات الجزرية

المادة 71

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من باشر بناء أو شيده من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد.

إذا عاد المخالف إلى اقتراح نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لقوة الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة (3) أشهر.

يعاقب بالغرامة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، كل من أدخل تغييرات على بناء موجود من غير الحصول على رخصة البناء.

المادة 72

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم، كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بتغيير العلو المسوح به والأحجام والمواقع المأذون فيها أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة (3) أشهر وبغرامة من 50.00 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق.

المادة 73

يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 20.000 درهم على كل تغيير، كيفما كانت طبيعته، تم إدخاله على واجهة بناية من دون الحصول على رخصة بذلك.

المادة 74

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من خالف مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون.

المادة 75

يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 10.000 درهم، مالك المبنى الذي يستعمله لنفسه من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

غير أنه إذا جعل المبنى في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، فيعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم.

المادة 76

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم، على كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

ويعاقب بضعف هذه الغرامة إذا كانت المخالفة تمس بالأنسجة التقليدية أو بالمعالم التاريخية ومحيطها، المعينة كذلك بموجب التشريع الجاري به العمل.

المادة 77

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إقامة بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا على الأراضي التابعة للجماعات السلالية من غير الحصول على الرخص المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 78

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 84 ساعة من علمهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أو امر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون.

يعاقب المشاركون المذكورون بالعقوبات المطبقة على الفاعلين الأصليين ما لم يتعلق الأمر بجريمة أشد.

المادة 79

يترتب عن تعدد الأفعال المرتكبة ضم الغرامات المحكوم بها.

المادة 80

تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا الفصل إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتراف مخالفة مماثلة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأول مكتسبا لقوة الشيء المقضي به.

المادة 80 – 1

دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، يجب على المحكمة، في حالة الإدانة أن تحكم، على نفقة المخالف، بهدم الأبنية، موضوع المخالفة، وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

تتولى اللجنة الإدارية المنصوص عليها في المادة 68 أعلاه، القيام بعملية الهدم وعلى نفقة المخالف بعد توصلها بالمقرر القضائي النهائي.

الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية

الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة

المادة 81

يمكن القيام في جميع أرجاء المملكة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة لتأكيد طابع الملكية العامة التي تكتسبها وبيان حدودها.

ويتم إجراء عملية التعيين المشار إليها أعلاه بقرار لرئيس مجلس الجماعة بعد مداولة المجلس فيما يخص طرق المواصلات الجماعية وبمرسوم فيما يتعلق بطرق المواصلات البرية الأخرى[36].

وتضاف إلى القرارات والمراسيم المنصوص عليها أعلاه خريطة تحدد رسم الطريق العامة.

ولا يمكن أن تكون القرارات والمراسيم المشار إليها أنفا محل مطالبة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة 82

تسري أحكام الفرع الثاني من الفصل الرابع من الباب الثاني من هذا القانون على إنجاز طرق المواصلات البرية.

المادة 83

تحدد الأحكام المشار إليها في المادة 39 أعلاه فيما يتعلق بالطرق الخاصة المملوكة للدولة، ولاسيما الطرق السيارة، إما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتحها وإما بمرسوم[37].

المادة 84

لا يستحق أي تعويض على الارتفاقات المحدثة عملاً بأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، استجابة لمقتضيات الأمن والصحة والمتطلبات الجمالية.

بيد أنه يستحق تعويض إذا نتج عن الارتفاقات المشار إليها أعلاه إما مساس بحقوق مكتسبة وإما تغيير أدخل على الحالة التي كانت عليها الأماكن من قبل ونشأ عنه ضرر مباشر مادي محقق، ويحدد التعويض بحكم قضائي في حالة عدم اتفاق من يعنيه الأمر على ذلك.

المادة 85

الصلاحيات المسندة في هذا القانون لرؤساء مجالس الجماعات تمارسها في جماعة الرباط - حسان الحضرية وفي جماعة مشور الدار البيضاء الحضرية السلطات المنصوص عليها في الفصلين 67 و 67 المكرر من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، كما وقع تغييره وتتميمه خصوصاً بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984).

المادة 86

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 [38] ؛

- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.17 بتاريخ 21 من ربيع الآخر 1404 (25 يناير 1984) المتعلق بمخطط توجيه التهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى [39].

المادة 87

ينسخ الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير والنصوص الصادرة بتغييره وتتميمه.

المادة 88

الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير تنصرف بقوة القانون إلى الأحكام المطابقة لها المقررة في هذا القانون.

الفصل الثاني: تدابير انتقالية

المادة 89

خلافًا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون وإلى غاية وضع مخططات جديدة لتوجيه التهيئة العمرانية تنتج عن المخططات الموضوعة قبل تاريخ نشره والتي ستحصر السلطة التنظيمية لائحتها الآثار المنصوص عليها في الفرع الرابع من نفس الفصل [40].

غير أنه يجب ألا يرجع التاريخ الذي بوشر فيه التشاور بشأن هذه المخططات بين مختلف الأشخاص المعنوية المشار إليها في المادة 9 أعلاه إلى أكثر من عشر سنوات قبل تاريخ نشر هذا القانون.

المادة 90

يبقى لتصاميم التهيئة التي تكون قد تمت الموافقة عليها في تاريخ نشر هذا القانون مفعولها المنصوص عليه في الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير إلى تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على تصاميم التهيئة الجديدة التي تحل محلها.

المادة 91

تستمر إجراءات البحث والموافقة المتعلقة بتصاميم التهيئة المحالة إلى مجالس الجماعات قبل تاريخ نشر هذا القانون جارية وفق أحكام الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) إلى أن تصل إلى نهايتها.

المادة 92

يخضع تغيير تصاميم التهيئة الموافق عليها عملاً بالظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) للإجراءات والشروط المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 93

لا تسري أحكام هذا القانون على مشاريع البناء التي سبق أن كانت في تاريخ نشره محل ملف مؤسس كما يجب، ثم إيداعه في مقر مجلس الجماعة للحصول على رخصة البناء.

307111635

الفهرس

قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير

الباب الأول: تعريفات أولية

الباب الثاني: وثائق التعمير

الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية

الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه

الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية

الفرع الثالث: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

الفرع الخامس: أحكام متنوعة

الفصل الثاني: تصميم التنطيق

الفرع الأول: الغرض من تصميم التنطيق

الفرع الثاني: دراسة تصميم التنطيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه والآثار المترتبة عليه

الفصل الثالث: تصميم التهيئة

الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة

الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة

الفرع الثالث: دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة

الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة

الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

الفرع الأول: الدراسات وإجراءات البحث والموافقة

الفرع الثاني: المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها

الطرق الخاصة

الباب الثالث: الأبنية

الفصل الأول: رخصة البناء

الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه

الفصل الثاني المكرر: تنظيم الورش

الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة

الفصل الرابع: ضوابط البناء

الفصل الخامس: أحكام مختلفة

الباب الرابع: مقتضيات زجرية

الفصل الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

الفصل الثاني: العقوبات الزجرية

الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية

الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك
والممرات والأزقة

الفصل الثاني: تدابير انتقالية

الفهرس

[1]- الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

[2]- أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص 2061.

المادة 1

“ تعين حدود دوائر المراكز المحددة والمناطق المحيطة بها وحدود المجموعات العمرانية بمراسيم تصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأى الوزراء المكلفين بالداخلية والأشغال العمومية والفلاحة والسكنى.

ويجب أن تكون المراسيم المذكورة التي تنشر في الجريدة الرسمية مشفوعة بوثيقة تتكون من رسوم بيانية وتتضمن الحدود المذكورة التي يجب أن تكون مجسدة بانصاب موحدة تتصل إن اقتضى الحال بالشبكة الجيوديزية.

وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالمراكز المحددة فإن حدود كل منهما تعين وفق الإجراءات والشروط المقررة أعلاه.”

[3]- أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.92.832 ، السالف الذكر.

المادة 2

“ تعين حدود المناطق الزراعية والغابوية المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 4 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمراسيم تصدر باقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة بعد استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

ويجب أن تكون المراسيم المذكورة التي تنشر في الجريدة الرسمية مشفوعة بخريطة تنطبق زراعي أو غابوي بحسب الحالة.”

[4]– أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 3

“ يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بمسعى من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساعدة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها.

ويجب على الإدارات والمؤسسات العامة لأجل إعداد مشروع مخطط توجيهي للتهيئة العمرانية أن تبلغ إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير الوثائق المتعلقة بمشاريع التجهيز ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية المراد إنجازها في نطاق المخطط التوجيهي المقترح.

ويجب أن يتم تبليغ الوثائق المذكورة بطلب من السلطة الحكومية المشار إليها أعلاه داخل أجل لا يزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ الطلب الأنف الذكر.

ويمكن إذا استلزم ذلك تنفيذ المشاريع ذات المنفعة العامة وبناء على طلب من السلطة الحكومية المعنية أن يراجع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الجاري به العمل و ذلك وفق الصور والإجراءات المقررة لإعداده والموافقة عليه.”

[5]- أنظر المادة 7 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 7

” تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مشروع للمخطط التوجيهي الذي تم إعداده وفقا لأحكام المواد 3 إلى 6 أعلاه إلى مجالس الجماعات وإن اقتضى الحال إلى مجلس المجموعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 7 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90.

ويقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه اقتراحات إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد دراستها وفقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 7 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90.”

[6]- تم نسخ الظهير الشريف رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) بمثابة قانون يتعلق بالتنظيم الجماعي بمقتضى المادة 144 من القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 297.1.02 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 16 رمضان 1423 (21 نوفمبر 2002)، ص 3468.

[7]- ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 الموافق 25 يونيو 1960؛ الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

[8]- أنظر المواد 12 و 13 و 16 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 12

” يتم إعداد مشروع تصميم التنطيق بمسعى من الوزارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالات الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل. ”

المادة 13

” تقوم الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية، بحسب الحالة بعرض مشروع تصميم التنطيق الذي تم إعداده وفقا لأحكام المادة السابقة على لجنة محليه يحدد تأليفها وتسييرها وفقا لما ورد في المادة 5 من هذا المرسوم لإبداء رأيها فيه. ”

المادة 16

” يوافق على تصميم التنطيق بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ينشر في الجريدة الرسمية. ”

[9]- أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 15

” تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التنطيق الذي تم إعداده وفقا لأحكام المواد 12 و 13 و 14 أعلاه إلى مجالس الجماعات و إن اقتضى الحال إلى مجلس المجموعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90.

ويقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه اقتراحاتها إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو إلى مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة قصد دراستها وفقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 16 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90.”

[10]– أنظر المادة 17 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 17

” تحدد المناطق ذات الصبغة الخاصة المشار إليها في المادة 18- ب من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة والسلطة الحكومية المعهود إليها بالوصاية على القطاع المعني بالأمر.

وينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية.”

[11]– تم نسخ أحكام القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989)، بمقتضى المادة 117 من القانون رقم 30.09 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.10.150 بتاريخ 13 من رمضان

1431 (24 أغسطس 2010)؛ الجريدة الرسمية عدد 5885 بتاريخ 16 ذو القعدة
1431 (25 أكتوبر 2010)، ص 4805.

[12]– أنظر المادة 18 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 18

” يراد بالإدارة، لتطبيق المادة 21 (الفقرة 2) والمادة 22 من القانون المشار إليه أعلاه
رقم 12.90 الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة.”

[13]– أنظر المادة 18 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 18

” يراد بالإدارة، لتطبيق المادة 21 (الفقرة 2) والمادة 22 من القانون المشار إليه أعلاه
رقم 12.90 الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة.”

[14]– أنظر المادة 19 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 19

“ يتم إعداد مشروع تصميم التهيئة بمسعى من الوزارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل.”

[15]– أنظر المادتين 22 و 25 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 22

“ تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التهيئة الذي تم إعداده وفقا للمواد 19 و 20 و 21 أعلاه إلى مجالس الجماعات وإن اقتضى الحال إلى مجلس الجماعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 24 من القانون المشاء إليه أعلاه رقم 12.90.”

المادة 25

“ يقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه الاقتراحات المشار إليها في المادة 22 أعلاه إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد دراستها وفقا لأحكام المادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 وبتصال مع الوكالة الحضرية في حالة وجودها.

ويجب أن تكون الاقتراحات المذكورة مشفوعة بملف البحث العلني الذي يتضمن بوجه خاص الملاحظات التي قدمها الجمهور حول البحث المذكور وقامت المجالس بدراستها.”

[16]– أنظر المادة 23 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 23

” يجب على رئيس مجلس الجماعة أن يقوم، قبل افتتاح البحث العلمي المشار إليه في المادة 25 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بنشر إعلان يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور ويشار فيه إلي إيداع مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة.

ويجب أن ينشر الإعلان المذكور مرتين تفصل بينهما ثمانية أيام في جريدتين يوميتين من الجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية، ويكون كذلك محل ملصقات بمقر الجماعة.

ولرئيس مجلس الجماعة المعني بالأمر أن يستعمل بالإضافة إلى ذلك أي وسيلة من وسائل الإعلان الملائمة.”

[17] – القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاختلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) ؛ الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980؛ كما تم تغييره وتتميمه.

[18] – أنظر المادة 28 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 28

” تطبيقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 33 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها بعد موافقة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير على أن تراعى في ذلك التأشيرات المقررة في النصوص التنظيمية الجاري بها العمل.”

[19]– أنظر المادة 29 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 29

” تطبق إجراءات الإعلان المنصوص عليها في المادتين 23 و 24 من هذا المرسوم على البحث العلني المقرر في الفقرة الثانية من المادة 33 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها.”

[20]– أنظر المادة 30 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 30

” تنشر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها في الجريدة الرسمية وفقاً لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 33 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90.”

[21]– تم تتميم وتغيير المادة 40 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه

الظهر الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

[22]- تم تغيير وتتميم المادة 41 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

[23]- أنظر المادة 31 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 31

“ تتولى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير اقتراح المراسيم المتخذة تطبيقاً للمادة 42 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90.”

[24]- أنظر المادة 32 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 32

“ تطبيقاً لأحكام الفترة الثانية من المادة 43 من القانون الآنف الذكر رقم 12.90 و دون إخلال بوجود الحصول على الرخص والآراء والتأشيرات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يجب أن يعرض كل طلب للحصول على رخصة البناء على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها فيه مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل.

وإضافة إلى ما ذكر، يجب الحصول على:

– رأي مصالح العمالة أو الإقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية أو المجاورة للملك البحري العام؛

– رأي مصالح العمالة أو الإقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالنقل فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول السكك الحديدية.”

[25]– أنظر المادة 33 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 33

” الخطوط اللازمة لربط المباني المراد إقامتها بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة والمقررة في المادة 44 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90.

يجب أن تقام وفق الشروط المحددة بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالاتصالات السلكية واللاسلكية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.”

[26]– أنظر المادة 34 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 34

“ تحدد فيما يلي، مع مراعاة أحكام المادتين 35 و36 من هذا المرسوم، الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء للحصول على رخصة إنجازها تطبيقاً للمادة 46 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 :

أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبنى فيها تساوي أو تفوق هكتارا واحدا؛
ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 متر مربع؛

ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8.50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقى.”
[27]- تمت إضافة الفصل الثاني المكرر إلى أحكام الباب الثالث أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

[28]- تم تغيير وتتميم المادة 55 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

[29]- أنظر المادة 38 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 38

“ يجب على رئيس مجلس الجماعة، لتطبيق المادة 56 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 أن يطلع المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية على تاريخ تقديم التصريح بانتهاء أعمال البناء.”

[30]- أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 13 من رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها؛ الجريدة الرسمية عدد 6155 بتاريخ 16 رجب 1434 (27 ماي 2013)، ص 4306.

المادة الأولى

” طبقا لمقتضيات المادة 59 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، يحدد هذا الضابط شكل وشروط إيداع ودراسة طلبات وتسليم الأذن المتعلقة بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ورخص البناء ورخص السكن وشواهد المطابقة.”

[31]- مرسوم رقم 2.13.874 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقى للمباني وإحداث اللجنة الوطنية للنجاعة الطاقية في المباني؛ الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 12 محرم 1436 (6 نوفمبر 2014)، ص 7714.

[32]- مرسوم رقم 2.14.499 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات وإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنايات؛ الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 12 محرم 1436 (6 نوفمبر 2014)، ص 7715.

[33]- أنظر المادة 39 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 39

” يوافق على أنظمة البناء العامة المنصوص عليها في الفصل الرابع من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمراسيم تصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي السلطات الحكومية المكلفة بالسكنى والأشغال العمومية والداخلية.

وتنشر المراسيم المذكورة في الجريدة الرسمية.”

[34] – تم تنميط أحكام الفصل الخامس من الباب الثالث أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

[35] – تم نسخ وتعويض أحكام الباب الرابع أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

[36] – أنظر المادة 40 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 40

“ تصدر المراسيم المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 81 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية ؛

ويجب أن تكون المراسيم والقرارات المذكورة المشفوعة بالخرائط المتعلقة بها محل ملصقات بمقر الجماعات المعنية حيث يستطيع كل شخص يعنيه الأمر الإطلاع عليها داخل أجل سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

وبعد انصرام الأجل المذكور، يسلم رئيس الجماعة المعنية بطلب من المعنيين بالأمر:

– شهادة تثبت الملصقات المشار إليها أعلاه؛

– شهادة بالتعرض أو عدم التعرض.

[37]– أنظر المادة 41 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 41

“ يصدر المرسوم المنصوص عليه في المادة 83 من القانون الآنف الذكر رقم 12.90 باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية.”

[38]– الجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 14 محرم 1405 (10 أكتوبر 1984)، ص 959.

[39]– الجريدة الرسمية عدد 3718 بتاريخ 28 ربيع الآخر 1404 (فاتح فبراير 1984)، ص 154.

[40]– أنظر المادة 42 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

المادة 42

“ تحدد لائحة المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية المشار إليها في المادة 89 من القانون الأنف الذكر رقم 12.90 بمرسوم يصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي وزير الداخلية.

وينشر المرسوم المذكور في الجريدة الرسمية.”

قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)

الباب الأول: في التجزئات العقارية

الفصل الأول: في الاذن باحداث التجزئات العقارية

الفصل الثاني: واجبات وحقوق صاحب التجزئة

الفصل الثالث: في عقود البيع والايجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الاشغال المتعلقة بها موزعة على اقساط

الفصل الخامس: في الأبنية المقامة في التجزئات

الفصل السادس: في نظام الاجزاء المشتركة

الفصل السابع: في الإشهار

الباب الثاني: في اعادة هيكلة التجزئات غير القانونية

الباب الثالث: المجموعات السكنية

الباب الرابع: في تقسيم العقارات

الباب الخامس: الجزاءات

الفصل الأول: العقوبات الجنائية

الفصل الثاني: بطلان العقود المخالفة للقانون

الباب السادس: أحكام متنوعة

الباب الأول: في التجزئات العقارية

المادة 1

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 باحداث التجزئات العقارية

المادة 3

يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية الاذن في القيام باحداث التجزئات العقارية المنصوص عليه 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 مجال الجماعات الحضرية أو القروية المعنية.

المادة 4

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

- 1 - رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط 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 اقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية انجازها والتي يجب ان ينجزها صاحب التجزئة .

المادة 5

لا يقبل طلب التجزئة المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه اذا كانت الارض المراد تجزئتها ليست محفظة ولا بصدد التحفيظ ، ولا يكون الطلب مقبولا اذا تعلق الامر بأرض بصدد التحفيظ الا اذا كان الاجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته.

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

المادة 6

يسلم الاذن في القيام بالتجزئة اذا كانت التجزئة المراد احداثها تتوافر فيها الشروط المقررة في الاحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الاحكام التي تتضمنها تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة.

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

المادة 7

يجب أن يكون رفض الاذن في القيام بالتجزئة معللا بالاسباب 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

إذا كانت الاغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التطبيق أو تصميم التهيئة فإن 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 التطبيق وتصاميم التهيئة .

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

المادة 9

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

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

– اما وقف البت في الطلبات الهادفة الى الحصول على اذن للقيام بتجزئة عقارية؛

– واما تسليم الاذن المطلوب اذا كانت التجزئة المراد احداثها تتفق مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع الواقعة فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

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

تسليم الاذن في القيام بالتجزئة اذا كانت التجزئة المراد احداثها مخصصة لاقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط الا تقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

المادة 10

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

المادة 11

يسقط الاذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمنيا إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار اليه في المادة الثامنة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار اليها 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 ان يقوم فور الحصول على الاذن في احداث التجزئة بإيداع 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 بتصوير 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 بتصوير 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 الثالث: في أشغال التجهيز

المادة 18

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

ا- 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) .

المادة 19

إذا تعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة باحداث تجزئات عقارية معدة لاقامة :

– اما فيلات ؛

– واما عمارات كيفما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له تحتوي على ما لا يقل عن أربعة مستويات أو على ثلاثة مستويات بها ستة مساكن ؛

– واما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

فان الاذن في احداث التجزئة لا يجوز أن يمنح الا اذا كان المشروع ينص على اقامة الخطوط اللازمة لوصل بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية ، وذلك زيادة على أشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار اليها 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 الامن وان تكون بحيث تجعل مستعملها والدولة بمأمن من اي خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 20

إذا حل صاحب التجرئة 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 الأتف الذكر وتسلم مبلغه الى صاحب التجرئة بحسب تكلفة الاشغال التي أنجزها بدلا من الجماعة.

المادة 21

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

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

– اذا لم يكن في الامكان انجاز تلك الاشغال لاسباب فنية كانهام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

المادة 22

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

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم موقت وتسلم نهائي.

المادة 23

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

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

المادة 24

تتولى التسلم الموقت للأشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين للإدارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم، كما تضم ممثلاً لمصالح المكلّفة بتوزيع الماء والكهرباء.

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

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

المادة 25

يتوقف التسلم الموقت 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 عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافق عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن اثبات هذه الحالة.

إذا لم يقم 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 بانجاز المنشآت اللازمة.

المادة 27

تقوم اللجنة التي تولت التسلم المؤقت المشار إليها في المادة 24 أعلاه بالتسلم 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 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.

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 الحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالاملاك العامة للجماعة الحضرية أو القروية.

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

الفرع الرابع: الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

يجوز للجهة المختصة بتسليم الاذن في القيام باحداث 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 بالاشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها ؛

– تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها ؛

– تكوين مساحات احتياطية اضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها احداث التجزئة.

- يستحق صاحب التجزئة تعويضا على الارتفاقات المنشأة بمقتضى المادة السابقة ماعدا تلك التي تنشأ لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالاشجار 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 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 الموقت وبالنظام المتعلق بالأجزاء المشتركة المشار إليه 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 والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

المادة 33

لا يمكن إبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليه في المادة الأولى أعلاه إلا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية أو القروية بإجراء التسلم الموقت 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 الاملاك العقارية ومأموري ادارة التسجيل أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والايجار والقسمة المشار اليها في المادة الاولى أعلاه اذا لم يقع الادلاء :

- اما بنسخة مشهود بمطابقتها للاصل من محضر التسلم الموقت ؛
- وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للاصل 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 بالاجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 من هذا القانون.

ويجب أن تضاف إلى العقود المشار إليها أعلاه نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم الموقت أو من الشهادة المنصوص عليها في المادة 35 أعلاه.

الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الاشغال المتعلقة بها موزعة على اقساط

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 الاشغال مع تقدير تكلفتها وتعيين البقع الارضية التي سيطلب صاحب التجزئة أن يؤذن له في بيعها أو ايجارها فور انتهاء كل قسط من أقساط الاشغال ؛

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

المادة 39

يجب أن يشمل الضمان المشار 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 بانجاز الاشغال المقررة ويضرب له أجلاً للقيام بذلك.

إذا لم تنجز الاشغال في الميعاد المحدد لذلك تستحق الجماعة الحضرية أو القروية مبلغ الضمان المنصوص عليه في المادة 38 اعلاه على ان تتولى بنفسها أو بواسطة من تفوض اليه ذلك انجاز الاشغال 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

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

ويمكن أن يفرج تدريجيا عن المبالغ المجمدة المشار اليها آنفا 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 اليها في المادة 24 أعلاه.

ويهدف التحقق المشار اليه 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 باحداث 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 للاجزاء 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 لاشغال تجهيز التجزئة.

الفصل السابع: في الإشهار

المادة 46

يجب فور الحصول على الاذن في القيام باحداث التجزئة ان تجعل في متناول الجمهور بمقر الجماعة الحضرية أو القروية والمحافظة على الاملاك العقارية المعنية :

– المستندات المنصوص عليها في البنود (2) و(3) و(4) من المادة 4 أعلاه ؛

– برنامج تقسيط انجاز الاشغال المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه، ان وجد.

ويكون نظام الاجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 أعلاه محل الاشهار المشار اليه في الفقرة الاولى من هذه المادة قبل التسلم الموقت لاشغال تجهيز التجزئة.

ويجب أن تتضمن الوثائق المشار اليها اعلاه الاحالة على مراجع الاذن الصادر باحداث 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 الموضوعه بها الوثائق المنصوص عليها في المادة 46 أعلاه ومراجع الاذن الصادر باحداث التجزئة ، ولا يجوز ان تثبت فيها أي معلومات غير متفقة مع بيانات تلك الوثائق يكون من شأنها التغيرير بمن يرغبون في شراء بقع في العقار موضوع التجزئة.

المادة 48

يجب أن يثبت تاريخ ورقم الاذن الصادر باحداث التجزئة بحروف واضحة على لافتة توضع في ورش التجزئة بصورة ظاهرة ويجب أن تبقى فيه الى حين تحرير محضر التسلم الموقت.

الباب الثاني: في اعادة هيكلة التجزئات غير القانونية

المادة 49

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

المادة 50

إذا تعلق الامر باعادة هيكلة تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة والجماعات المحلية ان تقوم بنزع ملكية الاراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقويم 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) .

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 اليها 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 لارضيات 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.

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 مترامنة 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 للتقسيم :

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

- بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شائعا بينهم اذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الاقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الارضية 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 الارض 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 61

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري مصلحة التسجيل ان يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار اليها في المادة 58 أعلاه ما لم يكن مصحوبا بالاذن المنصوص عليه

في نفس المادة أو بشهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت ان العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

المادة 62

يجب أن يتضمن عقد البيع أو القسمة بيان الاذن 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 احداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة أعمال تجهيز أو بناء من أجل ذلك من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون.

المادة 64

يعاقب بغرامة من 100.000 الى 1.000.000 درهم على بيع أو ايجار أو قسمة بقع من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو عرض ذلك للبيع أو الايجار إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في احداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال.

ويعتبر كل بيع أو ايجار لبقعة من تجزئة أو مسكن من مجموعة سكنية بمثابة مخالفة مستقلة.

المادة 65

يعاقب بغرامة من 10.000 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 المامورية 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 و عامل العمالة أو الاقليم ورئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية والى مرتكب المخالفة.

المادة 67

يعد مشاركا لمرتكب المخالفة المنصوص عليها في المادة 63 أعلاه رب العمل والمقاول الذي أنجز الاشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص ومهندس المساحة والمشرف الذين صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة.

المادة 68

يجب على المحكمة أن تأمر بهدم الابنية والتجهيزات المنجزة من أجل احداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الاذن 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 اذا عاد مرتكب مخالفة إلى اقتراح مخالفة تماثلها من حيث التكيف وكان ذلك داخل الاثني عشر شهرا التالية التاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة السابقة غير قابل لأي طريق من طرق الطعن.

المادة 71

توقف بأمر صادر من عامل العمالة أو الاقليم المعني اما تلقائيا واما بطلب من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية أشغال التجهيز أو البناء المقصود بها احداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون اذا بوشر ذلك في ملك من الاملاك العامة أو في ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غرضا غير البناء ، ولعامل العمالة أو الاقليم أن يأمر ، وفق الاجراءات الآنفة الذكر ، بإعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقا وبهدم الابنية المقامة.

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

ولا يحول وقف الاشغال واعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقا وهدم الابنية دون اجراء المتابعة ولا يترتب على ذلك انقضاؤها اذا كانت جارية.

الفصل الثاني: بطلان العقود المخالفة للقانون

المادة 72

تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والايجار والقسمة المبرمة خلافا للاحكام المنصوص عليها في هذا القانون.

وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الادارة.

الباب السادس: 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 العقارات 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 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) المتعلق 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 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 الاذن اللازم.

المادة 77

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

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

قانون التعمير

القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)

الباب الأول: تعريفات أولية (1)

الباب الثاني: وثائق التعمير

الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية (2...12)

الفصل الثاني: تصميم التنطيق (13...17)

الفصل الثالث: تصميم التهيئة (18...31)

الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية (32...39)

الباب الثالث: الأبنية

الفصل الأول: رخصة البناء (40...49)

الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه (50...54)

الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة (55...58)

الفصل الرابع: ضوابط البناء (59...62)

الفصل الخامس: أحكام متنوعة (63)

الباب الرابع: العقوبات (64...80)

الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية

الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك

والممرات والأزقة (81...88)

الفصل الثاني: تدابير انتقالية (89...93)

الباب الأول: تعريفات أولية (1)

المادة 1

لتطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه يراد بـ:

الجماعات الحضرية: البلديات والمراكز المتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي المسماة "المراكز المستقلة"؛

المراكز المحددة: أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية؛

المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة: الأراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات والمراكز، وتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة خمسة عشر كيلومترا تحسب من الدائرة البلدية، وتعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز.

وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة فإن حدود كل منهما تعين في النص التنظيمي الصادر بإحداثها أو عند عدم وجوده بنص تنظيمي خاص؛

المجموعات العمرانية: المجموعات المتكونة من كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة والمناطق المحيطة بها وكذلك، إن اقتضى

الحال، من أراض قروية تجاورها وتربطها بها علاقات اقتصادية وثيقة وتستلزم تنميتها بصورة رشيدة القيام بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو إنجاز هاتين العمليتين معا فيها.

وتعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

الباب الثاني: وثائق التعمير

الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية (2...12)

الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه

المادة 2

يطبق مخطط توجيه التهيئة العمرانية على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية.

ويمكن أن تشمل الرقعة الأرضية المشار إليها أعلاه على جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة وكذلك، إن اقتضى الحال، على بعض أو جميع جماعة قروية أو جماعات قروية مجاورة.

المادة 3

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المتعلقة بها، وذلك لمدة لا يمكن أن تجاوز 25 سنة.

ويهدف إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين بما فيهم الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والهيئات التي تحصل على مساعدات أو مساهمات مالية من الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات المذكورة.

الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 4

يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص، إلى:

1. تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية؛

2. تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ، بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها ؛

3. تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

المناطق الزراعية والغابوية ؛

المناطق السكنية وكثافتها؛

المناطق الصناعية؛

المناطق التجارية؛

المناطق السياحية؛

المناطق المثقلة بارتفاعات كارتفاعات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية ؛

الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛

المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛

التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية ؛

المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.

4. تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا؛
5. تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية ؛
6. تحديد مبادئ تنظيم النقل؛
7. حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بالأولوية، خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

المادة 5

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على:

وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية، كما تتضمن، إن اقتضى الحال، تصميمًا لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته ؛

تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.

الفرع الثالث: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 6

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي .

المادة 7

يحال مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية ، قبل أن توافق عليه الإدارة، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي .

وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ إحالة المخطط إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة المجالس الجماعية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الآنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع المخطط المحال إليها.

المادة 8

تتم مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وفق الإجراءات والشروط المقررة لوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 9

يجب على الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وعلى أشخاص القانون الخاص المعنوية التي يكون رأسمالها بأجمعه مملوكا للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة أن تتقيد بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

المادة 10

كل مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية أو مشروع بناء لا يمكن الإذن في إنجازه، في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطيق، إلا إذا كان لا يتنافى والأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلق بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي الواقعة فيها.

المادة 11

تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلقة بتنمية التجمعات القروية يجب أن تنقيد بأحكام مخططات توجيه التهيئة العمرانية المنصوص عليها في 1 و2 و3 و4 من المادة 4 أعلاه.

الفرع الخامس: أحكام متنوعة

المادة 12

تصاميم التهيئة وتصاميم التنطيق وتصاميم التنمية المتعلقة بمناطق تكون فيما بعد محل مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية تظل سارية المفعول إذا كانت قد تمت الموافقة عليها قبل تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على المخطط الأنف الذكر، بشرط أن تكون أحكامها تتلاءم مع الخيارات الواردة فيه.

وفي حالة مخالفة أحكام تصاميم التهيئة أو تصاميم التنطيق المشار إليها في الفقرة السابقة للتوجيهات الأساسية المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية، يجب أن يتخذ - داخل شهر على الأكثر من تاريخ الموافقة على هذا المخطط - مقرر رئيس المجلس الجماعي بعد مداوات المجلس يقضي بدراستها وفق أحكام المادة 21 من هذا القانون وتحدد فيه المناطق التي يجب أن توضع لها تصاميم تهيئة جديدة.

الفصل الثاني: تصميم التطبيق (13...17)

الفرع الأول: الغرض من تصميم التطبيق

المادة 13

يهدف تصميم التطبيق إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجيهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

ولبلوغ هذه الغاية يشتمل تصميم التطبيق على :

تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية : منطقة سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابوية على سبيل المثال ؛

تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛

تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالمطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء ؛

تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

المادة 14

يشتمل تصميم التطبيق على :

وثيقة تتكون من رسوم بيانية ؛

نظام يحدد قواعد استعمال الأراضي.

الفرع الثاني: دراسة تصميم التنطيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه والآثار المترتبة عليه

المادة 15

يتم وضع مشروع تصميم التنطيق بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية، وتتم الموافقة عليه وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي.

المادة 16

يحال مشروع تصميم التنطيق، قبل أن توافق عليه الإدارة، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي.

وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل شهرين يبتدىء من تاريخ إحالة التصميم إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الآنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها.

المادة 17

يسري مفعول تصاميم التنطيق خلال مدة أقصاها سنتان من تاريخ نشر النص الموافق بموجبه عليها.

الفصل الثالث: تصميم التهيئة (18...31)

الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة

المادة 18

يوضع تصميم التهيئة لـ :

أ. جميع أو بعض كل من الجماعات والمراكز والمناطق والمجموعات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى أعلاه، بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية ؛

ب. جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة

المادة 19

يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية:

1. تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال ؛

2. المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛

3. حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
4. حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
5. حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون رقم 6.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها ؛
6. المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر ؛
7. المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية؛
8. الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك؛
9. ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسيجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكنة إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاقات المعمارية ؛
10. الارتفاقات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاقات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت ؛
11. المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين ؛
12. دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها؛
13. المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

وينص تصميم الهيئة إن اقتضى الحال ذلك على التغييرات التي يجوز إدخالها على الأحكام الواردة فيه تطبيقاً لمقتضيات البنود 1 و9 و11 من هذه المادة بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية ويحدد شروط القيام بتلك التغييرات.

المادة 20

يشتمل تصميم الهيئة على:

وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية؛

نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية.

الفرع الثالث: دراسة تصميم الهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 21

قبل وضع تصميم الهيئة، يجوز اتخاذ قرار يقضي بالقيام بدراسته ويعين حدود الرقعة الأرضية التي يشملها تصميم الهيئة المزمع دراسته.

يصدر رئيس مجلس الجماعة بطلب من الإدارة أو بمبادرة منه قرار القيام بدراسة تصميم الهيئة بعد أن يتداول المجلس في ذلك.

ويستمر مفعول القرار المشار إليه أعلاه مدة ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ويجوز تجديده مرة واحدة لمدة مساوية للمدة الأولى.

المادة 22

فور نشر القرار المشار إليه في المادة السابقة، يؤجل رئيس مجلس الجماعة البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية، بيد أنه يمكنه أن يأذن في إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء بعد موافقة الإدارة إذا كان المشروع المتعلق بذلك يتلاءم مع الأحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية عملا بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع ما يصلح له فعلا القطاع المعني في حالة عدم وجود المخطط الأنف الذكر.

المادة 23

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي .

المادة 24

يحال مشروع تصميم التهيئة قبل موافقة الإدارة عليه إلى مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية لدراسته، وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك. وللمجالس المشار إليها في الفقرة أعلاه أن تبدي داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها ما يعن لها في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس الأنفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها .

المادة 25

يكون مشروع تصميم التهيئة محل بحث علني يستمر شهرا ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته.

ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى اطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه.

وعلى رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والإشهار قبل تاريخ بدء البحث .

ويتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة، دراسة الملاحظات المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإدارة.

المادة 26

يتم تغيير تصميم التهيئة وفق الإجراءات والشروط المقررة فيما يتعلق بوضعه والموافقة عليه.

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة

المادة 27

ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني المشار إليه في المادة 25 أعلاه وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع.

وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطيق الذي يكون اذالك ساري المفعول.

بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة خلال أجل إثني عشر شهرا يبتدىء من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.

المادة 28

يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 و12 من المادة 19 أعلاه.

وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات يبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الأنفة الذكر، قبل انصرام أجل 10 سنوات.

وعندما يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة يجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقاً للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها.

واستثناء من الأحكام المقررة أعلاه، فإن الأراضي المخصصة للأغراض المشار إليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه يجوز بإذن من الجماعة الواقعة فيها أن تستعمل بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة، ولا تسلم الجماعة الإذن إلا إذا كان الاستعمال المؤقت المزمع القيام به لا يعوق إنجاز التجهيزات المقررة في التصميم، وعلى المالك في جميع الحالات أن يقوم حين مباشرة إنجاز هذه التجهيزات بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 29

يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه.

ولهذه الغاية، يجب أن ينص فيه على العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها.

وتطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) على تصميم التهيئة المعتبر بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها، وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والآثار المترتبة عليه، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها في الفصل 10 من القانون الآنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص عليه في المادة 25 أعلاه.

المادة 30

تحدد التعويضات المستحقة لأصحاب الأراضي اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه.

فيما يخص الطرق: باعتبار العناصر المحددة في المادتين 37 و38 من هذا القانون؛ فيما يتعلق بغير الطرق من التجهيزات: وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 الأنف الذكر المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة

المادة 31

تتخذ مجالس الجماعات، وكذلك مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، بتنسيق مع الإدارة، جميع التدابير اللازمة لتنفيذ واحترام أحكام تصميم التهيئة.

الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجب العملية (32...39)

يجوز لرؤساء مجالس الجماعات بعد مداولة المجلس أن يصدروا قرارات تهدف إلى إحداث طرق جماعية وساحات ومواقف سيارات عامة بالجماعات أو إلى تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلاً أو بعضاً، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود الطرق والساحات ومواقف السيارات المزمع إحداثها أو إدخال تغيير عليها أو حذفها.

ويمكن أن تعتبر القرارات المشار إليها أعلاه بمثابة قرارات تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها.

ولهذه الغاية تعين في القرارات الآتية الذكر العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها.

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، بعد موافقة الإدارة على مشاريعها والتحقق من ملاءمتها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لهما معا إن وجدا .

ويجب أن تحمل القرارات المشار إليها أعلاه التأشير المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل، قبل افتتاح البحث العلني في شأنها. وتكون مدة هذا البحث شهرا فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تخطيط حدود الطرق المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية .

ولا يجوز، طوال مدة البحث وإلى نشر القرار في الجريدة الرسمية، تسليم أي رخصة لإقامة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط حدود الطرق المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، على ألا يتجاوز هذا الحظر ستة أشهر .

المادة 34

تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقضي بإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها، ويستمر مفعولها طوال عشر سنوات، وتقتصر هذه المدة على سنتين فقط فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

وابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المنصوص عليها في المادة 32 أعلاه بأي بناء جديد أو تغطية أو توطئة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأراضي الآنف الذكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الإجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون.

بيد أن الأراضي التي تشملها قرارات لتخطيط حدود الطرق العامة لم تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، يجوز أن تخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة، ولا يجوز تسليم هذا الإذن إلا إذا كان الغرض الذي تخصص له الأرض مؤقتا لا يعوق إنجاز التجهيز المنصوص عليه في الخريطة المضافة إلى القرار.

ويجب في جميع الحالات على مالك الأرض، عند مباشرة إنجاز التجهيز الآنف الذكر، أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

المادة 35

تسري الأحكام المقررة في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت على قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة

فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القانون.

المادة 36

يتم تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الإجراءات المقررة لوضعها.

وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بتخطيط حدود طريق عامة أو قرار يخص تخطيط حدود طريق عامة مع تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية مساوية لمدة سريان مفعول القرار محل التغيير.

الفرع الثاني: المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها

المادة 37

تقوم الجماعة بتملك العقارات الواقعة في مساحة الطرق العامة الجماعية، وذلك إما برضى ملاكها وإما بنزع ملكيتها منهم، مع مراعاة الأحكام الخاصة التالية :

يكون مالك كل بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزماً بالمساهمة مجاناً في إنجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء من أرضه يعادل مستطيلاً يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساوياً لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها على أن لا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية ؛

إذا بقي من بقعة أرضية، بعد أن يكون قد أخذ منها ما يلزم لإنجاز طريق عامة جماعية، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل يجب على الجماعة أن تتملكه إذا طلب منها المالك ذلك؛

بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق وتملك الأجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك، يكون مالك البقعة الأرضية دائنا للجماعة بالفرق بين مبلغ المساهمة المفروضة عليه وفق ما هو منصوص عليه أعلاه وقيمة المساحات المأخوذة من بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أو مدنيا للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه.

المادة 38

يحدد التعويض المستحق لملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة بموجب المادة 37 أعلاه، وفق أحكام القانون المشار إليه أنفاً رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت، مع مراعاة الحدود التي كانت لكل عقار عند افتتاح البحث السابق لقرار إعلان المنفعة العامة.

ولا يمكن بأي حال أن تعتبر في تحديد التعويض المصروفات المترتبة على الأشغال المأذون في إنجازها عملاً بأحكام الفقرة الثالثة من المادة 34 أعلاه.

ويتم تحصيل المبالغ المستحقة على ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة وفق القواعد المعمول بها لتحصيل الضرائب المباشرة، ويقوم الأمر بالصرف المختص بإصدار الأمر بتحصيل ذلك.

المادة 39

الطرق الخاصة

لا يتمتع مالكو العقارات المجاورة للطرق غير المفتوحة للمرور العام، خصوصاً المسالك المخصصة للمشاة أو لراكبي الدراجات، بحق النفوذ إليها وحق الوقوف بجانبها المعترف بهما لمالكي العقارات المجاورة للطرق العامة.

وتحدد الأحكام المطبقة على الطرق المشار إليها أعلاه، خصوصاً شروط السماح لمالكي العقارات المجاورة لها بممارسة بعض الحقوق فيها، إما بالنص القاضي بأن

المنفعة العامة تستوجب فتح الطريق (تصميم التهيئة أو قرار تخطيط حدود الطريق أو قرار تخطيط حدود الطريق المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تقتضيه العملية) وإما في قرار يصدره رئيس مجلس الجماعة.

ويجب أداء تعويض عن جميع المساحة المنزوعة ملكيتها التي تتكون منها الطرق الخاصة التي لا يتمتع فيها ملاك الأراضي المجاورة لها بالحقوق المشار إليها أعلاه أو يتمتعون فيها ببعض هذه الحقوق فقط.

الباب الثالث: الأبنية

الفصل الأول: رخصة البناء (40...49)

المادة 40

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك :

داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه وفي المناطق المشار إليها في (ب) من المادة 18 من هذا القانون التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية؛

خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية : على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛

داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.

ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

المادة 41

يسلم رخصة البناء رئيس مجلس الجماعة.

وفي المنطقة المحيطة بجماعة حضرية يسلم رخصة البناء رئيس مجلس الجماعة القروية المزمع إقامة البناء على أرضها بتنسيق مع رئيس مجلس الجماعة الحضرية.

المادة 42

يجوز فرض الحصول على رخصة البناء خارج الدوائر المنصوص عليها في المادة 40 أعلاه، وذلك إما في جميع أو بعض أراضي المملكة أو فيما يتعلق ببعض أصناف المباني التي تحدد بمرسوم ، ويحدد هذا المرسوم كذلك الضوابط والارتفاقات التي يجب أن تخضع لها المباني خصوصا فيما يتعلق بموقع إقامتها، وذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية والجمالية.

المادة 43

تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضا الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة.

وتسلم رخصة البناء دون إخلال بوجوب إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل .

المادة 44

علاوة على ما ذكر أعلاه، عندما يتعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ببناء:

عمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصصة له، تتكون من أربعة مستويات على الأقل أو من ثلاثة مستويات تشتمل على ستة مساكن؛
عمارة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبينة عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع.

فإن رخصة البناء لا تسلم إلا إذا كان مشروع المبنى ينص على إقامة الخطوط اللازمة لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.

وتنجز هذه الخطوط تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية وفق الشروط التي تحدد بمقرر تنظيمي ، ويجب أن تتوفر فيها المتطلبات الأمنية اللازمة وأن تكون بحيث تجعل المستعمل لها والدولة في مأمن من كل خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 45

إذا كان الغرض المخصصة له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الإدارة المكلفة بالتعمير أن يقوم داخل دوائر الجماعة الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة :

إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، ويكون التأجيل مسببا ويجب ألا تتعدى مدته سنتين؛

وإما بتسليم رخصة البناء إذا كان المبنى المزمع إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقررة عملا بالبندين 2 و 3 من المادة 4 أعلاه أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع المعني عند عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

المادة 46

إذا كان الغرض المخصص له الأراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها في المادة 45 أعلاه غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التطبيق فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء إذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الأرضية المزمع إقامة المبنى عليها وبالمساحة المسموح ببنائها وبعلو المبنى والتي تحدد بنص تنظيمي .

يجب أن يقام المبنى على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات.

ولا تسري الأحكام المقررة أعلاه على تشييد المباني العامة.

المادة 47

لا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب.

بيد أنه يمكن تسليم الرخصة وإن لم يتوفر هذا الشرط إذا كانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوفر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

المادة 48

في حالة سكوت رئيس مجلس الجماعة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها.

المادة 49

تسقط رخصة البناء سواء أكانت صريحة أم ضمنية إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل الشهرين المشار إليه في المادة 48 أعلاه دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.

الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه (50...54)

المادة 50

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق التي تكتسي صبغة خاصة كما هي محددة في (ب) من المادة 18 أعلاه تكون الاستعانة:

بمهندس معماري حر ؛

بمهندسين مختصين؛

واجبة فيما يتعلق بـ:

كل بناء جديد؛

كل تغيير مدخل على بناء قائم يستوجب الحصول على رخصة بناء؛

جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.

وتعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطاً للحصول على رخصة البناء.

المادة 51

خارج الدوائر المشار إليها في المادة 50 أعلاه تكون الاستعانة بـ:

مهندس معماري حر؛

مهندسين مختصين؛

واجبة فيها يتعلق بتشبيد المباني العامة أو التي يستعملها العموم.

المادة 52

يمكن أن يقوم كل من المهندس المعماري والمهندسين المختصين في الحالة التي تكون الاستعانة بهم واجبة وفق المادتين 50 و51 أعلاه، بالمهمة التي يسندها إليهم رب العمل وذلك دون إخلال بالأحكام المنصوص عليها في المادة 53 بعده.

المادة 53

فيما يتعلق بكل عملية بناء أو إدخال تغيير على بناء قائم يكلف وجوبا كل من:

أ) المهندس المعماري:

تصميم المبنى أو تغييره من الوجهة المعمارية؛

وضع جميع الوثائق المرسومة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم البناء أو تغييره ولاسيما التي يجب تقديمها إلى الجماعة للحصول على رخصة البناء وفق الأنظمة الجاري بها العمل؛

السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي؛

متابعة تنفيذ أشغال المبنى ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء وذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

ب) المهندسين المختصين:

دراسة ووضع الوثائق التقنية اللازمة المتعلقة بتصميم المبنى؛

تتبع إنجاز الأشغال المتعلقة بالدراسات التقنية التي وضعوها.

المادة 54

استثناء من أحكام المادة 53 أعلاه، يقتصر وجوب الاستعانة بمهندس معماري على تصميم أو تغيير المبنى من الواجهة المعمارية إذا تعلق الأمر بمبان تكون مساحة أراضيها مجتمعة تساوي مائة وخمسين مترا مربعا أو تقل عن ذلك.

الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة (55...58)

المادة 55

لا يجوز لمالك المبنى أن يستعمله بعد انتهاء الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إذا تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن.

ويسلم رئيس مجلس الجماعة، وفق الإجراءات والشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء، وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب.

بيد أنه إذا تولى مهندس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة.

وفي حالة عدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر يبتدىء من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يجوز لمالك المبنى أن يطلب من السلطة المحلية المختصة ممارسة حقها في الحلول محل رئيس مجلس الجماعة للقيام بذلك عملا بأحكام الفصل 49 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي.

المادة 56

لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة فيما يتعلق بالمباني المشار إليها في المادة 44 أعلاه إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط التي تنص المادة الآنفة الذكر على وجوب إقامتها. ويجب أن يباشر التحقق من ذلك خلال الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء عملية البناء المنصوص عليه في المادة 55 أعلاه، وإن لم يجر التحقق عند انصرام هذا الأجل اعتبر ذلك بمثابة إقرار بأن المبنى يتوفر على الخطوط الواجب إقامتها فيه بمقتضى القانون.

المادة 57

عندما يتولى صاحب تجزئة عقارية بنفسه إنجاز مبان في تجزئته وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات فإن رخصة السكن وشهادة المطابقة لا يجوز تسليمهما إلا بعد القبول المؤقت للتجزئة العقارية.

المادة 58

لا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة. بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له.

الفصل الرابع: ضوابط البناء (59...62)

تحدد ضوابط البناء العامة:

شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها ؛

ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا :

قواعد استقرار المباني ومتانتها؛

مساحة المحلات وحجمها وأبعادها؛

شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛

الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها؛

مواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة؛

التدابير المعدة للوقاية من الحريق ؛

طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب ؛

الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

يصدر مرسوم تنظيمي بتحديد ضوابط البناء العامة .

وتكون هذه الضوابط، في حدود الشروط المقررة فيها أو في النصوص الصادرة بالموافقة عليها، نافذة في جميع المملكة، ما لم ينص على خلاف ذلك إما في الضوابط نفسها أو في النص الصادر بموافقة عليها.

المادة 61

لرئيس مجلس الجماعة أن يحدد بقرارات يطلق عليها اسم "ضوابط البناء الجماعية" القواعد المنصوص عليها في المادة 59 أعلاه إذا لم تنص عليها ضوابط البناء العامة أو تصاميم التهيئة.

وتصدر الضوابط المشار إليها أعلاه بعد أن تكون محل مداولة في مجلس الجماعة يوافق عليها طبق الأحكام الواردة في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، ولا يجوز أن تشمل على أحكام مخالفة للأحكام الواردة في ضوابط البناء العامة أو في ضوابط التهيئة.

المادة 62

تحل أحكام ضوابط البناء العامة بقوة القانون محل الأحكام المخالفة أو المباينة لها الواردة في ضوابط البناء الجماعية.

الفصل الخامس: أحكام متنوعة (63)

المادة 63

لا تسري أحكام الباب الثالث من هذا القانون على المنشآت الفنية (الجسور والأنفاق....) ولا على التجهيزات الأساسية كالخزانات والسدود.....

الباب الرابع: العقوبات (64...80)

المادة 64

يقوم بمعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون وضوابط البناء والتعمير العامة أو الجماعية:

ضباط الشرطة القضائية؛

موظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك من طرف رؤساء الجماعات المحلية وفقا لضوابط ظهير 30 سبتمبر 1976 المنظم للميثاق الجماعي؛

الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة؛

موظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمور، أو كل خبير أو مهندس معماري، كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو إدارة التعمير.

المادة 65

يقوم الأمور الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه بتحرير محضر بذلك يوجهه في أقصر أجل إلى رئيس مجلس الجماعة والعامل المعني والمخالف.

وإذا كانت أشغال البناء ما زالت في طور الإنجاز يبلغ رئيس مجلس الجماعة فور تسلمه للمحضر أمرا إلى المخالف بوقف الأعمال في الحال.

المادة 66

إذا كانت الأفعال المعايينة تتمثل في ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة 2 من المادة 34 أو في القيام ببناء بغير رخصة صريحة أو ضمنية خلافا للمادتين 40 و42 أو في استعمال المبنى من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلافا للمادة 55 أو في تحويل الغرض المخصص له المبنى خلافا للمادة 58 أو في خرق ضوابط البناء العامة أو الجماعية المنصوص عليها في المادتين 59 و61 أو في خرق ضوابط التعمير، يقوم رئيس مجلس الجماعة بإيداع شكوى لدى وكيل الملك المختص ليتولى متابعة المخالف، ويحاط الوالي أو العامل المعني علما بذلك.

وإذا كان رئيس مجلس الجماعة ينوي تطبيق المادة 67 من هذا القانون فإنه يضيف إلى شكواه عند إيداعها في النيابة العامة نسخة من الأعدار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة الآنفة الذكر.

المادة 67

إذا كانت الأفعال المتكونة منها مخالفة من المخالفات المنصوص عليها في المادة 66 أعلاه يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي جرى انتهاكها فإن رئيس مجلس الجماعة يأمر المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن 15 يوما ولا أن يتجاوز 30 يوما.

وإذا انتهت الأفعال المتكونة منها المخالفة عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه يقع التخلي عن المتابعة الجارية في شأنها.

وإذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه أعلاه أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه تطبق الأحكام المنصوص عليها في المادة 68 وما يليها من هذا القانون.

ويخبر رئيس مجلس الجماعة الجهات الموجه إليها المحضر والشكوى بالتدابير التي اتخذها عملا بهذه المادة ومآلها واستمرار الشكوى أو سحبها.

المادة 68

إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد أو كان البناء غير مطابق للإذن المسلم في شأنه من حيث عدم تقييده بالعلو المسموح به أو بالأحجام والمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو بالأحكام التي تحظر استخدام بعض المواد أو استعمال بعض الطرق في البناء أو بالغرض المخصص له البناء، يجوز للعامل بطلب من رئيس مجلس الجماعة أو من تلقاء نفسه وبعد إيداع الشكوى المشار إليها في المادة 66 أعلاه، أن يأمر بهدم جميع أو بعض البناء المخالف للضوابط المقررة.

المادة 69

يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم، ولا يجوز أن يتعدى هذا الأجل ثلاثين يوماً، وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت السلطة المحلية القيام بذلك على نفقة المخالف.

المادة 70

لا يحول هدم البناء دون إجراء المتابعة ولا يترتب عليه انقضاء المتابعة إذا كانت جارية.

المادة 71

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم كل من باشر بناء من غير الحصول على الإذن الصريح أو الضمني المنصوص عليه في المادتين 40 و42 أعلاه.

ويعاقب بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة كل حاصل على رخصة بناء يقوم بتشديد بناء خلافاً للرخصة المسلمة له، وذلك بتغيير العلو المسموح به أو الأحجام أو الموقع المأذون فيها أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

ويعاقب بالعقوبة نفسها كل من ارتكب فعلاً من الأفعال المحظورة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 34 أعلاه.

المادة 72

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم كل من ارتكب مخالفة للقواعد المقررة في ضوابط التعمير والبناء العامة أو الجماعية فيما يتعلق باستقرار ومتانة البناء وبحظر استخدام بعض المواد والطرق في البناء وبالتدابير المعدة للوقاية من الحريق.

المادة 73

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 50.000 درهم كل من ارتكب مخالفة للقواعد المقررة في ضوابط التعمير والبناء فيما يتعلق بالمساحة أو الحجم أو الأبعاد أو بشروط التهوية أو بالأجهزة التي تهم النظافة والصحة العامة.

المادة 74

يعاقب بغرامة من 1.000 إلى 10.000 درهم كل من ارتكب مخالفة للقواعد المقررة في ضوابط التعمير والبناء العامة أو الجماعية غير المخالفات المشار إليها في المادتين 72 و73 أعلاه.

المادة 75

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم مالك المبنى الذي يستعمله بنفسه أو يجعله في متناول غيره لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

المادة 76

يعد شريكا لمرتكب مخالفة لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية رب العمل والمقاول الذي نفذ الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص أو المشرف الذين صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة.

المادة 77

يجب على المحاكم المختصة في حالة عدم إقدام الإدارة على تطبيق أحكام المادتين 68 و69 أعلاه أن تأمر بهدم البناء أو تنفيذ الأشغال اللازمة ليصير العقار مطابقا للأنظمة المقررة وذلك على نفقة مرتكب المخالفة.

ويجب تنفيذ الأشغال التي تأمر بها المحاكم في أجل 30 يوما يبتدىء من تاريخ تبليغ الحكم النهائي، وإذا لم تنفذ داخل هذا الأجل يجوز للسلطة المحلية أن تقوم بتنفيذها بعد مرور 48 ساعة على الأعدار الموجه لمرتكب المخالفة وبتخاذ جميع التدابير اللازمة لبلوغ هذه الغاية، ويتحمل مرتكب المخالفة مصروفات الأشغال المأمور بتنفيذها وتبعاتها.

المادة 78

يترتب على تعدد المخالفات ضم الغرامات المعاقب بها عليها.

المادة 79

تضاعف الغرامات المنصوص عليها في المواد من 71 إلى 75 أعلاه إذا عاد مرتكب مخالفة إلى اقتراف مخالفة تماثلها من حيث التكييف وكان ذلك داخل الإثني عشر شهرا التالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير قابل لأي طريق من طرق الطعن.

المادة 80

إذا أقيم بناء على ملك من الأملاك العامة جاز للسلطة المحلية بالرغم عن القواعد الإجرائية المقررة في هذا الباب أن تقوم تلقائيا بهدمه على نفقة مرتكب المخالفة، وذلك دون إخلال بتطبيق العقوبة المقررة على المخالفة المرتكبة.

الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية

الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة (81...88)

المادة 81

يمكن القيام في جميع أرجاء المملكة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة لتأكيد طابع الملكية العامة التي تكتسبها وبيان حدودها.

ويتم إجراء عملية التعيين المشار إليها أعلاه بقرار لرئيس مجلس الجماعة بعد مداولة المجلس فيما يخص طرق المواصلات الجماعية وبمرسوم فيما يتعلق بطرق المواصلات البرية الأخرى .

وتضاف إلى القرارات والمراسيم المنصوص عليها أعلاه خريطة تحدد رسم الطريق العامة.

ولا يمكن أن تكون القرارات والمراسيم المشار إليها أنفا محل مطالبة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة 82

تسري أحكام الفرع الثاني من الفصل الرابع من الباب الثاني من هذا القانون على إنجاز طرق المواصلات البرية.

المادة 83

تحدد الأحكام المشار إليها في المادة 39 أعلاه فيما يتعلق بالطرق الخاصة المملوكة للدولة، ولاسيما الطرق السيارة، إما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتحها وإما بمرسوم.

المادة 84

لا يستحق أي تعويض على الارتفاقات المحدثة عملاً بأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، استجابة لمقتضيات الأمن والصحة والمتطلبات الجمالية.

بيد أنه يستحق تعويض إذا نتج عن الارتفاقات المشار إليها أعلاه إما مساس بحقوق مكتسبة وإما تغيير أدخل على الحالة التي كانت عليها الأماكن من قبل ونشأ عنه ضرر

مباشر مادي محقق، ويحدد التعويض بحكم قضائي في حالة عدم اتفاق من يعنيه الأمر على ذلك.

المادة 85

الصلاحيات المسندة في هذا القانون لرؤساء مجالس الجماعات تمارسها في جماعة الرباط - حسان الحضرية وفي جماعة مشور الدار البيضاء الحضرية السلطات المنصوص عليها في الفصلين 67 و 67 المكرر من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق 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 86

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 ؛

الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.17 بتاريخ 21 من ربيع الآخر 1404 (25 يناير 1984) المتعلق بمخطط توجيه التهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى.

المادة 87

ينسخ الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير والنصوص الصادرة بتغييره وتتميمه.

المادة 88

الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير تنصرف بقوة القانون إلى الأحكام المطابقة لها المقررة في هذا القانون.

الفصل الثاني: تدابير انتقالية (89...93)

المادة 89

خلافًا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون وإلى غاية وضع مخططات جديدة لتوجيه التهيئة العمرانية تنتج عن المخططات الموضوعة قبل تاريخ نشره والتي ستحصر السلطة التنظيمية لائحتها الآثار المنصوص عليها في الفرع الرابع من نفس الفصل .

غير أنه يجب ألا يرجع التاريخ الذي بوشر فيه التشاور بشأن هذه المخططات بين مختلف الأشخاص المعنوية المشار إليها في المادة 9 أعلاه إلى أكثر من عشر سنوات قبل تاريخ نشر هذا القانون.

المادة 90

يبقى لتصاميم التهيئة التي تكون قد تمت الموافقة عليها في تاريخ نشر هذا القانون مفعولها المنصوص عليه في الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير إلى تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على تصاميم التهيئة الجديدة التي تحل محلها.

المادة 91

تستمر إجراءات البحث والموافقة المتعلقة بتصاميم التهيئة المحالة إلى مجالس الجماعات قبل تاريخ نشر هذا القانون جارية وفق أحكام الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) إلى أن تصل إلى نهايتها.

المادة 92

يخضع تغيير تصاميم التهيئة الموافق عليها عملا بالظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) للإجراءات والشروط المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 93

لا تسري أحكام هذا القانون على مشاريع البناء التي سبق أن كانت في تاريخ نشره محل ملف مؤسس كما يجب، ثم إيداعه في مقر مجلس الجماعة للحصول على رخصة البناء.

.....
.....

.....
.....

الجريدة الرسمية 6501-17 ذوالحجة 1437 (19) سبتمبر 2016
نصوص عامة

ظهير شريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25) أغسطس 2016 بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله :

محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وأبيه

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه .

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا.

القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في 21 من ذي القعدة 1437 (25) أغسطس 2016).

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة.

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران

قانون رقم 66.12

يتعلق بمراقبة وزجر المخالفات

في مجال التعمير والبناء

الباب الأول

أحكام تغيير وتنتم القانون رقم 12.90

المتعلق بالتعمير

المادة الأولى

تغير وتتم على النحو التالي أحكام المواد 40 و 41 و 55 من الباب الثالث من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 92.31.1 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17) يونيو (1992)

الجريدة الرسمية 17-6501 ذوالحجة 1437 (19) سبتمبر 2016

«المادة 40 - يمنع القيام ...

المباشرة ذلك :

داخل

ويجب الحصول على المعمول بها.

كما يجب كذلك الحصول على رخصة البناء على كل تغيير كيفما كانت طبيعته يهم واجهة بناية.

يجب الحصول على رخصة الإصلاح في المناطق الخاضعة لإلزامية رخصة البناء للقيام بالأشغال التي لا تدخل ضمن الأشغال الخاضعة لرخصة البناء أو التغيير المنصوص عليهما في هذه المادة. وتمنح رخصة الإصلاح من طرف رئيس المجلس الجماعي دون إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة ودون أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة «الجارى بها العمل. تمنح رخصة الإصلاح وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بنص تنظيمي.

ويجوز لرئيس المجلس الجماعي، بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر. تسليم رخصة تسوية بنايات غير قانونية. وتسلم رخصة التسوية، بعد موافقة الوكالة الحضرية المعنية، وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب نص تنظيمي.

المادة 41. يسلم رخصة البناء لرئيس مجلس الجماعة.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة البناء مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر.»

المادة 55 - لا يجوز لمالك المبنى «آخر غير السكن الغرض

ويسلم رئيس مجلس الجماعة «المعاينة... عن

وفي حالة تولي مهندس معماري إدارة الأشغال، يتعين على رئيس المجلس الجماعي، لتسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة، الاكتفاء بشهادة مسلمة من طرف المهندس المعماري يشهد فيها هذا الأخير أن الأشغال قد تم إنجازها وفقا للتصاميم المرخصة. وتغني الشهادة المذكورة عن المعاينة.

يجوز لمالك المبنى أن ...

وفي حالة عدم تسليم يطلب من العامل ممارسة حقه في الحلول محل رئيس الجماعة المعني للقيام بذلك بعد استنفاد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 الصادر في 20 من رمضان 1436 (7) يوليو 2015

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة السكن أو شهادة المطابقة، مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر.

«تحل رخصة التسوية المشار إليها في المادة 40 أعلاه، محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة المقررتين في التشريع المعمول به.»

المادة الثانية

تتم على النحو التالي بالفصل الثاني المكرر أحكام الباب الثالث من القانون المذكور رقم 12.90 المتعلق بالتعمير :

«الفصل الثاني المكرر

تنظيم الورش

«المادة 1-54 - يجب أن تتضمن رخصة البناء إلزام المستفيد منها بما يلي :

«أ) قبل افتتاح الورش :

- إيداع بمقر الجماعة، قبل انطلاق الأشغال، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل الرقم ترتيبى تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على الورش في المشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بالمهندس المعماري.

تحيل الجماعة نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل على السلطة الإدارية المحلية :

وضع سياج محيط بالورش ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها وعدد الطوابق والمساحة المغطاة واسم صاحب المشروع والمهندس المكلف بتتبع الأشغال.

«ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال :

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات المصالح المختصة ولعبارة غير قابل للتغيير داخل الورش وكذا الوثائق التقنية المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال التعمير.
ج) عند انتهاء الأشغال :

وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل الرقم ترتيبى، يشهد فيه المهندس المعماري المشرف على الورش في المشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بمهندس معماري أن الأشغال قد تم إنجازها وفق التصاميم المرخصة توجه الجماعة المعنية نسخة من التصريح بإغلاق الورش ونسخة من وصل إيداعه إلى السلطة «الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

«المادة 54- يجب على المهندس المعماري المشرف على إدارة «الأشغال، أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر الأشغال، يتم إعداد نموذج من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع :

- طبعة الأشغال :

- التعريف بالمقاولات حسب طبعة 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 وبانتهاء الأشغال.

المادة الثالثة

تتم على النحو التالي أحكام الفصل الخامس من الباب الثالث من القانون المذكور رقم
12.90 المتعلق بالتعمير :

«الفصل الخامس

أحكام مختلفة

المادة 63 - 1 - يتوقف كل هدم كلي أو جزئي لبناية من البنايات على الحصول على
رخصة للهدم. يسلم رخصة الهدم رئيس المجلس الجماعي داخل أجل شهر.

وتحدد إجراءات وكيفيات منح هذه الرخصة بموجب نص «تنظيمي.»

المادة الرابعة

تنسخ وتعوض على النحو التالي أحكام الباب الرابع من القانون

المذكور رقم 12.90 المتعلق بالتعمير :

الباب الرابع

مقتضيات زجرية

الفصل الأول

المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

المادة 64 . - بعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة للقانون

الجاري به العمل في مجال التعمير :

- إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه :

من غير رخصة سابقة :

دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع

الرخص 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 السلالية بدون رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك :

- استعمال البناء بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة «المطابقة :

ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون :

- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 أعلاه المتعلقة بمسك دفتر الورش.»

المادة 65 . - يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 64 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 مزاوله مهامهم.

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

يستدعى، عند الاقتضاء ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبت في المخالفات المنصوص عليها في المادة 64 من هذا القانون. ويحضر ممثل السلطة المذكور في حالة استدعائه لتنوير المحكمة حول خطورة المخالفات المرتكبة.

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

المادة 66 - 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.

يمكن لضابط الشرطة القضائية أو المراقب، معاينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، بناء على إذن كتابي للنيابة العامة المختصة وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام.

يقوم المراقب الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 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 منه، مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة.

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

المادة 67 - يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية مباشرة بعد معاينة المخالفة أمراً بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة، مازالت في طور الإنجاز. ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة.

يبلغ الأمر الفوري بإيقاف الأشغال إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

«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 محضراً تفصيلياً بذلك، يوجهه إلى وكيل الملك.

«يمكن للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات ومواد البناء.

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

المادة 68 - يصدر المراقب الذي عاين المخالفة أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة (10) أيام ولا أن يتجاوز شهرا واحدا، إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها ويبلغ بذلك كلا من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية «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.

تتكون 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 الفقرة الثالثة من هذه المادة بواسطة أمر بتحصيل المداخل طبقا للمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

«تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم وكذا شروط وضوابط إفراغ البنايات موضوع المخالفات من معتمريها.»

المادة 69 - لا يحول هدم الأشغال أو البناء غير القانوني دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه سقوطها إذا كانت جارية.

المادة 70 - تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 68 أعلاه. إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو كان البناء غير مطابق للرخصة المسلمة في شأنه من حيث عدم تقيده بالعلو المسموح به بزيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية أو بالمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو باستعمال المواد أو الطرق المحظورة في البناء أو بالغرض المخصص له البناء.

غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام ببناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية، من غير رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك، أو في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير، يجب على السلطة الإدارية المحلية أن تقوم بهدمها تلقائياً وعلى نفقة المخالف ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عليه انقضاءها إذا كانت جارية.

«الفصل الثاني

«العقوبات الجزرية

المادة 71 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من باشر بناء أو شيده من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك. أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد.

«إذا عاد المخالف إلى اقتراف نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسباً لقوة الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة (3) أشهر.

يعاقب بالغرامة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، كل من أدخل تغييرات على بناء موجود من غير الحصول على رخصة البناء.»

«المادة 72 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم، كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء خلافاً للرخصة المسلمة له. وذلك بتغيير العلو المسموح به والأحجام والمواقع المأذون فيها أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة (3) أشهر وبغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء خلافاً للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق.»

المادة 73 - يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 20.000 درهم على كل تغيير، كيفما كانت طبيعته تم إدخاله على واجهة بناية من دون الحصول على رخصة بذلك.»

المادة 74. - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من خالف مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون.

«المادة 75 - يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 10.000 درهم مالك «المبنى الذي يستعمله لنفسه من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

غير أنه إذا جعل المبنى في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، فيعاقب بغرامة من 10.000 «. إلى 100.000 درهم

«المادة 76 - يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم، على كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 أعلاه المتعلقة بمسك دفتر الورش.

ويعاقب بضعف هذه الغرامة إذا كانت المخالفة تمس بالأنسجة التقليدية أو بالمعالم التاريخية ومحيطها المعينة كذلك بموجب التشريع الجاري به العمل.

المادة 77 - يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم على إقامة بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات «الترابية وكذا على الأراضي التابعة للجماعات السلالية من غير «الحصول على الرخص المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري «بها العمل.»

«المادة 78 - 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 84 ساعة من علمهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون.

يعاقب المشاركون المذكورون بالعقوبات المطبقة على الفاعلين الأصليين ما لم يتعلق الأمر بجريمة أشد.

المادة 79 - يترتب عن تعدد الأفعال المرتكبة ضم الغرامات «المحكوم بها.»

المادة 80 - 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 مكتسبا لقوة الشيء المقضي به.»

المادة 80 - 1 - دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه يجب على المحكمة، في حالة الإدانة أن تحكم على نفقة المخالف. بهدم الأبنية موضوع المخالفة ، وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

تتولى اللجنة الإدارية المنصوص عليها في المادة 68 أعلاه القيام بعملية الهدم وعلى نفقة المخالف بعد توصلها بالمقرر القضائي النهائي.»

الباب الثاني

أحكام تغيير وتتم القانون رقم 25.90

المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

المادة الخامسة

تغير وتتم على النحو التالي أحكام المواد 3 و 24 و 29 و 35 و 61 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف : (1992) رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17) يونيو

«المادة 3 - يسلم رئيس . المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه.

إذا كان العقار المراد تجزئته. 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 24 - تتولى التسلم المؤقت للأشغال

والكهرباء.

ويدعى صاحب التجزئة والمقاول لحضور اجتماع «اللجنة.

ويحرر بعد انتهاء الاجتماع .. 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 29 - يترتب على التسلم النهائي. الشبكات توجد في حالة سليمة. ومختلف

يتوقف على تسليم الشهادة بالأماكن العامة

للجماعة.

يكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه ... من الجماعة التي يعينها الأمر.

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

إدارة التسجيل

«المادة 53. - لا يجوز للعدول والموثقين. والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا «أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة. إذا لم يقع الإدلاء :

الباقي بدون تغيير.)

المادة 61 - لا يجوز للعدول والموثقين.

إدارة «التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود «المتعلقة بعملية من عمليات البيع أو القسمة لا تدخل في نطاق

تطبيق هذا القانون.»

المادة السادسة

تتم على النحو التالي بالفرع الثاني المكرر، أحكام الفصل الثاني من الباب الأول من القانون المذكور رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات :

«الفرع الثاني المكرر

«تنظيم الورش

«المادة 17 - 1 - 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 و موقع وحامل الرقم 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 الموضوعة بها الوثائق المتعلقة بالتجزئة.

ب طيلة مدة إنجاز الأشغال :

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات الجهات المختصة ولعبارة غير قابل للتغيير داخل الورش وكذا الوثائق التقنية المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجارية 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 الرقم ترتيبى، يشهد فيه المنسق المذكور أعلاه، بانتهاء الأشغال المنجزة طبقاً 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 17 - 2 - يجب على منسق المشروع أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفترًا للورش، يتم إعداد نمودجه

من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع :

- طبيعة الأشغال :

التعريف بالمقاولات حسب طبيعة عملها :

الإعلان بفتح الورش :

الجريدة الرسمية 17-6501 نوالحجة 1437 (19) سبتمبر 2016

نصوص عامة

صفحة : 6630

- تواريخ ومذكرات وأوامر ومحاضر وملاحظات وزيارات مختلف «المتدخلين

المعنيين خصوصا المهندس المعماري المشرف على

المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي :

- شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتهاء الأشغال.

المادة السابعة

تتسخ وتعوض على النحو التالي أحكام الفصل الأول من الباب الخامس من القانون

المذكور رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم

العقارات :

الفصل الأول

مقتضيات زجرية

«الفرع الأول

المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

المادة 63 - بعد 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 السلالية 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 ::) 1992 (الحجة 1412 (17)
يونيو

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 بإيجار بقعة داخل تجزئة أو سكن داخل
مجموعة سكنية، عندما تكون التجزئة أو المجموعة «السكنية غير مرخصة أو لم
يحرر بشأنها محضر للتسلم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00
المتعلق ببيع «العقارات في طور الإنجاز.

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 «تنظيمي».

المادة 263 - 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 الأعدان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية.

يقوم المراقب الذي عاين 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 ما زالت 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.

«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 محضراً تفصيلياً 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 المخالفة أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة (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 الفقرة 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 63-5 - لا يحول هدم الأشغال أو البناء غير القانوني دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه سقوطها إذا كانت جارية.

«المادة 63 - - 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 و على 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 تبت في المخالفات «المنصوص عليها في المادة 63 من هذا القانون.

«الفرع الثاني

«العقوبات الجزرية

5.000.000 المادة 65 - يعاقب بغرامة من 100.000 درهم إلى 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 أحداث 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 الأذون المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري العمل بها »

« 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- 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 171 - 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 71 - 2 - 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 71-3 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 علمهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية التجزئة السكنية المخالفة للقانون.»

الباب الثالث

أحكام تغيير وتتم الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25) يونيو (1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية

المادة الثامنة

تنسخ وتعوض على النحو التالي أحكام الفصل 6 من الجزء الثالث من الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 من ذي الحجة 1379 (25) يونيو (1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية :

«الفصل 6 - يصدر رؤساء المجالس الجماعية في العمارات القروية المشار إليها في الفصل الأول أعلاه قرارات يباشر بموجبها توسيع الطرق والمساحات العمومية الموجودة أو تسويتها أو إلغاؤها كلاً أو بعضاً وكذا إنشاء طرق أو مساحات عمومية جديدة. وتوضع هذه القرارات في الصيغ المحددة في المواد من 32 إلى 36 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 92.31.1 بتاريخ 15 من 1992) ذي الحجة 1412 (17) يونيو

تخضع هذه القرارات في مفعولها إلى مقتضيات المادتين 37 و 38 من القانون المذكور أعلاه رقم 12.90.

المادة التاسعة

تتم على النحو التالي بالجزء الخامس المكرر أحكام الظهير الشريف المذكور رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية :

الجزء الخامس المكرر

تنظيم الورش

«الفصل 12 - 1 - تخضع لمقتضيات هذا الجزء المشاريع الواقعة في نطاق العمارات القروية الخاضعة لتصميم خاص للتوسيع والتي ستحدد طبيعتها وخصائصها بنص تنظيمي.

الفصل 12 - 2 - يجب أن يتضمن الإذن بالبناء أو ذلك المتعلق بإحداث تجزئة عقارية بالنسبة للمشاريع المشار إليها في الفصل 1-12 أعلاه إلزام المستفيد منها بما يلي :

أ) قبل افتتاح الورش :

إيداع بمقر الجماعة، قبل انطلاق الأشغال، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل الرقم ترتيبى تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على المشروع.

وتبلغ كذلك 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.»

ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال :

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات المصالح المختصة ولعبارة غير قابل للتغيير داخل الورش وكذا الوثائق التقنية «المنجزة من طرف مهندس مختص طبقاً لهذا القانون وللنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال التعمير والتجزئات العقارية.

ج) عند انتهاء الأشغال :

وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل الرقم ترتيبى يشهد فيه «المهندس المعماري المشرف على المشروع بمطابقة الأشغال «المنجزة للوثائق المرخصة في احترام للمقتضيات الواردة في رخصة البناء أو الإذن في إحداث تجزئة عقارية، توجه نسخة منه ونسخة من وصل إيداعه إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

«الفصل 12 - 3 - يجب على المهندس المعماري المشرف على المشروع بالنسبة للمشاريع المشار إليها في الفصل 12 - 1 أعلاه، أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر اللورش، يتم إعداد نموذج من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- 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 وبانتهاء الأشغال.

المادة العاشرة

تنسخ وتعوض على النحو التالي أحكام الجزء السادس من الظهير

الشريف المذكور رقم 1.60.063 :

«الجزء السادس

مقتضيات زجرية

«الفرع الأول

المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

القانون :

الفصل 12-4 - بعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا

- تشييد أبنية أو إحداث تجزئات عقارية أو تقسيم عقارات :

من غير إذن سابق :

دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع

«الرخص 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 السلالية بدون رخصة أو إذن سابقين يجب

الحصول عليهما قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه

الأملاك :

- بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو بإيجار بقعة داخل تجزئة. عندما تكون التجزئة غير مأذون بها أو لم يحرر بشأنها محضر للتسلم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00

المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز

الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 12-3 أعلاه.

المتعلقة بمسك دفتر الورش.»

«الفصل 12- يقوم بمعينة المخالفات المشار إليها في الفصل 12-4 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 إجراءات تحدد بنص «تنظيمي.

يستدعى عند الاقتضاء، ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبت في المخالفات المنصوص عليها في الفصل 12 - 4 من هذا القانون.

تحدد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير التابعين إلى الوالي أو للعامل أو الإدارة المشار إليهم في هذا الفصل وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي.

الفصل 12 - 6 - . 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.

يمكن لضابط الشرطة القضائية أو المراقب معينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة بناء على إذن كتابي للنياحة العامة المختصة وذلك في أجل لا يتعدى ثلاثة أيام.

يقوم المراقب الذي عين مخالفة من المخالفات المشار إليها في «الفصل 12-4 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 الأخرى المتعلقة بالمخالفة.

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

«الفصل 12 - 7 - يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية. مباشرة بعد معاينة المخالفة أمراً بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة مازالت في طور الإنجاز ويرفق الأمر «المذكور بنسخة من محضر المعاينة. ويبلغ بذلك كلا من السلطة «الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

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 محضراً تفصيلياً بذلك، يوجهه إلى وكيل الملك.

يمكن تعيين المخالف حارساً على الأشياء المحجوزة أو يؤمر بنقلها إلى مستودع خاص.

يمكن للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات ومواد البناء.

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

«الفصل 12 - 8 - يصدر المراقب أمراً إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة (10) أيام ولا أن يتجاوز شهراً واحداً، إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء التي تم «خرقها. وتبلغ بذلك كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس

الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية «المخالفة يبلغ إلى المخالف. إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك، تولت لجنة إدارية القيام بذلك على نفقة «المخالف.

تتكون 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 :

- مدير الوكالة الحضرية أو من يمثله.

يتم تحصيل جميع المصاريف المترتبة عن الهدم المشار إليها في الفقرة الثانية من هذا الفصل بواسطة أمر بتحصيل المداخل طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم وكذا شروط وضوابط إفراغ البنايات موضوع المخالفات من معتمريها.

الفصل 12 - 9 - لا يحول هدم الأشغال أو البناء غير القانوني دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه سقوطها إذا كانت جارية.

الفصل 12-10 - تطبق مقتضيات الفقرتين 2 و 3 من الفصل 12-7 أعلاه، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو القيام ببناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك.

غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو ببناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات «الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية، من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك، يجب على السلطة الإدارية «المحلية أن تقوم بهدمها تلقائيا وعلى نفقة المخالف، وذلك دون الإخلال بتطبيق العقوبة المقررة في هذا الشأن.

المادة 12-11 - 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 علمهم بإرتكابها وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء أو إنجاز التجزئة السكنية المخالفة للقانون.

«الفرع الثاني

«العقوبات الزجرية

الفصل 13 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من باشر أو شيد بناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك، في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد.

إذا عاد المخالف إلى اقتراح نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لحجية الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة واحدة.

الفصل 14 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم كل من سلم له إذن بالبناء وقام بتشيد بناء خلافا للإذن المسلم له، وذلك بتغيير العلو المسموح به والأحجام والمواقع المأذون فيهما أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم، كل من سلم له إذن بالبناء وقام بتشيد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق إضافية.»

«الفصل 15 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم.

كل من خالف مقتضيات قرارات رئيس المجلس الجماعي المشار إليها في الفصل 6 أعلاه.

«الفصل 16 - يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم على كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 12-3 أعلاه المتعلقة بمسك دفتر الورش.»

الفصل 17 - يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم «على إحداث تجزئة عقارية من غير الحصول على إذن سابق بذلك.»

الفصل 18- يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم على إحداث تجزئة عقارية في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة.

الفصل 19 يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم على إحداث تجزئة عقارية أو بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية، من غير الحصول على الأذن المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر فوري بإيقاف الأشغال أو الأبنية المخالفة، وكذا بهدم البناء المخالف وذلك على نفقة «المخالف»

الفصل 20 - تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا لأحكام الفصلين 10 و 11 من هذا القانون.

تقام دعوى البطلان من طرف الإدارة أو من طرف كل ذي «مصلحة».

الفصل 21 - دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، تأمر المحكمة في حالة الإدانة على نفقة المخالف، بهدم الأبنية والتجهيزات «المنجزة من أجل إحداث تجزئة عقارية موضوع المخالفة وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه».

الجريدة الرسمية عدد 6859 - 29 جمادى الآخرة (1441) (24) فبراير 2020

صفحة : 1033

نصوص عامة

مرسوم رقم 2.19.409 صادر في 9 صفر 1441 (8) أكتوبر 2019 يتعلق بتحديد كفايات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء.

رئيس الحكومة

بناء على الدستور، ولا سيما الفصلين 90 و 92 منه :

وعلى القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17) يونيو (1992). كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، ولا سيما المواد من 64 إلى 70 منه :

وعلى القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17) يونيو (1992)، كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، ولا سيما المواد 63 و 63-1 و 2-63 و 3-63 : 4-63 و 5-63 و 6-63 و 64 منه

وعلى الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25) يونيو (1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، ولا سيما الفصول من 4-12 : إلى 10-12 منه

وبعد دراسة مشروع المرسوم في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ (2019) 15 من ذي القعدة 1440 (18) يوليو

رسم ما يلي :

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

تطبيقا لأحكام المواد من 64 إلى 70 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والمواد من 63 إلى 64 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والفصول من 4-12 إلى 10-12 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية المشار إليها أعلاه، يحدد هذا المرسوم ما يلي :

كيفية تحويل صفة ضابط الشرطة القضائية للمراقبين في مجال التعمير والبناء ونطاق ممارستهم لمهامهم :

- كفاءات ممارسة مهام المراقبة ومعاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء :

ممثلي السلطات الحكومية في اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم :

كفاءات وضوابط إفراغ البنايات من معتمريها وتنفيذ عملية الهدم.

المادة 2

يراد بـ «الإدارة»، لتطبيق أحكام المادة 65 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والمادة 3-1 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والفصل 12-5 من الظهير الشريف رقم 60.063.1 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية السالف ذكرها السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير

الفصل الثاني

صفة المراقب في مجال التعمير والبناء ونطاق ممارسته لمهامه

المادة 3

تطبيقا لأحكام المادة 65 من القانون رقم 12.90 والمادة 63-1 من القانون رقم 25.90 والفصل 12-5 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 السالف ذكرها، تمنح صفة ضابط الشرطة القضائية لممارسة مهام

مراقب التعمير والبناء :

للموظفين التابعين للوالي أو العامل المحددة أسماؤهم بموجب قرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية والسلطة

الحكومية المكلفة بالعدل :

للموظفين العاملين بالمصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير المحددة أسماؤهم بموجب قرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير والسلطة الحكومية المكلفة بالعدل.

المادة 4

يشترط في الموظفين المشار إليهم في المادة السابقة، للحصول على صفة ضابط الشرطة القضائية لممارسة مهام مراقب في مجال التعمير والبناء، التوفر على أحد الشروط التالية :

دبلوم يخول الولوج إلى السلم 10 على الأقل، مع التوفر على أقدمية 4 سنوات من الخدمة الفعلية :

دبلوم تقني متخصص في مجال التعمير والبناء أو الهندسة المعمارية أو المدنية أو الطبوغرافية أو رسم البناء، مع التوفر على أقدمية 4 سنوات من الخدمة الفعلية :
دبلوم يخول الولوج إلى السلم 8 على الأقل، مع التوفر على أقدمية 8 سنوات من الخدمة الفعلية.

المادة 5

يحدد النطاق الترابي الذي يزاول فيه المراقب في مجال التعمير والبناء مهامه بموجب القرار المشترك المشار إليه في المادة 3 أعلاه.

حسب الحالة.

المادة 6

يحمل المراقب في مجال التعمير والبناء خلال مزاولة مهامه، بطاقة مهنية ظاهرة تبين اسمه الشخصي والعائلي وصفته وصورته والنطاق الترابي الممارسة مهامه بالإضافة إلى توقيع الجهة التي يتبع لها.

المادة 7

في حالة تقديم المراقب في مجال التعمير والبناء لطلب إعفائه من مهام المراقبة. يتعين عليه وجوبا الاستمرار في أداء مهامه إلى غاية قبول طلب إعفائه ونزع الصفة الضبطية عنه.

المادة 8

يمكن للسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية أو السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، حسب الحالة، أن تقرر إعفاء المراقب التابع لها من مهامه، إذا أخل بمسؤولياته الوظيفية المتعلقة بالمراقبة، وذلك بناء

على اقتراح معتل من الجهة التي يتبع لها مباشرة.

يتم نزع صفة ضابط الشرطة القضائية في مجال التعمير والبناء. وفق نفس الشكليات المقررة لمنحها.

المادة 9

يخبر الوالي أو العامل أو ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير. حسب الحالة فورا، وكيل الملك المختص بقرار الإعفاء ونزع الصفة الضبطية عن المراقب في مجال التعمير والبناء.

الفصل الثالث

كيفية ممارسة مهام المراقبة ومعاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء

المادة 10

تطبيقا لأحكام المادة 66 من القانون رقم 12.90 والمادة 63-2 من القانون رقم 25.90 والفصل 6-12 من الظهير الشريف رقم 1.60.063

السالف ذكرها، ودون الإخلال بالمقتضيات القانونية التي تمنح اختصاص طلب القيام بالمراقبة في مجال التعمير والبناء للسلطة الإدارية المحلية ولرئيس مجلس الجماعة والمدير الوكالة الحضرية، يتعين على المراقب في مجال التعمير والبناء، تطبيقا لمبدأ تلقائية المراقبة، أن يحرص على مباشرة إجراءات المراقبة داخل النطاق الترابي المحدد له في قرار تعيينه، وذلك بكيفية دائمة وبقظة. ولهذا الغرض، بعد تقارير شهرية عن مختلف المخالفات التي قام بمعاينتها، ويوجهها إلى الجهة التي يتبع لها.

المادة 11

إذا تعلق الأمر بمراقبة أورش مشاريع مرخصة تتوفر على دفاتر أورش ممسوكة طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وتتضمن عند الاقتضاء الأوامر الصادرة عن المراقب في شأن المخالفات التي يمكن تداركها.

يتعين على هذا الأخير بالنسبة للمخالفات التي لا يمكن تداركها أن يوجه فورا إلى المخالف أمرا بإنهاء المخالفة، تحت طائلة تطبيق أحكام الفقرات 2 و 3 و 4 من المادة 68 من القانون رقم 12.90 والفقرات 2 و 3 و 4 من المادة 63-4 من القانون رقم 25.90 والفقرتين 2 و 3 من الفصل 12-8 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 ، السالف ذكرها، ولا سيما في الحالات التالية :

- عدم التقيد بالعلو المسموح به :

- زيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية :
- عدم احترام المواقع المأذون فيها والمساحة المباح بناؤها :
- عدم احترام الغرض المخصص له البناء.

المادة 12

تطبيقاً لأحكام الفقرة 3 من المادة 66 من القانون رقم 12.90 والفقرة 2 من المادة 263 من القانون رقم 25.90 والفقرة 3 من الفصل 6-12 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 السالف ذكرها. يقوم المراقب بتحرير محضر معاينة مؤرخ ومرقم وموقع يتضمن اسمه وصفته ومكان عمله، ويضمنه ما عاينه بالورش وما تلقاه، عند الاقتضاء، من تصريحات في شأن المخالفة.

يرفق مراقب التعمير والبناء أصل المحضر الذي حرره بنسختين منه مشهود بمطابقتها للأصل، وكذا بجميع الوثائق والمستندات والصور الفوتوغرافية المتعلقة بالمخالفة، ويوجهه إلى وكيل الملك المختص، كما يوجه نسخاً من مختلف المحاضر والأوامر، حسب الحالة، إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضرية، بالإضافة إلى المخالف.

المادة 13

من أجل تطبيق أحكام الفقرة 3 من المادة 67 من القانون رقم 12.90 والفقرة 2 من المادة 6-3 من القانون رقم 25.90 والفقرة 2 من الفصل 12-7 من الظهير الشريف رقم 1.60.063، السالف ذكرها، يتعين على المراقب في حالة حجز المعدات ومواد وأدوات

البناء، القيام بما يلي :

تحرير محضر تفصيلي برفقه بمحضر معاينة المخالفة، يتضمن تعداداً ووصفاً للأشياء المحجوزة، مع الإشارة إلى حضور مرتكب المخالفة أو غيابه عند جرد ووصف الأشياء المحجوزة، وكذا التصريحات التي أدلى بها مع توقيع هذا الأخير على المحضر أو الإشارة إلى رفضه التوقيع عليه، كما يرفق هذا المحضر بصور فوتوغرافية للأشياء المحجوزة، تحمل تاريخ وساعة التقاطها :

اتخاذ التدابير الضرورية لنقل المحجوزات إلى المحجز الجماعي :

اتخاذ إجراءات تعيين حارس على الأشياء المحجوزة، إذا ما تقرر الإبقاء عليها بموقع المشروع :

إخبار كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضرية بالتدابير والإجراءات المتخذة.

المادة 14

يتعين على المراقب عند اتخاذه لقرار إغلاق الورش القيام بما يلي :

اتخاذ التدابير اللازمة لإخلاء موقع الورش من العاملين به :

تثبيت لوحة بارزة عند مدخل الورش، تشير إلى إغلاقه :

إغلاق الورش، ووضع الأختام على المنافذ والأقفال إن وجدت، مع

وضع الحواجز، عند الاقتضاء، في منافذ الورش :

- تبليغ المخالف فوراً بنسخة من محضر الإغلاق :

- إخبار كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضرية بالتدابير والإجراءات المتخذة.

المادة 15

يمسك المراقب في مجال التعمير والبناء، سجلاً مرقماً يضمه تاريخ

وساعة ومكان إجراء المعاينات ومراجع المحاضر والأوامر والإحالات إلى الجهات المعنية ويؤشر على صفحات هذا السجل وكيل الملك التابع له النطاق الترابي، الذي يزاول فيه المراقب مهامه.

المادة 16

يمارس ضباط الشرطة القضائية مهامهم المتعلقة بمراقبة ومعاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء، وفق المقتضيات المنصوص عليها في هذا المرسوم.
الفصل الرابع

اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم

المادة 17

تطبيقاً لأحكام المادة 68 من القانون رقم 12.90 والمادة 63-4 من القانون رقم 25.90 والفصل 12-8 من الظهير الشريف رقم 1.60063 السالف ذكرها . تتألف اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم. بالإضافة إلى الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيساً، وكذا رئيس مجلس الجماعة أو من يمثله من الأعضاء التالي بيانهم :

ممثل عن المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير :

ممثل عن المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة، عند الاقتضاء :

ممثل عن مصالح الوقاية المدنية.

المادة 18

يتم استدعاء أعضاء اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم من طرف رئيسها، كما يمكن له استدعاء كل هيئة أو شخص آخر يرى فائدة في حضوره لا سيما ممثل عن المصالح المكلفة بتدبير مرفق توزيع الماء والكهرباء وباقي الشبكات الأخرى، عند الاقتضاء.

الفصل الخامس

كيفية وضوابط إفراغ البنايات من معتمريها وتنفيذ عملية الهدم

المادة 19

تطبيقاً لأحكام المادة 68 من القانون رقم 12.90 والمادة 63-4 من القانون رقم 25.90 والفصل 12-8 من الظهير الشريف رقم 1.60.063. السالف ذكرها، توجه السلطة الإدارية المحلية للمخالف الذي امتنع داخل الأجل المضروب له، عن تنفيذ الأمر الموجه إليه بهدم الأشغال أو الأبنية، إنذاراً، عبر كافة وسائل التبليغ القانونية، من أجل إخلاء البناية من معتمريها وإفراغها من مشتملاتها، وذلك داخل أجل أقصاه 48 ساعة.

المادة 20

إذا انقضى أجل 48 ساعة دون أن يمثل المخالف للإنذار المذكور في المادة السابقة، تقوم السلطة الإدارية المحلية بتحرير محضر امتناع يتضمن الإشارة إلى تاريخ ومراجع تبليغ الأمر بهدم الأشغال والأبنية موضوع المخالفة وتاريخ ومراجع الإنذار بإخلاء المبنى من معتمريه وإفراغه من مشتملاته توجهه فوراً إلى النيابة العامة المختصة.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإخلاء المحل من معتمريه وإفراغه من مشتملاته بعد إشعار النيابة العامة المختصة بذلك.

المادة 21

يجب على اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم أن تتأكد قبل الشروع في عملية الهدم من اتخاذ التدابير التالية :

- إعداد تقرير تقني عند اللزوم بطلب من السلطة الإدارية المحلية، يتضمن وصفا للعقار موضوع الهدم وتحديد الكيفيات المناسبة لهدمه، وكذا التدابير الوقائية لحماية البنايات والعقارات المجاورة له من الأضرار المحتملة لأشغال الهدم :

- تحرير محضر بأسماء معتمري المبنى، يتضمن جرماً المشتملاته :

- إخبار أصحاب البنايات والعقارات المجاورة بتاريخ الشروع في عملية الهدم وتوقيتها :

- إخلاء المبنى موضوع المخالفة من معتمريه :

- تأمين منطقة الهدم من أجل حماية العموم والأشخاص المشرفين على هذه العملية، وذلك بمؤازرة القوة العمومية عند الاقتضاء :

- إيداع مشتملات المحل موضوع المخالفة بالمحجز الجماعي، عند الاقتضاء.

يمكن للجنة الإدارية المكلفة بالهدم أن تعهد ، حسب حجم ونوع وطبيعة المبنى بتنفيذ الهدم إلى مقابلة متخصصة.

المادة 22

فور الانتهاء من عملية الهدم، يتم تحرير محضر بذلك، يوقعه جميع أعضاء اللجنة الحاضرين، ويوجه رئيسها نسخة منه إلى كل من وكيل الملك المختص والسلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضرية.

المادة 23

في الحالات التي يتعذر فيها القيام بعملية الهدم أو إتمامها، يتم إعداد تقرير من قبل اللجنة يوقعه أعضاؤها الحاضرون، ويشار فيه إلى الصعوبات التي حالت دون القيام بعملية الهدم أو إتمامها.
يوجه رئيس اللجنة التقرير المذكور في الفقرة السابقة، إلى وكيل الملك المختص وإلى السلطة الإدارية المحلية.

عند انتفاء الصعوبات التي حالت دون تنفيذ عملية الهدم، وبناء على طلب من السلطة الإدارية المحلية يوجه رئيس اللجنة الدعوة إلى أعضائها لاستئناف عملية الهدم من جديد، مع مراعاة الإجراءات والتدابير الواردة في هذا الفصل .

المادة 24

يلتزم رئيس اللجنة بالنفقات اللازمة لتمويل عملية الهدم، على أن يتم تحصيل جميع المصاريف المترتبة عن هذه العملية، بواسطة أمر بتحصيل المداخل يوجه إلى المخالف يتضمن جردا بجميع نفقات الدراسات والأشغال المتعلقة بعملية الهدم، وذلك عملا بمقتضيات القانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.

أحكام ختامية

المادة 25

تحدد بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ، نماذج الوثائق المتعلقة بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

المادة 26

يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية، إلى وزير الداخلية ووزير العدل ووزير الاقتصاد والمالية ووزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، كل واحد منهم فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 9 صفر 1441 (8) أكتوبر (2019).

الإمضاء : سعد الدين العثماني.

وقعه بالعطف :

وزير الداخلية.

الإمضاء : عبد الوافي لفتيت

وزير العدل.

الإمضاء : محمد أوجار.

وزير الاقتصاد والمالية.

الإمضاء : محمد بنشعبون

وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان

وسياسة المدينة.

الإمضاء : عبد الأحد فاسي فهري.

.....
.....

.....
.....

المملكة المغربية

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

وزارة الداخلية

دورية مشتركة رقم 07 - 17 بشأن

تفعيل مقتضيات القانون

رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر

المخالفات في مجال التعمير والبناء

1 غشت 2017

الفهرس

أولا - الرخص والأذن والشواهد

رخصة السكن وشهادة المطابقة

II. توجيه نسخ من الرخص والأذون والشواهد إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة

الحضرية

10

10

11

11

11

11

13

13

16

16

17

18

18

ثانيا - تنظيم الورش

التزامات صاحب المشروع

II التزامات المهندس المعماري أو منسق المشروع

ثالثا - منظومة المراقبة

1 الجهات الموكول لها معاينة المخالفات.

المسطرة الواجب اتباعها لمعاينة المخالفات وإنهائها والإجراءات المتخذة

بشأنها.

أولاً: معاينة المخالفات

ثانياً: إيقاف أشغال المخالفات.

ثالثاً: إنهاء المخالفة

رابعاً - هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة .

1. مسطرة هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة .

طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم.

III كيفية تحصيل المصاريف المترتبة عن عملية الهدم

IV. في ما يتعلق بالدعوى العمومية

8

الملاحق المرفقة

ملحق رقم 1 شهادة إنجاز البناء وفق التصاميم المرخصة.

ملحق رقم 2 دفتر الورش

32

33

34

35

ملحق رقم 3 محضر معاينة المخالفة

ملحق رقم 4 طلب إذن معاينة مخالفة مرتكبة في محل معتمر

ملحق رقم 5 ورقة إرسال محضر المخالفة إلى السيد وكيل الملك

ملحق رقم 6 ورقة إرسال محضر المخالفة للأطراف المعنية

ملحق رقم 7 توجيه نسخة من محضر معاينة المخالفة في مجال التعمير

36

38

39

44

والبناء إلى المخالف.

ملحق رقم 8 وصل بتسلم محضر معاينة المخالفة.

ملحق رقم 9 وصل بالامتناع عن تسلّم محضر معاينة المخالفة

ملحق رقم 10 أمر فوري بإيقاف الأشغال

21

23

24

31

40

ملحق رقم 11 وصل بتسلم الأمر الفوري بإيقاف الأشغال وصل بالامتناع عن التسلم

ملحق رقم 12 : إرسال محضر تفصيلي بإيقاف الأشغال إلى السيد وكيل الملك

ملحق رقم 13 : أمر بإنهاء مخالقات في مجال التعمير والبناء.

ملحق رقم 14 وصل بتسلم الأمر بإنهاء المخالفة وصل بالامتناع عن التسلم كه

48

ملحق رقم 15 محضر إنهاء المخالفة

ملحق رقم 10 رسالة إخبار السلطة الإدارية المحلية بعدم اتخاذ المخالف للتدابير 40

اللازمة لإنهاء المخالفة

ملحق رقم 17 أمر بالهدم.

51

ملحق رقم 18 وصل بتسلم قرار الهدم وصل بالامتناع عن التسلم

50

ملحق رقم 19 ورقة إرسال من السلطة الإدارية المحلية إلى السيد وكيل الملك 54

بشأن قرار الهدم.

ملحق رقم 20 إخبار السيد وكيل الملك بإطلاق عملية الهدم من طرف رئيس لجنة 55

الإشراف على عملية الهدم.

ملحق رقم 22 تقرير لجنة الإشراف على عملية الهدم بعدم إمكانية مباشرة الهدم 57

ملحق رقم 21 محضر بانتهاء عملية الهدم

56

58

ملحق رقم 23 أمر بتحصيل المداخل المرتبة عن عملية الهدم.

المملكة المغربية

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

وزارة الداخلية

دورية مشتركة رقم 17-07 بشأن تفعيل مقتضيات القانون رقم 12.66 المتعلق

بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء

إلى السيدات والسادة :

ولاية الجهات وعمال عمالات وعمال المقاطعات وأقاليم المملكة

رؤساء مجالس الجماعات :

مديري الوكالات الحضرية ؛

المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، وكما تعلمون، فقد صدر بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016 الظهير الشريف رقم 1.16.124 الصادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25) أغسطس (2016) بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء القاضي بتغيير وتنظيم ونسخ بعض مقتضيات القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذا الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية.

ويهدف هذا القانون إلى تعزيز الحكامة في ميدان مراقبة وزجر المخالفات وتجاوز الاختلالات التي عرفت هذه المنظومة، والمتمثلة أساسا في تعدد الجهات المكلفة بالمراقبة وفي غياب الإجراءات الوقائية

-5-

لتفادي المخالفات، وفي ضعف البعد الردعي والجزري للعقوبات المنصوص عليها في المقتضيات القانونية المعمول بها سابقا.

وقد توخى المشرع بلوغ هذه الغايات من خلال من مجموعة من المقتضيات المستندة في أساسها إلى قاعدة الفصل بين منظومة الترخيص ومنظومة المراقبة والزجر، وذلك بما يمكن من توضيح المسؤوليات وتيسير تنزيل المبدأ الدستوري القاضي بربط المسؤولية بالمحاسبة.

ومن هذا المنطلق، فقد عزز القانون رقم 66.12 المذكور اختصاصات رئيس مجلس الجماعة المتعلقة بمنح الرخص في مجال التعمير والبناء وذلك من خلال التنصيب على توليه منح رخصة التسوية ورخصة الإصلاح ورخصة الهدم. كما أنط القانون المذكور مهام مراقبة وزجر المخالفات بضباط الشرطة القضائية وبمراقبي التعمير التابعين للوالي أو العامل أو الإدارة والمخولة لهم الصفة الضبطية، مع تحديد مهامهم وصلاحياتهم وكذا المسطرة الواجب اتباعها في هذا المجال. كما أسند مهمة الإشراف على هذه المسطرة إلى السلطة الإدارية المحلية اعتبارا للدور المنوط بها في السهر

على احترام تطبيق القانون، وكذا تنسيق تدخلات مختلف القطاعات المعنية في هذا المجال.

ورغبة في الارتقاء بفعالية المنظومة الرقابية في ميدان التعمير وضمان تحقيق التجانس والتكامل بين بعديها الوقائي والجزري، وضع القانون رقم 66.12 المذكور آليات تتعلق بتنظيم الأوراش المرخصة وتتبعها، لا سيما إلزامية مسك دفتر للورش كوثيقة تتضمن جميع المعلومات التي من شأنها تمكين المراقبين وكذا المهنيين من ضمان تتبع الأشغال طيلة مدة إنجازها، بالإضافة إلى تسهيل عملية المراقبة القبلية، وذلك عبر الزام رئيس المجلس الجماعي بتوجيه نسخ من الرخص والاذون والشواهد المسلمة إلى الجهات المعنية بالمراقبة. كما تم توسيع نطاق التجريم من خلال اعتبار المهنيين شركاء في المخالفات متى ثبت تورطهم فيها أو تغاضيهم عنها، وتشديد العقوبات حسب حالات المخالفات بما في ذلك إقرار عقوبات سالبة للحرية في بعض المخالفات الجسيمة.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار، أن القانون رقم 66.12 السالف الذكر، قد دخل حيز التنفيذ بمجرد نشره بالجريدة الرسمية مع ضرورة التوضيح

-6-

1

أنه يضم نوعين من المقترحات :

أولاً، المقترحات التي يرتبط تنزيلها بإصدار نصوص تنظيمية، ويتعلق الأمر بما يلي :

تحديد إجراءات وكيفية منح رخصة الإصلاح ؛

تحديد إجراءات وكيفية منح رخصة الهدم ؛

تحديد إجراءات وكيفية منح رخصة التسوية ؛

تحويل صفة ضابط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو

العامل أو الإدارة :

تحديد طرق وكيفية عمل مراقبي التعمير ونطاق ممارستهم

لمهامهم :

كيفية تنفيذ عملية الهدم وضوابط إ فراغ البنايات موضوع المخالفات
من معتمريها ؛

تكوين لجنة الإشراف على عملية الهدم ؛

- تحديد طبيعة وخصائص المشاريع الخاضعة لمقتضيات تنظيم الورش الواقعة في
نطاق العمارات القروية المغطاة بتصميم خاص للتوسيع.

وفي هذا الصدد، فإنه من الواجب الإشارة إلى أن السلطات الحكومية المعنية منكبة
حاليا على إعداد النصوص التطبيقية المشار إليها اعلاه وفق منهجية تشاركية، وذلك
لضمان تنزيل سليم المضامين القانون السالف الذكر. كما ستعمل على توضيح
مضامينها وبسط إجراءاتها من خلال إعداد دوريات مشتركة في الموضوع علاوة
على تنظيم دورات تكوينية الفائدة المتدخلين المعنيين بهذا المجال.

ثانيا المقتضيات التي لا يرتبط تنزيلها بإصدار نصوص تنظيمية وهي المقتضيات
التي تهدف هذه الدورية المشتركة شرحها وتوضيح مضامينها وكيفية تنزيلها السليم
وفق مجموعة من الإجراءات، من بينها إجراءات

انتقالية، كما يلي :

-7-

أولا - الرخص والأذن والشواهد

رخصة السكن وشهادة المطابقة :

بموجب أحكام المادة 55 من قانون رقم 12.90 كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون
رقم 66.12 السالف الذكر، فقد أصبح تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة من
طرف رئيس مجلس الجماعة، بالنسبة للمشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بمهندس
معماري يستلزم فقط شهادة للمهندس المعماري المشرف على المشروع (رفقته
النموذج بالملحق رقم 1) الذي يشهد من خلالها أن الأشغال قد تم إنجازها في احترام
تام للتصاميم المرخصة.

II. توجيه نسخ من الرخص والأذن والشواهد إلى السلطة الادارية المحلية

والوكالة الحضرية :

بغرض تسهيل وضمان نجاعة المراقبة، ألزم القانون رقم 66.12 السالف الذكر رئيس مجلس الجماعة بضرورة توجيه نسخ من الشواهد والرخص والأذون والتصاريح والمحاضر المحددة أدناه الى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر، ويتعلق الأمر

بما يلي :

رخصة البناء .

الإذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية ؛

الإذن بتقسيم عقاري ؛

رخصة السكن أو شهادة المطابقة :

محضر التسلم المؤقت :

شهادة التسلم النهائي ؛

محضر إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالاملاك العامة

التصريح بافتتاح الورش ووصل إيداعه .

الجماعية ؛

-8-

التصريح بإغلاق الورش ووصل إيداعه.

وكذا باقي الرخص التي جاء بها هذا القانون (تسوية البناءات غير القانونية - الإصلاح - الهدم) وذلك بعد أن يتم استصدار النصوص التنظيمية المتعلقة بها.

ثانيا - تنظيم الورش

تعتبر مقتضيات القانونية المتعلقة بتنظيم الورش، من بين أهم المستجدات التي جاء بها القانون رقم 66.12، وعلى وجه الخصوص ما يتعلق بسن إلزامية مسك دفتر الورش (رفقته النموذج بالملحق رقم (2) باعتباره آلية تمكن المهنيين من تتبع تدخلاتهم، وتوثيق مذكراتهم وأوامرهم وملاحظاتهم وقراراتهم من جهة، وكذا لتسهيل عملية مراقبة الاوراش من طرف المراقبين وضباط الشرطة القضائية من جهة ثانية.

ويتضمن دفتر الورش على الخصوص :

جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع ؛

طبيعة الأشغال :

التعريف بالمقاولات المتدخلة حسب طبيعة عملها ؛

التصريح بافتتاح الورش ؛

تواريخ ومذكرات وأوامر ومحاضر وملاحظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين خصوصا المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي وتثبت هذه الزيارات والملاحظات من خلال توقيع مختلف المتدخلين باسمهم

وبصفتهم وكذا الجهات التي يمثلونها عند الاقتضاء ؛

شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتهاء الأشغال.

وتشمل المقتضيات القانونية الأخرى المتعلقة بتنظيم الورش خلال

مختلف مراحلها، ما يلي :

-9-

التزامات صاحب المشروع :

(1) قبل افتتاح الورش :

إيداع تصريح بافتتاح الورش رفقة النموذج بالملحق رقم (2) موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على الورش في حالة البناء، أو منسق المشروع في حالة التجزئة بمقر الجماعة، مقابل وصل ؛ وضع سياج محيط بالورش وفق مواصفات السلامة اللازمة، ولوحة عند مدخله تبين معطيات عن المشروع والمتدخلين فيه.

ب - طيلة مدة إنجاز الأشغال :

وضع الوثائق المرخصة والوثائق التقنية داخل الورش

ت) عند الانتهاء من الأشغال :

وضع تصريح بانتهاء الأشغال وبإغلاق الورش (رفقته النموذج بالملحق رقم 2) بمقر الجماعة مقابل وصل يشهد فيه المهندس المعماري أو منسق المشروع في حالة التجزئة أو المجموعة السكنية بان الأشغال قد أنجزت طبقا للتصاميم المرخصة.

II. التزامات المهندس المعماري أو منسق المشروع:

تتمثل التزامات المهندس المعماري المشرف على إدارة أشغال البناء أو منسق المشروع في حالة التجزئة، طيلة مدة إنجاز الأشغال في ما يلي :

مسك دفتر الورش داخل الورش ؛

السهر على المحافظة على دفتر الورش أو تكليف جهة مسؤولة عن الورش بالمحافظة عليه ووضع رهن إشارة ضباط الشرطة القضائية عند الاقتضاء.

وتكمن الميزة الرئيسية لمسك دفتر الورش في تضمينه لكافة المعلومات التي توثق لمختلف العمليات المنجزة داخل الورش، وكذا التعديلات التي قد تطاله، بما يمكن من حسن تتبعه وتيسير مراقبته.

-10-

ومن هذا المنطلق، وعندما يتعلق الأمر بمراقبة أورايش مشاريع مرخصة تتوفر على دفاتر أورايش معينة، فإنه يتعين على ضباط الشرطة القضائية أن يقتصر على المخالفات الجسيمة التي لا يمكن تداركها من قبيل عدم احترام العلو المسموح به، أو زيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية، أو عدم احترام الاحجام والمواقع والمساحة المادون بناؤها والفناءات وكذا الغرض المخصص له البناء

ثالثا - منظومة المراقبة

1 الجهات الموكول لها معاينة المخالفات :

تتم معاينة المخالفات من طرف ضباط الشرطة القضائية، إما تلقائيا

أو بناء على :

طلب من السلطة الإدارية المحلية أو رئيس مجلس الجماعة أو مدير الوكالة الحضرية :

الإبلاغ عن المخالفات من طرف الأعدان التابعين للسلطة الإدارية المحلية أو الجماعة أو الوكالة الحضرية المعنية أو الإدارة. وفي هذا الصدد، فإنه يجدر التوضيح

أن المهام الموكولة إلى هؤلاء الاعوان تنحصر في البحث عن المخالفات والإبلاغ عنها لدى الجهات التابعين لها :

الإبلاغ عن المخالفات من طرف المهنيين في ما يخص المخالفات المرتكبة داخل الأوراش التي يسهرون على تتبعها ؛
التوصل بشكاية في الموضوع

1. المسطرة الواجب اتباعها المعاينة المخالفات وإنهائها والإجراءات المتخذة بشأنها :

أولاً: معاينة المخالفات

عندما يتعلق الأمر بمراقبة أوراش مشاريع مرخصة تتوفر على دفاتر أوراش محينة، فإنه يتعين على ضابط الشرطة القضائية أن يقتصر عند

-11-

المعاينة على المخالفات التي تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء، كما هو مبين أدناه.

وتتم معاينة المخالفات وفق المسطرة الآتية بعده :

أ) يقوم ضابط الشرطة القضائية الذي عاين المخالفة المرتكبة بتحرير محضر بذلك وفق أحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، والتي تقتضي بأن يكون المحضر مكتوبا ومتضمنا لما عاينه ضابط الشرطة القضائية وما تلقاه من تصريحات أو ما قام به من عمليات ترجع لاختصاصه ومتضمنا خاصة لاسم محرره وصفته ومكان عمله وتوقيعه وتاريخ وساعة إنجاز الإجراء وساعة تحرير المحضر إذا كانت تخالف ساعة إنجاز الإجراء رفقة النموذج بالملحق رقم (3).

إذا تعلق الأمر بمخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، يوجه ضابط الشرطة القضائية طلب إلى النيابة العامة المختصة من أجل منحه الإذن لمعاينة هذه المخالفة رفقة النموذج بالملحق رقم (4) وتلزم هذه النيابة العامة، وفق القانون رقم 12.66 المذكور، بمنح إذن كتابي بالمعاينة داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام يبتدئ من تاريخ توصلها بالطلب المذكور.

ب يوجه ضابط الشرطة القضائية، أصل محضر معاينة المخالفة إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ المعاينة، مرفقا بنسختين منه مشهود بمطابقتها

للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة (رففته نموذج رسالة التوجيه بالملحق رقم (5)

ت يوجه ضابط الشرطة القضائية في أجل أقصاه ثلاثة (3) أيام من تاريخ المعاينة نسخة من محضر معاينة المخالفة المشار إليه أعلاه بواسطة ورقة إرسال رففته النموذج بالملحق رقم (6) إلى:

1 - السلطة الإدارية المحلية ؛

2- رئيس مجلس الجماعة :

3- مدير الوكالة الحضرية.

كما يوجه ضابط الشرطة القضائية إلى المخالف، في نفس الأجل، نسخة من محضر معاينة المخالفة المشار إليه أعلاه وفق وسائل التبليغ

-12-

القانونية (رففته النموذج بالملحق رقم (7) مقابل وصل بالتسلم (رففته النموذج بالملحق رقم (8) وعند امتناع المخالف عن تسليم محضر المعاينة يوجه ضابط الشرطة القضائية فوراً هذه الوثيقة الأخيرة مرفقة بالإشعار بالامتناع عن التسلم (رففته النموذج بالملحق رقم (9) إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى وكيل الملك لدى المحكمة المختصة. وفي جميع الحالات فإن الامتناع لا يحول دون إتمام الإجراءات القانونية والمسطرية

ثانياً : إيقاف أشغال المخالفات

أ) يتخذ ضابط الشرطة القضائية مباشرة بعد معاينة المخالفة في طور الإنجاز أمراً بإيقاف الأشغال في الحال رففته النموذج بالملحق رقم (10) . ويقوم بتبليغ هذا الأمر الفوري إلى المخالف مرفقاً بنسخة من محضر المعاينة مقابل وصل بالتسلم رففته النموذج بالملحق رقم (11).

ب يبلغ ضابط الشرطة القضائية فوراً الأمر بإيقاف الأشغال إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

ت - إذا لم ينفذ المخالف الأمر المبلغ إليه بإيقاف الأشغال في الحال، يمكن لضابط الشرطة القضائية حجز المعدات والأدوات ومواد البناء وكذا إغلاق الورش ووضع

الاختام عليه ويحرر محضرا تفصيليا بذلك يوجهه إلى وكيل الملك (رفقته النموذج بالملحق رقم (12).

ثالثا : إنهاء المخالفة :

يتم التمييز في هذا الإطار بين ثلاث أنواع من المخالفات : المخالفة التي لا تشكل الأفعال المكونة لها إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء :

أ) إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة من الممكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها، يصدر ضابط الشرطة القضائية الذي عاين المخالفة أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير

-13-

اللازمة لإنهاء المخالفة (رفقته النموذج بالملحق رقم (13) في أجل أدناه عشرة (10) أيام وأقصاه شهرا واحدا.

ب يقوم ضابط الشرطة القضائية بتبليغ هذا الأمر إلى المخالف مقابل وصل بالتسلم (رفقته النموذج بالملحق رقم (14).

ت يبلغ ضابط الشرطة القضائية فورا الأمر المذكور إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

ث) إذا قام المخالف بتنفيذ الأوامر المبلغة إليه من أجل إنهاء المخالفة، يحرر ضابط الشرطة القضائية محضرا بإنهاء المخالفة (رفقته النموذج بالملحق رقم (15) يوجهه إلى السيد وكيل الملك بالمحكمة المختصة من أجل ضمه للملف كما يوجه نسخة منه إلى كافة الأطراف المعنية.

ج) إذا تبين لضابط الشرطة القضائية أو أعوانه عند انتهاء الأجل المشار إليه سابقا، أن المخالف لم يتم بتنفيذ الأوامر المبلغة إليه من أجل إنهاء المخالفة، يخبر السلطة الإدارية المحلية (رفقته النموذج بالملحق رقم (10) التي تقوم بدورها، بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الابنية المخالفة رفقته النموذج بالملحق رقم (17)، وذلك وفق الإجراءات المبينة بهذه الدورية.

المخالفة التي تشكل الأفعال المكونة لها إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء :

إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء، تقوم السلطة الإدارية المحلية فور توصلها بمحضر المعاينة المشار اليه أعلاه، بتفعيل مسطرة الهدم كما هو مبين في هذه الدورية.

وتشمل هذه الفئة من المخالفات على سبيل المثال لا الحصر :

إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية دون إذن سابق ؛

القيام ببناء دون الحصول على رخصة سابقة :

عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة في شأنه من حيث عدم التقيد بما يلي :

-14-

العلمو المسموح به بزيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية ؛

المواقع المأذون فيها بالبناء ؛

المساحة المرخص بناؤها ؛

الغرض المخصص له البناء :

عدم احترام الضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو باستعمال المواد

أو الطرق المحظورة في البناء.

. المخالفة المتمثلة في القيام ببناء أو إحداث تجزئة عقارية دون الحصول على رخصة

رخصة سابقة فوقي ملك من الاملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية أو في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير والنظم المقررة :

تجدر الإشارة في هذا الصدد أن القانون رقم 66.12 المذكور، وإن منحلللسلطة الإدارية المحلية حق الهدم التلقائي للأبنية والأشغال المقامة فوق الأملاك والأراضي والمناطق الواردة أعلاه، فإن الممارسة تقتضي تحصين استعمال هذا الاختصاص من كل النقائص الإجرائية التي قد تؤدي إلى طعنه قضائيا.

ومن هذا الأساس، فإن السلطة الإدارية المحلية مدعوة، سواء من تلقاء ذاتها أو من خلال عمل ضباط الشرطة القضائية، إلى اتباع نفس الإجراءات المتعلقة بمعاينة المخالفة كما تم تفصيلها في صلب هذه الدورية من تحرير محضر وتبليغ المخالف وتوجيهه إلى الاطراف المعنية، وكذا إيقاف الاشغال وحجز المعدات وإغلاق الورش

ووضع الاختام عليه في حالة إذا كانت الأشغال لا زالت جارية، وإعداد محضر تفصيلي بالمحجوزات مع تعيين المخالف حارسا عليها أو نقلها إلى المستودع عند الاقتضاء.

إلا أنه وتنزيلا لمبدأ التلقائية المنصوص على إعماله قانونا في هذه الحالات، فإن السلطة الإدارية المحلية مدعوة بعد التأكد والتثبت من وقوع المخالفة فعلا فوق الاملاك والاراضي والمناطق المذكورة أن تدعو إلى عقد لجنة الإشراف على الهدم من أجل هدم البناء أو الأشغال المخالفة المقامة فوقها، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه على نفقة المخالف

-15-

رابعا - هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة

1. مسطرة هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة :

أ) تتخذ السلطة الإدارية المحلية قرارا إداريا يأمر المخالف بهدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة في أجل محدد يسري ابتداء من تاريخ تبليغه إلى المخالف عبر مختلف وسائل التبليغ القانونية.

عند تحديد هذا الأجل تراعي السلطة الإدارية المحلية حجم الأشغال والأبنية موضوع قرار الهدم على أن لا يتعدى هذا الاجل 30 يوما كحد أقصى.

ب) تقوم السلطة الإدارية المحلية بتبليغ قرار الهدم إلى المخالف مقابل وصل بالتسلم (رفقته النموذج بالملحق رقم (18) عن طريق عون سلطة أو عن طريق مفوض قضائي عند الاقتضاء.

ت) في حالة امتناع المخالف عن تلقي التبليغ بقرار الهدم، توجه السلطة الإدارية المحلية هذا القرار مرفقا بشهادة موقعة من طرف المبلغ بالامتناع عن التسلم إلى وكيل الملك لدى المحكمة المختصة (رفقته

النموذج بالملحق رقم (19).

ث) إذا انقضى الأجل المحدد في قرار الهدم، دون أن يقوم المخالف بإنجاز أشغال الهدم، تقوم السلطة الإدارية المحلية بالدعوة إلى انعقاد لجنة الإشراف على عملية

الهدم. تتولى هذه اللجنة الإدارية القيام بهدم الأشغال والابنية المخالفة داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة وعلى نفقة

المخالف.

وإلى حين استصدار نص تنظيمي يحدد ممثلي السلطات الحكومية داخل اللجنة الإدارية المسماة اللجنة الإشراف على عملية الهدم، ستتألف اللجنة المذكورة من :

والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيسا :

رئيس مجلس الجماعة أو من يمثله ؛

القائد الإقليمي للوقاية المدنية أو من يمثله .

-16-

مدير وكالة توزيع الماء والكهرباء أو الشركة المفوض لها هذا المرفق أو من يمثله.

11- طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم :

إلى حين استصدار النص التنظيمي الذي يحدد طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم، ستجرى هاته العملية على النحو التالي :

1) تسهر السلطة الإدارية المحلية على اتخاذ التدابير الرامية إلى توفير الشروط الضرورية لتنفيذ عملية الهدم. وينبغي على اللجنة أن تتأكد،

قبل الشروع في عملية الهدم من توافر هذه الشروط، وهي كالتالي : تحديد المنطقة أو العقار، حسب الحالة، موضوع الأمر بالهدم ؛

وقف أشغال المخالفة ؛

إخلاء المبنى موضوع المخالفة من شاغليه إن وجدوا، مع تحرير محضر

يتضمن أسماءهم وجردا بامتعتهم :

تطويق المنطقة أو العقار، حسب الحالة ؛

التوصيف التقني للعقار موضوع الأمر بالهدم، وذلك بالاستعانة عند الضرورة بذوي الخبرة المهنيين المختصين في عملية الهدم مقولة

مهندس معماري مهندس مختص، تقني ...) ؛

تأمين منطقة الهدم من أجل حماية المشرفين على هذه العملية والآليات والمعدات المسخرة لهذا الغرض، وذلك بموازرة القوة العمومية عند الاقتضاء.

الشروط والإجراءات المذكورة أعلاه، وبعد إخبار النيابة العامة (رفقته ب) يقوم رئيس اللجنة بإطلاق عملية الهدم وجوبا بعد مراعاة النموذج بالملحق رقم (20).

ت) تنتهي عملية الهدم بتحرير محضر الهدم، وتوقيعه من طرف جميع أعضاء اللجنة السالفة الذكر (رفقته النموذج بالملحق رقم (21) ويوجه رئيس اللجنة نسخة منه إلى النيابة العامة التي تلحقه بالملف، وإلى السلطة الإدارية المحلية.

-17-

وفي الحالات التي لا يمكن فيها مباشرة عملية الهدم، يتم تحرير تقرير من لدن لجنة الإشراف على عملية الهدم السالفة الذكر (رفقته النموذج بالملحق رقم (22) موقع من طرف جميع أعضائها الحاضرين، مضمن برأي صريح ومعلل بخصوص الصعوبات التي تعترض هذه العملية (حالة المساس بالأمن العام، ورود عصيان أو اعتداء من طرف المخالفين ومؤازريهم يوجه رئيس اللجنة في حينه التقرير المذكور إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى النيابة العامة المختصة.

متى تبين لها تلاشي الصعوبات التي أوجبت وقف تنفيذ عملية الهدم، تقوم السلطة الإدارية المحلية بدعوة رئيس اللجنة إلى عقد لجنة الإشراف السالفة الذكر من أجل مباشرة عملية الهدم في حالة تعسر إطلاقها أو استئنافها عند استحالة إتمامها.

كيفية تحصيل المصاريف المترتبة عن عملية الهدم :

يتم تحصيل جميع المصاريف المترتبة عن عملية الهدم المشار إليها أعلاه بواسطة أمر بتحصيل المداخل إلى المخالف (رفقته النموذج بالملحق رقم (23) يتضمن جردا بجميع النفقات المتعلقة بعملية الهدم عملا بمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

ويتولى إعداد الأمر بتحصيل المداخل السلطة الولائية أو الإقليمية حسب الحالة، أو من يفوض لها عند الاقتضاء، والذين يجب تعيينهم كامرين مساعدين باستخلاص

المداخل المترتبة عن النفقات المتعلقة بعملية الهدم، وذلك حتى يتسنى تنفيذ
المقتضيات القانونية كما نص عليها القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر
المخالفات في مجال التعمير والبناء

17. في ما يتعلق بالدعوى العمومية :

عملا بمقتضيات القانون رقم 66.12 المذكور، فإنه لا يحول هدم الأبنية والأشغال
المنجزة المخالفة دون تحريك الدعوى العمومية، ولا يترتب عنه سقوطها إذا كانت
جارية.

-18-

وقد توخى المشرع جراء تنصيبه الصريح على هذا المقتضى، الرفع من منسوب
الاثر الردي والزروري لارتكاب المخالفة التي لا يحول اتخاذ الإجراءات الإدارية
لإنهائها دون تحريك الدعوى العمومية. حيث يبقى للجهة القضائية المختصة
اختصاص تكييف الافعال المرتكبة، وترتيب الجزاء بما يتناسب ونوع ودرجة
خطورة المخالفة المرتكبة.

وبخصوص الهدم المنصوص عليه في المادة 180 من القانون رقم 12.90 المتعلق
بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه فجدير التوضيح، أنه لا ينبغي الخلط بين الهدم كقرار
إداري تلزم السلطة الإدارية المحلية باتخاذها متى توفرت مسباته في احترام تام
للمسطرة المفصل بيانها في صلب هذه الدورية وبين الهدم كحكم قضائي يفترن لزوما
برفع دعوى عمومية

وبالإدانة.

وتكمن الغاية المرجوة من هذا التنصيب في تكريس النهج الذي توخاه المشرع عند
إصداره لهذا القانون والقاضي بالإلغاء الفعلي للمخالفة وضمن عدم تكريسها
واستمراريتها في الواقع، إذ أنه لم يعد بالإمكان عند إثبات فعل المخالفة الحكم بغرامة
مالية فقط، بل إن إثبات الإدانة يستلزم بالضرورة حكما يقضي بهدم الابنية موضوع
المخالفة وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه في السابق.

وتتولى لجنة الإشراف على عملية الهدم القيام بعملية الهدم وعلى نفقة المخالف بعد
توصلها بالمقرر القضائي النهائي من طرف السلطة الإدارية المحلية.

* * *

هذا، ويتعين على السيدات والسادة الولاة والعمال باعتبارهم المشرفين على عملية المراقبة وزجر المخالفات بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، إيلاء الأهمية القصوى لتنفيذ التعليمات الواردة في هذه الدورية واتخاذ ما يلزم من تدابير تكفل التطبيق السليم لما جاء فيها بكامل الحزم والعناية، لا سيما وانها توثق لبدائية تفعيل منظومة جديدة للمراقبة والزجر قائمة على توضيح الاختصاصات وربط المسؤولية بالمحاسبة.

-19-

وعليه، فإنكم مدعوون فور توصلكم بهذه الدورية، لعقد اجتماعات موسعة مع مختلف الاطراف المعنية بتطبيق هذا القانون، لتعميم فحواها ونشر مضامينها وبيان إجراءاتها المسطرية على النحو المفصل بها، وموافاة المفتشية العامة للإدارة الترابية بوزارة الداخلية على إثر ذلك بتقارير تلخيصية عن هذه الاجتماعات متضمنة لاقتراحاتكم حول الإجراءات المصاحبة لتنزيلها الأمثل.

كما نهيب بالسيدات والسادة رؤساء مجالس الجماعات ومديري الوكالات الحضرية والمفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني الاستمرار في حث الاعوان التابعين لهم، على البحث عن المخالفات والإبلاغ عنها مباشرة ضباط الشرطة القضائية وعلى وجه الخصوص السادة رجال السلطة المعنيين بالمخالفة المرتكبة

داخل مجال اختصاصهم الترابي

وزير إعداد التراب الوطني

والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

وزير الداخلية

وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

محمد نبيل بنعبد الله

وزير الداخلية

+

عبد الوافي لفتيت

.....

.....

البنائيات المعدة للسكنى – تخصيص مساكن للبوابين

ظهير شريف بمثابة القانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) يتعلق بتعهد البناءات وتخصيص مساكن للبوابين في البناءات المعدة للسكنى 82

⁸²- الجريدة الرسمية عدد 3388 مكرر بتاريخ 26 شوال 1397 (10 أكتوبر 1977)، ص 2855.

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 102 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

الجزء الأول: ميدان التطبيق

الفصل 1

تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على البنايات الكائنة داخل دائرة الجماعات الحضرية المحددة لائحتها بمرسوم 83.

الجزء الثاني: تعهد البنايات

الفصل 2

إن تعهد البنايات كيفما كان نوعها أو وجه استعمالها وعدد المساكن أو الأماكن المشتملة عليها يجب أن يقوم به مأمورون غير مسكنين أو مقاولات مختصة مع مراعاة مقتضيات الفصل الثالث.

وتحدد بموجب مرسوم كفايات تطبيق هذا الفصل، لاسيما منها المتعلقة بالتعهد.

الجزء الثالث: تخصيص مساكن للبوابين

⁸³- أنظر المرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف رقم 1.76.258 الصادر بمثابة قانون يتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى؛ الجريدة الرسمية عدد 3392 بتاريخ 19 ذو القعدة 1397 (2 نونبر 1977)، ص 3203.

الفصل 3

إن كل بناية أو مجموعة بنايات للسكنى تضم عشرة مساكن على الأقل يجب أن تشتمل على مكان للبواب في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها. وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد.

ويكتسي اعداد مكان ثان للبواب والالتجاء إلى بواب آخر صبغة إجبارية كلما تجاوز عدد المساكن أحد أضعاف عشرة.

ويعتبر بوابا كل شخص مأجور يشغله الملاك أو عند الاقتضاء المسؤول عن تسيير شؤون البناية ويكون مسكنا في البناية المذكورة أو في ساحاتها و ملحقاتها للقيام بأعمال الحراسة والتعهد.

الفصل 4

إن ملاكي البنايات المشيدة قبل تاريخ العمل بظهيرنا الشريف هذا يتوفرون على أجل سنة يبتدى من هذا التاريخ للامتثال إلى مقتضياته.

وإذا كان من اللازم إنجاز بناء جديد وجب أن تطلب رخصة البناء في أجل ستة أشهر يبتدى من تاريخ العمل بظهيرنا الشريف هذا وأن ينجز البناء في أجل السنة الموالية لتاريخ رخصة البناء. ويمكن أن يرفع هذا الأجل إلى الضعف من لدن السلطة التي سلمت الرخصة فيما إذا اعترضت البناء صعوبات خاصة.

الفصل 5

تعفى من الوجوب المقرر في الفصل 3 البنايات أو مجموعات البنايات التي يكون فيها إعداد مكان للبواب متعدرا من الناحية التقنية أو يؤدي بالنسبة للسنة الموالية لتاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا إلى انخفاض المبلغ السنوي الإجمالي للأكرية بنسبة تتجاوز 33% وتكون القيمة الكرائية للأماكن الواجب اعتبارها هي القيمة التي تحددها مصلحة الضرائب الحضرية.

الفصل 6

يجب أن تستوفي مساكن البوابين الشروط المعينة في التشريع المعمول به في ميدان التعمير والسكنى وجميع القواعد الأخرى المحددة بمرسوم عند الاقتضاء.

الجزء الرابع: مقتضيات مشتركة

الفصل 7

إن مهمة تشغيل البواب أو المأمور للقيام بأعمال التعهد تسند طبق شروط تحدد بمرسوم إلى الملاك أو عند الاقتضاء إلى المسؤول عن تسيير شؤون البناية.

الفصل 8

بالرغم من جميع المقتضيات القانونية أو التعاقدية المخالفة أو جميع الأعراف المنافية فإن مبلغ الأجر والتحملات الاجتماعية الناتجة عن تطبيق ظهيرنا الشريف يتحمله بنسبة الثلث ملاك البناية وبنسبة الثلثين الساكنون فيها عن طريق إدماجهما في التحملات الكرائية.

وفيما يخص البنايات ذات الملكية المشتركة فإن مجموع الأجر والتحملات الناتجة عن تخصيص مساكن للبوابين وعن أعمال التعهد يوزع على الملاكين الشركاء تبعاً لنسب حقوقهم.

الجزء الخامس: مقتضيات خاصة ببنايات السكنى الاقتصادية

الفصل 9

إن كل بناية أو مجموعة بنايات للسكنى الاقتصادية تضم ما بين عشرين وأربعين مسكناً وتدخل في نطاق تطبيق ظهيرنا الشريف هذا يجب أن تشمل على مكان للبواب في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد.

ويكتسى إعداد مكان ثانٍ للبواب والالتجاء إلى بواب آخر صبغة إجبارية إذا كان عدد مساكن البناية أو مجموعة البنايات يتجاوز أربعين مسكناً.

وكذلك يكون الشأن فيما إذا تجاوز عدد المساكن أحد أضعاف أربعين.

الفصل 10

يجب ألا تقل المساحة اللازمة لمسكن البواب عن:

30 متراً مربعاً بخصوص حجرة واحدة ومطبخ ومكان للنظافة في كل بناية أو مجموعة بنايات لا تضم أكثر من ثلاثين مسكناً؛

45 مترا مربعا بخصوص حجرتين ومطبخ ومكان للنظافة في كل بناية أو مجموعة بنايات تضم ما بين واحد وثلاثين وأربعين مسكنا.

وفيما يخص كل شطر إضافي فوق الأربعين مسكنا يضم أقل من ثلاثين مسكنا أو ما بين ثلاثين وأربعين مسكنا يجب أن تكون المساحة اللازمة لمسكن البواب هي المساحة المحددة أعلاه بالنسبة لعدد المساكن المطابقة لها.

الفصل 11

تعتبر بناية للسكنى الاقتصادية حسب مدلول ظهيرنا الشريف هذا كل بناية أو مجموعة بنايات :

تقع في مناطق السكنى الاقتصادية المحدثة طبق الشروط المقررة في المرسوم رقم 2.64.445 الصادر في 21 شعبان 1384 (26 دجنبر 1964) بتحديد مناطق السكنى الاقتصادية والمصادقة على النظام العام للبناء المطبق على هذه المناطق أو المعينة في تصاميم التهيئة والمبينة تطبيقا للتشريع المصادق عليه بموجب هذا المرسوم ؛ أو تكون لها قيمة عقارية لا يتجاوز مجموعها المقادير المحددة في التشريع المتعلق بمنح قروض لبناء واقتناء مساكن اقتصادية.

الجزء السادس: البوابون والمأمورون للقيام بأعمال التعهد

الباب الأول: النظام الأساسي للبوابين

الفصل 12

تطبق مقتضيات التشريع الخاص بالشغل والضمان الاجتماعي على البوابين مع مراعاة مقتضيات الفصل 13.

الفصل 13

تحدد الأجرة بالاتفاق الحر بين الطرفين. ويعتبر مسكن البواب جزءا من أجرته. وتعتبر المنافع العينية الممنوحة للبوابين في تقدير مبلغ الأجرة ولا يجوز في أي حال من الأحوال اعتبارها وحدها بمثابة أجرة. أما الجزء العيني من الأجرة الذي يشكل على الخصوص القيمة الكرائية لمسكن البواب فلا يجوز بأي حال من الأحوال أن يتجاوز نسبة 33% من أجرته الإجمالية.

وتكون القيمة الكرائية المعتبرة هي القيمة التي تحددها مصلحة الضرائب الحضرية.

الفصل 14

تجري على الإجازة السنوية المؤدى عنها التي يستفيد منها البوابون مقتضيات الباب الرابع عشر من الظهير الشريف الصادر في 5 صفر 1365 (9 يناير 1946) بشأن الإجازات السنوية المؤدى عنها، حسبما وقع تغييره وتتميمه.

الفصل 15

إن البواب الذي يفصله المشغل عن عمله لا يمكن إجباره على مغادرة مسكنه قبل أجل ثلاثة أشهر أو دون أداء تعويض يعادل مبلغ الكراء عن ثلاثة أشهر لمسكن يماثل المسكن الذي يشغله.

وإذا ارتكب البواب خطأ فادحا في مزاوله مهامه جاز لقاضي الأحكام المستعجلة التابع له موقع البناية الأمر – بناء على طلب من المشغل – بطرده من العمل في الحال وبإفراغ المسكن الذي يشغله.

الباب الثاني: النظام الأساسي للمأمورين للقيام بأعمال التعهد

الفصل 16

تطبق مقتضيات التشريع الخاص بالشغل والضمان الاجتماعي على المأمورين للقيام بأعمال التعهد.

الجزء السابع: إثبات المخالفات – العقوبات

الفصل 17

يثبت المخالفات لمقتضيات ظهيرنا الشريف هذا حسب الحالة ضباط الشرطة القضائية ومفتشو ومراقبو الشغل وموظفو الجماعات الحضرية المنتدبون لهذا الغرض.

الفصل 18

يعاقب بغرامة يتراوح قدرها بين 500 و 2.000 درهم كل من كان ملزما بإعداد أو بناء مسكن للبواب ولم يف بواجباته في الأجل المقررة بالفصل 4.

الفصل 19

يعاقب بغرامة يتراوح قدرها بين 2.000 و 5.000 درهم كل من كان ملزماً بتشغيل بواب أو مأمور للقيام بأعمال التعهد وارتكب إحدى المخالفات الآتية :

عدم التصريح بالمنصب الشاغر في الأجل المقررة ؛

شغور المنصب طيلة مدة تتجاوز شهرين ما عدا في حالة قوة قاهرة مثبتة ؛

تشغيل شخص خلافا لمقتضيات مرسوم التطبيق المنصوص عليه في الفصل 20.

ويجوز للسلطة المحلية في الحالة المشار إليها في الفقرة 2 أعلاه أن تعين حتماً من يشغل المنصب على نفقة الأشخاص الملزمين بتشغيل بواب أو مأمور للقيام بأعمال التعهد.

ويعتبر العقد المبرم طبق الشروط المشار إليها في الفقرة 3 باطلاً ولا عمل به.

الفصل 20

تحدد كليات تطبيق ظهيرنا الشريف هذا بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير الداخلية.

الفصل 21

ينشر في الجريدة الرسمية ظهيرنا الشريف هذا المعتبر بمثابة قانون.

وحرر بالرباط في 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977).

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء : أحمد عصمان

1100816118

فهرس

الجزء الأول: ميدان التطبيق 2

الجزء الثاني: تعهد البناءات 2

الجزء الثالث: تخصيص مساكن للبوابين 3

الجزء الرابع: مقتضيات مشتركة 4

الجزء الخامس: مقتضيات خاصة ببناءات السكنى الاقتصادية 4

الجزء السادس: البوابون والمأمورون للقيام بأعمال التعهد 5

الباب الأول: النظام الأساسي للبوابين 5

الباب الثاني: النظام الأساسي للمأمورين للقيام بأعمال التعهد 6

الجزء السابع: إثبات المخالفات - العقوبات 6

فهرس 8

.....
.....
ظهير شريف رقم 1.69.30 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)
يتعلق بأراضي الجماعات السلالية 84 الواقعة في دوائر الري

84 - تم تعويض عبارات "الأراضي الجماعية" و"الجماعات" و"جمعية المندوبين" و"هيئة جماعية" على التوالي بعبارات "أراضي الجماعات السلالية" و"الجماعات السلالية" و"جماعة النواب" و"جماعة سلالية"، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 64.17 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.117

كما تم تعديله بـ:

القانون رقم 64.17 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.117 بتاريخ 7 ذي
الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو
الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5895.

بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة
1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5895.

ظهير شريف رقم 1.69.30 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)
يتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري 85

الحمد لله وحده ؛

الطابع الشريف – بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

بناء على المرسوم الملكي رقم 136.65 الصادر في 7 صفر 1385 (7 يونيو 1965)
بإعلان حالة الاستثناء ؛

وبمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 رجب 1337 (27 أبريل 1919) بتنظيم
الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتنظيم تسيير وتقويت الأملاك الجماعية
حسبما وقع تنميته أو تغييره ؛

وبناء على المرسوم الملكي رقم [267.66](#) الصادر في 15 ربيع الأول 1386 (4
يوليوز 1966) بمثابة قانون يمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من
ملك الدولة الخاص ؛

وبمقتضى الظهير الشريف رقم [1.69.25](#) الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25
يوليوز 1969) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

بيان الأسباب

يفتضي تحسين وتنمية الزراعات وتربية المواشي داخل دوائر الري التوفر على
مؤسسات فلاحية ومستغلين يجرى عليهم نظام قانوني يضمن لهم الاستقرار
الضروري.

غير أن عضو الجماعة الذي لا يشغل الأرض إلا بصفة مؤقتة لا يستفيد من الاستقرار
الضروري لاستغلال معقول ولتجهيز القطعة الأرضية المعهود بها إليه بصفة دورية.

85 - الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص
2018.

وبالإضافة إلى ذلك فإن الكيفية الحالية المتبعة في تعيين ذوي الحقوق لا تساعد إلا على مضاعفة مؤسسات الاستغلال الصغير التي لا تتلاءم مساحتها مع أعمال استثمار معقول.

ولهذا يتعين القيام في دوائر الري بتحديد الكيفيات التي يتأتى بها استقرار العقارات الجماعية التي ستتخذ أساسا لتحقيق استثمار مهم .

وتعتبر العقارات المذكورة لبلوغ هذه الغاية مشاعة بين ذوي الحقوق المتوفرين على هذه الصفة في تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا وسيعمل من جهة أخرى على إتباع طريقة خاصة بنقل الإرث حتى يتجنب تكاثر عدد الملاكين على الشياخ.

وأخيرا سيمكن بفضل مساعدة الصندوق المشترك للإصلاح الزراعي تسهيل تجزئة العقارات المذكورة الشيء الذي سيتيح للدولة بعد توزيع أراضيها على بعض الملاكين على الشياخ التوفر على حصص من هذه الأراضي في العقارات الجماعية القديمة وتوزيعها على ملاكين آخرين على الشياخ بحيث ترتفع مساحة حصصهم وتكون مطابقة لمؤسسات فلاحية قابلة للاستغلال.

الفصل 186

تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على أراضي الجماعات السلالية الواقعة كلا أو بعضا داخل دوائر الري المشار إليها في الفصل 5 من الظهير الشريف رقم [1.69.25](#) المشار إليه أعلاه الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) باستثناء ما يلي :

1- نسخ 87؛

2- أراضي الجماعات السلالية التي جرت بشأنها كلا أو بعضا قسمة من طرف مصالح الاستثمار الفلاحي والتي توضع لائحتها بقرار مشترك لوزير الداخلية ووزير المالية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي؛

3- أجزاء أراضي الجماعات السلالية المشمولة بوثائق التعمير.

الفصل 2

⁸⁶- تم تتميم الفصل 1 أعلاه بالبند (3)، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.
⁸⁷- تم نسخ البند (1) من الفصل الأول أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.

إن الأراضي الجارية عليها مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا ابتداء من تاريخ نشره مشاعة بين الأشخاص الذين يتوفرون في هذا التاريخ على صفة ذوي الحقوق.

الفصل 3

يجب أن تضع جمعية مندوبي كل جماعة سلالية معنية بالأمر لائحة ذوي الحقوق بمجرد نشر ظهيرنا الشريف هذا.

وينبغي أن لا يدرج في اللائحة المذكورة أعضاء الجماعات السلالية الذين فقدوا حقوقهم في العقار الجماعي على إثر منحهم قطعة أرضية على ملك الدولة طبق مقتضيات المرسوم الملكي رقم [267.66](#) المشار إليه أعلاه الصادر في 15 ربيع الأول 1386 (4 يوليوز 1960) بمثابة قانون.

الفصل 488

يجب أن يبلغ نائب أو نواب الجماعة السلالية المعنية اللائحة المشار إليها في الفصل 3 أعلاه إلى السلطة المحلية وإلى ذوي الحقوق المعنيين، داخل أجل ثلاثين يوماً من تاريخ حصرها.

ولا يجوز الطعن في هذه اللائحة إلا لدى مجلس الوصاية الإقليمي الذي ترفع إليه القضية من طرف المعنيين بالأمر أو من السلطة المحلية في أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ التبليغ المذكور.

الفصل 5

يصادق على لائحة الملاكين على الشياخ بقرار لوزير الداخلية ينشر بالجريدة الرسمية.

الفصل 6

يمسك بمقر السلطة المحلية سجل ترقيمه وتوقع عليه هذه السلطة تدرج فيه حالة الملاكين على الشياخ لكل ملك من الأملاك غير المحفظة وغير الجاري تحفيظها المطبقة عليها مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا.

ويضمن بدون صائر في السجل المذكور نقل الملكية الذي يشمل الحصص المشاعة.

88 - تم تغيير أحكام الفصل 4 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.

الفصل 7

لا يمكن أن يباشر التخلي عن الحصص المشاعة إلا لفائدة ملاك على الشياح مع مراعاة مقتضيات الفصل 9.

الفصل 889

نسخ

الفصل 9

يجب التخلي لفائدة الدولة عن حصة كل ملاك على الشياح تسلم إليه بعد تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا قطعة على ملك الدولة طبقا لمقتضيات المرسوم الملكي رقم [267.66](#) المشار إليه أعلاه الصادر في 15 ربيع الأول 1389 (4 يوليوز 1966) بمثابة قانون.

الفصل 10

يمكن التخلي بعوض عن الحصص المشاعة التابعة لملك الدولة إلى ملاكين على الشياح يختارهم مجلس الوصاية الإقليمي 90.

غير أن الثمن لا يؤدي إلا بعد إجراء التجزئة المنصوص عليها في الفصل 12 وتعين كفيات تحديد أداء الثمن بقرار مشترك لوزير الداخلية ووزير المالية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

الفصل 11

تبقى القطعة إلى أن يتم أداء مجموع التخلي المشار إليه في الفصل السابق تابعة للدولة على وجه الرهن قصد ضمان الأداء.

غير أن الدولة النائب عنها وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير الداخلية ووزير المالية يمكنها التخلي عن أسبقيتها في الرهن لتمكين المتخلي لهم من إبرام قروض قصد تجهيز واستثمار قطعهم الأرضية.

89 - تم نسخ الفصل 8 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.
90 - تم تغيير الفقرة الأولى من الفصل 10 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.

الفصل 12

يمكن أن يصدر قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بإجراء التجزئة الكلية أو الجزئية لعقار تجري عليه مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا.

الفصل 13

تباشر التجزئة من طرف المصالح التقنية للاستثمار الفلاحي بكيفية تساعد على منح كل ذي حق قطعة أرضية تعادل مساحتها حصته على الشياخ.

وإذا كان من شأن هذه العملية أن تؤدي إلى إحداث مؤسسات استغلال فلاحية تقل مساحتها عن خمسة هكتارات فإن التجزئة لا تشمل عند الاقتضاء إلا جزء العقار المطابق لحصص الملاكين على الشياخ والذي تعادل مساحته خمسة هكتارات على الأقل ويبقى الجزء الآخر من العقار ملكا على الشياخ لذوي الحقوق غير الأفراد المسلمة إليهم قطع أرضية.

الفصل 14

تسلم القطع الأرضية المحدثة طبقا لمقتضيات الفصل 13 بقرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

الفصل 15

يصبح كل شخص مسلمة إليه قطعة أرضية مالكا القطعة المخصصة به على إثر التجزئة المقررة بالفصل 12.

الفصل 16

يوضح القرار المشار إليه في الفصل 14 القواعد التي يجب أن يباشر بموجبها الاستغلال إذا كانت المنطقة الموجودة بها التجزئة لم يصدر بشأنها القرار المنصوص عليه في الفصل 30 من الظهير الشريف رقم [1.69.25](#) المشار إليه أعلاه الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969).

الفصل 17

يتحتم على الأفراد المسلمة إليهم القطع الأرضية الذين استفادوا من مقتضيات الفصل 10 الانخراط في إحدى التعاونيات المؤسسة طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم [1.69.34](#) الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بشأن

التعاونيات الفلاحية المؤسسة بين الأفراد المسلمة إليهم أراضي الدولة أو الأفراد الموزعة عليهم القطع الأرضية المحدثة في العقارات الجماعية القديمة .

الفصل 18

إن مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.69.29 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بالحد من تجزئة الأراضي الفلاحية الكائنة داخل دوائر الري لا تطبق على الأراضي الجارية عليها مقتضيات هذا الظهير الشريف إلا بعد إجراء التجزئة المنصوص عليها في الفصل 12 وتطبق مقتضيات الظهير الشريف رقم..... المشار إليه أعلاه بعد إجراء التجزئة المذكورة على القسم المجزأ وعلى القسم الذي لا يزال مشاعا.

الفصل 19

إن المخالفات لمقتضيات القرار المشار إليه في الفصل 14 المتعلقة بالقواعد التي ينبغي أن يباشر بموجبها الاستغلال ولمقتضيات الفصل 17 تثبت و يعاقب عنها طبق الشروط المنصوص عليها في الظهير الشريف المشار إليه أعلاه.

الفصل 20

تعفى العمليات الآتية من رسوم التتبر والتسجيل :

1- التخلي عن الحصص المشاعة المشار إليه في الفصلين 7 و 10 ؛

2- نسخ 91.

ويتم بدون صائر تسجيل ما يلي في الدفاتر العقارية :

1- العمليات المشار إليها أعلاه ؛

2- اللائحة المنصوص عليها في الفصل 5؛

3- عمليات نقل الإرث المتعلقة بالحصص المشاعة في عقار غير مجزأ.

الفصل 21

91 - تم نسخ البند (2) من الفقرة الأولى من الفصل 20 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.

يسند تنفيذ ظهيرنا الشريف هذا الذي ينشر بالجريدة الرسمية إلى وزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير المالية كل واحد منهم فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969).

.....
.....

التبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية

ظهير شريف رقم 1.07.129 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية⁹²

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف – بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و 58 منه ،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بكلميم في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007).

وقعه بالعطف :

الوزير الأول،

الإمضاء : عباس الفاسي.

⁹²- الجريدة الرسمية عدد 5584 بتاريخ 25 ذو القعدة 1428 (6 ديسمبر 2007)، ص 3879.

*

* *

قانون رقم 53.05 يتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية

باب تمهيدي

المادة 1

يحدد هذا القانون النظام المطبق على المعطيات القانونية التي يتم تبادلها بطريقة إلكترونية وعلى المعادلة بين الوثائق المحررة على الورق، وتلك المعدة على دعامة إلكترونية، وعلى التوقيع الإلكتروني.

كما يحدد الإطار القانوني المطبق على العمليات المنجزة من قبل مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية وكذا القواعد الواجب التقيد بها من لدن مقدمي الخدمة المذكورين ومن لدن الحاصلين على الشهادات الإلكترونية المسلمة.

القسم الأول: صحة المحررات المعدة بشكل إلكتروني أو الموجهة بطريقة إلكترونية

المادة 2

يتمم الباب الأول من القسم الأول من الكتاب الأول من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون الالتزامات والعقود بالفصل 1-2 التالي :

الفصل 1-2 - عندما يكون الإدلاء بمحرر مطلوباً لإثبات صحة وثيقة قانونية، يمكن إعداد هذا المحرر وحفظه بشكل إلكتروني وفق الشروط المنصوص عليها في الفصلين 1-417 و 2-417 أدناه.

يمكن للملتزم، عندما يطلب منه بيان مكتوب بيده، أن يقوم بتحريره بشكل إلكتروني إذا كان من شأن شروط تحريره ضمان أنه الوحيد الذي يمكنه القيام بذلك.

غير أن الوثائق المتعلقة بتطبيق أحكام مدونة الأسرة والمحررات العرفية المتعلقة بالضمانات الشخصية أو العينية، ذات الطابع المدني أو التجاري لا تخضع لأحكام هذا القانون، ما عدا المحررات المنجزة من لدن شخص لأغراض مهنته.

المادة 3

يتم القسم الأول من الكتاب الأول من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون
الالتزامات والعقود بالباب الأول المكرر التالي :

الباب الأول المكرر: العقد المبرم بشكل إلكتروني أو الموجه بطريقة إلكترونية

الفرع الأول: أحكام عامة

الفصل 1-65 – مع مراعاة أحكام هذا الباب، تخضع صحة العقد المبرم بشكل
إلكتروني أو الموجه بطريقة إلكترونية لأحكام الباب الأول من هذا القسم.

الفصل 2-65 – لا تسري أحكام الفصول من 23 إلى 30 والفصل 32 أعلاه على هذا
الباب.

الفرع الثاني: العرض

الفصل 3-65 – يمكن استخدام الوسائل الإلكترونية لوضع عروض تعاقدية أو
معلومات متعلقة بسلع أو خدمات رهن إشارة العموم من أجل إبرام عقد من العقود.

يمكن توجيه المعلومات المطلوبة من أجل إبرام عقد أو المعلومات الموجهة أثناء
تنفيذه عن طريق البريد الإلكتروني إذا وافق المرسل إليه صراحة على استخدام
الوسيلة المذكورة.

يمكن إرسال المعلومات إلى المهنيين عن طريق البريد الإلكتروني ابتداء من الوقت
الذي يدلون فيه بعنوانهم الإلكتروني.

إذا كان من الواجب إدراج المعلومات في استمارة، تعين وضع هذه الأخيرة بطريقة
إلكترونية رهن إشارة الشخص الواجب عليه تعبئتها.

الفصل 4-65 – يتعين على كل من يقترح، بصفة مهنية وبطريقة إلكترونية، توريد
سلع أو تقديم خدمات أو تفويت أصول تجارية أو أحد عناصرها، أن يضع رهن إشارة
العموم الشروط التعاقدية المطبقة بشكل يمكن من الاحتفاظ بها واستنساخها.

دون الإخلال بشروط الصحة المنصوص عليها في العرض، فإن صاحب العرض
يظل ملزماً به سواء طيلة المدة المحددة في العرض المذكور أو، إن تعذر ذلك، طالما
ظل ولوج العرض متيسراً بطريقة إلكترونية نتيجة فعله.

يتضمن العرض، علاوة على ذلك، بيان ما يلي :

1- الخصائص الأساسية للسلعة أو الخدمة المقترحة أو الأصل التجاري المعني أو أحد عناصره ؛

2- شروط بيع السلعة أو الخدمة أو شروط تفويت الأصل التجاري أو أحد عناصره ؛

3- مختلف المراحل الواجب اتباعها لإبرام العقد بطريقة إلكترونية ولاسيما الكيفية التي يفي طبقها الأطراف بالتزاماتهم المتبادلة ؛

4- الوسائل التقنية التي تمكن المستعمل المحتمل، قبل إبرام العقد، من كشف الأخطاء المرتكبة أثناء تحصيل المعطيات وتصحيحها ؛

5- اللغات المقترحة من أجل إبرام العقد ؛

6- طريقة حفظ العقد في الأرشيف من لدن صاحب العرض وشروط الاطلاع على العقد المحفوظ إذا كان من شأن طبيعة العقد أو الغرض منه تبرير ذلك ؛

7- وسائل الاطلاع، بطريقة إلكترونية، على القواعد المهنية والتجارية التي يعترف صاحب العرض الخضوع لها، عند الاقتضاء.

كل اقتراح غير متضمن لكافة البيانات المشار إليها في هذا الفصل لا يجوز اعتباره عرضاً بل يبقى مجرد إشهار، ولا يلزم صاحبه.

الفرع الثالث: إبرام عقد بشكل إلكتروني

الفصل 5-65 – يشترط لصحة إبرام العقد أن يكون من أرسل العرض إليه قد تمكن من التحقق من تفاصيل الإذن الصادر عنه ومن السعر الإجمالي ومن تصحيح الأخطاء المحتملة، وذلك قبل تأكيد الإذن المذكور لأجل التعبير عن قبوله.

يجب على صاحب العرض الإشعار بطريقة إلكترونية، ودون تأخير غير مبرر، بتسلمه قبول العرض الموجه إليه.

يصبح المرسل إليه فور تسلم العرض ملزماً به بشكل لا رجعة فيه.

يعتبر قبول العرض وتأكيد الإذن بالإشعار بالتسلم متوصلاً بها إذا كان بإمكان الأطراف المرسل إليهم الولوج إليها.

الفرع الرابع: أحكام متفرقة

الفصل 6-65 – تعتبر إلزامية الاستثمار القابلة للاقتطاع مستوفاة عندما يكون في الإمكان، بواسطة وسيلة إلكترونية معينة، الولوج إلى الاستثمار وتعبئتها وإعادة إرسالها بالطريقة نفسها.

الفصل 7-65 – عندما يطلب الإدلاء بعدة أصول، تعتبر هذه الإلزامية مستوفاة بالنسبة للمحركات المعدة بشكل إلكتروني إذا كان المحرر المعني معدا ومحفوظا وفقا لأحكام الفصول 1-417 و 2-417 و 3-417 أدناه، وكانت الوسيلة المستعملة تسمح لكل طرف من الأطراف المعنية بالحصول على نسخة منه أو بالولوج إليه.

المادة 4

يتم الفرع الثاني من الباب الأول من القسم السابع من الكتاب الأول من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون الالتزامات والعقود بالفصول 1-417 و 2-417 و 3-417 التالية :

الفرع الثاني: الإثبات بالكتابة⁹³

الفصل 1-417 - تتمتع الوثيقة المحررة على دعامة إلكترونية بنفس قوة الإثبات التي تتمتع بها الوثيقة المحررة على الورق.

تقبل الوثيقة المحررة بشكل إلكتروني للإثبات، شأنها في ذلك شأن الوثيقة المحررة على الورق، شريطة أن يكون بالإمكان التعرف، بصفة قانونية، على الشخص الذي صدرت عنه وأن تكون معدة ومحفوظة وفق شروط من شأنها ضمان تماميتها.

الفصل 2-417 – يتيح التوقيع الضروري لإتمام وثيقة قانونية التعرف على الشخص الموقع ويعبر عن قبوله للالتزامات الناتجة عن الوثيقة المذكورة.

تصبح الوثيقة رسمية إذا وضع التوقيع المذكور عليها أمام موظف عمومي له صلاحية التوثيق.

عندما يكون التوقيع إلكترونيا، يتعين استعمال وسيلة تعريف موثوق بها تضمن ارتباطه بالوثيقة المتصلة به.

⁹³- يندرج الفرع الثاني أعلاه، ضمن الباب الأول من القسم السابع من الكتاب الأول من قانون الالتزامات والعقود ظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، كما تم تغييره وتتميمه.

الفصل 3-417 – يفترض الوثوق في الوسيلة المستعملة في التوقيع الإلكتروني، عندما تتيح استخدام توقيع إلكتروني مؤمن إلى أن يثبت ما يخالف ذلك.

يعتبر التوقيع الإلكتروني مؤمناً إذا تم إنشاؤه وكانت هوية الموقع مؤكدة وتامة الوثيقة القانونية مضمونة، وفق النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال.

تتمتع كل وثيقة مذيّلة بتوقيع إلكتروني مؤمن والمختومة زمنياً بنفس قوة الإثبات التي تتمتع بها الوثيقة المصادق على صحة توقيعها والمذيّلة بتاريخ ثابت.

المادة 5

تغير وتتم على النحو التالي أحكام الفصول 417 و 425 و 426 و 440 و 443 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون الالتزامات والعقود :

الفصل 417 – الدليل الكتابي ينتج أو عرفية.

ويمكن أن ينتج كذلك عن والوثائق الخاصة أو عن أي إشارات أو رموز أخرى ذات دلالة واضحة، كيفما كانت دعامتها وطريقة إرسالها. إذا لم يحدد القانون قواعد أخرى ولم تكن هناك اتفاقية صحيحة بين الأطراف، قامت المحكمة بالبث في المنازعات المتعلقة بالدليل الكتابي بجميع الوسائل وكيفما كانت الدعامة المستعملة.

الفصل 425 – المحررات العرفية باسم مدينه.

ولا تكون دليلاً عن تاريخها في مواجهة الغير إلا :

1-

.....
.....

.....

6 - إذا كان التاريخ ناتجاً عن التوقيع الإلكتروني المؤمن الذي يعرف بالوثيقة وبموقعها وفق التشريع الجاري به العمل.

ويعتبر الخلف الخاص باسم مدينه.

الفصل 426 - يسوغ أن تكون موقعة منه.

ويلزم أن يكون التوقيع وأن يرد في أسفل الوثيقة ولا يقوم الطابع أو الختم مقام التوقيع، ويعتبر وجوده كعدمه.

وإذا تعلق الأمر بتوقيع إلكتروني مؤمن وجب تضمينه في الوثيقة وفق الشروط المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة في هذا المجال.

الفصل 440 - النسخ المأخوذة الأصول بالتصوير الفوتوغرافي.

تقبل للإثبات نسخ الوثيقة القانونية المعدة بشكل إلكتروني متى كانت الوثيقة مستوفية للشروط المشار إليها في الفصلين 1-417 و 2-417 وكانت وسيلة حفظ الوثيقة تتيح لكل طرف الحصول على نسخة منها أو الولوج إليها.

الفصل 443 - الاتفاقات وغيرها من الأفعال القانونية والتي يتجاوز مبلغها أو قيمتها عشرة آلاف درهم، لا يجوز إثباتها بشهادة الشهود. ويلزم أن تحرر بها حجة رسمية أو عرفية، وإذا اقتضى الحال ذلك أن تعد بشكل إلكتروني أو أن توجه بطريقة إلكترونية.

القسم الثاني: النظام القانوني المطبق على التوقيع الإلكتروني المؤمن والتشفير والمصادقة الإلكترونية

الباب الأول: التوقيع الإلكتروني المؤمن والتشفير

الفرع الأول: التوقيع الإلكتروني المؤمن

المادة 6

يجب أن يستوفي التوقيع الإلكتروني المؤمن، المنصوص عليه في الفصل 3-417 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون الالتزامات والعقود، الشروط التالية :

أن يكون خاصا بالموقع ؛

أن يتم إنشاؤه بوسائل يمكن للموقع الاحتفاظ بها تحت مراقبته الخاصة بصفة حصرية ؛

أن يضمن وجود ارتباط بالوثيقة المتصلة به بكيفية تؤدي إلى كشف أي تغيير لاحق أدخل عليها.

يجب أن يوضع التوقيع بواسطة آلية لإنشاء التوقيع الإلكتروني، تكون صلاحيتها مثبتة بشهادة للمطابقة.

يتعين أن يشار إلى معطيات التحقق من التوقيع الإلكتروني المؤمن في الشهادة الإلكترونية المؤمنة المنصوص عليها في المادة 10 من هذا القانون.

المادة 7

الموقع المشار إليه في المادة 6 أعلاه هو الشخص الطبيعي الذي يعمل لحسابه الخاص أو لحساب الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يمثله والذي يستخدم آلية إنشاء التوقيع الإلكتروني.

المادة 8

تتمثل آلية إنشاء التوقيع الإلكتروني في معدات أو برمجيات أو هما معا يكون الغرض منها توظيف معطيات إنشاء التوقيع الإلكتروني التي تتضمن العناصر المميزة الخاصة بالموقع، كمفتاح الشفرة الخاصة المستخدم من لدنه لإنشاء التوقيع الإلكتروني.

المادة 9

تسلم شهادة المطابقة المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 6 أعلاه السلطة الوطنية المكلفة 94 باعتماد ومراقبة المصادقة الإلكترونية على التوقيع والمنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون، عندما تستجيب آلية إنشاء التوقيع الإلكتروني للمتطلبات التالية :

1 - أن تضمن، بوسائل تقنية وإجراءات ملائمة، أن معطيات إنشاء التوقيع الإلكتروني:

⁹⁴- يراد بالسلطة الوطنية المنصوص عليها أعلاه، السلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني (المديرية العامة لأمن نظم المعلومات) وذلك بمقتضى المادة الثالثة من المرسوم رقم 881.2.13 الصادر في 28 من ربيع الأول 1436 (20 يناير 2015)، بتغيير وتتميم المرسوم رقم 2.08.518 الصادر في 25 من جمادى الأولى 1430 (21 ماي 2009) لتطبيق المواد 13 و 14 و 15 و 21 و 23 من القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية؛ الجريدة الرسمية عدد 6332 بتاريخ 15 ربيع الآخر 1436 (5 فبراير 2015)، ص 968.

- لقد تم تغيير عنوان المرسوم رقم 2.08.518 الصادر في 25 من جمادى الأولى 1430 (21 ماي 2009) لتطبيق القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 2.13.881، السالف الذكر.

- أ) لا يمكن إعدادها أكثر من مرة واحدة وتكون سريتها مضمونة ؛
- ب) لا يمكن الوصول إليها عن طريق الاستنباط ويكون التوقيع الإلكتروني محميا من أي تزوير ؛
- ج) أن يكون بالإمكان حمايتها من قبل الموقع بشكل كاف يحول دون أي استعمال من لدن الغير.
- 2 - أن تحول دون أي تغيير أو تبديل لمحتوى الوثيقة المراد توقيعها وألا تشكل عائقا يحول دون إمام الموقع بالوثيقة قبل توقيعها إماما تاما.

المادة 10

تثبت العلاقة بين المعطيات التي تمكن من التحقق من التوقيع الإلكتروني والموقع بشهادة إلكترونية. وتتمثل هذه الشهادة في سند يتم إعداده بشكل إلكتروني. يمكن أن تكون الشهادة الإلكترونية المذكورة بسيطة أو مؤمنة.

المادة 11

- تعتبر الشهادة الإلكترونية المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه شهادة إلكترونية مؤمنة عندما يسلمها مقدم لخدمات المصادقة الإلكترونية معتمد من لدن السلطة الوطنية المكلفة باعتماد ومراقبة المصادقة الإلكترونية وتتضمن المعطيات التالية :
- أ) الإشارة إلى أن هذه الشهادة مسلمة باعتبارها شهادة إلكترونية مؤمنة ؛
- ب) هوية مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية وكذا اسم الدولة التي يوجد مقره بها ؛
- ج) إسم الموقع صاحب الشهادة الإلكترونية المؤمنة أو إسمه المستعار عند وجوده، وفي هذه الحالة الأخيرة يتعين التعريف به بهذه الصفة ؛
- د) الإشارة، عند الاقتضاء، إلى صفة الموقع حسب الاستعمال الذي خصصت له الشهادة الإلكترونية ؛
- هـ) المعطيات التي تمكن من التحقق من التوقيع الإلكتروني المؤمن ؛
- و) تحديد بداية ونهاية مدة صلاحية الشهادة الإلكترونية ؛
- ز) الرقم السري للشهادة الإلكترونية ؛

ن) التوقيع الإلكتروني المؤمن لمقدم خدمات المصادقة الإلكترونية الذي يسلم الشهادة الإلكترونية ؛

ح) عند الاقتضاء، شروط استخدام الشهادة الإلكترونية ولاسيما المبلغ الأقصى للمعاملات التي يمكن أن تستخدم فيها الشهادة المذكورة.

الفرع الثاني: التشفير

المادة 12

تهدف وسائل التشفير على الخصوص إلى ضمان سلامة تبادل المعطيات القانونية بطريقة إلكترونية أو تخزينها أو هما معا، بكيفية تمكن من ضمان سريتها وصدقيتها ومراقبة تماميتها.

يراد بوسيلة التشفير كل عتاد أو برمجية أو هما معا، ينشأ أو يعدل من أجل تحويل معطيات سواء كانت عبارة عن معلومات أو إشارات أو رموز استنادا إلى اتفاقيات سرية أو من أجل إنجاز عملية عكسية لذلك بموجب اتفاقية سرية أو بدونها.

يراد بتقديم خدمة التشفير كل عملية تهدف إلى استخدام وسائل التشفير لحساب الغير.

المادة 13

للحيلولة دون استخدام التشفير لأغراض غير مشروعة ومن أجل الحفاظ على مصالح الدفاع الوطني وأمن الدولة الداخلي أو الخارجي، فإن استيراد وسائل التشفير أو تصديرها أو توريدها أو استغلالها أو استخدامها أو تقديم خدمات متعلقة بها يخضع لما يلي :

أ) التصريح المسبق عندما ينحصر الغرض من هذه الوسيلة أو هذه الخدمة في التصديق على إرسالية أو ضمان تامة المعطيات المرسله بطريقة إلكترونية 95 ؛

⁹⁵ - أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 2.08.518 الصادر في 25 من جمادى الأولى 1430 (21 ماي 2009) لتطبيق القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية؛ الجريدة الرسمية عدد 5744 بتاريخ 24 جمادى الآخرة 1430 (18 يونيو 2009)، ص 3554. كما تم تغييره وتتميمه.

المادة 1:

"تدرج في الملحق I من هذا المرسوم وسائل أو خدمات التشفير التي ينحصر الغرض منها في التصديق على إرسالية أو ضمان تامة المعطيات المرسله بطريقة إلكترونية المشار إليها في أ) من الفقرة الأولى من المادة 13 القانون المشار إليه رقم 53.05 والتي يخضع استيرادها أو تصديرها أو توريدها أو استغلالها أو استخدامها إلى تصريح مسبق."

ب) الترخيص المسبق من الإدارة عندما يتعلق الأمر بغرض غير الغرض المشار إليه في البند أ) أعلاه.

تحدد الحكومة :

- 1 - الوسائل أو الخدمات المستوفية للمعايير المشار إليها في البند أ) أعلاه ؛
- 2 - الطريقة التي يتم وفقها الإدلاء بالتصريح ومنح الترخيص، المشار إليهما في الفقرة السابقة.

يجوز للحكومة أن تقرر نظاما مبسطا للتصريح أو الترخيص 96 أو الإعفاء من التصريح 97 أو من الترخيص بالنسبة إلى بعض أنواع وسائل أو خدمات التشفير أو بالنسبة إلى بعض فئات المستعملين.

96- انظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.08.518، السالف الذكر.

المادة 2:

"تكون أنواع وسائل أو خدمات التشفير وكذا فئات المستخدمين المعفيين من جميع أشكال التصريح أو الترخيص المسبقة بموجب أحكام الفقرة الثالثة من المادة 13 من القانون المشار إليه رقم 53.05 هي تلك المدرجة في الملحق II من هذا المرسوم."

- انظر كذلك المواد من 8 إلى 15 من الباب الثالث المتعلق بكيفيات تسليم التراخيص المسبقة من أجل استيراد أو تصدير أو توريد أو استغلال أو استخدام وسائل أو خدمات التشفير من المرسوم رقم 2.08.518، السالف الذكر.

97- انظر المواد من 3 إلى 7 من الباب الثاني المتعلق بأحكام متعلقة بالتصاريح المسبقة المتعلقة باستيراد أو تصدير أو توريد أو استغلال أو استخدام وسائل أو خدمات التشفير من المرسوم رقم 2.08.518، السالف الذكر.

المادة 3:

"يودع التصريح المسبق لاستيراد أو تصدير أو توريد أو استغلال أو استخدام وسائل أو خدمات التشفير لدى السلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني (المديرية العامة لأمن نظم المعلومات) مقابل وصل يحمل رقم التسجيل، وذلك قبل ثلاثين (30) يوما على الأقل من التاريخ المحدد لإنجاز العملية المعنية بهذا التصريح، أو يوجه إلى السلطة المذكورة بواسطة رسالة مضمونة مع وصل بالتسليم داخل نفس الأجل المذكور، الذي يحتسب ابتداء من التاريخ الذي يحمله وصل التسلم.

يشفع هذا التصريح المسبق بملف يتكون من جزء إداري يسمح بإثبات هوية المصريح وكذا موضوع وطبيعة أنشطته ومن جزء تقني يشتمل على وصف لوسيلة أو لخدمة التشفير ولكيفية استغلالها.

يجب إخبار السلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني (المديرية العامة لأمن نظم المعلومات) بكل تغيير يطرأ على أحد العناصر التي يبنى عليها التصريح."

المادة 4:

"يحدد شكل التصريح المسبق ومحتوى الملف الذي يرافقه بموجب قرار للسلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني."

المادة 5:

المادة 14

يختص مقدمو خدمات المصادقة الإلكترونية، المعتمدون لهذا الغرض وفقا لأحكام المادة 21 من هذا القانون، بتوريد وسائل أو خدمات التشفير الخاضعة للترخيص. وإذا تعذر ذلك، تعين أن يكون الأشخاص الراغبون في تقديم خدمات التشفير الخاضعة للترخيص معتمدين لهذا الغرض من لدن الإدارة 98.

"في حالة تسليم ملف غير كامل أو تتعارض أحد مستنداته مع مقتضيات القرار المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه، يطلب من المصريح، بواسطة رسالة مضمونة مع وصل بالتسلم، الإدلاء بالمستندات المطلوبة داخل أجل أقصاه شهر يسري ابتداء من تاريخ تسلم ملف التصريح. وفي هذه الحالة، يسري الأجل المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه ابتداء من تاريخ تسلم المستندات المذكورة. عند انقضاء الأجل المذكور أعلاه، وفي حالة سكوت السلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني (المديرية العامة لأمن نظم المعلومات)، يجوز للمصريح القيام بالعمليات موضوع التصريح. إذا تبين خلال دراسة الملف أو وسيلة أو خدمة التشفير المصرح بها تخضع لنظام الترخيص المسبق، يدعى المصريح، بواسطة رسالة مضمونة مع وصل بالتسلم، إلى تقديم طلب الحصول على ترخيص مسبق داخل أجل شهر يحتسب ابتداء من تاريخ تسلم أو تميم الملف، وذلك وفق الشروط المحددة في الباب الثالث من هذا المرسوم."

المادة 6:

"يجوز أن يشفع التصريح المسبق لاستيراد أو تصدير أو توريد أو استغلال أو استخدام وسائل أو خدمات التشفير، بتصريح للاستخدام العام يبين مجال استخدام وسيلة أو خدمة التشفير وكذا أصناف المستخدمين المحتملين الموجهة إليهم الوسيلة أو الخدمة. يقصد في مدلول هذه المادة «بتصريح الاستخدام العام» التصريح الذي يسمح لكل شخص ذاتي أو معنوي غير المصرح باستخدام وسيلة أو خدمة تشفير خضعت لتصريح مسبق."

المادة 7:

"ينجز التصريح المسبق من أجل توريد وسائل أو خدمات التشفير مرة واحدة عن كل وسيلة أو خدمة تشفير معينة، حتى لو كانت هذه الوسيلة أو الخدمة تورد من قبل موردين متعددين أو سلمت لمرات متعددة. ينجز هذا التصريح قبل شهر على الأقل من تاريخ التسليم الأول سواء تم هذا التسليم مجانا أو بمقابل. يعتبر التصريح المسبق الذي ينجز وفقا لأحكام هذا الباب بمثابة تصريح مسبق بالنسبة للوسطاء الذين يضمنون، عند الاقتضاء، نشر وسيلة التشفير التي يوردها المصريح."

- انظر كذلك قرار لرئيس الحكومة رقم 3.87.13 الصادر في 28 من ربيع الأول 1436 (20 يناير 2015) بتحديد شكل التصريح المسبق لاستيراد أو تصدير أو توريد أو استغلال أو استخدام وسائل أو خدمات التشفير ومحتوى الملف الذي يرافقه؛ الجريدة الرسمية عدد 6332 بتاريخ 15 ربيع الآخر 1436 (5 فبراير 2015)، ص 969.

98- أنظر المادتين 16 و 17 من المرسوم رقم 2.08.518، السالف الذكر.

المادة 16:

"تطبيقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم 53.05 المشار إليه يجب على الأشخاص الراغبين في توريد وسائل أو خدمات التشفير الخاضعة للترخيص الحصول مسبقا على الاعتماد بصفتهم مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية وفقا للأحكام المنصوص عليها في الباب الخامس أدناه. غير أنه يجب على الأشخاص الذين لا يتوفرون على الاعتماد بصفتهم مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية والذي يرغبون في توريد خدمات التشفير الخاضعة للترخيص الحصول على الاعتماد بهذا الخصوص لدى السلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني (المديرية العامة لأمن نظم المعلومات).

الباب الثاني: المصادقة على التوقيع الإلكتروني

الفرع الأول: السلطة الوطنية المكلفة باعتماد ومراقبة المصادقة الإلكترونية

المادة 15

يعهد إلى السلطة الوطنية المكلفة باعتماد ومراقبة المصادقة الإلكترونية المسماة بعده السلطة الوطنية، علاوة على المهام المسندة إليها بموجب مواد أخرى من هذا القانون، بالمهام التالية :

- اقتراح معايير نظام الاعتماد على الحكومة واتخاذ التدابير اللازمة لتفعيله ؛
- اعتماد مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية ومراقبة نشاطهم.

ولهذا الغرض، يجب على الأشخاص المذكورين إيداع طلب، لدى مصالح السلطة المذكورة، مقابل وصل مشفوع بدفتر تحملات يعد وفق شروط نموذج يحدد بقرار السلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني، ينشر بالجريدة الرسمية."

المادة 17:

- "يتضمن دفتر التحملات المنصوص عليه في المادة 16 أعلاه، على الخصوص :
- معلومات عن هوية وكفاءات المستخدمين المكلفين بتوريد هذه الخدمات والمؤهلات التي يتوفرون عليها في هذا المجال ؛
 - الشروط التقنية أو الإدارية التي تضمن تقيد مقدم الخدمة بالتزاماته بموجب أحكام القانون المشار إليه أعلاه رقم 53.05 والنصوص المتخذة لتطبيقه ؛
 - تعداد خدمات التشفير التي يرغب مقدم الخدمة في توريدها ؛
 - قائمة وسائل التشفير التي يرغب مقدم الخدمة في استخدامها أو استغلالها لهذا الغرض؛
 - وصف الإجراءات والوسائل التي سيتم إعمالها لتوريد الخدمات ؛
 - الخصائص التقنية للتجهيزات والآليات التي ستستخدم لتوريد الخدمات ؛
 - الشروط التي سيتم وفقها نقل الاتفاقيات السرية للتشفير إلى هيئة معتمدة أخرى، في حالة وقف النشاط أو بطلب من مستخدم هذه الاتفاقيات ؛
 - الشروط التقنية لاستخدام الاتفاقيات السرية أو وسائل أو خدمات التشفير والإجراءات الضرورية لضمان تماميتها وسلامتها ؛
 - الحجم الإلكتروني للمعايير الذي تدون فيه الاتفاقيات السرية في حالة وقف النشاط أو سحب الاعتماد."
 - انظر قرار لرئيس الحكومة رقم 3.88.13 الصادر في 28 ربيع الأول 1436 (20 يناير 2015) بتحديد شكل ومحتوى طلب الترخيص المسبق من أجل استيراد أو تصدير أو توريد أو استغلال أو استخدام وسائل أو خدمات التشفير والملف المرافق له؛ الجريدة الرسمية عدد 6332 بتاريخ 15 ربيع الآخر 1436 (5 فبراير 2015)، ص 972.
 - انظر كذلك قرار لرئيس الحكومة رقم 3.89.13 الصادر في 28 ربيع الأول 1436 (20 يناير 2015) بتحديد نموذج دفتر التحملات الذي يشفع به الطلب الذي يجب أن يودعه الأشخاص الذين لا يتوفرون على الاعتماد بصفقتهم مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية والراغبون في توريد خدمات التشفير الخاضعة للترخيص؛ الجريدة الرسمية عدد 6332 بتاريخ 15 ربيع الآخر 1436 (5 فبراير 2015)، ص 978.

المادة 16

تقوم السلطة الوطنية بنشر مستخرج من قرار الاعتماد في الجريدة الرسمية وبمسك سجل بأسماء مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية المعتمدين ينشر في نهاية كل سنة بالجريدة الرسمية⁹⁹.

المادة 17

تتأكد السلطة الوطنية من احترام مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية الذين يسلمون شهادات إلكترونية مؤمنة، للالتزامات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

المادة 18

يجوز للسلطة الوطنية، إما تلقائياً وإما بطلب من أي شخص يهمله الأمر، القيام بالتحقق أو طلب القيام بالتحقق من مطابقة نشاط مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية الذي يسلم شهادات إلكترونية مؤمنة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه. ويمكنها أن تستعين بخبراء لإنجاز مهامها المتعلقة بالمراقبة.

المادة 19

يخول أعوان السلطة الوطنية والخبراء المعينون من قبلها، خلال ممارسة مهمة التحقق المكلفين بها المنصوص عليها في المادة 18 أعلاه، بعد إثبات صفاتهم، حق ولوج أية مؤسسة والاطلاع على كل الآليات والوسائل التقنية المتعلقة بخدمات المصادقة الإلكترونية المؤمنة التي يعتبرونها مفيدة أو ضرورية لإنجاز مهمتهم.

الفرع الثاني: مقدمو خدمات المصادقة الإلكترونية

المادة 20

⁹⁹- سجل بأسماء مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية المعتمدين من قبل السلطة الوطنية المكلفة باعتماد ومراقبة المصادقة الإلكترونية إلى غاية 31 ديسمبر 2014 الموضوع طبقاً لمقتضيات المادة 16 من القانون رقم 53.05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.129 بتاريخ 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007)؛ الجريدة الرسمية عدد 6344 بتاريخ 28 جمادى الأولى 1436 (19 مارس 2015)، ص 1845.

مقدمو خدمات المصادقة الإلكترونية المعتمدون هم وحدهم دون غيرهم، الذين يمكنهم إصدار شهادات إلكترونية مؤمنة، وتسليمها وتدبير الخدمات المتعلقة بها وفق الشروط المحددة في هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

المادة 21

يشترط من أجل الاعتماد لاكتساب صفة مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية 100 أن يكون طالب الاعتماد مؤسساً في شكل شركة يوجد مقرها الاجتماعي بتراب المملكة وأن يكون :

100- أنظر المادتين 21 و22 من المرسوم رقم 2.08.518، السالف الذكر.

المادة 21:

"يجوز للأشخاص المستجيبين للشروط المحددة بموجب أحكام المادة 21 من القانون المشار إليه رقم 53.05 وحدهم إيداع طلب لدى السلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني (المديرية العامة لأمن نظم المعلومات) من أجل إرسال وتسليم شهادات المصادقة الإلكترونية المؤمنة وتدبير الخدمات المرتبطة بها.

يشفع هذا الطلب بدفتر تحملات يعد وفق شروط نموذج يحدد بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني، ينشر في الجريدة الرسمية."

المادة 22:

"يشتمل دفتر التحملات المشار إليه في المادة 21 أعلاه على ما يلي :

- معلومات عن هوية وكفاءات المستخدمين المكلفين بالمصادقة الإلكترونية والمؤهلات التي يتوفرون عليها؛
- الشروط التقنية والإدارية التي تضمن التقيد بالتزامات مقدم الخدمة بموجب أحكام القانون المشار إليه رقم 53.05 والنصوص المتخذة لتطبيقه ؛
- تعداد وسائل أو خدمات التشفير التي يمكن لمقدم الخدمة توريدها أو استخدامها أو استغلالها؛
- الخصائص التقنية للتجهيزات والآليات التي ستستخدم لتوريد الخدمات؛
- وصف الإجراءات والوسائل التي سيتم إعمالها لإرسال شهادات إلكترونية ؛
- وثيقة أو وثائق التأمين المبرمة لتغطية المسؤولية المدنية عن تقديم خدمات المصادقة؛
- الشروط التقنية والشروط المرتبطة بتنظيم بتدبير الشهادات الإلكترونية المؤمنة من قبل مقدم الخدمة المذكور؛
- العناصر التقنية اللازمة للتحقق من صحة الشهادات؛
- وسائل أو خدمات التشفير التي يرخص لمقدم المعتمد بتدبير اتفاقياتها السرية؛
- الشروط التقنية لاستخدام الاتفاقيات أو وسائل أو خدمات التشفير والإجراءات الضرورية لضمان تماميتها وسلامتها؛
- الحجم الإلكتروني للمعايير الذي يجب أن تدون فيه الاتفاقيات السرية في حالة وقف النشاط أو سحب الاعتماد؛
- الشروط التي يتم وفقها نقل الاتفاقيات السرية للتشفير إلى هيئة معتمدة أخرى في حالة وقف النشاط أو بطلب من المستخدم؛

1- متوفرا على شروط تقنية تضمن :

أ) الوثوق بخدمات المصادقة الإلكترونية التي يقدمها، ولاسيما ما يتعلق بالسلامة التقنية والتشفيرية الخاصة بالوظائف التي تقوم بها نظم ووسائل التشفير المقترحة من لدنه ؛

ب) سرية المعطيات المتعلقة بإنشاء التوقيع الإلكتروني التي يقدمها للموقع ؛

ج) توافر مستخدمين لهم المؤهلات اللازمة لتقديم خدمات المصادقة الإلكترونية ؛

د) الإمكانية التي تتيح للشخص الذي سلمت إليه الشهادة قصد إلغائها في الحال وبكل يقين ؛

هـ) التحديد الدقيق لتاريخ وساعة تسليم الشهادة الإلكترونية وإلغائها ؛

و) وجود نظام للسلامة، قادر على اتقاء تزوير الشهادات الإلكترونية والتأكد من أن معطيات إنشاء التوقيع الإلكتروني تطابق معطيات التحقق منه عندما تقدم في آن واحد المعطيات معا ؛

2- قادرا على المحافظة، عند الاقتضاء بشكل إلكتروني، على جميع المعلومات المتعلقة بالشهادة الإلكترونية التي قد تبدو ضرورية لإثبات التصديق الإلكتروني أمام القضاء بشرط أن تضمن نظم المحافظة على الشهادات الإلكترونية :

أ) أن إدخال المعطيات وتغييرها لا يسمح بهما إلا للأشخاص المرخص لهم لهذا الغرض من لدن مقدم الخدمة ؛

ب) أن اطلاع العموم على شهادة إلكترونية لا يتأتى دون موافقة سابقة من صاحب الشهادة ؛

- الشروط التي يعهد وفقها بتدبير الشهادات الإلكترونية المؤمنة والخدمات المرتبطة بها إلى مقدم معتمد لخدمات المصادقة الإلكترونية في حالة سحب الاعتماد بموجب أحكام المادة 39 من القانون المشار إليه رقم 53.05؛

- الشروط التي يتم وفقها إعلام الحاصلين على شهادات إلكترونية مؤمنة بنقل تدبير الشهادات المذكورة أو بإبطالها."

- انظر قرار لرئيس الحكومة رقم 3.90.13 الصادر في 28 من ربيع الأول 1436 (20 يناير 2015) بتحديد نموذج دفتر التحملات الذي يرافق طلب الحصول على الاعتماد لاكتساب صفة مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية؛ الجريدة الرسمية عدد 6332 بتاريخ 15 ربيع الآخر 1436 (5 فبراير 2015)، ص 983.

ج) أن بالإمكان كشف أي تغيير من شأنه أن يخل بسلامة النظام ؛

3- ملتما :

3-1 - بالتحقق من هوية الشخص الذي سلمت له شهادة إلكترونية ومطالبتة بالإدلاء
بوثيقة هوية رسمية للتأكد أن الشخص يتوفر على الأهلية القانونية للالتزام، من جهة،
والصفة التي يدعيها، من جهة أخرى، والمحافظة على مميزات ومراجع الوثائق
المدلى بها لإثبات هذه الهوية وهذه الصفة ؛

3-2 - بالتأكد وقت تسليم الشهادة الإلكترونية أن :

أ) المعلومات التي تحتوي عليها صحيحة ؛

ب) الموقع المشار فيها إلى هويته يمتلك معطيات لإنشاء التوقيع الإلكتروني تطابق
معطيات التحقق من التوقيع الإلكتروني المضمنة في الشهادة ؛

3-3 - بإخبار الشخص الذي يطلب تسليمه شهادة إلكترونية كتابة بما يلي قبل إبرام
عقد تقديم خدمات المصادقة الإلكترونية :

أ- كفاءات وشروط استعمال الشهادة ؛

ب) كفاءات المنازعة وطرق تسوية الخلافات ؛

3-4 - بتقديم عناصر الإخبار المنصوص عليها في النقطة السابقة إلى الأشخاص
الذين يستندون إلى شهادة إلكترونية إذا كانت العناصر المذكورة مفيدة لهم ؛

3-5 - بإخبار أصحاب الشهادات المؤمنة ستين (60) يوما على الأقل قبل تاريخ انتهاء
صلاحية شهاداتهم لحلول أجلها ودعوتهم إلى تجديدها أو إلغائها ؛

3-6 - بإبرام تأمين لتغطية الأضرار الناتجة عن أخطائهم المهنية ؛

3-7 - بإلغاء شهادة إلكترونية إذا :

أ) تبين أن تسليمها تم بناء على معلومات مغلوطة أو مزورة، أو أن المعلومات الواردة
في الشهادة المذكورة لم تعد مطابقة للواقع أو أن سرية المعطيات المتعلقة بإنشاء
التوقيع قد تم خرقها ؛

ب) أمرته السلطات القضائية بالقيام في الحال بإخبار أصحاب الشهادات المؤمنة
المسلمة من قبله بعدم مطابقتها لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

المادة 22

استثناء من أحكام المادتين 20 و21 أعلاه :

1- تتمتع الشهادات المسلمة من قبل مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية المستوطن بالخارج بنفس القيمة القانونية التي تتمتع بها الشهادات المسلمة من قبل مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية الذي يوجد مقره بالمغرب إذا كان معترفا بالشهادة أو بمقدم خدمة المصادقة في إطار اتفاق متعدد الأطراف يعتبر المغرب طرفا فيه أو اتفاق ثنائي يتعلق بالاعتراف المتبادل بين المغرب وبلد إقامة مقدم الخدمات ؛

2- يمكن اعتماد مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية الذين يوجد مقرهم الاجتماعي بالخارج، شريطة أن تكون الدولة التي يمارسون بترابها نشاطهم قد أبرمت مع المملكة المغربية اتفاقية للاعتراف المتبادل بمقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية.

المادة 23

يتعين على مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية الذي يصدر أو يسلم أو يدبر الشهادات الإلكترونية أن يخبر الإدارة سلفا برغبته في إنهاء نشاطه 101 داخل أجل أقصاه شهران.

في هذه الحالة، يجب عليه أن يتأكد من استئناف هذه الخدمات من لدن مقدم لخدمات المصادقة الإلكترونية يضمن نفس الجودة ونفس السلامة أو إذا تعذر ذلك أن يلغي الشهادات داخل أجل أقصاه شهران بعد إخبار أصحابها بذلك.

يخبر السلطة الوطنية أيضا، على الفور، بوقف نشاطه في حالة تصفية قضائية.

المادة 24

¹⁰¹- انظر المادة 25 من المرسوم رقم 2.08.518، السالف الذكر.

المادة 25:

"تطبيقا لأحكام المادة 23 من القانون المشار إليه رقم 53.05، يجب على مقدم خدمة المصادقة الإلكترونية المعتمد:

(أ) توجيه إشعار للسلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني (المديرية العامة لأمن نظم المعلومات)، يرسل بواسطة رسالة مضمونة مع وصل بالتسلم، أو يودع لدى هذه الأخيرة مقابل وصل، لإخبارها برغبته في وقف أنشطته، وذلك في الأجل المنصوص عليها في المادة 23 أعلاه؛

(ب) إخبار السلطة الحكومية المكلفة بإدارة الدفاع الوطني (المديرية العامة لأمن نظم المعلومات)، بدون أجل، بوقف أنشطته في حالة التصفية القضائية، مع تبليغه بنسخة الحكم القاضي بالتصفية القضائية المذكورة بواسطة رسالة مضمونة مع وصل بالتسلم أو عبر إيداعه لديها مقابل وصل."

يلزم مقدمو خدمات المصادقة الإلكترونية ومستخدموهم كذلك بكتمان السر المهني، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

يتحملون وفق القواعد القانونية العادية، مسؤولية تهاونهم أو قلة كفاءتهم أو قصورهم المهني سواء تجاه المتعاقدين معهم أو تجاه الأغيار.

يجب على مقدمي خدمات المصادقة الإلكترونية أن يحافظوا على معطيات إنشاء الشهادة ويلزمون، بأمر من وكيل الملك، بتبليغها إلى السلطات القضائية، وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل. وفي هذه الحالة، وعلى الرغم من كل المقترضات التشريعية المخالفة يتولى مقدمو خدمات المصادقة الإلكترونية إخبار المستعملين المعنيين على الفور بذلك.

لا تطبق إلزامية كتمان السر المهني، المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه :

تجاه السلطات الإدارية المؤهلة قانوناً لذلك وفق التشريع الجاري به العمل ؛

تجاه أعوان السلطة الوطنية وخبرائها والأعوان والضباط المشار إليهم في المادة 41 أدناه خلال ممارسة الصلاحيات المنصوص عليها في المادتين 19 و 41 من هذا القانون ؛

إذا وافق صاحب التوقيع الإلكتروني على نشر أو تبليغ المعلومات المدلى بها إلى مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية.

الفرع الثالث: التزام صاحب الشهادة الإلكترونية

المادة 25

يعتبر صاحب الشهادة الإلكترونية، فور إحداث المعطيات المرتبطة بإنشاء التوقيع، مسؤولاً عن سرية وتامة المعطيات المتعلقة بإنشاء التوقيع الذي يستعمله. ويعد كل استعمال للمعطيات المذكورة، ناتجاً عن فعله ما لم يثبت خلاف ذلك.

المادة 26

يتعين على صاحب الشهادة الإلكترونية القيام في أقرب الآجال بتبليغ مقدم خدمات المصادقة كل تغيير يطرأ على المعلومات التي تتضمنها الشهادة.

المادة 27

يجب على صاحب الشهادة، في حالة شك يتعلق بالإبقاء على سرية المعطيات المتعلقة بإنشاء التوقيع أو انعدام مطابقة المعلومات المضمنة في الشهادة للواقع، أن يطلب إلغاءها في الحال وفقا لأحكام المادة 21 من هذا القانون.

المادة 28

عندما تنتهي مدة صلاحية شهادة إلكترونية أو يتم إلغاؤها، لا يمكن لصاحبها استعمال المعطيات المتعلقة بإنشاء التوقيع المطابقة للتوقيع أو السعي للمصادقة عليها من لدن مقدم آخر لخدمات المصادقة الإلكترونية.

الباب الثالث: العقوبات والتدابير الوقائية ومعاينة المخالفات

المادة 29

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم وبالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة كل من قدم خدمات للمصادقة الإلكترونية المؤمنة دون أن يكون معتمدا وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه أو واصل نشاطه رغم سحب اعتماده أو أصدر أو سلم أو دبر شهادات إلكترونية مؤمنة خلافا لأحكام المادة 20 أعلاه.

المادة 30

بصرف النظر عن المقتضيات الجنائية الأكثر صرامة، يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 20.000 إلى 50.000 درهم كل من أفشى المعلومات المعهود بها إليه في إطار ممارسة نشاطاته أو وظيفته أو حرض على نشرها أو ساهم في ذلك.

غير أن أحكام هذه المادة لا تطبق على أعمال النشر أو التبليغ المرخص به، كتابة على دعامة ورقية أو بطريقة إلكترونية، إذا قام بها صاحب الشهادة الإلكترونية أو على النشر أو التبليغ المرخص به بموجب النصوص التشريعية الجاري بها العمل.

المادة 31

بصرف النظر على المقتضيات الجنائية الأكثر صرامة، يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 500.000 درهم كل من أدلى عمدا بتصاريح كاذبة أو سلم وثائق مزورة إلى مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية.

المادة 32

يعاقب بالحبس لمدة سنة وبغرامة مبلغها 100.000 درهم كل من استورد أو صدر أو ورد أو استغل أو استعمل إحدى الوسائل أو خدمة من خدمات تشفير دون الإدلاء بالتصريح أو الحصول على الترخيص المنصوص عليهما في المادتين 13 و 14 أعلاه.

يجوز للمحكمة أيضا أن تحكم بمصادرة وسائل التشفير المعنية.

المادة 33

عندما يتم استعمال وسيلة تشفير حسب مدلول المادة 14 أعلاه، لتمهيد أو ارتكاب جناية أو جنحة أو لتسهيل تمهيدها أو ارتكابها، يرفع الحد الأقصى للعقوبة السالبة للحرية المتعرض لها على النحو التالي :

- إلى السجن المؤبد إذا كان معاقبا على الجريمة بثلاثين سنة من السجن ؛
- إلى ثلاثين سنة من السجن إذا كان معاقبا على الجريمة بعشرين سنة من السجن ؛
- إلى عشرين سنة من السجن إذا كان معاقبا على الجريمة بخمس عشرة سنة من السجن ؛
- إلى خمس عشرة سنة من السجن إذا كان معاقبا على الجريمة بعشر سنوات من السجن ؛
- إلى عشر سنوات من السجن إذا كان معاقبا على الجريمة بخمس سنوات من السجن ؛
- إلى الضعف إذا كان معاقبا على الجريمة بثلاث سنوات من الحبس على الأكثر.

على أن أحكام هذه المادة لا تطبق على مرتكب الجريمة أو المشارك في ارتكابها الذي يسلم إلى السلطات القضائية أو الإدارية، بطلب منها، النص الواضح للرسائل المشفرة وكذا الاتفاقات السرية اللازمة لقراءة النص المشفر.

المادة 34

يعتبر الأشخاص الذين يقدمون خدمات تشفير لأغراض سرية، ما لم يثبتوا عدم ارتكابهم أي خطأ متعمد أو تهاون، مسؤولين، فيما يخص الخدمات المذكورة، عن الضرر اللاحق بالأشخاص الذين كلفوهم بتدبير اتصالاتهم السرية في حالة المس بتمامية المعطيات المحولة بواسطة هذه الاتفاقات أو سريتها أو توفرها.

المادة 35

يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم كل من استعمل، بوجه غير قانوني، العناصر الشخصية لإنشاء التوقيع المتعلقة بتوقيع الغير.

المادة 36

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم وبالحبس من ثلاثة أشهر إلى ستة أشهر كل مقدم لخدمات المصادقة الإلكترونية لا يتقيد بوجوب إخبار السلطة الوطنية المنصوص عليه في المادة 23 أعلاه.

علاوة على ذلك، يمكن أن يتعرض مرتكب المخالفة طوال مدة خمس سنوات للمنع من ممارسة كل نشاط يتعلق بتقديم خدمات المصادقة الإلكترونية.

المادة 37

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم وبالحبس من ستة أشهر إلى سنتين كل صاحب شهادة إلكترونية استمر في استعمال الشهادة المذكورة بعد انتهاء مدة صلاحيتها أو بعد إلغائها.

المادة 38

بصرف النظر عن المقتضيات الجنائية الأكثر صرامة، يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 500.000 درهم كل من استعمل بصفة غير قانونية عنوانا تجاريا أو إشهارا وبشكل عام كل عبارة تحمل على الاعتقاد أنه معتمد وفقا لأحكام المادة 21 أعلاه.

المادة 39

عندما تعين السلطة الوطنية، بناء على تقرير أعوانها أو خبراءها، أن مقدم خدمات المصادقة الإلكترونية الذي يسلم شهادات مؤمنة لم يعد متوفرا على أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه أو أن نشاطه غير مطابق لأحكام هذا القانون أو الأنظمة المتخذة لتطبيقه¹⁰²، تطلب منه التقيد بالشروط أو الأحكام المذكورة داخل الأجل الذي تحدده.

¹⁰²- أنظر المادة 22 من المرسوم رقم 2.08.518، السالف الذكر.

إذا انصرم الأجل المذكور دون أن يتقيد مقدم الخدمات بالشروط أو الأحكام المذكورة، قامت السلطة الوطنية بسحب الاعتماد المسلم وبشطب مقدم الخدمات من سجل مقدمي الخدمات المعتمدين وبنشر مستخرج من قرار سحب الاعتماد في الجريدة الرسمية.

إذا كان من شأن نشاط المخالف أن يمس بمتطلبات الدفاع الوطني أو أمن الدولة الداخلي أو الخارجي فإن السلطة الوطنية تؤهل لاتخاذ جميع التدابير التحفظية الضرورية لوضع حد للنشاط المذكور، دون الإخلال بالمتابعات الجنائية التي تترتب عليها.

المادة 40

المادة 22:

- "يشتمل دفتر التحملات المشار إليه في المادة 21 أعلاه على ما يلي :
- معلومات عن هوية وكفاءات المستخدمين المكلفين بالمصادقة الإلكترونية والمؤهلات التي يتوفرون عليها ؛
 - الشروط التقنية والإدارية التي تضمن التقيد بالتزامات مقدم الخدمة بموجب أحكام القانون المشار إليه رقم 53.05 والنصوص المتخذة لتطبيقه ؛
 - تعداد وسائل أو خدمات التشفير التي يمكن لمقدم الخدمة توريدها أو استخدامها أو استغلالها؛
 - الخصائص التقنية للتجهيزات والآليات التي ستستخدم لتوريد الخدمات؛
 - وصف الإجراءات والوسائل التي سيتم إعمالها لإرسال شهادات إلكترونية ؛
 - وثيقة أو وثائق التأمين المبرمة لتغطية المسؤولية المدنية عن تقديم خدمات المصادقة ؛
 - الشروط التقنية والشروط المرتبطة بتنظيم بتدبير الشهادات الإلكترونية المؤمنة من قبل مقدم الخدمة المذكور؛
 - العناصر التقنية اللازمة للتحقق من صحة الشهادات ؛
 - وسائل أو خدمات التشفير التي يخصص لمقدم المعتمد بتدبير اتفاقيات السرية ؛
 - الشروط التقنية لاستخدام الاتفاقيات أو وسائل أو خدمات التشفير والإجراءات الضرورية لضمان تماميتها وسلامتها ؛
 - الحجم الإلكتروني المعايير الذي يجب أن تدون فيه الاتفاقيات السرية في حالة وقف النشاط أو سحب الاعتماد؛
 - الشروط التي يتم وفقها نقل الاتفاقيات السرية للتشفير إلى هيئة معتمدة أخرى في حالة وقف النشاط أو بطلب من المستخدم؛
 - الشروط التي يعهد وفقها بتدبير الشهادات الإلكترونية المؤمنة والخدمات المرتبطة بها إلى مقدم معتمد لخدمات المصادقة الإلكترونية في حالة سحب الاعتماد بموجب أحكام المادة 39 من القانون المشار إليه رقم 53.05 ؛
 - الشروط التي يتم وفقها إعلام الحاصلين على شهادات إلكترونية مؤمنة بنقل تدبير الشهادات المذكورة أو بإبطالها".

إذا كان مرتكب الجريمة شخصا معنويا، رفعت الغرامات المنصوص عليها في هذا الباب إلى الضعف دون إخلال بالعقوبات التي يمكن تطبيقها على مسيريه المرتكبين لإحدى الجرائم المنصوص عليها أعلاه.

علاوة على ذلك، يمكن أن يتعرض الشخص المعنوي لإحدى العقوبات التالية :

- المصادرة الجزئية لممتلكاته ؛

- المصادرة المنصوص عليها في الفصل 89 من القانون الجنائي ؛

- إغلاق مؤسسة أو مؤسسات الشخص المعنوي التي استعملت في ارتكاب الجرائم.

المادة 41

يجوز لأعوان السلطة الوطنية المؤهلين لهذا الغرض والمخلفين وفق القواعد القانونية العادية، أن يبحثوا عن المخالفات لأحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه وأن يحرروا محاضر بشأنها وذلك بالإضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية وأعوان الجمارك داخل نطاق اختصاصهم. وتحال محاضرهم إلى وكيل الملك داخل أجل خمسة أيام التالية لتحريرها.

يجوز للأعوان والضباط المشار إليهم في الفقرة السابقة أن يلجوا الأماكن أو الأراضي أو وسائل النقل المعدة لغرض مهني وأن يطلبوا الاطلاع على كل الوثائق المهنية وأن يأخذوا نسخا منها وأن يحصلوا على المعلومات والإثباتات بعد استدعاء المعنيين بالأمر أو بعين المكان.

يجوز لهم القيام، في نفس الأماكن، بحجز الوسائل المشار إليها في المادة 12 أعلاه بأمر من وكيل الملك أو قاضي التحقيق.

تسجل الوسائل المحجوزة في المحضر المحرر في عين المكان. وتوجه النسخ الأصلية للمحضر والجرد إلى السلطة القضائية التي أمرت بالحجز.

الباب الرابع: أحكام ختامية

المادة 42

تحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذا القانون على الحقوق العينية بمرسوم.

المادة 43

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة 21 أعلاه، يمكن للحكومة باقتراح من السلطة الوطنية المشار إليها في المادة 15، وأخذاً في الاعتبار مصلحة المرفق العام، اعتماد الأشخاص المعنوية للقانون العام من أجل إصدار شهادات إلكترونية مؤمنة، وتسليمها وتدير الخدمات المتعلقة بها، وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

201041560

الفهرس

قانون رقم 53.05 يتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية 3

القسم الأول: صحة المحررات المعدة بشكل إلكتروني أو الموجهة بطريقة إلكترونية

3

الباب الأول المكرر: العقد المبرم بشكل إلكتروني أو الموجه بطريقة إلكترونية 4

الفرع الأول: أحكام عامة 4

الفرع الثاني: العرض 4

الفرع الثالث: إبرام عقد بشكل إلكتروني 5

الفرع الرابع: أحكام متفرقة 5

الفرع الثاني: الإثبات بالكتابة 6

القسم الثاني: النظام القانوني المطبق على التوقيع الإلكتروني المؤمن والتشفير

والمصادقة الإلكترونية 405

الباب الأول: التوقيع الإلكتروني المؤمن والتشفير 7

الفرع الأول: التوقيع الإلكتروني المؤمن 7

الفرع الثاني: التشفير 9

الباب الثاني: المصادقة على التوقيع الإلكتروني 13

الفرع الأول: السلطة الوطنية المكلفة باعتماد ومراقبة المصادقة الإلكترونية 13

الفرع الثاني: مقدمو خدمات المصادقة الإلكترونية 14

الفرع الثالث: التزام صاحب الشهادة الإلكترونية 18

الباب الثالث: العقوبات والتدابير الوقائية ومعاينة المخالفات 18

الباب الرابع: أحكام ختامية 22

الفهرس 23

.....

الإيجار المفضي إلى تملك العقار
صيغة محكمة بتاريخ 26 أكتوبر 2011

القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار

المفضي إلى تملك العقار 103

كما تم تعديله:

القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم
1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس
الأعلى، الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.11.170 صادر في 27 من ذي القعدة
1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة
1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

¹⁰³ - الجريدة الرسمية عدد 5172 بتاريخ فاتح ذي القعدة 1424 (25 ديسمبر 2003)، ص 4375.

ظهير شريف رقم 1.03.202 صادر في 16 من رمضان 1424
(11 نوفمبر 2003) بتنفيذ القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار
المفضي إلى تملك العقار

الحمد لله وحده ؛

الطابع الشريف- بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و 58 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 51.00
المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، كما وافق عليه مجلس المستشارين
ومجلس النواب.

وحرر بالرباط في 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003).

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء : إدريس جطو

قانون رقم 51.00 يتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار

الباب الأول: أحكام عامة

المادة 1

تطبق أحكام هذا القانون المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار على العقارات المنجزة والمعدة للسكنى.

المادة 2

يعتبر الإيجار المفضي إلى تملك العقار كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه تجاه المكثري المتملك بنقل ملكية عقار أو جزء منه بعد فترة الانتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة المنصوص عليها في المادة 8 من هذا القانون وذلك إلى حلول تاريخ حق الخيار.

المادة 3

تبقى الأحكام التالية خارج نطاق تطبيق هذا القانون:

القانون رقم 6.79 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، كما تم تغييره وتنميمة 104 ؛

104 - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013)؛ الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.211 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999) 105 ؛
والمرسوم بقانون رقم 2.80.552 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) القاضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكترين 106.

الباب الثاني: إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار

المادة 4

يجب أن يحرر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود، وذلك تحت طائلة البطلان.

يحدد وزير العدل سنويا لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض 107 طبقا للفصل 34 من الظهير الشريف رقم 1.93.162 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مهنة المحاماة 108.

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود 109.

105 - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12، السالف الذكر.

106 - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12، السالف الذكر.

107 - تم إحلال عبارة "محكمة النقض" محل عبارة "المجلس الأعلى" في جميع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ومن جملتها قانون المسطرة المدنية، وذلك بموجب المادة الفريدة من القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.11.170 صادر في 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

108 - تم نسخه بمقتضى المادة 103 من القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.101 بتاريخ 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)؛ الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 7 ذو القعدة 1429 (6 نوفمبر 2008)، ص 4044.

109 - أنظر المرسوم رقم 2.04.757 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) بتطبيق أحكام المادتين 4 و 16 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار؛ الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 24 ذو القعدة 1425 (6 يناير 2005)، ص 46.

المادة الأولى

"تطبيقا لأحكام المادتين 4 و 16 من القانون رقم 51.00 المشار إليه أعلاه، يؤهل لتحرير عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وعقد البيع النهائي الخاص بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، الموثقون والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض.

يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررته.

يتم تصحيح الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

تحدد بنص تنظيمي تعريفية إبرام هذا المحرر 110.

يحق للمكتري المتملك الانتفاع من العقار بمجرد إبرام هذا العقد.

المادة 5

إذا كان العقار محفظاً، يطلب المكتري المتملك من المحافظ على الأملاك العقارية إجراء تقييد احتياطي على الرسم العقاري بناء على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وذلك للحفاظ المؤقت على حقوقه.

يبقى التقييد الاحتياطي ساري المفعول إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي في الرسم العقاري.

يتم تعيين رتبة تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الاحتياطي.

المادة 6

تحدد بقرار مشترك لوزير العدل ووزير الفلاحة والتنمية القروية والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير لائحة المهن القانونية والمنظمة الأخرى المقبولة لتحريير العقود المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه وكذا شروط تقييد أعضائها في اللائحة الإسمية المحددة سنوياً.¹¹⁰ - أنظر المرسوم رقم 2.04.143 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) تحدد بموجبه تعريفية إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي للعقارات في طور الإنجاز؛ الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 24 ذو القعدة 1425 (6 يناير 2005)، ص 41.

المادة الأولى

"تحدد تعريفية إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز في مبلغ 500 درهم يؤدي لفائدة محرر العقد".

المادة الثانية

"يتقاضى محرر العقد النهائي لبيع العقار مبلغاً يتناسب مع ثمن البيع الإجمالي للعقار، وذلك كما يلي:

- أقل من 120.000 درهماً أو ما يعادله : مبلغ 600 درهم ؛

- من 120.001 درهم إلى 200.000 درهم : مبلغ 1.000 درهم ؛

- من 200.001 درهم إلى 500.000 درهم : مبلغ 2.500 درهم ؛

- من 500.001 درهم وما فوق : نسبة 0.50% من المبلغ الإجمالي للعقار."

إذا كان العقار غير محفظ، تسجل نسخة من عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بسجل خاص يمسك بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدائرة التي يوجد بها العقار وتودع النسخة المذكورة لدى نفس الكتابة.

المادة 7

يجب أن يتضمن عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار العناصر التالية:

هوية الأطراف المتعاقدة ؛

مراجع العقار محل العقد ؛

موقع العقار ووصفه كلياً أو جزئياً ؛

ثمن البيع المحدد غير قابل للمراجعة ؛

مبلغ التسبيق عند الاقتضاء وتحديد الوجيبة التي يتحملها المكثري المتملك وفترات وكيفية تسديدها وكذا كيفية خصم الوجيبة من ثمن البيع ؛

تحويل المكثري المتملك إمكانية تسبيق أداء ثمن البيع كلياً أو جزئياً قبل حلول تاريخ حق الخيار ؛

مراجع عقد التأمين المبرم من قبل البائع لضمان العقار ؛

شروط مزاوله حق الخيار وفسخه ؛

تاريخ بدء الانتفاع من العقار والأجل المحدد للمكثري المتملك لممارسة حقه في تملك العقار وكذا شروط التمديد والفسخ المسبق للعقد.

الباب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف

المادة 8

يتعين على المكثري المتملك أداء الوجيبة باعتبارها مبلغاً يؤدي على دفعات مقابل تملك العقار أو جزء منه لاحقاً. تتكون الوجيبة وجوباً من جزئين : مبلغ متعلق بحق الانتفاع من العقار والآخر يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار.

يتم تحديد كل جزء باتفاق بين البائع والمكثري المتملك في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار. ولا يؤخذ هذا التقسيم بعين الاعتبار إلا في حالة فسخ العقد.

المادة 9

يلتزم المكترى الممتلك ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بما يلي :

استعمال العقار بعناية الحازم الضابط لشؤون نفسه ووفق الغرض المعد له بمقتضى عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار؛

تسديد الوجيبة طبقاً لشروط عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار؛

أداء تكاليف صيانة العقار كما هي محددة في الفصل 639 من الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود وكذا في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية 111.

المادة 10

يمنع إدخال أي تغيير على العقار من شأنه تهديد سلامة وأمن السكان وحسن استعمال التجهيزات أو صلاية العقار أو جزء منه.

غير أنه وبعد موافقة البائع كتابة، يمكن للمكترى الممتلك القيام على نفقته بأعمال من شأنها إدخال تحسينات على العقار أو جزء منه.

المادة 11

يتمتع المكترى الممتلك بالإضافة إلى الحقوق المخولة له بمقتضى العقد بحق الأفضلية على باقي الدائنين غير المرتهنين.

المادة 12

يجب على البائع أن يقوم بمعاينة العقار بحضور المكترى الممتلك أثناء إبرام العقد وبمعاينة أخرى في حالة الفسخ. وفي حالة عدم القيام بهذا الإجراء، وبعد مضي ثمانية أيام من تاريخ الإنذار دون جدوى، فإن المعاينة تتم من طرف خبير تعينه المحكمة بناء على طلب صاحب الحق.

يتحمل الطرف المخل جميع المصاريف.

111 - القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1432 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1432 (7 نوفمبر 2002)، ص 3175.

المادة 13

بالإضافة إلى الواجبات المتعلقة بالتسليم والضمانة التي هي بعينها تلك المنصوص عليها بالنسبة للمكري في الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، يلتزم البائع بتحمل مصاريف الإصلاحات الواردة على العناصر التي يرتكز عليها ثبات أو صلافة العقار وكذا جميع العناصر المكونة له أو الملازمة لها.

المادة 14

لا يحق للبائع أن يطلب أو يقبل أي أداء كيفما كان قبل التوقيع على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.

الباب الرابع: تملك العقار

المادة 15

يتعين على البائع، ثلاثة أشهر قبل حلول تاريخ حق الخيار، أن يطلب من المكثري المتملك، بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتسلم، ممارسة حقه في تملك العقار محل العقد داخل الأجل المتفق عليه.

المادة 16

لا يتم إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد أداء المبلغ المتبقى من ثمن البيع المتفق عليه في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.

يبرم هذا العقد وفق نفس الكيفية التي تم بها إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار، كما هو مبين في المادة 4 من هذا القانون 112.

المادة 17

112 - أنظر المرسوم رقم 2.04.757، سالف الذكر.

المادة الأولى

"تطبيقاً لأحكام المادتين 4 و 16 من القانون رقم 51.00 المشار إليه أعلاه، يؤهل لتحرير عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وعقد البيع النهائي الخاص بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، الموثقون والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض. تحدد بقرار مشترك لوزير العدل ووزير الفلاحة والتنمية القروية والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير لائحة المهن القانونية والمنظمة الأخرى المقبولة لتحرير العقود المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه وكذا شروط تقييد أعضائها في اللائحة الاسمية المحددة سنوياً."

يمكن للمكثري أن يلجأ إلى مؤسسة قرض معتمدة للحصول على قرض بغرض ضمان تمويل ما تبقى من الأقساط المستحقة.

المادة 18

يتسلم المكثري المتملك المحل على الحالة التي يوجد عليها أثناء إبرام عقد البيع النهائي، مع الاحتفاظ إن اقتضى الحال، بحق المطالبة بتنفيذ واجبات البائع، كما هي منصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.

المادة 19

في حالة رفض البائع إبرام عقد البيع النهائي لسبب من الأسباب في أجل أقصاه ثلاثين يوماً من توصله بإنذار بقي دون جدوى، يمكن للمكثري المتملك الذي أدى ثمن البيع كاملاً اللجوء إلى المحكمة لطلب إبرام عقد البيع النهائي. يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد البيع النهائي.

الباب الخامس: في فسخ العقد

المادة 20

في حالة فسخ العقد لأسباب منسوبة إلى البائع، يحق للمكثري المتملك استرداد المبالغ المؤداة بالتسبيق، عند الاقتضاء، والوجيبة المؤداة مسبقاً لاقتناء العقار مع تعويض قدره 10% من المبالغ المسترجعة.

يتم إرجاع هذه المبالغ داخل أجل أقصاه ثلاثة أشهر بعد فسخ العقد. ولا يجوز للبائع المطالبة بإفراغ المحل إلا بعد سداد المبالغ المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه.

المادة 21

يمكن للمكثري المتملك أو ذوي حقوقه، لأسباب منسوبة إليه، أن يطلب فسخ العقد سواء قبل أو عند حلول تاريخ حق الخيار. وله الحق في استرداد المبالغ المدفوعة بغرض اقتناء العقار طبقاً لمقتضيات المادة 8 من هذا القانون مع خصم تعويض لفائدة البائع قدره 10 % من هذه المبالغ.

المادة 22

في حالة فسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار أو عدم إبرام عقد البيع النهائي في الأجل المحدد، لا يستفيد المكثري المتملك من أي حق في البقاء في المحل ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، مع مراعاة أحكام المادة 20 من هذا القانون.

يظل المكثري المتملك ملزماً بأداء الوجيبة المستحقة وغير المؤداة مقابل الانتفاع بالعقار، والنفقات الناتجة عن تدهور حالة العقار أثناء استغلاله وأيضاً المصاريف التي يكون البائع قد تعهد بها وذلك طبقاً للمادة 9 من هذا القانون.

المادة 23

في حالة عدم تنفيذ المكثري المتملك للالتزامات التعاقدية المتعلقة بالتسبيق، عند الاقتضاء، والوجيبة وكذا التحويلات المستحقة، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية بوصفه قاضي المستعجلات إصدار أمر بفسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وإفراغ المكثري المتملك بوصفه محتلاً للعقار بدون سند أو قانون وكذا شطب التقييد الاحتياطي المشار إليه في المادة 5 من هذا القانون.

يظل المكثري المتملك ملزماً بأداء المبالغ المستحقة مع تعويض قدره 10% من هذه المبالغ.

الفهرس

قانون رقم 51.00 يتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار 4

الباب الأول: أحكام عامة 4

الباب الثاني: إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار 5

الباب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف 7

الباب الرابع: تملك العقار 8

الباب الخامس: في فسخ العقد 9

الفهرس 11

.....
.....

تحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات
المرتبطة بها

مرسوم رقم 2.18.181 صادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018) بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها¹¹³.

رئيس الحكومة،

بناء على الدستور، ولا سيما الفصلين 90 و 92 منه ؛

وعلى الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه، ولا سيما الفصل 106 منه ؛

وعلى القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.125 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)؛

وبعد الاطلاع على المرسوم رقم 1.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري ؛

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 29 من صفر 1440 (8 نوفمبر 2018)،

رسم ما يلي :

¹¹³ -الجريدة الرسمية عدد 6737 بتاريخ 16 ربيع الآخر 1440 (24 ديسمبر 2018)، ص 9743.

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة الأولى

تطبيقاً لمقتضيات الفصل 106 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري المشار إليه أعلاه، يحدد هذا المرسوم الشروط والكيفيات التي يتم وفقها التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

المادة 2

يقصد بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها التي يمكن تدبيرها بطريقة إلكترونية، وفق أحكام هذا المرسوم، الإجراءات والمساطر المتعلقة بالتحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ولا سيما منها :

تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ العقاري وباقي المساطر الأخرى الخاصة بالتحفيظ ؛

تأسيس الرسوم العقارية ونظائرها؛

إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على العقارات المحفظة أو التي في طور التحفيظ ؛

طلب وتسليم الشهادات ونسخ الوثائق العقارية ؛

المساطر المتعلقة بالسندات المنجمية، وفقاً للتشريع المنظم لها ؛

إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية ومعالجتها وتتبعها ؛

إنجاز تصاميم المسح العقاري ووثائق المسح الوطني وحفظها ؛

إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها والخرائط المبحئية؛

إنجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع ؛

استيفاء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المتعلقة بخدمات المسح العقاري والخرائطية ؛

التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق مع الإدارات والمهنيين والهيئات المعنية
بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية ؛

حفظ الرائد والوثائق العقارية، ووضع المعلومات المضمنة بها رهن إشارة المهنيين
والمعنيين بها بناء على طلبهم، حسب الحالة ووفق المساطر والشروط المقررة من
قبل إدارة الوكالة.

المادة 3

تطبيقا للفصل 106 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس
1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، تؤسس بطريقة إلكترونية مطالب التحفيظ
والرسوم العقارية ونظائرها والشهادات والسجلات، وكذا المساطر والإجراءات
المتعلقة بها، وذلك من خلال الآليتين التاليتين :

التدبير الإلكتروني للمنظومة المعلوماتية الداخلية المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري
والمسح العقاري والخرائطية، وبالمساطر والإجراءات المتعلقة بها، والعمل على
استغلالها وتحسينها وتأمينها وصيانتها ؛

إحداث منصة إلكترونية خاصة، يتم من خلالها إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات
المرتبطة بالعمليات المذكورة، والعمل على تدبيرها واستغلالها وتأمينها وصيانتها
وتطويرها.

المادة 4

تتمتع الإجراءات والأداءات والإشعارات والشهادات والرسوم العقارية والسجلات
والتصاميم والخرائط وغيرها من الوثائق المسلمة عبر المنصة الإلكترونية، بنفس
القيمة القانونية التي تحضى بها تلك المنجزة على دعامة ورقية، وفق التشريع الجاري
به العمل.

المادة 5

تقدم الطلبات المتعلقة بالمساطر والإجراءات المشار إليها في المادة الثانية من هذا
المرسوم عبر المنصة الإلكترونية، طبقا لنماذج الاستثمارات المحددة من قبل إدارة
الوكالة والموضوعة رهن إشارة المهنيين والعموم بالمنصة المذكورة.

يسلم إلى الشخص أو الجهة المعنية بالإجراء أو الخدمة المقدمة عبر المنصة
الإلكترونية وصل يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة.

ويعتبر من أجل احتساب الأجل القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الإلكترونية خلال أوقات العمل النظامية. وفي حالة تقديمه خارج هذه الأوقات، يسري الأجل المذكور من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة.

تعتبر غير ذات أثر قانوني الطلبات المقدمة عبر المنصة الإلكترونية وغير المستوفية للشروط والآجال المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

المادة 6

تتيح المنصة الإلكترونية حفظ البيانات والوثائق واستكمال إجراءات تقديم الطلب أو تغييره في وقت لاحق، مع مراعاة الآجال والشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

المادة 7

لا يحول القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا المرسوم بطريقة إلكترونية، دون إمكانية استكمالها عن طريق الإدلاء بالوثائق المطلوبة على حامل ورقي، كلما اقتضى الأمر ذلك.

المادة 8

يتم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها مع مراعاة مقتضيات القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.09.15 بتاريخ 22 من صفر 1430 (18 فبراير 2009)، والمقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأمن نظم المعلومات والتوجيهات الوطنية في هذا الشأن.

المادة 9

يعتبر طبقاً للتشريع الجاري به العمل طالب الإجراء أو الخدمة مسؤولاً عن صحة المعطيات والبيانات والوثائق التي أدلى بها عبر المنصة الإلكترونية.

المادة 10

تتلقى الوكالة، عند الاقتضاء، الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها وتعالجها بطريقة إلكترونية من خلال وحدات ملحقة لمصالحها أو وحدات متنقلة.

الفصل الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري

المادة 11

يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الإلكترونية، ولا سيما منها :

طلب إيداع مطلب التحفيظ؛

طلب إيداع أو تقييد السندات والوثائق بالسجلات العقارية؛

طلب التعرض أو رفع اليد عنه ؛

طلب استئناف عملية التحديد ؛

طلب إنجاز التحديد التكميلي أو استئنافه.

المادة 12

يتعين على صاحب الطلب تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، وإرفاقها بنسخ من الوثائق والسندات المؤيدة لطلبه، المحددة بمقتضى النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن بواسطته تتبع مآل طلبه، ولهذا الغرض، يتعين عليه تضمين الاستمارة المذكورة رقم هاتفه المحمول أو عنوان بريده الإلكتروني، أو هما معا.

المادة 13

يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب الموجه إليه عبر المنصة الإلكترونية، وفي حالة قبوله يتم إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى الحضور من أجل الإدلاء بأصول السندات والوثائق المؤيدة لطلبه، وأداء الوجيبات المستحقة واستكمال باقي الإجراءات، حسب الحالة.

في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب.

الفصل الثالث: الخدمات الإلكترونية المرتبطة بعمليات التحفيز العقاري

الفرع الأول: المعالجة الإلكترونية للشهادات العقارية

المادة 14

يمكن تقديم طلب الحصول على الشهادات العقارية عبر المنصة الإلكترونية. ولهذا الغرض، يتعين على طالب الشهادة تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، وأداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة إلكترونية.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه وتحميل الشهادة عبر المنصة المذكورة.

المادة 15

تتضمن كل شهادة مستخرجة من قاعدة البيانات العقارية رمزا خاصا يمكن طالب الشهادة وكل ذي مصلحة من التحقق، عبر المنصة الإلكترونية، من مدى مطابقة البيانات والمعلومات الواردة في الشهادة المعنية مع الصيغة التي استخرجت بها من قاعدة البيانات العقارية.

المادة 16

يمكن تحميل الشهادة العقارية على دعامة ورقية وتقديمها إلى مصلحة المحافظة العقارية التي أعدتها، أو إلى أي مصلحة أخرى للمحافظة العقارية من أجل توقيعها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه.

المادة 17

يقدم طلب الحصول على نسخة جديدة من الشهادة الخاصة بالتقييد، عبر المنصة الإلكترونية.

وتتم معالجته وفق الكيفيات المتبعة للحصول على نظير جديد للرسم العقاري.

الفرع الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات الإشهار العقاري

المادة 18

يتم عبر المنصة الإلكترونية إشهار جميع الإعلانات المتعلقة بالتحفيز العقاري المنشورة بالجريدة الرسمية، والتي لا تزال الأجل المتعلقة بها سارية المفعول.

المادة 19

يمكن الاطلاع على الاعلانات المذكورة في المادة السابقة عبر المنصة الإلكترونية، من خلال اختيار المحافظة العقارية الواقع بدائرة نفوذها العقار المعني والولوج إلى باقي الاختيارات المتاحة، عند الاقتضاء.

الفرع الثالث: الرسم العقاري ونظيره

المادة 20

يؤسس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية اعتمادا على قاعدة البيانات العقارية المحينة المتوفرة لدى الوكالة، والمؤشر عليها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية.

يتضمن الرسم العقاري ونظيره الوضعية القانونية للملك والبيانات المتعلقة بالمالك المعني، ويمكن الاقتصار بالنسبة لنظير الرسم العقاري على التنصيب على الحقوق والشروط والتحملات التي تثقل الملك، والتي لا تزال سارية المفعول.

يتم تحيين الرسم العقاري ونظيره وفق نفس الكيفية المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة بمناسبة القيام بأي إجراء جديد بملف الرسم العقاري المعني.

يحدد شكل الرسم العقاري ونظيره المعدان بطريقة إلكترونية وكذا البيانات التي يتعين أن تضمن بهما بقرار لمدير الوكالة.

المادة 21

يمكن تقديم طلب سحب نظير الرسم العقاري عبر المنصة الإلكترونية.

ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه.

يتم فور إعداد نظير الرسم العقاري إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى الحضور من أجل سحب النظير بعد الإدلاء بما يثبت صفته وهويته.

في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بذلك، بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب.

المادة 22

يقدم طلب الحصول على نظير جديد للرسم العقاري عبر المنصة الإلكترونية. ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، مع إرفاقها بنسخ من الوثائق المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل. يتوصل صاحب الطلب بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه. يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب، وفي حالة قبوله يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى الحضور من أجل الإدلاء بأصول الوثائق المؤيدة لطلبه وأداء وجيبات المحافظة العقارية. يسلم النظير الجديد إلى المعني بالأمر بعد انصرام أجل النشر بالجريدة الرسمية، عند الاقتضاء والتأكد من صفته وهويته.

في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بذلك، وفق نفس الكيفية المشار إليها في الفقرة الأخيرة من المادة السابقة.

الفرع الرابع: تتبع التقييدات والإيداعات المضمنة بالسجلات العقارية

المادة 23

يمكن للأشخاص المقيدون بالسجلات العقارية تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم بطريقة إلكترونية.

ومن أجل إشعار المعني بالأمر بالتقييدات والإيداعات، يتعين عليه الانخراط في الخدمة المذكورة عبر المنصة الإلكترونية أو الإدلاء برقم هاتفه المحمول وعنوان بريده الإلكتروني عند الاقتضاء، بمناسبة قيامه بأي إجراء لدى مصالح الوكالة.

المادة 24

يتعين على المهنيين بمناسبة القيام بالإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بطلبات الإداع أو التقييد بالسجلات العقارية، تضمين الطلبات المذكورة أو السندات المرفقة

بها، رقم الهاتف المحمول وعنوان البريد الإلكتروني للمعنيين بالأمر عند الاقتضاء، بهدف تمكينهم من تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم.

يتعين على المعنيين بالأمر إشعار مصالح الوكالة بأي تغيير في رقم هاتفهم المحمول أو عنوان بريدهم الإلكتروني.

الفرع الخامس: نسخ الوثائق المودعة والاطلاع على المعطيات العقارية

المادة 25

يمكن الحصول على نسخ الوثائق المودعة بالسجلات العقارية عبر المنصة الإلكترونية، وذلك وفق الكيفيات المنصوص عليها في المواد 14 و15 و16 أعلاه.

المادة 26

يمكن الاطلاع على المعطيات المضمنة بقواعد البيانات العقارية عبر المنصة الإلكترونية، بعد أداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة إلكترونية.

تحدد المعطيات التي يمكن الاطلاع عليها عبر المنصة الإلكترونية بقرار صادر عن مدير الوكالة.

الفرع السادس: دليل القيم التجارية للعقارات

المادة 27

تحدث على المنصة الإلكترونية خدمة خاصة بالاطلاع على دليل القيم التجارية للعقارات، قصد تمكين المعنيين بالأمر من معرفة القيم التجارية المطبقة على العقارات في منطقة معينة، والمعتمدة كأساس لاحتساب وجيبات المحافظة العقارية المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

الفصل الرابع: الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية

المادة 28

يمكن طلب الحصول على نسخة من التصميم العقاري و/أو جدول المساحة عبر المنصة الإلكترونية.

ولهذا الغرض، يتعين تعبئة الاستمارة المعدة لذلك وأداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه وتحميل التصميم العقاري و/أو جدول المساحة عبر المنصة المذكورة.

يمكن تحميل التصميم العقاري و/أو جدول المساحة على دعامة ورقية وتقديمه إلى مصلحة المسح العقاري التي أعدته، أو إلى أي مصلحة أخرى للمسح العقاري من أجل التوقيع من طرف رئيس المصلحة أو من ينوب عنه.

تتضمن نسخة التصميم العقاري و/أو جدول المساحة المذكورين رمزا خاصا يمكن صاحب الطلب وكل ذي مصلحة من التحقق، عبر المنصة الإلكترونية، من مدى مطابقة النسخة المعنية لتلك المحفوظة بقاعدة البيانات الهندسية.

المادة 29

يمكن الاطلاع على المعطيات المنضمة بقواعد البيانات الهندسية عبر المنصة الإلكترونية بعد أداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية.

تحدد المعطيات التي يمكن الاطلاع عليها عبر المنصة الإلكترونية بقرار صادر عن مدير الوكالة.

المادة 30

يمكن اقتناء الخرائط الطبوغرافية والتصاميم الموضوعاتية والأطالس والتصاميم الحضرية وكذا التصاميم الحضرية ذات الطبيعة السياحية عبر المنصة الإلكترونية. ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك وأداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه.

بعد معالجة الطلب يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية، وتوجه إليه الوثيقة المطلوبة وفق طريقة التسليم المختارة.

الفصل الخامس: التبادل الإلكتروني مع المهنيين

المادة 31

يحدث على المنصة الإلكترونية فضاء خاص بالمهنيين المتدخلين في عمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، قصد تمكينهم من التبادل الإلكتروني للوثائق والمعلومات مع مصالح الوكالة، والاستفادة من الخدمات التي توفرها لفائدتهم.

المادة 32

يتعين على المهنيين المعنيين توقيع التزام يتضمن الشروط الأساسية للولوج إلى الفضاء الخاص بهم، ولا سيما الالتزام بالاستعمال الشخصي للحساب الخاص بكل مهني، وضمان سرية المعلومات المحصلة من قبله عبر قواعد البيانات المتعلقة بالخدمات المتاحة لفائدتهم عبر المنصة الإلكترونية، وكذا الالتزام باستعمال تلك المعلومات لأغراض مهنية صرفة.

تعمل الوكالة على تأسيس حساب خاص بالمهني المعني بناء على طلبه، وتضع رهن إشارته إسم المستعمل وكلمة المرور الخاصين به.

يعتبر المهني المعني مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن استعمال حسابه وفق مقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

المادة 33

يتيح الفضاء الخاص بالمهنيين، إمكانية القيام بالإجراءات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية ولا سيما:

تقديم طلبات إيداع وتقييد المحررات بالسجلات العقارية؛

إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية؛

أداء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المستحقة؛

الاطلاع على قواعد البيانات العقارية والهندسية والخرائطية؛

الحصول على نسخ الوثائق العقارية؛

الاستفادة من باقي الخدمات التي تقدمها الوكالة لفائدتهم.

تحدد بقرار لمدير الوكالة فئات المهنيين المعنيين بالإجراءات والخدمات المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المتاحة عبر المنصة الإلكترونية.

الفصل السادس: التدبير الإلكتروني للسجلات والأرشيف

المادة 34

يمكن للوكالة مسك السجلات المتعلقة بعمليات التحفيز العقاري بطريقة إلكترونية، بكيفية موثوقة ومؤمنة تضمن صدقية المعطيات والمعلومات التي تتضمنها وسلامتها وتماमितها.

يتم الاستغناء عن السجلات الورقية وتعويضها بالسجلات الإلكترونية المذكورة، بكيفية تدريجية، وفق الكيفيات المحددة بقرار لمدير الوكالة.

المادة 35

يمكن للوكالة اعتماد مختلف طرق المعالجة والتدبير الإلكتروني في حفظ كافة الوثائق والسندات المتعلقة بملفات مطالب التحفيز والرسوم العقارية ونظائرها، ووثائق المسح العقاري والخرائطية، وباقي الوثائق الأخرى التي لها علاقة بذلك.

الفصل السابع: الأداء الإلكتروني للوجيبات

المادة 36

تؤدي وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المتعلقة بالخدمات التي تقدمها الوكالة بكافة وسائل الأداء الإلكتروني المعتمدة من قبل الوكالة والمحددة بقرار لمديرها، وذلك في حساب أو حسابات خاصة مفتوحة لهذا الغرض.

أحكام ختامية

المادة 37

تحدد كيفيات التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق والمعلومات المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا المرسوم بموجب اتفاقيات تبرم بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والإدارات والهيئات المعنية.

المادة 38

يمكن للوكالة إحداث وتقديم خدمات إلكترونية جديدة عبر المنصة الإلكترونية وفق مقتضيات هذا المرسوم.

المادة 39

تدخل مقتضيات هذا المرسوم حيز التنفيذ بكيفية تدريجية، ومن أجل ذلك يحدد تاريخ
الشروع في إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المذكورة، بمقتضى قرارات لمدير
الوكالة.

المادة 40

يسند تنفيذ هذا المرسوم، الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزير الفلاحة والصيد
البحري والتنمية القروية والمياه والغابات.

وحرر بالرباط في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018).

الإمضاء: سعد الدين العثماني.

وقعه بالعطف:

وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات،

الإمضاء: عزيز أخنوش.

مرسوم رقم 2.18.181 صادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018) بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

2

الفصل الأول: أحكام عامة 3

الفصل الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري 5

الفصل الثالث: الخدمات الإلكترونية المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري 6

الفرع الأول: المعالجة الإلكترونية للشهادات العقارية 6

الفرع الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات الإشهار العقاري 7

الفرع الثالث: الرسم العقاري ونظيره 7

الفرع الرابع: تتبع التقييدات والإيداعات المضمنة بالسجلات العقارية 8

الفرع الخامس: نسخ الوثائق المودعة والاطلاع على المعطيات العقارية 9

الفرع السادس: دليل القيم التجارية للعقارات 9

الفصل الرابع: الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية 10

الفصل الخامس: التبادل الإلكتروني مع المهنيين 11

الفصل السادس: التدبير الإلكتروني للسجلات والأرشيف 12

الفصل السابع: الأداء الإلكتروني للوجيبات 12

أحكام ختامية 12

فهرس 14

.....
.....

نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت

صيغة محينة بتاريخ 26 أكتوبر 2011

القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت 114

كما تم تعديله بالقانونين التاليين:

القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص 5228؛

القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)؛ الجريدة الرسمية عدد 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 (3 نوفمبر 1993)، ص 2168.

¹¹⁴- الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980.

ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)
بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت

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 :

الفصل الأول - ينفذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة
وبالاحتلال المؤقت والمثبت نصه بعده، كما وافق عليه مجلس النواب في 14 من
صفر 1401 (22 دجنبر 1980).

قانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت

الجزء الأول: نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

الباب الأول: أحكام عامة

الفصل 1

إن نزع ملكية العقارات كلا أو بعضا أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون 115 مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلا أو بعضا بموجب تشريعات خاصة.

الفصل 2

يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي 116.

الفصل 3

يخول حق نزع الملكية إلى الدولة والجماعات المحلية وإلى الأشخاص المعنويين الآخرين الجارية عليهم أحكام القانون العام 117 أو الخاص أو الأشخاص الطبيعيين

115 - انظر الفقرة الثانية من الفصل 35 من دستور المملكة المغربية:

".... ولا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون".

(ظهير شريف رقم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليو 2011) بتنفيذ نص الدستور؛ الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليو 2011)، ص 3600)

116 - تنص الفقرة الثانية من المادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية على ما يلي:

"وتختص المحاكم الإدارية كذلك بالنظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمعاشات ومنح الوفاة المستحقة للعاملين في مرافق الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وموظفي إدارة مجلس النواب وموظفي إدارة مجلس المستشارين وعن تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالانتخابات والضرائب ونزع الملكية لأجل المنفعة العامة"...

- انظر كذلك المادة 38 من نفس القانون:

"تطبق أمام المحاكم الإدارية في قضايا نزع الملكية القواعد الإجرائية المنصوص عليها في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81، ويتولى اختصاصات قاضي المستعجلات رئيس المحكمة الإدارية أو القاضي الذي ينيبه عنه لهذه الغاية.

(القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)؛ الجريدة الرسمية عدد 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 (3 نونبر 1993)، ص 2168؛ كما تم تنميته وتغييره)

117 - انظر المادة 12 من الظهير الشريف رقم 1.93.51 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية:

"تمارس الوكالة الحضرية بتفويض فيما يخص تملك العقارات اللازمة للقيام بنشاطها الحقوق المخولة للسلطة العامة للمادة 3 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)".

الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات معن أنها ذات منفعة عامة.

الفصل 4

لا يجوز نزع ملكية المباني ذات الصبغة الدينية المعدة لإقامة مختلف الشعائر وكذا المقابر والعقارات التابعة للملك العام والمنشآت العسكرية.

الفصل 5

يباشر طبق الشروط المقررة في هذا القانون إعلان المنفعة العامة والحكم بنقل الملكية إلى نازعها وتحديد التعويض عن نزع الملكية.

الباب الثاني: إعلان المنفعة العامة والتخلي

الفصل 6

تعلن المنفعة العامة بمقرر إداري 118 يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها.

ويمكن أن تشمل هذه المنطقة بالإضافة إلى العقارات اللازمة لإنجاز المنشآت أو العمليات المعن أنها ذات منفعة عامة على الجزء الباقي من هذه العقارات وعلى العقارات المجاورة لها إذا تبين أن نزع ملكيتها ضروري لتحقيق هدف المنفعة العامة المنشود أو إذا كان إنجاز الأشغال يؤدي إلى زيادة ملحوظة في قيمة العقارات المذكورة.

وبالرغم عن أحكام الفصل 40 يمكن في هذه الحالة أن تحدد بالمقرر الإداري المشار إليه في المقطع الأول أو بمقرر إداري لاحق كيفية استعمال العقارات غير المدمجة بالفعل في المنشآت أو شروط إعادة بيع تلك العقارات.

(ظهير شريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ ربيع الأول 1414 (15 سبتمبر 1993)؛ ص 1624).

118 - انظر الفصل 1 من المرسوم رقم 2.82.382 صادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 المؤرخ بـ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 988.

"تطبيقاً للفصل 6 من القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه تعلن المنفعة العامة بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر".

الفصل 7

يمكن للمقرر المصرح بالمنفعة العامة أن يعين مباشرة الأملاك التي يشملها نزع الملكية وإلا فإن هذا التعيين يقع بموجب مقرر إداري يدعى "مقرر التخلي".

ويجب أن يصدر هذا المقرر في أجل سنتين بيتدى من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية. وإذا انصرم هذا الأجل دون أن يتم ذلك تعين تجديد إعلان المنفعة العامة.

الفصل 8

تتخذ بشأن المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة تدابير الإشهار الآتية :

1. نشر المقرر بكامله في الجريدة الرسمية (الجزء الأول) ونشر إعلان بشأنه في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية مع الإشارة إلى الجريدة الرسمية التي وقع نشره بها ؛

2. تعليق نصه الكامل بمكاتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع ملكيتها.

ويمكن أن تتم التدابير المذكورة بجميع وسائل الإشهار الأخرى الملائمة.

الفصل 9

إذا عين في نفس الوقت المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة الأملاك المقرر نزع ملكيتها اعتبر المقرر من جراء ذلك بمثابة مقرر للتخلي ووجب أن تتخذ بشأنه بهذه الصفة الإجراءات المقررة في الفصول 10 و11 و12.

الفصل 10

يجب إجراء بحث إداري 119 قبل اتخاذ مقرر التخلي 120.

119 - انظر الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

"وتطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) على تصميم التهيئة المعترف بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها، وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والآثار المترتبة عليه، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها في الفصل 10 من القانون الآنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص عليه في المادة 25 أعلاه."

120 - انظر الفصل 2 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

ولأجل ذلك فإن مشروع المقرر المذكور:

- ينشر بالجريدة الرسمية (الجزء الثاني) وفي جريدة أو عدة جرائد مآذون لها في نشر الإعلانات القانونية 121؛

- يودع مشفوعاً بتصميم لدى مكتب الجماعة حيث يمكن للمعنيين بالأمر الإطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

الفصل 11

يجب على المعنيين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكترين وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات و إلا بقوا وحدهم مدينين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات التي قد يطالبون بها، كما يجب داخل نفس الأجل، على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم و إلا سقط كل حق لهم.

ويتعين على نازع الملكية أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية تسليمه شهادة تتضمن قائمة الأشخاص الموجودة بأيديهم حقوق عينية مقيدة في السجلات العقارية، ويمكن أن تكون هذه الشهادة جماعية.

الفصل 12

يودع كذلك مشروع مقرر التخلي لدى المحافظة على الأملاك العقارية التابع لها موقع العقارات.

وبناء على هذا الإيداع يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية تسليم نازع الملكية شهادة تثبت أن مشروع المقرر المذكور قد قيد:

"يتخذ مقرر التخلي المنصوص عليه في الفقرة 2 من الفصل 7 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه :
- رئيس المجلس الجماعي إذا كان القائم بنزع الملكية جماعة حضرية أو قروية أو أي شخص تفوض إليه هذا الحق؛

- عامل الإقليم أو العمالة إذا كان القائم بنزع الملكية إقليم أو عمالة أو شخص يفوض إليه هذا الحق؛
- الوزير المعني بالأمر بعد استشارة وزير الداخلية في الحالات غير المشار إليها أعلاه".

121 - انظر الفصل 3 من المرسوم رقم 2.82.382 ، سالف الذكر:

"تلتزم السلطة الإدارية المحلية بنشر إعلان الإيداع المنصوص عليه في الفصل 10 من القانون رقم 7.81، الأنف الذكر".

- أما في الرسوم العقارية المعنية بالأمر عملاً بالفصل 85 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري؛

- وأما إذا كان الأمر يتعلق بعقارات في طور التحفيظ، في سجل التعرضات عملاً بالفصل 84 من الظهير الشريف المذكور، وفي هذه الحالة يجب أن تتضمن الشهادة بالإضافة إلى ذلك عند الاقتضاء أسماء المتعرضين ونوع الحقوق المطالب بها بالضبط وأهلية الأشخاص الحائزين لها ومحل المخابرة معهم وكذا جميع التحملات المثقل بها العقار أو الحقوق العينية العقارية المقصودة.

وإذا كان الأمر يتعلق بعقارات غير محفظة ولا في طور التحفيظ فإن مشروع مقرر التخلي يودع لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية¹²² التابع لها موقع العقارات لأجل تقييده في السجل الخاص المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية¹²³. ويسلم كاتب الضبط إلى نازع الملكية شهادة تثبت هذا التقييد.

الفصل 13

تتخذ بشأن مقرر التخلي نفس تدابير الإشهار المقررة في الفصل 8 بالنسبة للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة.

الفصل 14

تكون الإجراءات المقررة في الفصول 8 و9 و10 اختيارية إذا كان المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة يتعلق بعمليات أو بأشغال تهم الدفاع الوطني.

وإذا وقع العدول عن الإجراءات المذكورة وجب أن يتضمن المقرر بيان الأملاك المطلوب نزع ملكيتها وأن يبلغ إلى المظنون أنهم الملاك طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل 46.

ويتعين على الملاك الوفاء بالالتزام المنصوص عليه في الفصل 11 خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ التبليغ.

¹²² - حلت عبارة "كتابة ضبط المحكمة الإدارية" محل عبارة "كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية" في الفصل 12 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

¹²³ - ظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على قانون المسطرة المدنية؛ الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741، كما تم تغييره وتتميمه.

الباب الثالث: آثار مقررات إعلان المنفعة العامة والتخلي

الفصل 15

لا يجوز خلال أجل سنتين يبتدىء من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية إقامة أي بناء أو غرس أو تحسين في العقارات الواقعة داخل المنطقة المحددة في المقرر المذكور دون موافقة نازع الملكية.

الفصل 16

إن الأملاك المعينة في مقرر التخلي تبقى خاضعة لنفس الارتفاقات المقررة في الفصل السابق لمدة سنتين تبتدىء من تاريخ نشر المقرر المذكور في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه.

الفصل 17

يحدد الأجل الذي يمكن أن تبقى خلاله الأملاك المعينة في "مقرر التخلي" خاضعة لنزع الملكية في سنتين ابتداء من تاريخ نشر هذا المقرر في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه.

وإذا لم يودع نازع الملكية خلال هذا الأجل المقال المنصوص عليه في المقطع الأول من الفصل 18 فإنه لا يمكن الحكم بنزع الملكية إلا بموجب إعلان جديد للمنفعة العامة.

الباب الرابع: الحيابة والحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات

الفصل 18

يودع نازع الملكية لدى المحكمة الإدارية 124 الواقع العقار في دائرة نفوذها طلباً يرمي إلى الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات وذلك بمجرد استيفاء الإجراءات المتعلقة بمقرر التخلي والمنصوص عليها في الفصول 8 و9 و10 و12 أو بمجرد تبليغ المقرر المذكور في الحالة المنصوص عليها في المقطع 2 من الفصل 14 وبعد انصرام الأجل المشار إليه في المقطع 3 من الفصل المذكور.

124 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "المحكمة الابتدائية" في الفصل 18 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

ويودع نازع الملكية كذلك لدى المحكمة المذكورة التي تبت في الأمر هذه المرة في شكل محكمة للمستعجلات طلبا لأجل الحكم له بحيازة العقار مقابل إيداع أو دفع مبلغ التعويض المقترح.

واستثناء من أحكام الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية تقبل الطلبات المذكورة، ولو لم ينص فيها على أحد البيانات المقررة في الفصل المذكور إذا تعذر على نازع الملكية الإدلاء به.

وتشفع الطلبات المشار إليها أعلاه التي يجب أن يحدد فيها مبلغ التعويض الذي يقترحه نازع الملكية بجميع المستندات المثبتة لاستيفاء الإجراءات المذكورة ولاسيما الشهادات المشار إليها في الفصلين 11 و 12 المسلمة من لدن المحافظ على الأملاك العقارية عند الاقتضاء.

وفي حالة ما إذا كانت العملية أو الأشغال المعلن أنها ذات منفعة عامة تؤدي إلى إيداع طلبين أو عدة طلبات بشأن الجوهر أو بشأن الحيازة فان المستندات المثبتة المشار إليها في المقطع السابق يمكن الإدلاء بها مرة واحدة وقت إيداع الطلب الأول وتعتبر كافية بالنسبة لجميع الطلبات.

الفصل 19

يختص قاضي المستعجلات 125 وحده للإذن بواسطة أمر في الحيازة مقابل دفع أو إيداع تعويض احتياطي يعادل مبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية.

كما أن رئيس المحكمة الإدارية 126 أو القاضي المفوض من قبله الذي ينظر في القضية بصفة قاضي نزع الملكية يختص وحده بالحكم بواسطة حكم لفائدة نازع الملكية بنقل ملكية العقارات و - أو الحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وبتحديد مبلغ التعويضات.

125 - انظر المادة 38 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر:

"تطبق أمام المحاكم الإدارية في قضايا نزع الملكية القواعد الإجرائية المنصوص عليها في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81، ويتولى اختصاصات قاضي المستعجلات رئيس المحكمة الإدارية أو القاضي الذي ينيبه عنه لهذه الغاية."

126 - حلت عبارة "رئيس المحكمة الادارية" محل عبارة "رئيس المحكمة" في الفصل 19 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

الفصل 20

يحدد التعويض عن نزع الملكية طبق القواعد الآتية:

1. يجب ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر؛
2. يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملك المقرر نزع ملكيتها؛
3. يجب ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملك التي ستنزع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه في حالة ما إذا لم يودع نازع الملكية في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر "مقرر التخلي" أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة ضبط المحكمة الإدارية¹²⁷.
4. يغير التعويض، عند الاقتضاء، باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته. ويجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 2 و3 و4 أعلاه.

الفصل 21

¹²⁷ - حلت عبارة "كتابة ضبط المحكمة الإدارية" محل عبارة "كتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية" في الفصل 20 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

تحدد المحكمة الإدارية 128 في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر لمجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض.

الفصل 22

إذا كان يشغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكترون بصفة قانونية مصرح بهم على إثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات الواجبة لهم أو عند الاقتضاء تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن.

الفصل 23

يجوز لمالك بناية شمل نزع الملكية جزءا منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل 10.

وكذلك الشأن، مع مراعاة التحفظات الآتية، فيما يخص المالك الذي لا يحتفظ على إثر نزع ملكية جزء من أرضه إلا بقطعة اعتراف بأنها غير قابلة للاستعمال بالنظر لأنظمة التعمير 129 ولا لأي استغلال مفيد.

غير أنه:

- من جهة لا يمكن الاستفادة من هذه المقتضيات إذا كان من شأن ذلك الإخلال بمبدأ عدم التعويض عن الارتفاقات المشار إليها في المقطع 4 من الفصل 8 من الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) بشأن التعمير 130 وفي

128 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 21 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

129 - من أهم النصوص التشريعية التي تهم مجال التعمير:

- القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير، سالف الذكر.

- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

130 - تم نسخ الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير، وذلك بمقتضى المادة 87 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير، سالف الذكر. كما تنص المادة 88 من نفس القانون على أن "الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير تنصرف بقوة القانون إلى الأحكام المطابقة لها المقررة في هذا القانون".

المقطع الثاني من الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بتوسيع نطاق المجموعات العمرانية القروية 131؛

ومن جهة أخرى يتعين على المحكمة الإدارية 132 إذا كان من شأن الطلب أن يؤدي إلى تأخير إجراء نزع الملكية، أن تبت بأحكام منفصلة في نقل الملكية وتحديد التعويض المتعلق بالعقار موضوع نزع الملكية وفي نقل الملكية وتحديد التعويض عن جزء العقار المعترف بعدم قابليته للاستعمال.

الفصل 24

عندما يلتمس نازع الملكية الحيازة لا يجوز لقاضي المستعجلات 133 رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة.

وينص الأمر بالإذن في الحيازة على دفع التعويض الاحتياطي المنصوص عليه في الفصل 19 إلى ذوي الحقوق أو على إيداعه.

ويحدد في الحكم الصادر بنقل الملكية التعويض عن نزع الملكية بعد التذكير وجوبا بمبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية وينص فيه على وجوب أداء التعويض أو إيداعه.

ويباشر تبليغ أو نشر القرارات القضائيين المشار إليهما في المقطعين السابقين طبق الشروط المقررة في الفصل 26 ويودعان كذلك لدى المحافظة على الأملاك العقارية، وعندما يتعلق الأمر بعقار غير محفظ ولا في طور التحفيظ، يقيد القرار المذكوران

وتجدر الإشارة على أن الفقرة الرابعة من الفصل 8 من ظهير 30 يوليوز 1952 المنسوخ أصبحت تقابلها المادة 84 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير سالف الذكر:

المادة 84

"لا يستحق أي تعويض على الارتفاقات المحدثة عملاً بأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، استجابة لمقتضيات الأمن والصحة والمتطلبات الجمالية.

بيد أنه يستحق تعويض إذا نتج عن الارتفاقات المشار إليها أعلاه إما مساس بحقوق مكتسبة وإما تغيير أدخل على الحالة التي كانت عليها الأماكن من قبل ونشأ عنه ضرر مباشر مادي محقق، ويحدد التعويض بحكم قضائي في حالة عدم اتفاق من يعنيه الأمر على ذلك".

131 - ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية؛ الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

132 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "القاضي" في الفصل 23 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

133 - انظر الهامش المتضمن للفصل 19 أعلاه.

من لدن كاتب الضبط بالمحكمة الإدارية 134 في السجل المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية 135.

الفصل 25

إذا كان العقار محفظاً أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار محفظ جاز لنازع الملكية طلب تسجيل تقييد أولي في الرسم العقاري للمحافظة مؤقتاً على حقه مع تدعيم طلبه بالأمر الصادر بالإذن في الحيابة المنصوص عليه في الفصل 24.

وتتميماً لأحكام الفصل 86 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) فإن أثر التقييد الأولي لا ينتهي إلا وقت تقييد نقل الملكية الذي يرجع ترتيبه وأثره إلى تاريخ التقييد الأولي المذكور.

وإذا كان العقار في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار في طور التحفيظ وجب التنصيص على إيداع الأمر الصادر بالإذن في الحيابة لدى المحافظة على الأملاك العقارية في سجل التعرضات طبقاً للفصل 84 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913).

ولا يحتج على نازع الملكية برسم أي تفويت أو تأسيس حقوق عينية يهم عقاراً غير محفظ في طور نزع الملكية إذا لم يكن لهذا الرسم تاريخ ثابت قبل تاريخ الأمر الصادر بالإذن له في الحيابة أو تاريخ المراضاة المنصوص عليها في المقطع الثاني من الفصل 42.

الفصل 26

إن القرارات القضائية الصادرة بنزع الملكية أو بالإذن في الحيابة تبلغ تلقائياً من طرف كاتب الضبط إلى نازع الملكية وإلى المنزوعة ملكيتهم الذين عرفوا بأنفسهم على إثر الإشهار المنصوص عليه في الفصول 8 و9 و10 وكذا إذا كان الأمر يتعلق

134- حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "المحكمة الابتدائية" في الفصل 24 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

135 - انظر الفقرة 6 من الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية:

"إذا تعلق الأمر بحجز تحفظي على عقار غير العقارات المشار إليها في الفقرة أعلاه حدده المحضر ببيان مكان وجوده وحدوده ومساحته إن أمكن مع الإشارة إلى كل المعلومات المفيدة وترسل نسخة من الأمر بالحجز والمحضر بواسطة عون التنفيذ إلى رئيس المحكمة الابتدائية قصد تقييده بسجل خاص موضوع رهن إشارة العموم ويقع الإشهار علاوة على ذلك لمدة خمسة عشر يوماً بتعليق الإعلان بالمحكمة على نفقة الحاجز".

بعقارات محفظة أو في طور التحفيظ إلى مختلف ذوي الحقوق كما هم مثبتون بالشهادات المنصوص عليها في الفصل 11 وعند الاقتضاء إلى شاغل العقار.

وإذا طرأ على الوضعية القانونية للعقار أو للحقوق العينية المنزوعة ملكيتها تغيير بعد البحث أو خلال الدعوى ولاسيما على إثر وفاة، فإن القرارات المشار إليها في المقطع السابق يحتج بها على جميع ذوي الحقوق الذين لم يعرفوا بأنفسهم بصفة قانونية أو الذين عملوا على تقييد أنفسهم بالرسم العقاري أو بملف مطلب التحفيظ المعنيين لكنهم لم يتدخلوا في الدعوى بصفة متدخلين إراديين، ويجب على المحافظ على الأملاك العقارية في حالة الحكم بنقل الملكية أن يباشر تقييد هذا النقل لفائدة نازع الملكية طبق الشروط المحددة في الفصل 37 مع العلم بأن حقوق المعنيين بالأمر تحول إلى حقوق في التعويض.

وإذا لم يعرف المنزوعة ملكيتهم بأنفسهم وكان العقار المقصود غير محفظ ولا في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية المعنية لا تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ فإن القرارات المشار إليها في المقطع الأول تنتشر في شكل ملخصات من طرف نازع الملكية في جريدة أو عدة جرائد مآذون لها بنشر الإعلانات القانونية.

وتعلق كذلك نصوص القرارات المذكورة بكاملها في مكتب الجماعة التابع لها موقع العقار.

الفصل 27

إن حيازة نازع الملكية للعقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها لا يمكن أن تتم إلا بعد استيفاء إجراءات التبليغ أو النشر المنصوص عليها في الفصل 26 ودفع التعويض الاحتياطي أو إيداعه.

الفصل 28

تحدد المحكمة الإدارية 136 المصاريف ويتحملها نازع الملكية.

الباب الخامس: دفع التعويضات أو إيداعها

الفصل 29

136 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 28 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

يدفع التعويض المؤقت والتعويض المحدد في الحكم بمجرد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 26.

الفصل 30

غير أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير.

ويتخذ نفس الإجراء إذا لم يدل بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية، وفي هذه الحالة يعمل نازع الملكية على تعليق إعلانات بمكتب الجماعة والمحافظة على الأملاك العقارية المعنيتين بالأمر تعرف بالعقارات وبأسماء الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وإذا لم يقدم أي تعرض خلال أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التعليق فإن التعويضات تدفع إلى الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وفي حالة حدوث تعرض يبقى التعويض مودعا إلى أن يصدر قرار قضائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يدلي الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم.

وفيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ المعترض عليها أو العقارات غير المحظية المتنازع في شأنها أمام المحاكم فإن التعويض يبقى مودعا إلى أن يتم تعيين ذوي الحقوق الحقيقيين على إثر إجراءات التحفيظ أو الدعوى الجارية.

الفصل 31

إذا لم يتم دفع المبالغ الواجبة أو إيداعها خلال أجل شهر ابتداء من يوم تبليغ أو نشر الحكم الصادر بالأمر بالحياسة أو بنزع الملكية ترتبت على ذلك بحكم القانون لصالح المعنيين بالأمر بمجرد انتهاء هذا الأجل فوائد حسب السعر القانوني المعمول به في المعاملات المدنية.

وتترتب كذلك بحكم القانون فوائد لصالح المعنيين بالأمر إذا لم يرفع الحظر عن المبالغ المودعة في أجل شهرين يبتدىء من اليوم الذي أدلوا فيه برسوم صحيحة أو برفع اليد عن التعويضات.

الباب السادس: طرق الطعن

الفصل 32

لا يمكن التعرض على القرارات القضائيين المنصوص عليهما في الفصل 24 أعلاه.

ولا يمكن استئناف الأمر الصادر بالإذن في الحيابة.

أما الحكم الصادر بنقل الملكية وتحديد التعويض فيمكن استئنافه فيما يتعلق بتحديد التعويض فقط.

الفصل 33137

يرفع الاستئناف المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من الفصل السابق إلى محكمة النقض 138 بوصفها الجهة القضائية التي تستأنف أمامها أحكام المحاكم الإدارية 139، ويجب أن يقدم إلى كتابة ضبط المحكمة الإدارية داخل أجل 30 يوما من تبليغ الحكم، ولا يترتب عليه وقف التنفيذ.

الفصل 34

إن الحكم الاستئنافي يبلغه تلقائيا كاتب الضبط لدى محكمة الاستئناف 140 أو ينشره نازع الملكية طبق الشروط المقررة في الفصل 26.

الفصل 35

إن دفع الفرق المحتمل بين مبلغ التعويض المعروض ومبلغ التعويض عن نزع الملكية أو بين هذا التعويض والتعويض المحدد بحكم استئنافي يتوقف في حالة استئناف أو طلب النقض، مع مراعاة أحكام الفصلين 30 و31، على تقديم ذوي الحقوق لكفالة بنكية.

137 - تم نسخ وتعويض أحكام الفصل 33 أعلاه بمقتضى المادة 39 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

138 - حلت عبارة محكمة النقض محل العبارة السابقة المجلس الأعلى بالمادة الفريدة من القانون رقم 11.58 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص 5228.

139 - قارن مع المادة 5 من القانون رقم 80.03 المحدث بموجبه محاكم استئناف إدارية: "تختص محاكم الاستئناف الإدارية بالنظر في استئناف أحكام المحاكم الإدارية وأوامر رؤسائها ما عدا إذا كانت هناك مقتضيات قانونية مخالفة".

(القانون رقم 80.03 المحدث بموجبه محاكم استئناف إدارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.07 بتاريخ 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006)؛ الجريدة الرسمية عدد 5398 بتاريخ 24 محرم 1427 (23 فبراير 2006)، ص 490، كما تم تغييره وتتميمه).

140 - نفس الملاحظة السابقة.

وفي حالة عدم تقديم الكفالة يودع الفرق ويبقى مودعا إلى أن تنتهي المسطرة القضائية.

الفصل 36

تطبق أحكام الفصل 28 على مصاريف الاستئناف والنقض.

الباب السابع: أثر نزع الملكية

الفصل 37

بالرغم عن كل المقترضات المنافية الواردة في التشريع المتعلق بنظام التحفيظ والمرسوم الملكي بمثابة قانون الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) 141 الذي مدد بموجبه نظام التحفيظ العقاري إلى المنطقة السابقة للحماية الاسبانية كما وقع تغييره، فإن إيداع الحكم بنقل الملكية لدى المحافظة على الأملاك العقارية يترتب عليه، في تاريخ الإيداع المذكور، تلخيص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها وذلك طبق الشروط الآتية :

1. فيما يخص العقارات المحفظة، يترتب عليه بحكم القانون نقل الملكية إلى اسم السلطة النازعة للملكية ويشطب تلقائيا على جميع التقييدات الموضوعة لفائدة الغير، كيفما كان نوعها وتحول حقوق المستفيدين إلى حقوق في التعويضات؛

2. فيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ والعقارات الخاضعة للمسطرة المنصوص عليها في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966)، يترتب عليه وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأن الحقوق المحتملة للمتعرضين التي يتعين تحديدها في إطار مسطرة التحفيظ العادية أو في نطاق المسطرة المقررة في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) تحول تلقائيا إلى حقوق في التعويض؛

141 - مرسوم ملكي رقم 114.66 بتاريخ 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) بمثابة قانون يطبق بموجبه في المنطقة السابقة للحماية الاسبانية نظام التحفيظ العقاري المعمول به في المنطقة الجنوبية وإحداث مسطرة خاصة لتحديد العقارات الموضوعة لها رسوم عقارية؛ الجريدة الرسمية عدد 2817 بتاريخ 11 رجب 1386 (26 أكتوبر 1966)، ص 2188، كما تم تغييره وتتميمه.

3. فيما يخص العقارات غير المحفوظة وغير الموجودة في طور التحفيظ، يخلص الحكم المذكور العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها.

ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بناء على هذا الحكم بوضع رسوم نهائية في اسم السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأنه لا يمكن قبول أي تعرض ولا يمكن ممارسة الحقوق المحتملة لفائدة الغير كيفما كان نوعها إلا بخصوص التعويض.

الفصل 38

لا يمكن لدعاوى الفسخ أو الاستحقاق وجميع الدعاوى العينية الأخرى أن توقف نزع الملكية أو أن تحول دون إنتاج آثاره. وتحول حقوق المطالبين إلى حقوق في التعويض ويبقى العقار خالصاً منها.

الفصل 39

إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزع الملكية لإنجاز أشغال أو عمليات تختلف عن الأشغال أو العمليات التي برزت نزع ملكيته فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري 142.

الفصل 40

لا يجوز لنازع الملكية بيع العقارات المقنتاة عن طريق نزع الملكية منذ أقل من خمس سنوات إلا بالالتجاء إلى مسطرة السمسرة العمومية ويجوز للملاك السابقين خلال نفس الأجل أن يستردوا عقاراتهم بثمنها الأصلي 143 بشرط دفع الثمن في ظرف العشرين يوماً.

142 - انظر الفصل 4 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"تطبيقاً للفصل 39 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه، يغير الغرض المعد له العقار المتملك عن طريق نزع الملكية بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر".

143 - انظر الفصل 5 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يراد بالثمن الأصلي في الفصل 40 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر مبلغ التعويض عن نزع الملكية الممنوح للمالك".

ولا تطبق أحكام المقطع السابق عندما يتم تحقيق الغرض المنصوص عليه في إعلان المنفعة العامة أو عندما يباع العقار إلى شخص ذاتي أو معنوي آخر مع إلزامه بتخصيصه للغرض المنصوص عليه في مقرر إعلان المنفعة العامة.

ولا تطبق أحكام المقطع الأول من هذا الفصل على حقوق الماء المنزوعة ملكيتها وفق أحكام الفصل 41، ويجوز للإدارة التصرف في هذه الحقوق طبقاً للتشريع المعمول به في نظام المياه 144.

الباب الثامن: أحكام مختلفة

الفصل 41

إذا كان الاستعجال يقتضي أن تضم لفائدة الدولة بعض الموارد المائية قصد القيام بإعداد شامل نص مقرر إعلان المنفعة العامة على هذا الاستعجال وعين في نفس الوقت الحقوق المائية التي يقضي بالتخلي عنها.

ويمكن الإذن بموجب هذا المقرر في حيازة الحقوق المائية المذكورة حالاً أو آجلاً، وفي هذه الحالة يجب على اللجنة المكلفة 145 عند تعذر الاتفاق بالمرضاة أن تقوم بتقديم التعويضات داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر مقرر إعلان المنفعة العامة. وتطبق بعد ذلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 18 وما يليه.

يدفع التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام الفصل 29 وما يليه بعد أن يسقط المبلغ الذي قبضه المنزوعة ملكيته.

غير أنه استثناء من أحكام الفصول المشار إليها أعلاه فإن التعويض لا يدفع إذا كان المنزوعة ملكيتهم يملكون أراضي كائنة بقطاع سقوي أو مقرر سقيه.

144 - انظر الفصول 8، 10، 31، 33، 35 و44 من القانون رقم 10.95 المتعلق بالماء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.154 بتاريخ 18 ربيع الأول 1416 (16 أغسطس 1995)؛ الجريدة الرسمية عدد 4325 بتاريخ 24 ربيع الآخر 1416 (20 سبتمبر 1995)، ص 2520، كما تم تنميته وتغييره.

145 - انظر الفصل 6 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 41 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر والمكلفة، عند عدم حصول اتفاق، بتقدير التعويضات المتعلقة بنزع ملكية حقوق مائية من :

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها، رئيساً؛

- رئيس دائرة أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق المائية أو منتدبه؛

- ممثل وزارة التجهيز، كاتباً؛

- ممثل المصالح الإقليمية لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي".

وحيئنذ تسلم لمن يههم الأمر دون بحث رخصة بأخذ الماء وفق مقاييس سقي العقارات المعنية ولا يلزم المنزوعة ملكيتهم بدفع الوجيبة السنوية عن استعمال الماء ما لم يبلغ مجموع الوجيبات مبلغ التعويض عن نزع الملكية.

وإذا أوقف قبل الأداء التام للتعويض التزويد بالماء طيلة موسم فلاحي بكامله دفع للملاك المعنيين بمجرد انتهاء الموسم تعويض يعادل مبلغ الوجيبة عن استعمال الماء برسم الموسم الفلاحي السابق، وإذا لم تكن قد فرضت على المالك بتاريخ إيقاف التزويد بالماء أية وجيبة على استعمال الماء فإن التعويض يعادل عشرة في المائة (10%) من التعويض عن نزع الملكية.

وفي جميع الحالات فإن التعويض المؤدى خلال مدة إيقاف التزويد بالماء يسقط من التعويض عن نزع الملكية.

الفصل 42

إذا اتفق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على الثمن الذي حددته اللجنة 146 بعد نشر مقرر التخلي وعلى كفيات تفويت العقار أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها، فإن هذا الاتفاق الذي يجب أن يبرم طبقا لمقرر التخلي، يدرج في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية التابع لها موقع العقار إذا كان المنزوعة ملكيته يقيم بالمكان المذكور.

أما إذا كان المنزوعة ملكيته غير مقيم بذلك المكان فإن هذا الاتفاق يبرم وفق مقتضيات القانون الخاص بواسطة عقد عرفي أو عدلي ويبلغ إلى السلطة الإدارية المحلية وتترتب عليه ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظة على الأملاك العقارية

146 - انظر الفصل 7 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 42 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر والمكلفة بتحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من الأعضاء الدائمين التالي بيانهم :

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها، رئيسا؛

- رئيس دائرة أملاك الدولة أو منتدبه؛

- قابض التسجيل والتتبر أو منتدبه؛

- ممثل طالب نزع الملكية أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها ويضاف إلى اللجنة أعضاء غير دائمين، وهم بحسب طبيعة العقار:

مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه إذا تعلق الأمر بأراض حضرية مبنية أو غير مبنية؛

مفتش التعمير أو منتدبه؛

الممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو منتدبه؛ إذا تعلق الأمر بأراض قروية؛

مفتش الضرائب القروية أو منتدبه؛

وتتولى السلطة القائمة بنزع الملكية أعمال الكتابة".

جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37 وكذا سحب الدعوى عند الاقتضاء من المحكمة الإدارية 147 أو محكمة الاستئناف 148 أو محكمة النقض.

ويجوز كذلك إبرام اتفاق طبق نفس الشروط بين نازع الملكية والمنزوعة ملكيته فيما يتعلق بالحيازة، وفي هذه الحالة يسقط مبلغ التعويض الاحتياطي الممنوح من التعويض عن نزع الملكية، ولا يمس قبض التعويض الاحتياطي حقوق من يهمهم الأمر في إثبات كافة مطالبهم فيما بعد أمام القضاء.

وإذا أبرم الاتفاق بشأن الحيازة قبل تبليغ أو نشر الحكم بنقل الملكية وكان الأمر يتعلق إما بعقار محفظ أو في طور التحفيظ وإما بحقوق عينية تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ جاز لنزع الملكية لأجل المحافظة المؤقتة على حقه الالتجاء إلى الإجراءات المنصوص عليها في المقاطع 1 إلى 3 من الفصل 25، ويقوم الاتفاق عند الاقتضاء مقام الأمر بالحيازة المشار إليه في الفصل المذكور.

الفصل 43

إذا تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب خلال أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية أو القضائية قبل الحكم بنقل الملكية عن نزع ملكية عقار كلا أو بعضا وكان العقار المذكور واقعا في المنطقة المطلوب نزع ملكيتها أو معينا في مقرر التخلي ترتب على هذا التراجع، بشرط مراعاة أحكام الفصل 23، استصدار نازع الملكية لمقرر معدل 149 للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لمقرر التخلي.

وتتخذ بشأن هذا القرار المعدل تدابير الإشهار المنصوص عليها في الفصل 8 ويترتب على نشره في الجريدة الرسمية بحكم القانون، حسب الحالة، رفع الارتفاقات المنصوص عليها في الفصول 15 و16 و17 وسحب الدعوى من المحكمة الإدارية

147 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 42 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

148 - تختص محاكم الاستئناف الإدارية بالنظر في استئناف أحكام المحاكم الإدارية طبقا للمادة 5 من القانون رقم 80.03 المحدث بموجبه محاكم استئناف إدارية، سالف الذكر.

149 - انظر الفصل 8 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يتخذ المقرر المعدل المشار إليه في الفصل 43 من القانون رقم 7.81 الألف الذكر وفق ما هو منصوص عليه في الفصل الأول أعلاه إذا تعلق الأمر بمقرر إعلان المنفعة العامة وبحسب ما هو وارد في الفصل الثاني من هذا المرسوم إذا تعلق الأمر بمقرر التخلي".

150 وإعادة الحيابة للملاك المعنيين بالأمر فيما يخص العقار أو جزء العقار المسقط من نزع الملكية.

الفصل 44

يجوز لأوصياء وممثلي القاصرين أو المحاجير أو المتغييبين بعد الإذن من القاضي المختص عند الاقتضاء وبالرغم من جميع الأحكام المنافية، إبرام اتفاقات بالمرضاة تتعلق بالعقارات والحقوق العينية المنزوعة ملكيتها التي يملكها الأشخاص الذين يمثلونهم سواء فيما يرجع للتعويض النهائي أو التعويض الاحتياطي عن الحيابة.

ويأذن القاضي بالاتفاق بالمرضاة بناء على خبرة تحدد بموجبها القيمة التجارية للعقار أو للحقوق العينية موضوع الاتفاق المذكور.

الفصل 45

يتعين على الأطراف اختيار محل للمخابرة معهم عند بداية المسطرة بمقر المحكمة الإدارية 151 التابع لها موقع العقار. ويمكن أن تبلغ إلى محل المخابرة المذكور جميع الوثائق المسطرية الابتدائية والاستئنافية.

الفصل 46

إذا تعذر تسليم التبليغات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 14 من هذا الجزء إلى المعنيين بالأمر اكتفي بتوجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذه موقع العقار ويعتمد على ذلك بالخصوص في حساب آجال الطعن عند الاقتضاء.

وفما يخص الأحكام القضائية المبلغة إلى القيم فإن آجال الطعن لا تبتدئ إلا بعد أن يعلق خلال أجل ثلاثين يوما الحكم الصادر بلوحة معدة لهذا الغرض لدى كتابة الضبط بالمحكمة وينشر على نفقة نازع الملكية في جريدتين مأذون لهما في نشر الإعلانات القانونية تعينهما المحكمة الإدارية 152 .

150 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 43 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

151 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "المحكمة الابتدائية" في الفصل 45 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

152 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "القاضي" في الفصل 46 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

ويجب أن يتم الإجراءان المذكوران بمجرد توجيه التبليغ إلى القيم. ويضفي قيام كاتب الضبط بهذين الإجراءين وشهادته بهما على الحكم الصبغة النهائية التي تسمح بتنفيذه.

الفصل 47

إذا أمرت المحكمة الإدارية 153 بإجراء خبرة تولى كاتب الضبط على الفور، استثناء من أحكام المقطع الثاني من الفصل 60 من قانون المسطرة المدنية، تبليغ النص الكامل لتقرير الخبرة إلى نازع الملكية وإلى المنزوعة منهم الملكية.

الفصل 48

الآجال المنصوص عليها في هذا القانون آجال كاملة.

الفصل 49

تطبق على قضايا نزع الملكية جميع قواعد الاختصاص والمسطرة المقررة في قانون المسطرة المدنية ماعدا في حالة الاستثناءات المنصوص عليها في هذا القانون.

الجزء الثاني: الاحتلال المؤقت

الفصل 50

يخول حق الاحتلال المؤقت الإذن في الحيازة المؤقتة لأرض لفائدة كل منفذ لأشغال عامة ويسمح له من أجل تسهيل القيام بالأشغال العامة المعهود إليه بها:

1. إما بأن يقوم في تلك الأرض بالدراسات والأعمال التحضيرية للأشغال العامة؛
2. وإما بأن يودع فيها مؤقتا الآلات والمواد أو أن يقيم فيها أوراشا أو طرقا ضرورية لإنجاز الأشغال أو منشآت أخرى؛
3. وإما بأن يستخرج منها بعض المواد.

ويمارس حق الاحتلال المؤقت طبق الشروط المبينة بعده.

الفصل 51

153 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "القاضي" في الفصل 47 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

يجوز لأعوان الإدارة أو الأشخاص الذين تفوض إليهم حقوقها أن يدخلوا لأجل القيام بالعمليات المنصوص عليها في الفقرة 1 من الفصل 50 إلى الأملاك الخاصة باستثناء دور السكنى بناء على مقرر إداري 154 يبين فيه نوع العمليات المذكورة والجهة الواجب إنجاز هذه العمليات فيها وتاريخ الشروع في إنجازها.

وتسلم إلى المستفيدين من هذا الحق نسخة مطابقة للمقرر يتعين عليهم تقديمها إلى ملاك العقارات أو شاغليها كلما طلبوا ذلك، ويمكن لهؤلاء الملاك أو الشاغلين الحصول بطلب منهم على نسخة من المقرر المذكور.

وعند انتهاء العمليات إذا لم يحصل اتفاق بين الملاك أو الشاغلين وبين الإدارة بشأن التعويض عن الضرر الذي يكون قد نتج عن الاحتلال المؤقت يحدد التعويض وفقاً للمسطرة المقررة في الفصل 56.

الفصل 52

إن الاحتلال المؤقت لأجل القيام بالعمليات المشار إليها في الفقرتين 2 و3 من الفصل 50 يؤذن فيه بمقرر إداري 155 تعين فيه العمليات الصادر الأمر بالاحتلال من أجلها والمساحة التي يجب أن يشملها هذا الاحتلال ونوعه ومدته المحتملة.

ويبلغ رئيس المجلس الجماعي نسخة من المقرر المذكور إلى المالك وعند الاقتضاء إلى الشاغل.

الفصل 53

لا يمكن أن يشمل الاحتلال المؤقت دور السكنى والساحات والبساتين والحدائق المجاورة لهذه الدور والمحيط بها سياجات وكذا المباني الدينية والمقابر.

الفصل 54

إذا لم يحصل اتفاق بين المستفيد من الاحتلال المؤقت وبين المالك المعني بالأمر بوشرت حضورياً معاً لحالة الأماكن على يد خبيرين، ولهذا الغرض يخبر المستفيد

154 - انظر الفصل 9 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يتخذ الوزير المعني بالأمر المقررين الإداريين المنصوص عليهما في الفصلين 51 و52 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر".

155 - نفس الإحالة السابقة.

المذكور الشخص المعني بالأمر بتاريخ إجراء هذه المعاينة ويطلب منه في نفس الوقت تعيين خبيره.

الفصل 55

يحرر الخبيران في اليوم المحدد محضرا للعملية يتضمن العناصر اللازمة لتقدير الضرر.

وإذا لم يعين المالك من يمثله قام خبير الإدارة وحده بمعاينة حالة الأماكن.

وفي هذه الحالة الأخيرة أو عندما يحصل اتفاق بين الطرفين يجوز الشروع في الأشغال على الفور.

وفي حالة خلاف بشأن حالة الأماكن فإن الطرف المستعجل يعرض القضية على المحكمة الإدارية¹⁵⁶.

الفصل 56

يجب خلال الشهر التالي لانتهاء الاحتلال أو خلال الشهر الأخير من كل سنة للاحتلال إذا كانت الأشغال تستغرق عدة سنوات وفي حالة عدم حصول اتفاق بشأن مبلغ التعويض، أن يعرض الطرف المستعجل القضية على المحكمة الإدارية¹⁵⁷ التي تحدد مبلغ التعويض بالاستناد عند الاقتضاء إلى :

1. الضرر اللاحق بسطح الأرض؛

2. قيمة المواد المستخرجة؛

3. زائد القيمة التي قد يطرأ على الأرض بفضل إنجاز الأشغال أما البناءات والأغراس والتحسينات المختلفة التي قد تكون موجودة في الأرض المحتلة فلا يدفع عنها أي تعويض إذا ثبت نظرا لتاريخ إنجازها أو لأي وجه من الوجوه أنها أنجزت لأجل الحصول على تعويض أكثر ارتفاعا.

الفصل 57

¹⁵⁶ - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 55 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

¹⁵⁷ - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 56 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

لا يمكن الإذن في الاحتلال المؤقت المنصوص عليه في الفصل 52 لمدة تتجاوز خمس سنوات.

وإذا امتد الاحتلال إلى ما فوق المدة المذكورة ولم يحصل اتفاق وجب على الإدارة القيام بنزع الملكية طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون.

وكيفما كان الحال يجب أن يعمل المستفيد من الاحتلال على تبليغ انتهاء هذا الاحتلال من لدن رئيس المجلس الجماعي إلى الملك المعني بالأمر وعند الاقتضاء إلى الشاغل.

الفصل 58

تطبق أحكام المقطع الأول من الفصل 46 على التبليغات المنصوص عليها في الفصلين 52 و57.

الجزء الثالث: التعويض عن زائد القيمة

الفصل 59

إذا كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات العامة يدخل على قيمة بعض الأملاك الخاصة زيادة تتجاوز 20% فإن المستفيدين من هذه الزيادة أو ذوي حقوقهم يلزمون على وجه التضامن بدفع تعويض يعادل نصف مجموع زائد القيمة الطارئ بهذه الكيفية إلى الجماعة المعنية بالأمر.

ويخفض عند الاقتضاء التعويض عن زائد القيمة بكيفية لا يمكن أن يقل معها في أي حال من الأحوال عن 20% مبلغ الزيادة الذي يبقى كسبا للملزم.

الفصل 60

تحدد المناطق التي تشمل الأملاك الجارية عليها أحكام الفصل 59 بموجب مقرر إداري 158 خلال أجل سنتين يبتدئ من تاريخ المقرر المعينة فيه الأملاك المطلوب نزع ملكيتها أو عند عدمه ابتداء من يوم الشروع في الأشغال أو العمليات العامة.

الفصل 61

158 - انظر الفصل 10 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر.
"تحدد المناطق المشار إليها في الفصل 60 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير المالية والوزير المعني بالأمر".

يتم بمجرد نشر المقرر الإداري المنصوص عليه في الفصل 60 وعلى أبعد تقدير قبل انتهاء الأجل المقرر في الفصل 62 استدعاء المستفيدين من زائد القيمة أو ذوي حقوقهم للحضور لدى السلطة الجماعية أو وكيلها قصد الاتفاق مع الإدارة على مبلغ زائد القيمة ومبلغ التعويض.

ويحرر محضر عن كل حضور. وفي حالة الاتفاق يعتبر المحضر سند دين لفائدة الجماعة المعنية بالأمر ويسقط حق الإدارة في الالتجاء إلى المسطرة المنصوص عليها في الفصل 62.

الفصل 62159

إذا لم يقبل المعنيون بالأمر الاتفاق المنصوص عليه في الفصل السابق تطلب الإدارة 160 من المحكمة الإدارية تقدير زائد القيمة المكتسب في يوم الطلب وتحديد التعويض المستحق، ويجب أن تقدم الإدارة طلبها هذا خلال أجل أقصاه ثماني سنوات من تاريخ نشر القرارات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 60 أعلاه، وتطبق في هذا المجال القواعد الإجرائية المحددة في الفصولين 45 و47 من هذا القانون.

وتكون الأحكام الصادرة في هذا الصدد قابلة دائماً للاستئناف.

الفصل 63

تحدد المحكمة لأجل تقدير مبلغ التعويض:

1. قيمة العقار قبل إعلان الأشغال أو العمليات العامة أو الشروع فيها؛
2. قيمة العقار يوم تقديم الطلب ؛
3. عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة عن عوامل زائد القيمة التي لا علاقة لها بالأشغال أو العمليات العامة.

159 - تم نسخ وتعويض أحكام الفصل 62 أعلاه بمقتضى المادة 40 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

160 - انظر الفصل 11 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يراد بلفظة "إدارة" في الفقرة الأولى من الفصل 62 من القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه:

- وزير المالية إذا تعلق الأمر بأشغال أنجزتها الدولة؛

- عامل الإقليم أو العمالة إذا أنجز الأشغال إقليم أو عمالة؛

- رئيس المجلس الجماعي إذا قامت بالأشغال جماعة حضرية أو قروية".

ويجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 1 و2 و3 أعلاه.

الفصل 64

إن التعويض المحدد بالاتفاق أو على يد المحاكم يباشر تحصيله كما هو الشأن في الضرائب المباشرة¹⁶¹، غير أنه يجوز للمحكمة الإدارية¹⁶² أو للطرفين في حالة الاتفاق تقسيط الأداء على أعقاب عشر سنوات على الأكثر، وفي هذه الحالة يخول الحكم أو الاتفاق الجماعة المعنية بالأمر حق رهن في أملاك الملتزم المحفظة التي استفادت من الزيادة في القيمة التي ترتب عليها منح التعويض.

ولا تدفع فوائد عن المبالغ غير المؤداة نقدا. وفي حالة عدم أداء قسط عند حلول أجله يفقد الملتزم بحكم القانون الاستفادة من تأجيل الأداء.

الفصل 65

يمكن لكل ملتزم بالتعويض أن يبرئ ذمته منه بترك مجموع أو بعض العقارات التي استفادت من زائد القيمة.

أما العقارات المقدمة في مقابل الأداء فلا يمكن قبولها بقيمة تتجاوز القيمة المحددة لها أما في تاريخ الاتفاق وأما في تاريخ تقديم الطلب لأجل تحديد التعويض.

الفصل 66

إذا كان زائد القيمة يتعلق بملك نزعت ملكية جزء منه وجب أن يسقط من التعويض عن زائد القيمة المبلغ المقتطع من التعويض عن نزاع الملكية وفقا للفقرة 4 من الفصل 20 أعلاه.

الجزء الرابع: أحكام انتقالية وتطبيقية

الفصل 67

¹⁶¹ - القانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.175 بتاريخ 28 من محرم 1421 (3 ماي 2000)؛ الجريدة الرسمية عدد 4800 بتاريخ 28 صفر 1421 (فاتح يونيو 2000)، ص 1256.

¹⁶² - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "القاضي" في الفصل 64 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

تطبق أحكام هذا القانون على إجراءات نزع الملكية التي اتخذ بشأنها ونشر قبل صدور هذا القانون مقرر بإعلان المنفعة العامة والتي لم يترتب عليها في هذا التاريخ الأخير إيداع مقال الدعوى المنصوص عليه في الفصل 14 من الظهير الشريف الصادر في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، كما وقع تغييره وتتميمه.

الفصل 68

تطبق أحكام هذا القانون على جميع الدعاوى الجارية لدى المحاكم دون تجديد الرسوم أو الإجراءات أو المقررات المتخذة بصفة قانونية قبل تاريخ العمل بهذا القانون.

الفصل 69

إن الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى الظهيرين الشريفين الصادرين في 9 شوال 1332 (21 غشت 1914) و26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت تنصرف بحكم القانون إلى الأحكام المقابلة المنصوص عليها في هذا القانون.

الفصل 70

تنسخ النصوص الآتية :

- الظهير الشريف الصادر في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، كما وقع تغييره وتتميمه؛

- الظهير الشريف الصادر في 25 من ذي الحجة 1345 (25 يونيو 1927) بشأن تحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها لأجل المنفعة العامة؛

- الظهير الشريف الصادر في 25 من جمادى الآخرة 1357 (22 غشت 1938) بتحديد توزيع المصاريف في قضايا نزع الملكية لأجل المنفعة العامة؛

- القرار الوزيري الصادر في 21 من صفر 1374 (20 أكتوبر 1954) بتحديد المساحة القصوى للقطع الأرضية التي يحق لملاكها المطالبة باقتنائها وفقا للفصل 19 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951).

الفصل الثاني- ينشر ظهيرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية.

وحرر بفاس في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء : المعطي بوعبيد

قانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاختلال المؤقت 4

الجزء الأول: نزع الملكية لأجل المنفعة العامة 4

الباب الأول: أحكام عامة 4

الباب الثاني: إعلان المنفعة العامة والتخلي 5

الباب الثالث: آثار مقررات إعلان المنفعة العامة والتخلي 8

الباب الرابع: الحيابة والحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات 9

الباب الخامس: دفع التعويضات أو إيداعها 14

الباب السادس: طرق الطعن 15

الباب السابع: أثر نزع الملكية 16

الباب الثامن: أحكام مختلفة 17

الجزء الثاني: الاختلال المؤقت 21

الجزء الثالث: التعويض عن زائد القيمة 23

الجزء الرابع: أحكام انتقالية وتطبيقية 26

الفهرس 28

.....
.....