

**القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية  
والمجموعات السكنية**

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



.....  
المملكة المغربية

رئيس الحكومة

مشروع قانون رقم 34.21 بتغيير وتتميم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

( الأمانة العامة للحكومة المطبوعة الرسمية) - الرباط

2026-1447

المادة الأولى

تغير أو تتمم على النحو التالي مقتضيات المواد 1 و 4 و 6 و 8 و 9 و 17 و 18 و 19 و 20 و 22 و 23 و 26 و 27 و 28 و 29 و 32 وعنوان الفصل الثالث من الباب الأول والمواد 33 و 35 و 36 و 38 و 39 و 41 و 49 و 59 و 61 و 62 و 63 و 68 و 69 و 72 من 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.

المادة الأولى - يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق التفويت أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد .....

... العقار المراد تجزئته.

المادة 4 - يسلم الإذن ...

... مصحوبا بالوثائق التالية :

1 - رسم .... العقارية :

«2-

«3-

4 - دفتر الشروط .....

..... الجماعة إنجازها والتي يجب أن إنجازها صاحب التجزئة.  
يمكن تغيير أو تتميم لأحة الوثائق المذكورة أعلاه بنص تنظيمي.  
«المادة 6. - يسلم الإذن ....

..... وتصاميم التهيئة.

ويسلم الإذن .... والحصول على تأشيرتها.

تحتفظ العقارات التي تم تخصيصها لإنجاز المرافق والتجهيزات العمومية في إطار  
تصاميم التجزئات بطبيعتها وتخصيصها ومساحتها. وذلك بمجرد الحصول على  
التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المشار إليه في المادة 23 أدناه.

يمكن تغيير تخصيص تلك العقارات بشكل جزئي أو كلي الفائدة تجهيزات ومرافق  
عمومية أخرى.

كما يمكن عند الاقتضاء، تغيير التخصيص المذكور لفائدة مشاريع ذات نفع عام تتولى  
الدولة الملك الخاص للدولة تعبئة العقارات اللازمة لإنجازها.  
تحدد كفيات تطبيق هذه المادة بنص تنظيمي.

المادة 8 - إذا كانت الأغراض المخصصة .....

..... فإن سكوت

الإدارة يعتبر بمثابة موافقة على طلب الإذن في القيام بالتجزئة، وذلك وفقا للأجال  
والكفيات المنصوص عليها في النصوص التشريعية «المساطر والإجراءات الإدارية  
، ويجب إنجاز. والتنظيمية الجاري بها العمل ولاسيما التشريع المتعلق بتبسيط  
وتصاميم «التهيئة.

وتنقطع الأجال المشار إليها أعلاه عند كل طلب ..... المراد إحداثها.»

المادة 9 - إذا كانت الأغراض المخصصة لها .....

بعد استطلاع رأي الإدارة .

1 - في دوائر الجماعات التي يشمل مدارها الحضري كامل نفوذها الترابي والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة :

( الباقي لا تغيير فيه.)

ليتولى بصفته

المادة 17 - يجب على صاحب منسقا للورش، مهمة السهر على تتبع إنجاز الأشغال وفق الوثائق والمستندات التي سلم على أساسها الإذن في القيام بالتجزئة.

المادة 18 - لا يجوز الإذن ....

.... ما يلي :

1 - أشغال التجهيز التالية :

- إقامة الطرق .... للملك العام البحري.

1 - المساحات المخصصة ...

.... التي تقتضيها متطلبات

«التجزئة، وذلك وفقا لمعايير تحدد بنص تنظيمي.»

-2-

«المادة 19 - إذا تعلق الأمر في الجماعات التي يشمل مدارها «الحضري كامل نفوذها الترابي والمراكز المحددة بإحداث تجزئات عقارية معدة لإقامة :

(الباقي لا تغيير فيه.)

المادة 20 - إذا حل صاحب التجزئة محل الجماعة في إنجاز «الشبكات ... من الجماعة.

يحدد نموذج الاتفاق المذكور أعلاه بنص تنظيمي.

المادة 22 يجب على صاحب التجزئة أو منسق الورش أن يصرح لدى الجماعة بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع «التجزئة، وذلك قبل انصرام

الأجال المحددة في المادة 11 أعلاه. ويجب أن يكون التصريح المذكور، مشفوعاً بشهادة موقعة من قبل منسق الورش، يثبت فيها أن الأشغال قد تم إنجازها وفق الوثائق والمستندات التي سلم على أساسها الإذن بإحداث التجزئة.

وتكون أشغال التجهيز بعد انتهائها .. نهائي.

المادة 23 - يتيح التسلم المؤقت للجماعة التحقق من أن أشغال «التجهيز، قد تم الانتهاء من إنجازها وفق ما ينص عليه مشروع التجزئة الذي صدر الإذن في شأنه.

ويجب داخل أجل ثلاثين (30) يوماً التي تلي التصريح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 «أعلاه».

المادة 26 - إذا عاينت اللجنة . تقوم بتحرير وثيقة تتضمن إثبات هذه الحالة، وتقوم بتبليغها لصاحب التجزئة والمنسق الورش مع تحديد أجل لتغيير أو إزالة بعض المنشآت أو إنجاز أشغال تكميلية.

إذا تبين للجنة أن صاحب التجزئة لم يقم داخل الأجل المحدد في الوثيقة المذكورة ، بإنجاز الأشغال المشار إليها أعلاه، يوجه رئيس «مجلس الجماعة طلباً لمراقب التعمير ، مرفقاً بنسخة من وثيقة معاينة عدم مطابقة الأشغال للمستندات الموافقة عليها لإحداث التجزئة وذلك من أجل أعمال مسطرة المراقبة المنصوص عليها في الفصل «الأول من الباب الخامس من هذا القانون.

-2-

«المادة 27 - تقوم اللجنة . بعد مضي سنة على توقيع محضر التسلم المؤقت للأشغال المنصوص عليه في نفس «المادة الموماً إليها أعلاه.

يوجه رئيس مجلس الجماعة دعوة إلى اللجنة المذكورة أعلاه لحضور التسلم النهائي لأشغال التجهيز، وذلك داخل أجل ثلاثين (30) يوماً يبتدئ من تاريخ انقضاء سنة كاملة على توقيع محضر التسلم المؤقت، كما يوجهها إلى كل من صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين.

وفي حالة عدم توجيه الدعوة من طرف رئيس مجلس الجماعة داخل الأجل المذكور أعلاه، يجوز لصاحب التجزئة أن يطلب من العامل توجيه الدعوة للجنة وفق الكيفيات المنصوص عليها في «المادة 24 أعلاه».

«المادة 28 - يهدف التسلم النهائي . لا يشوبها أي عيب.

وفي حالة ملاحظة . التدارك ذلك داخل أجل تحدده له اللجنة السالفة الذكر.

إذا تبين للجنة عدم اتخاذ صاحب التجزئة للتدابير اللازمة لإصلاح «العيوب التي تمت معابنتها، خلال الأجل المحدد لذلك من قبلها، قامت الجماعة بنفسها أو بواسطة من تفوض إليه ذلك، بإنجاز الأشغال اللازم القيام بها لإصلاح العيوب موضوع المعاينة .

يقوم رئيس مجلس الجماعة بتحصيل جميع المصاريف المتعلقة بإصلاح العيوب المذكورة بواسطة أمر بتحصيل المداخل طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون «العمومية.»

المادة 29 - يترتب على التسلم النهائي قيام رئيس مجلس الجماعة بعد موافقة اللجنة. في حالة سليمة.

يوجه رئيس مجلس الجماعة . في الفقرة الأولى أعلاه.»

المادة 32 - لا يباشر قيد التجزئة. والإدلاء بنسخة من محضر التسلم المؤقت وبنسخة من النظام المتعلق بالأجزاء المشتركة . إن اقتضى الحال ذلك.  
( الباقي لا تغيير فيه.)

### الفصل الثالث

في عقود التقويت والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

«المادة 33 - لا يمكن . بعمليات التقويت والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، إلا بعد أن تقوم الجماعة المعنية بالتسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

المادة 35 - لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين. التسجيل أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات التقويت والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إذا لم يتم الإدلاء :

إما بنسخة من محضر التسلم المؤقت :

- واما بنسخة من شهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة، بعد «الموافقة المسبقة للجنة مكونة من ممثلي الوكالة الحضرية والجماعة والعمالة أو الإقليم، تثبت أن عملية التقويت أو الإيجار أو القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

المادة 36 - يجب أن تتضمن عقود التفويت والإيجار والقسمة من هذا القانون. ويجب أن تضاف إلى العقود المشار إليها أعلاه نسخة من محضر التسلم المؤقت .  
أعلام

..المادة 38. - يجب ... المشار إليها في

المادة 4 من هذا القانون :

- برنامجا .... أن يؤذن له

في تفويتها أو إيجارها .... الأشغال :

- تصريحاً يتضمن لتأمين ذلك

(كفالات شخصية أو كفالات بنكية أو رهون).

المادة 39 - يجب أن يشمل .... التي لم يتم «إنجازها حين تفويت البقع الأرضية الأولى من التجزئة.

المادة 41 - يتم .... الجماعة تتضمن بيان البقع الأرضية التي يمكن تفويتها أو إيجارها.

( الباقي لا تغيير فيه.)

3-

-3-

المادة 49 - يراد في هذا القانون .

في المادة 2 أعلاه.

تخضع التجزئات غير القانونية المشار إليها أعلاه إلى إعادة الهيكلة بهدف تأهيلها، وذلك من خلال القيام بجميع العمليات التي تقتضيها متطلبات الصحة والسلامة والمرور والأمن والجمالية والراحة العامة.

المادة 59 - يسلم رئيس مجلس الجماعة، بعد استطلاع .....  
يجب أن يتضمنها.

ويعتبر الإذن ممنوحا إذا لم يبت رئيس مجلس الجماعة في طلب الحصول عليه داخل  
أجل ثلاثين (30) يوما من إيداعه، وذلك وفق «الكيفيات المنصوص عليها في  
النصوص التشريعية والتنظيمية» الجاري بها العمل ..

المادة 61 - لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين.

التسجيل أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات التفويت أو القسمة  
المشار إليها في المادة 58 أعلاه إذا لم يتم الإدلاء :

بالإذن المنصوص عليه في المادة 58 المذكورة :

أو بشهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة، بعد الموافقة المسبقة للجنة مكونة من  
ممثلي الوكالة الحضرية، والجماعة والعمالة أو الإقليم، تثبت أن عملية التفويت أو  
القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

المادة 62 - يجب أن تتضمن عقود التفويت أو القسمة بيان الإذن  
المادة السابقة.

المادة 63 - بعد ارتكاب الأفعال .

هذا القانون :

إحداث...

تقسيم عقارات :

- الإخلال .

دفتر الورش :

تفويت أو إيجار أو قسمة أو القيام بتفويت أو إيجار ....

في طور الإنجاز.»

«المادة 68 - يعاقب ....

كل من قام بتفويت أو إيجار أو قسمة أو عرض للتفويت أو الإيجار بقعا في طور الإنجاز.»

-4-

«المادة 69 - يعتبر كل تفويت أو إيجار لبقعة .....

المؤقت للأشغال بمثابة مخالفة مستقلة.»

المادة 72 - تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود التفويت والإيجار

والقسمة ....

في هذا القانون.

الباقي لا تغيير فيه.

المادة الثانية

تتم على النحو التالي مقتضيات القانون السالف الذكر رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات بالمادة 11 المكررة وبالفصل الرابع المكرر وبالمادة 42 المكررة من الباب الأول والمادة 74 المكررة من الباب السادس :

المادة 11 المكررة. - يتوقف سريان الأجل المنصوص عليها في المادة 11 أعلاه في حالة التوقف الاضطراري لأشغال تجهيز التجزئة الناتج عن ظروف خارجة عن إرادة صاحب التجزئة، ولا تعود له «المسؤولية عن حدوثها.

ولهذا الغرض يقوم صاحب التجزئة أو منسق الورش بإيداع طلب لدى مصالح الجماعة المعنية مشفوعا بالوثائق والمستندات التي يستند عليها لتبرير حالة التوقف الاضطراري سالف الذكر.

يعرض رئيس مجلس الجماعة ملف الطلب يوقف سريان أجل «الإذن، من أجل الدراسة وإبداء الرأي، على لجنة خاصة، تضم ممثلين عن الجماعة والعمالة أو الإقليم والوكالة الحضرية ويمكن الرئيس مجلس الجماعة عند الاقتضاء، أن يدعو لحضور أشغال اللجنة المذكورة ممثلين عن الهيئات المكلفة بتدبير مختلف الشبكات، وكذا كل جهة يعتبر حضورها مفيدا.

تبدي هذه اللجنة التي تتولى الوكالة الحضرية المعنية مهمة كتابتها، رأيها في ملفات طلبات وقف سريان أجل الإذن المعروضة عليها داخل أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب وتحدد فيه المدة اللازمة لإيقاف سريان أجل الإذن.

يضمن رأي اللجنة في محضر يوقعه أعضاؤها، ويوجه داخل أجل ثلاثة (3) أيام من تاريخ توقيعه إلى رئيس مجلس الجماعة، قصد اتخاذ قرار إيقاف سريان أجل الإذن داخل أجل أقصاه سبعة (7) «أيام، ابتداء من تاريخ توصله بمحضر اللجنة.

كل قرار برفض طلب وقف سريان أجل الإذن، يجب أن يستند في تعليقه على الأسباب الواردة في محضر اللجنة المنصوص عليه أعلاه وأن يبلغ لصاحب التجزئة.»

-4-

#### «الفصل الرابع المكرر

«أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز فيها الأشغال بصفة تدريجية

المادة 42 المكررة - استثناء من أحكام المواد 11 و 18 و 44 من هذا «القانون، يمكن تسليم الإذن بإحداث تجزئات عقارية تنجز بها أشغال «التجهيز بصفة تدريجية، إذا تعلق الأمر بعمليات يكون الهدف منها «الاستجابة لحالات استعجالية بقصد إعادة إسكان ضحايا الكوارث الطبيعية أو محاربة السكن غير اللائق أو لأجل المنفعة العامة، والمقرر «إنجازها من قبل الدولة أو الجماعات الترابية أو مجموعاتها وهيئاتها أو المؤسسات والمقاولات العمومية.

يجب أن يتضمن مشروع التجزئة أشغال التجهيز، ولاسيما إقامة شبكات توزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء والصرف الصحي والطرق «الداخلية، وربطها بما يقابلها من الشبكات الرئيسية عند وجودها.

كما يجب أن يتضمن مشروع التجزئة حداً أدنى من شروط الصحة والسلامة والأمن والسكن اللائق.

يجب أن يتم تنفيذ مشروع التجزئة وفق برنامج يحدد شروط «إنجاز أشغال التجهيز، ومختلف المرافق العمومية المبرمجة به، ومدة «إنجازها، ومصادر تمويلها، وآليات تتبعها وتنفيذها.

يمكن تسليم رخص البناء للمستفيدين قبل انتهاء أشغال التجهيز.

بعد الانتهاء من أشغال التجهيز، تطبق الإجراءات المتعلقة بالتسليم المؤقت والتسليم النهائي.

المادة 74 المكررة - تعتبر الأجل المنصوص عليها في هذا القانون «أجلا كاملة».

#### المادة الثالثة

تنسخ وتعوض على النحو التالي مقتضيات المواد 11 و 24 و 50 و 55 و 58 و 74 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات :

المادة 11 - يحدد أجل الإذن في القيام بالتجزئة حسب مساحة الأرض المقام عليها مشروع التجزئة، وذلك على النحو التالي :

ثلاث (3) سنوات بالنسبة للتجزئة التي لا تتعدى مساحتها : عشرون (20) هكتارا

خمس (5) سنوات بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها عشرون (20) هكتارا، ولا تتعدى مائة (100) هكتار .

-5-

سبع (7) سنوات بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها مائة (100) هكتار، ولا تتعدى مائتي وخمسين (250) هكتارا :

عشر (10) سنوات بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها مائتي وخمسين (250) هكتارا، ولا تتعدى أربع مائة (400) هكتار :

- خمسة عشر (15) سنة بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها أربع مائة (400) هكتار

يسقط الإذن في القيام بالتجزئة إذا انقضت الأجل المحددة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنهى أشغال التجهيز المشار إليها في المادة 18 من هذا القانون، مع مراعاة المقتضيات الواردة في المادة 11 المكررة أدناه.

يحتسب أجل سقوط الإذن المذكور، ابتداء من تاريخ الحصول عليه.

المادة 24 - تتولى التسليم المؤقت للأشغال، بعد زيارة إلى عين المكان، والاطلاع على مختلف الوثائق والمستندات المتعلقة بالتجزئة ولا سيما دفتر الورش المشار إليه في الفرع الثاني المكرر من هذا الباب وكذا التصريح والشهادة المشار إليهما في المادة

22 أعلاه، لجنة تضم ممثلين للجماعة وممثلين عن الإدارة يحدد عددهم وصفتهم بنص تنظيمي، كما تضم ممثلاً للمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.

يوجه رئيس مجلس الجماعة الدعوة إلى اجتماع اللجنة المذكورة أعلاه، كما يوجهها إلى كل من صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين ومهندس المساحة.

وفي حالة عدم توجيه الدعوة من طرف رئيس مجلس الجماعة داخل الأجل المشار إليه في المادة 23 أعلاه، يجوز لصاحب التجزئة أن يطلب من العامل توجيه الدعوة من أجل انعقاد اللجنة المذكورة من خلال ممارسة حقه في الحل محل رئيس مجلس الجماعة المعني وذلك بعد استنفاد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7) يوليو 2015

ويحرر بعد انتهاء الاجتماع إما محضر التسلم المؤقت للأشغال وإما «وثيقة المعاينة المشار إليها في المادة 26 أدناه، وذلك بحسب ما تقتضيه الحالة.

يترتب على التسلم المؤقت لأشغال التجهيز، نقل طرق التجزئة وشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي والمساحات غير المبنية المغروسة بقوة القانون إلى الأملاك العامة للجماعة والحاقها التلقائي بها.

خلافاً لأحكام الفقرة الثانية من المادة 44 من القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، يجب قيد عملية الإلحاق باسم الجماعة، بناء على محضر التسلم المؤقت للأشغال من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، وبياشر هذا القيد تلقائياً ومجاناً.

يوجه رئيس مجلس الجماعة إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية والوكالة الحضرية والمحافظ على الأملاك العقارية المختص، نسخة من محضر التسلم المؤقت للأشغال.

المادة 50 تقرر عملية إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية من قبل مجلس الجماعة، بمبادرة منه، أو بناء على طلب من الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم المعني، وذلك بعد استطلاع رأي الوكالة الحضرية المعنية.

ويتم إنجاز هذه العملية وفق برنامج محدد، يتضمن على وجه الخصوص :

المعطيات والبيانات المتعلقة بوضعية الوعاء العقاري للتجزئة :

الشروط التقنية والمالية اللازم توفيرها لإنجاز برنامج إعادة «الهيكلة» :

- أشغال التجهيز التي يتعين القيام بها، لاسيما إقامة الطرقات والمسالك والساحات العمومية، لتيسير عملية تسوية وضعية البنايات القائمة، وتسليم الرخص المشاريع البناء الجديدة :

قرارات تخطيط حدود الطرق التي يتعين اتخاذها لإنجاز هذه «العمليات، عند الاقتضاء.

تستثنى من برامج إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية، التجزئات التي تم إحداثها بمناطق مهددة بالفيضانات أو الزلازل أو بانجراف «التربة، أو المحدثة بمنطقة حماية الثروات الحيوية التي تشمل على مياه سطحية أو جوفية أو بجوار أحواض السدود أو بمناطق غير قابلة لإحداث تجزئات عقارية بموجب نصوص تشريعية أو تنظيمية خاصة.

تحدد مضامين وكيفيات إنجاز برامج إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية، بموجب اتفاقيات تبرم بين الأطراف المعنية.

إذا تعذر القيام بعملية إعادة هيكلة تجزئات غير قانونية في إطار الاتفاقيات المذكورة، جاز للدولة والجماعات الترابية أن تقوم بنزع ملكية الأراضي اللازمة لمباشرة عملية التقويم التي تقتضيها متطلبات الصحة والسلامة والمرور والأمن والجمالية والراحة العامة، وذلك طبقاً للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.»

-5-

المادة 55 - يتم تحصيل المساهمات المنصوص عليها في هذا الباب ومتابعة تحصيلها، وفق أحكام القانون السالف الذكر رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.

«المادة 58 - يجب الحصول على إذن مسبق من أجل التقسيم إذا تعلق الأمر بعقار يوجد في الجماعات التي يشمل مدارها الحضري كامل نفوذها الترابي أو في المراكز المحددة أو في المناطق المحيطة بها أو في المناطق ذات الصبغة الخاصة أو في كل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها، بالنسبة لكل عملية :

تقويت أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليها تقسيم عقار إلى «بقتنين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها :

- تفويت عقار غير معد للبناء لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم، إذا كان من شأن ذلك التفويت أن ينتج عنه حصول أحد المفوت إليهم على الأقل على نصيب شائع لا تقل مساحته عن المساحة الدنيا للبقع الأرضية المحددة بمقتضى وثيقة التعمير أو لا تقل عن مساحة 2500 متر مربع، إذا لم يتم التنقيص على المساحة الدنيا.

غير أنه لا تخضع لإلزامية الحصول على إذن بالتقسيم العمليات التالية :

1 - كل تقسيم :

لعقار في ملك الدولة أو الجماعات الترابية أو الجماعات السبلالية بقصد استخراج جزء أو عدة أجزاء منه، مبنية أو غير مبنية لإقامة مشاريع ذات نفع عام :

- لعقار تملكه الدولة على الشيع مع الغير، شريطة أن تكون مبادرة طلب القسمة من طرف الدولة.

2 - كل استخراج لقطع أرضية بقصد تفويتها للدولة أو للجماعات الترابية بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية لإنجاز تجهيزات ومرافق «عمومية»

المادة 74 - تمارس الصلاحيات المسندة بموجب هذا القانون إلى رؤساء مجالس الجماعات من قبل باشا كل جماعة من جماعات «المشور المنصوص عليها في القانون التنظيمي السالف الذكر رقم 113.14 المتعلق بالجماعات».

المادة الرابعة

تحل عبارة «الجماعة» محل عبارتي الجماعة الحضرية» و«الجماعة القروية في باقي مواد القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، كما وقع تغييره وتنظيمه.

-6-

المادة الخامسة

مقتضيات انتقالية وختامية

تسري الأجل القانونية المحددة في الفقرة الأولى من المادة 11 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما وقع تغييره وتنظيمه بهذا القانون، على مشاريع التجزئات العقارية التي سبق أن كانت

موضوع إذن بإحداثها، ولا تزال آجالها القانونية سارية المفعول في تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وذلك حسب مساحتها.

تمنح مشاريع التجزئات العقارية التي انتهت الأجل القانونية لإنجاز أشغال تجهيزها قبل التاريخ المذكور أعلاه، ولم تستكمل هذه الأشغال أجلا إضافيا تحدده لجنة تقنية أخذتا بعين الاعتبار لمقتضيات وثائق التعمير والمساحة التجزئة وما يقابلها من آجال بموجب المادة 11 المذكورة أعلاه، ولنسبة أشغال التجهيز المنجزة.

تضم اللجنة المذكورة ممثلين عن العمالة أو الإقليم والجماعة والوكالة الحضرية، وكذا ممثلي الهيئات المكلفة بتدبير مختلف الشبكات.

وفي حالة عدم قيام صاحب التجزئة باستكمال جميع أشغال التجهيز المقررة في مشروع التجزئة، رغم استفادته من أجل إضافي جاز للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية المعنية أن تتخذ جميع الإجراءات والتدابير اللازمة، قصد استكمال إنجاز الأشغال المتبقية وفق برنامج محدد، وذلك في إطار لجنة تضم في عضويتها ممثلين عن العمالة أو الإقليم والجماعة والوكالة الحضرية، وكذا ممثلين عن الإدارة تحدد قائمتهم بنص تنظيمي.

تحدد بنص تنظيمي شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة.

#### المادة السادسة

تدخل أحكام هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن الأحكام التي تستلزم صدور النصوص التطبيقية، تدخل حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

يتعين إصدار النصوص التطبيقية اللازمة لتطبيق هذا القانون داخل أجل سنة ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

-6-

.....  
قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

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

(صيغة محينة بتاريخ 19 سبتمبر 2016)

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.

فهرس قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الباب الأول: في التجزئات العقارية

الفصل الأول: في الاذن بإحداث التجزئات العقارية

الفصل الثاني: واجبات وحقوق صاحب التجزئة

الفرع الأول: إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية

الفرع الثاني: الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين و المهندسين المختصين  
ومهندسي المساحة

الفرع الثاني المكرر: تنظيم الورش

الفرع الثالث: في أشغال التجهيز

الفرع الرابع: الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة  
الفرع الخامس: في عمليات التحديد والقيود في السجلات العقارية  
الفصل الثالث: في عقود البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات  
الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على  
أقسام

الفصل الخامس: في الأبنية المقامة في التجزئات

الفصل السادس: في نظام الأجزاء المشتركة

الفصل السابع: في الإشهار

الباب الثاني: في إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية

الباب الثالث: المجموعات السكنية

الباب الرابع: في تقسيم العقارات

الباب الخامس: الأجزاء

الفصل الأول: مقتضيات زجرية

الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعابقتها

الفصل الثاني: بطلان العقود المخالفة للقانون

الباب السادس: أحكام متنوعة

"تحميل القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم  
العقارات PDF"

التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

صيغة محينة بتاريخ 19 سبتمبر 2016

القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

كما تم تعديله:

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

ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الحمد لله وحده ؛

الطابع الشريف- بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

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

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

وقعه بالعطف :

الوزير الأول،

الامضاء : الدكتور عز الدين العراقي

قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الباب الأول: في التجزئات العقارية

المادة الأولى

يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الايجار أو القسمة الى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.

المادة 2

يتوقف احداث التجزئات العقارية على الحصول على اذن اداري سابق يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

الفصل الأول: في الاذن بإحداث التجزئات العقارية

المادة 3

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

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

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

#### المادة 4

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

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 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 .

وينقطع الاجل المحدد أعلاه بكل طلب صادر من الادارة يهدف الى ادخال تغيير على التجزئة المراد احداثها.

## المادة 9

اذا 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 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 بتصور التجزئة من الوجة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الاذن بإحداث التجزئة.

## المادة 14

يجب أن يوكل الى مهندس من مهندسي المساحة وضع الرسم الطبوغرافي الذي يقوم المهندس المعماري على أساسه بتصور مشروع التجزئة من الوجة المعمارية.

## المادة 15

يجب أن يوكل الى المهندسين المختصين وضع المستندات الفنية (التصاميم والدراسات) المتعلقة بإقامة الطرق ووسائل الصرف الصحي وشبكات الماء والكهرباء.

## المادة 16

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

يجب أن يكون الرسم الطبوغرافي المشار اليه في البند (1) من المادة 4 أعلاه وفي المادة 14 من هذا القانون موضوعا وممضى من قبل مهندس من مهندسي المساحة المعتمدين وفق النظام المحدد لشروط اعتماد ومراقبة مهندسي المساحة العاملين في القطاع الخاص والشركات التي تنجز أشغالا طبوغرافية لحساب الادارات العامة والأفراد.

يجب أن تكون المستندات المشار اليها في البند (3) من المادة 4 أعلاه موضوعة وموقعة من قبل المهندسين المختصين.

## المادة 17

يجب على صاحب التجزئة أن يعين مهندسا معماريا أو مهندسا مختصا أو مهندسا من مهندسي المساحة ليتولى بوصفه منسقا مهمة السهر على انجاز الأشغال على أفضل وجه.

الفرع الثاني المكرر: تنظيم الورش

## المادة 1-17

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

"أ) قبل افتتاح الورش :

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

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

- وضع سياج محيط بالورش ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها واسم صاحب المشروع والأماكن 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، 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 نموذجه من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع،

- طبيعة الأشغال؛

- التعريف بالمقاومات 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 بتسيير 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

اذا 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 العمومية ، وذلك زيادة على أشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار اليها في المادة 18 أعلاه.

وتتنجز الخطوط المنصوص عليها أعلاه تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية ووفق الشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، ويجب أن تتوفر فيها متطلبات الامن وان تكون بحيث تجعل مستعملها والدولة بمأمن من اي خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

#### المادة 20

اذا حل صاحب التجزئة محل الجماعة الحضرية أو القروية في انجاز الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي جاز له، على أساس اتفاق يبرمه مع الجماعة، أن يحصل من مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك الشبكات على تعويض يقدر كما هو الشأن في تقدير مبلغ رسم الانشاء الاول، وتتولى الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأراضي المعنيين وفق الأساليب المقررة لتحصيل الرسم الآنف الذكر وتسلم مبلغه الى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الأشغال 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 الأشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 اعلاه :  
- اذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه ؛

- اذا لم يكن في الامكان انجاز تلك الأشغال لأسباب فنية كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

#### المادة 22

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

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلّم موقت وتسلم نهائي.

### المادة 23

يتيح 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.

### الماد 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 التجزئة 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.

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

### 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 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 التجزئة، 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 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.

#### المادة 29

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

ويتوقف على تسليم الشهادة المنصوص عليها أعلاه إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة 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.

### 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.

"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 .

#### المادة 78

ينسخ الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات ."

.....

قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات و التعمير تحيين  
1992

أنظر :

قانون رقم 66.12 يتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء تحيين  
2016

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

- الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19) سبتمبر (2016)،  
ص 6647

الباب الثاني: أحكام تغيير وتتم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية  
والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات  
المادة الخامسة

تغيير وتم على النحو التالي أحكام المواد 3 و24 و29 و35 و61 من 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):

### المادة 3

يسلم رئيس ..... المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه.  
إذا كان العقار المراد ..... 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.

### الماد 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 ..... ومختلف الشبكات توجد في حالة  
سليمة.

يتوقف على تسليم الشهادة ..... بالأماكن العامة  
للجماعة.

يكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه ..... من  
الجماعة التي يعنيها الأمر.

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.

المادة 35

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 بعمليات البيع والإيجاز والقسمة ..... إذا لم يقع الإدلاء:

(الباقى 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.  
"المغربي

0

القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء PDF

[OBJ]

المكتبة القانونية العربية

منذ 6 سنة

اكتشاف المزيد

علوم

تواريخ

بتاريخ

تاريخ

يعلم

للتاريخ

المادة السادسة برامج الأنشطة التجارية والإنتاجية

الفرع الثاني المكرر: تنظيم الورش

المادة 1-17

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

"أ) قبل افتتاح الورش:

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

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

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

(ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال :

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأثيرات الجهات المختصة ولعبارة "غير قابل للتغيير" داخل الورش وكذا الوثائق التقنية "المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقاً 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 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، 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، خصوصاً المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص

والمهندس المساح الطبوغرافي؛

- شهادة التصريح بإغلاق الورش بانتهاء الأشغال.
- المادة السابعة
- تنسخ 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
- يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون :
- إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات :
- من غير إذن سابق؛
- دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الأذن المسلمة في شأنها؛
- في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة؛
- فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية بدون إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك؛
- استعمال بناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة المشار إليهما في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ تاريخ
- 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 للتسليم 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 63-3

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

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

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المتعلقة بإحداث التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المخالفة، إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه. يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم. وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت لجنة إدارية القيام بذلك داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة وعلى نفقة المخالف.

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

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

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

تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم.

#### المادة 5-63

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

#### المادة 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 تبنت في المخالفات المنصوص عليها في المادة 63 من هذا القانون.  
الفرع الثاني: العقوبات الجزرية

#### المادة 65

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

- تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن سابق؛
- تقسيم مخالف لأحكام المادة 58 من هذا القانون.

#### المادة 66

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

#### المادة 67

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

#### المادة 68

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

القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

#### المادة 69

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

#### المادة 70

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

#### المادة 71

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

#### المادة 1-71

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

#### المادة 2-71

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

#### المادة 3-71

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

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 و تعوض 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 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي  
الحجة 1412 (17 يونيو 1992).  
تخضع هذه القرارات في مفعولها إلى مقتضيات المادتين 37 و38 من القانون  
المذكور أعلاه رقم 12.90.

.....  
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 تنقل 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 الواجهة المعمارية ؛

- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصوير التجزئة من الواجهة 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 الواجهة 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 البنودان (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 اعلاه وفي المادة 14 من هذا القانون موضوعا وممضى من قبل مهندس من مهندسي المساحة المعتمدين وفق النظام المحدد لشروط اعتماد ومراقبة مهندسي المساحة العاملين في القطاع الخاص والشركات التي تنجز أشغالا طبوغرافية لحساب الإدارات العامة والأفراد.

يجب أن تكون المستندات المشار إليها في البند (3) من المادة 4 أعلاه موضوعة وموقعة من قبل المهندسين المختصين.

## المادة 17

يجب على صاحب التجرئة أن يعين مهندسا معماريا أو مهندسا مختصا أو مهندسا من مهندسي المساحة ليتولى بوصفه منسقا مهمة السهر على 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 :

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) .

## 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 التجزئة محل الجماعة الحضرية أو القروية في انجاز الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي جاز له، على أساس اتفاق يبرمه مع الجماعة، أن يحصل من مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك الشبكات على تعويض يقدر كما هو

الشأن في تقدير مبلغ رسم الانشاء الاول، وتتولى الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأراضي المعنيين وفق الأساليب المقررة لتحصيل الرسم الأنف الذكر وتسلم مبلغه الى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الاشغال التي أنجزها بدلا من الجماعة.

## المادة 21

يجوز بعد موافقة 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 التجزئة أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة.

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم موقت وتسلم نهائي.

## المادة 23

يتيح التسلم الموقت 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 أعلاه داخل مدة الخمسة وأربعين يوما التي تلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 اعلاه.

## المادة 24

تتولى التسلم الموقت للاشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين للادارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم ، كما تضم ممثلا لمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء .

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

ويحرر بعد انتهاء الاجتماع إما محضر التسلم الموقت للاشغال واما وثيقة المعاينة المشار اليها في المادة 26 من هذا القانون، وذلك بحسب ما تقتضيه الحالة.

## المادة 25

يتوقف التسلم الموقت للاشغال، حين يتعلق الامر بالتجزئات المشار اليها في المادة 19 اعلاه، 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، واذ لم يتم القيام بعملية التحقق من ذلك عند انصرام المدة المحددة أعلاه يحمل ذلك على ان الجهات المختصة ليس لها أي ملاحظة في الموضوع.

## المادة 26

إذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافقة 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 أن تقوم تلقائياً على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية أو بإنجاز المنشآت اللازمة.

## المادة 27

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

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

## المادة 28

يهدف التسلم النهائي الى التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب. وفي حالة ملاحظة عيوب عند القيام بعمليات التسلم النهائي يطلب من صاحب التجزئة ان يتخذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

## المادة 29

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

ويتوقف على تسليم الشهادة المنصوص عليها أعلاه 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

المادة 30

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.

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 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 المؤقت 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 المؤقت لاشغال 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 لاشغال 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 أقساط

### المادة 37

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

### المادة 38

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

- برنامجا يحتوي على بيان تقسيط 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 ؛

- تصريحا مصدقا 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 بوجه اليه رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية انذارا يأمره فيه بانجاز الاشغال المقررة ويضرب له أجلا للقيام بذلك.

إذا لم تتجز 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 بيوع البقع الأرضية المبرمة بعد التسلم الموقت لكل قسط من أقساط الأشغال.

ويمكن أن يفرج تدريجيا عن المبالغ المجمدة المشار اليها أنفا بحسب سير انجاز الأشغال وبعد التحقق من الحالة التي توجد عليها، وذلك بشرط الادلاء بشهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية بعد موافقة اللجنة المشار 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 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 باحداث التجزئة ، ولا يجوز ان تثبت فيها أي معلومات غير متفقة مع بيانات تلك الوثائق يكون من شأنها التخريب 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 إليها اعلاه وتقدر وفق الاحكام المنصوص عليها في المواد 52 و53 و54 من هذا القانون.

#### المادة 52

يتحمل صاحب التجزئة نصف مصروفات الأشغال المشار إليها في المادة السابقة ويتحمل النصف الآخر مشترو البقع الأرضية التابعة للتجزئة.

#### المادة 53

يقدر مبلغ مساهمة كل واحد من مشتري البقع التابعة للتجزئة في انجاز شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء على أساس المساحة المجتمعة 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 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 للتقسيم :

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

– بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شائعا بينهم اذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على 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 بياح 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 وعامل 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 الأشغال 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 اقتراف 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 الأنفة 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 ، واذ 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 انقضاءها 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 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 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 .

#### المادة 78

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

.....

.....

جديد : مشروع القانون رقم 34.21 القاضي بتغيير وتنظيم القانون رقم 25.90  
المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية 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 المعينة 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 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:

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 يبتدىء من تاريخ إحالة المخطط إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة المجالس الجماعية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبدي 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 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 القروية 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 التطبيق 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 الأتف الذكر، بشرط أن تكون أحكامها تتلاءم مع الخيارات الواردة فيه.

وفي حالة مخالفة أحكام تصاميم التهيئة أو تصاميم التطبيق 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 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 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 تبدي 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 والفلكلورية 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 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 والارتفاعات المعمارية ؛

10. الارتفاعات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاعات 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 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 والارتفاعات 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 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 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 تبدي 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 25

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

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 (32...39)

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 الآنفة 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 وجدا .

ويجب أن تحمل القرارات المشار إليها أعلاه التأشيرات 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 .

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 .

#### 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 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.

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 الأنف 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 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، 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 (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 تستوجه 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 .

#### 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 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 .

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  
شرطا 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 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 أرضياتها 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 عملاً 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 الأنفة 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.

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.

## المادة 60

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 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 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 المأمور 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 الأعذار 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 عملاً 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 تهتم 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 مطابقاً للأنظمة المقررة وذلك على نفقة مرتكب المخالفة.

ويجب تنفيذ الأشغال التي تأمر بها المحاكم في أجل 30 يوماً 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 التكيف وكان ذلك داخل الإثني عشر شهراً 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 تلقائياً 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 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 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 ؛

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 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.

.....

.....  
.....

مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء

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  
برامج الأنشطة التجارية والإنتاجية

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 الفصل 42 و50 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)

.....  
.....  
.....  
قانون رقم 66.12 يتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء  
الباب الأول: أحكام تغيير وتتم القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير  
المادة الأولى

تغير وتتم على النحو التالي أحكام المواد 40 و41 و55 من الباب الثالث من القانون  
رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ  
15 من ذي الحجة 1412 (17 يوليو 1992):

تاريخ

المادة 40

يمنع القيام بالبناء ..... لمباشرة ذلك :

داخل .....

.....

ويجب الحصول ..... 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

يسلم رخصة البناء رئيس 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 ..... لغرض آخر غير السكن.

ويسلم رئيس مجلس الجماعة، ..... 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 ..... 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.

### المادة الثانية

تم 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 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 لتأثيرات 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 لرقم ترتيب، 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 54-2

يجب على المهندس المعماري المشرف على إدارة الأشغال، أن يمسك، داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر للورش، 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، خصوصاً 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 البناءات 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

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 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 ضباط

الشرطة القضائية.

لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسيير 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 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 للنياابة 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 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 عين 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 تلقائياً وعلى نفقة المخالف. ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عليه انقضاؤها 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 اقتتراف 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 الثاني: أحكام تغيير وتنتم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات  
المادة الخامسة

تغيير وتم على النحو التالي أحكام المواد 3 و24 و29 و35 و61 من 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):

### المادة 3

يسلم رئيس ..... المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه.  
إذا كان العقار المراد ..... 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.

### الماد 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 ..... ومختلف الشبكات توجد في حالة  
سليمة.

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. ومحض إحقاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأماكن العامة الجماعية.

### المادة 35

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 بعمليات البيع والإيجاز والقسمة..... إذا لم يقع الإدلاء:

(الباقى 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.

"المغربي

0

القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء PDF

OBJ

المكتبة القانونية العربية

منذ 6 سنة

اكتشاف المزيد

علوم

تواريخ

بتاريخ

تاريخ

يعلم

للتاريخ

المادة السادسة برامج الأنشطة التجارية والإنتاجية

الفرع الثاني المكرر: تنظيم الورش

المادة 1-17

يجب أن يتضمن الإذن المتعلق بإحداث تجزئة عقارية وكذا الإذن بإحداث مجموعة

سكنية إلزام المستفيد منهما بما يلي:

"أ) قبل افتتاح الورش:

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

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

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

(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 الجارى 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 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 يمك 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، خصوصاً المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص

والمهندس المساح الطبوغرافي؛

- شهادة التصريح بإغلاق الورش بانتهاء الأشغال.

المادة السابعة

تنسخ 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

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)؛ تاريخ

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

المذكور رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛

- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر

الورش؛

- بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو إيجار بقعة داخل تجزئة أو سكن داخل

مجموعة سكنية، عندما تكون التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يحرر بشأنها محضر للتسليم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

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 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 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 محضراً تفصيلياً بذلك يوجهه إلى وكيل الملك.

يمكن للمراقب أن يعين المخالف حارساً على الأشياء المحجوزة أو يأمر بنقلها إلى

مستودع خاص.

يمكن للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات ومواد البناء سواء في حالة تسوية المخالفة أو في حالة صدور قرار من المحكمة الإدارية بإلغاء الإجراءات الصادرة في حق المعني بالأمر. في حالة الحكم بالإدانة، تأمر المحكمة بمصادرة الأشياء المحجوزة مع حفظ حقوق الأشخاص حسني النية.

#### المادة 4-63

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

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المتعلقة بإحداث التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المخالفة، إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه. يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم. وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت لجنة إدارية القيام بذلك داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة وعلى نفقة المخالف.

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

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

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

تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم.

#### المادة 5-63

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

#### المادة 6-63

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 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 تبنت في المخالفات المنصوص عليها في المادة 63 من هذا القانون. الفرع الثاني: العقوبات الجزرية

#### المادة 65

يعاقب بغرامة من 100.000 درهم إلى 5.000.000 درهم كل من قام بإحداث:  
- تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن سابق؛  
- تقسيم مخالف لأحكام المادة 58 من هذا القانون.

#### المادة 66

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

#### المادة 67

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

#### المادة 68

يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام ببيع أو إيجار أو قسمة أو عرض للبيع أو الإيجار بقعا من تجزئة أو

مساكن من مجموعة سكنية أو توسط في ذلك، إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في إحداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال، مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

المادة 69

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

المادة 70

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

المادة 71

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

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 وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

المادة 2-71

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

المادة 3-71

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

الباب الثالث : أحكام تغير وتنتم الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية

المادة الثامنة

تتسخ ونعوض 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 يياشر بموجبها توسيع الطرق والساحات العمومية الموجودة أو تسويتها أو إلغاؤها كلا أو بعضا، وكذا إنشاء طرق أو ساحات 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 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).

تخضع هذه القرارات في مفعولها إلى مقتضيات المادتين 37 و38 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 1-12

تخضع لمقتضيات هذا الجزء المشاريع الواقعة في نطاق العمارات القروية الخاضعة لتصميم خاص للتوسيع والتي ستحدد طبيعتها وخصائصها بنص تنظيمي.

## الفصل 2-12

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 لرقم ترتيب، 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. تاريخ اكتشاف المزيد

مكتبات ومتاحف

علوم

يعلم

برامج الأنشطة التجارية والإنتاجية

تواريخ

للتاريخ

بتاريخ

تاريخ

(ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال:

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأثيرات 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 لرقم ترتيبي، 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 1-12 أعلاه، 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، خصوصاً المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي؛

- شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتهاء الأشغال.

الجزء السادس: مقتضيات زجرية

الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

#### الفصل 12-4

يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون:

- 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 والخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية، 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 إيجار بقعة داخل تجزئة، عندما تكون التجزئة غير مؤذون 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 12-5

يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في الفصل 12-4 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها:

- ضباط الشرطة القضائية؛
- مراقبو التعمير التابعون للوالي أو العامل 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 وكيفية عمل مراقبي التعمير التابعين إلى الوالي أو العامل 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، معاينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، بناء على إذن كتابي للنيابة العامة المختصة وذلك في أجل لا يتعدى ثلاثة أيام.

يقوم المراقب الذي عاين 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. تاريخ

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 و مواد 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 و مواد 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 إخلالا خطيرا 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 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 قائمتها 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 9-12

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

#### الفصل 10-12

تطبق مقتضيات الفقرتين 2 و3 من الفصل 7-12 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.

#### الفصل 11-12

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 أو امر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء أو إنجاز التجزئة السكنية المخالفة للقانون.

الفرع الثاني: العقوبات الجزرية

### 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 اقتراف 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. تاريخ

### 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 100.00 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 السلالية، 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 و11 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.

## فهرس

- قانون رقم 66.12 يتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء 3  
الباب الأول: أحكام تغيير وتتم القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير 3  
الفصل الثاني المكرر: تنظيم الورش 4  
الفصل الخامس: أحكام مختلفة 6  
الباب الرابع: مقتضيات زجرية 6  
الفصل الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها 6  
الفصل الثاني: العقوبات الزجرية 9  
الباب الثاني: أحكام تغيير وتتم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات 11  
الفرع الثاني المكرر: تنظيم الورش 12  
الفصل الأول: مقتضيات زجرية 14  
الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها 14  
الفرع الثاني: العقوبات الزجرية 17  
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 18

19	الجزء الخامس المكرر: تنظيم الورش
20	الجزء السادس: مقتضيات زجرية
20	الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها
23	الفرع الثاني: العقوبات الزجرية
27	فهرس

.....

.....