

المملكة المغربية
ⵜⴰⵎⴳⴷⴰⵢⵜ ⵏ ⴰⵎⵔⵉⵖⵉⵏ



القانون رقم 12.90

المتعلق بالتعمير

القانون رقم 25.90

المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات
السكنية وتقسيم العقارات

الظهير الشريف رقم 1.60.063

بشأن توسيع نطاق العمارات القروية

نصوص معدلة ومحينة بموجب القانون رقم 66.12
المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء

الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016

الفهرس

القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (ج. ر. بتاريخ 15 يوليو 1992) كما تم تغييره وتتميمه	6
الباب الأول :تعريفات أولية.....	6
الباب الثاني: وثائق التعمير.....	7
الباب الثالث :الأبنية.....	25
الباب الرابع : مقتضيات زجرية.....	36
الباب الخامس : أحكام متنوعة وتدابير انتقالية.....	43

القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (ج. ر. بتاريخ 14 محرم 1413 - 15 يوليو 1992) كما تم تغييره وتتميمه	48
الباب الأول : في التجزئات العقارية.....	49
الباب الثاني: في إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية.....	67
الباب الثالث : المجموعات السكنية.....	68
الباب الرابع: في تقسيم العقارات.....	69
الباب الخامس : الجزاءات.....	70
الباب السادس : أحكام متنوعة.....	77

- ظهر شريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (ج.ر. عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليو 1960) كما تم تغييره وتتميمه.....79
- الجزء الأول: في ميدان تطبيق ظهرنا الشريف هذا.....79
- الجزء الثاني: في التصاميم الخاصة بتوسيع نطاق العمارات القروية.....79
- الجزء الثالث: في إصدار القرارات الخاصة بتصنيف العمارات القروية.....81
- الجزء الرابع: في تشييد البنايات.....82
- الجزء الخامس: في تهيئ التجزئات.....82
- الجزء الخامس المكرر: تنظيم الورش.....84
- الجزء السادس: مقتضيات زجرية.....86

الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير،

الحمد لله وحده ،

الطابع الشريف - بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا - :

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه ،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب بتاريخ 29 من ذي الحجة 1411 (12 يونيو 1991)

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

وقعه بالعطف :

الوزير الأول ،

الإمضاء : الدكتور عز الدين العراقي.

القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (ج.ر. بتاريخ 15 يوليو 1992) كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016)، ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه،

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب بتاريخ 29 من ذي الحجة 1411 (12 يوليو 1991).

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

وقعه بالعطف :

الوزير الأول

الإمضاء : الدكتور عز الدين العراقي

*

**

قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير

الباب الأول :

تعريفات أولية

المادة الأولى

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 إنجازها تين العمليتين معا فيها.

وتعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

الباب الثاني :

وثائق التعمير

الفصل الأول :

مخطط توجيه التهيئة العمرانية

الفرع الأول :

نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه

المادة 2

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

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

المادة 3

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

ويهدف إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين بما يفهم 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 بارتفاقات كارتفاقات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاقات الخاصة بحماية الموارد المائية؛

- الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا ؛
- المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا ؛
- التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية ؛
- المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص؛
- 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 في أو قانوني أو تنظيبي.

المادة 5

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على :

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشتمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية، كما تتضمن، إن اقتضى الحال، تصميمًا لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته ؛
- تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.

الفرع الثالث :

دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية

وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المادة 6

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

المادة 7

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

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

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

المادة 8

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

الفرع الرابع :

الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المادة 9

يجب على الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وعلى أشخاص القانون الخاص المعنوية التي يكون 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 المتعلق بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي الواقعة فيها.

المادة 11

تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات القروية يجب أن تتقيد بأحكام مخططات توجيه التهيئة العمرانية المنصوص عليها في 1 و2 و3 و4 من المادة 4 أعلاه.

الفرع الخامس :

أحكام متنوعة

المادة 12

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

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

الفصل الثاني :

تصميم التنطيق

الفرع الأول :

الغرض من تصميم التنطيق

المادة 13

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

ولبلوغ هذه الغاية يشتمل تصميم التنطيق على :

- تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية : منطقة سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابوية على سبيل المثال ؛
- تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه ؛
- تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء ؛
- تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

المادة 14

يشتمل تصميم التنطيق على :

- وثيقة تتكون من رسوم بيانية ؛
- نظام يحدد قواعد استعمال الأراضي.

الفرع الثاني :

دراسة تصميم 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 الاجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيبي.

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 يبتدئ من تاريخ إحالة التصميم إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعنمها الأمر.

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

المادة 17

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

الفصل الثالث :

تصميم التهيئة

الفرع الأول :

نطاق تطبيق تصميم التهيئة

المادة 18

يوضع تصميم التهيئة ل :

(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 للمساحات 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 والرياضة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها ؛
- 6- المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر ؛
- 7- المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية ؛
- 8- الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك ؛
- 9- ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسيجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكنة إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها 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 و 9 و 11 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 عملاً بالبندين 2 و 3 من المادة 4 أعلاه أو مع ما يصلح له فعلاً القطاع المعني في حالة عدم وجود المخطط الآنف الذكر.

المادة 23

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

المادة 24

يحال مشروع تصميم التهيئة قبل موافقة الإدارة عليه إلى مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية لدراسته، وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك.

وللمجالس المشار إليها في الفقرة أعلاه أن تبدي داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها ما يعن لها في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

وإذا لم تبد المجالس 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 شهراً ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته.

ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى إطلاع 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 إذاك ساري المفعول.

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

المادة 28

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

وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات
يبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة
الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق
بالمناطق المخصصة للتجهيزات الآنف 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 الآنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص
عليه في المادة 25 أعلاه.

المادة 30

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

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

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

الفرع الخامس :

تنفيذ تصميم التهيئة

المادة 31

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

الفصل الرابع :

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة – قرارات تخطيط حدود الطرق

العامة المعينة فيما الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

الفرع الأول :

الدراسات وإجراءات البحث والموافقة

المادة 32

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

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

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

المادة 33

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

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 الأتفة الذكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الإجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون.

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

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

المادة 35

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

المادة 36

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

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

الفرع الثاني :

المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية

المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها

المادة 37

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

- يكون مالك كل بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزماً بالمساهمة مجاناً في إنجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء من أرضه يعادل مستطيلاً يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساوياً لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها على أن لا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية ؛
- إذا بقي من بقعة أرضية، بعد أن يكون قد أخذ منها ما يلزم لإنجاز طريق عامة جماعية، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل يجب على الجماعة أن تمتلكه إذا طلب منها المالك ذلك ؛
- بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق وتملك الأجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك، يكون مالك البقعة الأرضية دائناً 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 مديناً للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه.

المادة 38

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

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

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

المادة 39

الطرق الخاصة

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

وتحدد الأحكام المطبقة على الطرق المشار إليها أعلاه، خصوصا شروط السماح لمالكي العقارات المجاورة لها بممارسة بعض الحقوق فيها، إما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتح الطريق (تصميم التهيئة أو قرار تخطيط حدود الطريق أو قرار تخطيط حدود الطريق المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تقتضيه العملية) وإما في قرار يصدره رئيس مجلس الجماعة.

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

الباب الثالث :

الأبنية

الفصل الأول :

رخصة البناء

المادة 40

(غيرت وتمت بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة مباشرة 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.

كما يجب كذلك الحصول على رخصة البناء على كل تغيير كيفية كانت طبيعته بهم 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 عليهما 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

غيرت وتمت بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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 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 والارتفاعات التي يجب أن تخضع لها المباني خصوصا فيما يتعلق بموقع إقامتها، وذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية والجمالية.

المادة 43

تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التنطيق 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 المبنية 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 خطريترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

المادة 45

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

- إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، ويكون التأجيل مسببا ويجب ألا تتعدى مدته سنتين ؛
- وإما بتسليم رخصة البناء إذا كان المبنى المزمع إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقررة عملا بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع المعني عند عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

المادة 46

إذا كان الغرض المخصصة 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 تنظيبي.

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

ولا تسري الأحكام المقررة أعلاه على تشييد المباني العامة.

المادة 47

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

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

المادة 48

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

المادة 49

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

الفصل الثاني :

الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه

المادة 50

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

- بمهندس معماري حر ؛

- بمهندسين مختصين ؛

واجبة فيما يتعلق بـ :

- كل بناء جديد ؛

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

- جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.

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

المادة 51

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

- مهندس معماري حر ؛

- مهندسين مختصين ؛

واجبة فيما 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 الواجهة المعمارية ؛
- وضع جميع الوثائق المرسومة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم البناء أو تغييره ولاسيما التي يجب تقديمها إلى الجماعة للحصول على رخصة البناء وفق الأنظمة الجاري بها العمل ؛
- السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي ؛
- متابعة تنفيذ أشغال المبنى ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء وذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

(ب) المهندسين المختصين :

- دراسة ووضع الوثائق التقنية اللازمة المتعلقة بتصميم المبنى ؛
- تتبع إنجاز الأشغال المتعلقة بالدراسات التقنية التي وضعوها.

المادة 54

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

الفصل الثاني المكرر:

تنظيم الورش

(تمت أحكام الباب الثالث بالفصل الثاني المكرر بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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

(ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال:

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

(ج) عند انتهاء الأشغال:

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

المادة 2-54

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

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع ؛
- طبيعة الأشغال ؛
- التعريف بالمقاولات حسب طبيعة عملها ؛
- الإعلان بفتح الورش ؛
- تواريخ ومذكرات وأوامر ومحاضر وملاحظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين، خصوصًا المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي ؛
- شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتهاء الأشغال.

الفصل الثالث :

رخصة السكن وشهادة المطابقة

المادة 55

غيرت وتمت بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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

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

بيد أنه إذا تولى مهندس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة.

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

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

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

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

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 الآتفة 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 تسليمها إلا بعد القبول المؤقت للتجزئة العقارية.

المادة 58

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

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

الفصل الرابع :

ضوابط البناء

المادة 59

تحدد ضوابط البناء العامة :

- شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها ؛
- ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيما 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 بالموافقة عليها.

المادة 61

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

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

المادة 62

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

الفصل الخامس :

أحكام مختلفة

المادة 63

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

المادة 63-1

(أضيفت بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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.

الباب الرابع :

مقتضيات زجرية

(نسخت أحكام الباب الرابع (المواد 64 إلى 80) وعوضت بالمواد (64 إلى 80) بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

الفصل الأول :

المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

المادة 64

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

- إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه :
 - من غير رخصة سابقة ؛
 - دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص المسلمة في شأنها ؛
 - في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة ؛
 - فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية بدون رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك ؛
- استعمال البناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة ؛
- ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون ؛
- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

المادة 65

- يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها :
- ضباط الشرطة القضائية ؛
 - مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة، المخولة لهم صفة ضابط الشرطة القضائية.
 - لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاولة مهامهم.
 - تخول صفة ضابط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم أعلاه، وذلك وفق الإجراءات والكيفيات التي تحدد بنص تنظيمي.

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

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

المادة 66

يزاول المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو بطلب من السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية، بناء على إبلاغ بالمخالفة من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية.

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

يقوم المراقب الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه، بتحرير محضر بذلك طبقاً لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقاً بنسختين منه، مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة.

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

المادة 67

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

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

إذا لم ينفذ المخالف الأمر المبلغ إليه بإيقاف الأشغال في الحال، يمكن للمراقب، حجز المعدات والأدوات ومواد البناء وكذا إغلاق الورش ووضع الأختام عليه. ويحرر محضرا تفصيليا بذلك، يوجهه إلى وكيل الملك.

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

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

المادة 68

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

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر يهدم 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 طبقاً لمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم وكذا شروط وضوابط إفراغ البناءات 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 ببناء 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 المسموح به والأحجام والمواقع المأذون فيها أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة (3) أشهر وبغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، كل من سلمت له رخصة بناء وقام بتشيد بناء 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 السبلالية 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 48 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.

¹ ورد الرقم 84 ساعة بالخطأ في النص المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

المادة 79

يترتب عن تعدد الأفعال المرتكبة ضم الغرامات المحكوم بها.

المادة 80

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

المادة 80-1

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

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

الباب الخامس :

أحكام متنوعة وتدابير انتقالية

الفصل الأول :

أحكام متنوعة

المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق

والمسالك والممرات والأزقة

المادة 81

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

ويتم إجراء عملية التعيين المشار إليها أعلاه بقرار لرئيس مجلس الجماعة بعد مداولة المجلس فيما يخص طرق المواصلات الجماعية وبمرسوم فيما يتعلق بطرق المواصلات البرية الأخرى.

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

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 بوشرفيه التشاور بشأن هذه المخططات بين مختلف الأشخاص المعنوية المشار إليها في المادة 9 أعلاه إلى أكثر من عشر سنوات قبل تاريخ نشر هذا القانون.

المادة 90

يبقى لتصاميم التهيئة التي تكون قد تمت الموافقة عليها في تاريخ نشر هذا القانون مفعولها المنصوص عليه في الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير إلى تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على تصاميم التهيئة الجديدة التي تحل محلها.

المادة 91

تستمر إجراءات البحث والموافقة المتعلقة بتصاميم التهيئة المحالة إلى مجالس الجماعات قبل تاريخ نشر هذا القانون جارية وفق أحكام الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) إلى أن تصل إلى نهايتها.

المادة 92

يخضع تغيير تصاميم التهيئة الموافق عليها عملا بالظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) للإجراءات والشروط المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 93

لا تسري أحكام هذا القانون على مشاريع البناء التي سبق أن كانت في تاريخ نشره محل ملف مؤسس كما يجب، تم إيداعه في مقر مجلس الجماعة للحصول على رخصة البناء.

الظهير الشريف 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 بتاريخ 19 من جمادى الآخرة 1412 (26 ديسمبر 1991)

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

وقعه بالعطف :

الوزير الأول ،

الإمضاء : الدكتور عز الدين العراقي.

القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992 ج.ر. بتاريخ 14 محرم 1413 - 15 يوليو 1992) كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016)، ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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

الإمضاء : الدكتور عز الدين العراقي

قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية

وتقسيم العقارات

الباب الأول :

في التجزئات العقارية

المادة الأولى

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

المادة 2

يتوقف إحداث التجزئات العقارية على الحصول على إذن إداري سابق يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

الفصل الأول :

في الإذن بإحداث التجزئات العقارية

المادة 3

(غيرت وتممت بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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

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

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

المادة 4

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

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

المادة 5

لا يقبل طلب التجزئة المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه إذا كانت الأرض المراد تجزئتها ليست محفظة ولا بصدد التحفيظ، ولا يكون الطلب مقبولا إذا تعلق الأمر بأرض بصدد التحفيظ إلا إذا كان الأجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته. ولا يقبل طلب التجزئة كذلك إذا كان الملف المضاف إليه لا يتضمن جميع المستندات المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه.

المادة 6

يسلم الإذن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد إحداثها تتوافر فيها الشروط المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام التي تتضمنها تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة.

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

المادة 7

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

المادة 8

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

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

المادة 9

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

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

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

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

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

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

المادة 10

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

المادة 11

يسقط الإذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمينا إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في المادة الثامنة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار إليها في المادة 18 من هذا القانون.

الفصل الثاني :

واجبات وحقوق صاحب التجزئة

الفرع الأول :

إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية

المادة 12

يجب على صاحب التجزئة أن يقوم فور الحصول على الإذن في إحداث التجزئة بإيداع نسخة من الملف محل هذا الإذن في المحافظة العقارية.

الفرع الثاني :

الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين

والمهندسين المختصين ومهندسي المساحة.

المادة 13

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

- تصور مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية ؛

- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصوير التجزئة من الوجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الإذن بإحداث التجزئة.

المادة 14

يجب أن يوكل إلى مهندس من مهندسي المساحة وضع الرسم الطبوغرافي الذي يقوم المهندس المعماري على أساسه بتصوير مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية.

المادة 15

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

المادة 16

المستندات التي ينص البنودان (2) و(4) من المادة 4 أعلاه على وجوب إضافتها إلى طلب الإذن للقيام بالتجزئة يجب أن يتولى وضعها ويوقعها مهندس معماري. يجب أن يكون الرسم الطبوغرافي المشار إليه في البند (1) من المادة 4 أعلاه وفي المادة 14 من هذا القانون موضوعا وممضى من قبل مهندس من مهندسي المساحة المعتمدين وفق النظام المحدد لشروط اعتماد ومراقبة مهندسي المساحة العاملين في القطاع الخاص والشركات التي تنجز أشغالا طبوغرافية لحساب الإدارات العامة والأفراد.

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

المادة 17

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

الفرع الثاني المكرر :

تنظيم الورش

تمت أحكام الفصل الثاني من الباب الأول بالفرع الثاني المكرر بمقتضى المادة السادسة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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 الموضوعات 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 ترتيبي، 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، دفترًا للورش، يتم إعداد نموذجه من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع ؛
- طبيعة الأشغال ؛
- التعريف بالمقاولات حسب طبيعة عملها ؛
- الإعلان بفتح الورش ؛
- تواريخ ومذكرات وأوامر ومحاضر وملاحظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين، خصوصا المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي ؛
- شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتهاء الأشغال.

الفرع الثالث : في أشغال التجهيز المادة 18

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

- 1- أشغال التجهيز التالية :
 - إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات ؛
 - توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة ؛
 - تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب ؛
 - وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة ؛
 - وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية ؛
 - إقامة الطرق ووسائل الإيصال الكفيلة بتيسير النفوذ إلى شاطئ البحر إذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.
- II- المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية تحدث وفق أحكام المادة 62 من القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989).

المادة 19

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

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

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

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

المادة 20

إذا حل صاحب التجزئة محل الجماعة الحضرية أو القروية في إنجاز الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي جاز له، على أساس اتفاق يبرمه مع الجماعة، أن يحصل من مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك الشبكات على تعويض يقدر كما هو الشأن في تقدير مبلغ رسم الإنشاء الأول، وتتولى الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأراضي المعنيين وفق الأساليب المقررة لتحصيل الرسم الآنف الذكر وتسلم مبلغه إلى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الأشغال التي أنجزها بدلا من الجماعة.

المادة 21

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

- إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه ؛
- إذا لم يكن في الإمكان إنجاز تلك الأشغال لأسباب فنية كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

المادة 22

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

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي.

المادة 23

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

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

المادة 24

غيرت وتمت بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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

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

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

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية² والوكالة الحضرية نسخة من محضر التسلم المؤقت.

² سقط حرف الواو سهوا في النص المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

المادة 25

يتوقف التسلم المؤقت للأشغال، حين يتعلق الأمر بالتجزئات المشار إليها في المادة 19 أعلاه، على تحقق المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط التي تنص المادة الآنفة الذكر على وجوب إقامتها.

ويجب أن يتم التحقق من وجود الخطوط المشار إليها أعلاه داخل الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من هذا القانون، وإذا لم يتم القيام بعملية التحقق من ذلك عند انصرام المدة المحددة أعلاه يحمل ذلك على أن الجهات المختصة ليس لها أي ملاحظة في الموضوع.

المادة 26

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

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

المادة 27

تقوم اللجنة التي تولت التسلم المؤقت المشار إليها في المادة 24 أعلاه 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 إلى التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب.

وفي حالة ملاحظة عيوب عند القيام بعمليات التسلم النهائي يطلب من صاحب التجزئة أن يتخذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

المادة 29

غيرت وتمت بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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.

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

يكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأملاك العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة، وببإشراف هذا القيد مجانا بطلب من الجماعة التي يعنمها الأمر.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من الشهادة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، ومحضر إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة الجماعية.

الفرع الرابع :

الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

المادة 30

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

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

- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها ؛
- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها ؛
- تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة.

المادة 31

يستحق صاحب التجزئة تعويضا على الارتفاقات المنشأة بمقتضى المادة السابقة ما عدا تلك التي تنشأ لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها.

بيد أن الارتفاقات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية إضافية وبالطرق لا يستحق عنها تعويض إلا إذا كانت المساحة المخصصة لذلك تزيد على :

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

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

- 35 % من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ستمائة (600) متر مربع ويساوي أو يفوق ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا ؛

- 40 % من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا ويساوي أو يتعدى مائتي (200) متر مربع ؛

- 45 % من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن مائتي (200) متر مربع ويساوي أو يفوق مائة (100) متر مربع ؛

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

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

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

الفرع الخامس :

في عمليات التحديد والقيود في السجلات العقارية

المادة 32

لا يباشر قيد التجزئة في الصك العقاري للعقار محل التجزئة ونقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة به إلا بعد وضع الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد والإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت وبالنظام المتعلق بالأجزاء المشتركة المشار إليه في المادة 45 من هذا القانون إن اقتضى الحال ذلك.

ويجب على صاحب التجزئة فور نقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة بالعقار موضوع التجزئة أن يطلب من المحافظة العقارية إنشاء صك عقاري خاص بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة.

الفصل الثالث :

في عقود البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

المادة 33

لا يمكن إبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إلا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية أو القروية بإجراء التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

المادة 34

إذا أنجزت أشغال تجهيز التجزئة قطاعا قطاعا عملا بأحكام المادة 10 أعلاه جاز إبرام العقود المشار إليها في المادة السابقة في القطاعات التي تم التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المتعلقة بها.

المادة 35³

(غيرت وتمت بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية ومأموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحضروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إذا لم يقع الإدلاء :

- إما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت ؛
- وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون.

المادة 36

يجب أن تتضمن عقود البيع والإيجار والقسمة إحالة على دفتر شروط التجزئة المحدد موضوعه في المادة 4 أعلاه وكذلك على النظام المتعلق بالأجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 من هذا القانون.

ويجب أن تضاف إلى العقود المشار إليها أعلاه نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت أو من الشهادة المنصوص عليها في المادة 35 أعلاه.

الفصل الرابع :

أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الأشغال

المتعلقة بها موزعة على أقساط

المادة 37

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

³ ورد رقم المادة 53 بالخطأ في النص المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

المادة 38

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

- برنامجا يحتوي على بيان تقسيط الأشغال مع تقدير تكلفتها وتعيين البقع الأرضية التي سيطلب صاحب التجزئة أن يؤذن له في بيعها أو إيجارها فور انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال ؛
- تصريحاً مصدقاً على الإمضاء الذي يحمله يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بطريقة تمويل أقساط الأشغال والضمانات المقدمة لتأمين ذلك (كفالات شخصية أو كفالات بنكية أو رهون).

المادة 39

يجب أن يشمل الضمان المشار إليه في المادة السابقة المبلغ المقدر لتكلفة أشغال التجهيز التي لم يتم إنجازها حين بيع البقع الأرضية الأولى من التجزئة.

المادة 40

إذا لم ينفذ صاحب التجزئة برنامج تقسيط أشغال التجهيز المشار إليه في المادة 38 أعلاه يوجه إليه رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية إنذاراً يأمره فيه بإنجاز الأشغال المقررة ويضرب له أجلاً للقيام بذلك.

إذا لم تنجز الأشغال في الميعاد المحدد لذلك تستحق الجماعة الحضرية أو القروية مبلغ الضمان المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه على أن تتولى بنفسها أو بواسطة من تفوض إليه ذلك إنجاز الأشغال اللازمة.

المادة 41

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

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

المادة 42

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

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

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

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

الفصل الخامس :

في الأبنية المقامة في التجزئات

المادة 43

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

المادة 44

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

الفصل السادس :

في نظام الأجزاء المشتركة

المادة 45

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

ويهدف النظام المشار إليه أعلاه على سبيل المثال إلى تحديد :

- الأجزاء المشتركة في التجزئة ؛

- التزامات الشركاء ؛

- شروط تعيين ممثل الشركاء.

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

الفصل السابع :

في الإشهار

المادة 46

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

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

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

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

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

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

المادة 47

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

المادة 48

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

الباب الثاني :

في إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية

المادة 49

يراد في هذا القانون بعبارة "تجزئة غير قانونية" كل تجزئة أنجزت دون الحصول على إذن سابق في ذلك أو لم تنجز أشغال تجهيزها وفق ما تنص عليه المستندات التي سلم على أساسها الإذن المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه.

المادة 50

إذا تعلق الأمر بإعادة هيكلة تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة والجماعات المحلية أن تقوم بنزع ملكية الأراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقويم التي تقتضيها متطلبات الصحة والأمن والراحة العامة، ويكون ذلك وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982).

المادة 51

فيما يتعلق بالتجزئات غير القانونية المعدة للسكن التي يراد إعادة هيكلتها، يساهم صاحب التجزئة ومالكو البقع الأرضية التابعة لها في مصروفات القيام بالتجهيزات غير المنجزة.

وتوزع المساهمة المشار إليها أعلاه وتقدر وفق الأحكام المنصوص عليها في المواد 52 و53 و54 من هذا القانون.

المادة 52

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

المادة 53

يقدر مبلغ مساهمة كل واحد من مشتري البقع التابعة للتجزئة في إنجاز شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء على أساس المساحة المجتمعة لأرضيات البناء الذي يمكن أن يشيد في البقعة التي اشتراها.

المادة 54

يقدر مبلغ مساهمة كل واحد من مشتري البقع التابعة للتجزئة في إنجاز الطرق على أساس طول واجهة البقعة التي اشتراها.

المادة 55

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 الأحكام المقررة في الباب الأول من هذا القانون.

الباب الرابع :

في تقسيم العقارات

المادة 58

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقسيم :

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

- بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

المادة 59

يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية، بعد استطلاع رأي الإدارة، الإذن المنصوص عليه في المادة 58 أعلاه على أساس ملف تحدد السلطة التنظيمية الوثائق التي يجب أن يتضمنها.

ويعتبر الإذن ممنوحا إذا لم يبت رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية في طلب الحصول عليه داخل شهرين من إيداعه.

المادة 60

لا يقبل طلب الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 58 أعلاه إذا كانت الأرض المعنية تقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير.

وفي هذه الحالة لا يجوز الإذن في إجراء العملية إلا وفق الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون.

المادة 61

غيرت وتمت بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية ومأموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار إليها في المادة 58 أعلاه ما لم يكن مصحوبا بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

المادة 62

يجب أن يتضمن عقد البيع أو القسمة بيان الإذن الصادر بالتقسيم أو الشهادة المنصوص عليها في المادة السابقة.

الباب الخامس :

الجزئات

نسخت أحكام الفصل الأول من الباب الخامس (المواد من 63 إلى 71) وعضت بالمواد (من 63 إلى 71-3) بمقتضى المادة السابعة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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) ؛
- ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون المذكور رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.
- بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو بإيجار بقعة داخل تجزئة أو سكن داخل مجموعة سكنية، عندما تكون التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يحرر بشأنها محضر للتسلم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

المادة 63-1

- يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها:
- ضباط الشرطة القضائية ؛
 - مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.
 - لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاولة مهامهم.

تخول صفة ضابط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم أعلاه، وذلك وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب نص⁴ 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.

⁴ أقم حرف الباء بالخطأ في عبارة (بنص) في النص المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

إذا لم ينفذ المخالف الأمر المبلغ إليه بإيقاف الأشغال في الحال يمكن للمراقب حجز المعدات والأدوات ومواد البناء، وكذا إغلاق الورش ووضع الأختام عليه ويحرر محضرا تفصيليا بذلك يوجهه إلى وكيل الملك.

يمكن للمراقب أن يعين المخالف حارسا على الأشياء المحجوزة أو يأمر بنقلها إلى مستودع خاص.

يمكن للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات ومواد البناء سواء في حالة تسوية المخالفة أو في حالة صدور قرار من المحكمة الإدارية بإلغاء الإجراءات الصادرة في حق المعني بالأمر.

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

المادة 4-63

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

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر يهدم الأشغال أو الأبنية المتعلقة بإحداث التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المخالفة، إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه.

يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم. وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت لجنة إدارية القيام بذلك داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة وعلى نفقة المخالف.

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

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

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

تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم.

المادة 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 تلقائيا وعلى نفقة المخالف. ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه انقضاؤها إذا كانت جارية.

المادة 64

يستدعى، عند الاقتضاء، ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبت في المخالفات المنصوص عليها في المادة 63 من هذا القانون.

الفرع الثاني : العقوبات الجزرية المادة 65

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

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

المادة 66

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

المادة 67

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

المادة 68

يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام ببيع أو إيجار أو قسمة أو عرض للبيع أو الإيجار بقعا من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو توسط في ذلك، إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في إحداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال، مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

المادة 69

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

المادة 70

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

المادة 71

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

المادة 71-1

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

المادة 71-2

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

المادة 71-3

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

الفصل الثاني :

بطلان العقود المخالفة للقانون

المادة 72

تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون.

وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الإدارة.

الباب السادس :

أحكام متنوعة

المادة 73

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

المادة 74

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

المادة 75

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

المادة 76

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

المادة 77

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

المادة 78

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

ظهر الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (ج.ر. عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليو 1960) كما تم تغييره وتميمه بالقانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

الحمد لله وحده،

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أنه :

بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 الموافق لـ 30 يوليو 1952 بشأن التعمير

وبمقتضى الظهير الصادر في 20 محرم 1373 الموافق لـ 30 شتنبر 1953 بشأن تجزئة الأراضي وتقسيمها إلى قطع صغيرة

أصدرنا أمرنا الشريف بما يأتي :

الجزء الأول :

في ميدان تطبيق ظهيرنا الشريف هذا

الفصل الأول

تخضع إلى مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا العمارات القروية الواقعة خارج الدوائر المعينة في الفصل الأول من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 7 ذي القعدة 1371 الموافق لـ 30 يوليو 1952.

الجزء الثاني :

في التصاميم الخاصة بتوسيع نطاق العمارات القروية

الفصل 2

إن جميع العمارات القروية المشار إليها في الفصل الأول أعلاه يجوز وضع تصميم بشأنها خاص بتوسيع نطاقها يهدف إلى تحديد بوجه خاص ما يأتي بيانه :

- أولا - المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين وتشييد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي
- ثانيا - المناطق المخصصة للسكنى من نوع غير فلاحي وللتجارة والصناعة التقليدية والعصرية
- ثالثا - المناطق التي يمنع فيها كل بناء
- رابعا - تخطيط الطرق الرئيسية للسير
- خامسا - الأمكنة المخصصة للمساحات العمومية والمساحات العارية والغراسة
- سادسا - الأمكنة المخصصة للبنايات والمصالح العمومية وكذا للمنشآت الخاصة بالحياة الاجتماعية ولاسيما بالسوق وبملاحقاته.

الفصل 3

تدرس التصاميم الخاصة بتوسيع نطاق العمارات القروية بسعي من المصالح المختصة التابعة لوزارة الأشغال العمومية (مصلحة التعمير) ولوزارة الفلاحة (قسم استثمار الأراضي والهندسة القروية).

وبعد موافقة رئيس مقاطعة الهندسة القروية يعرض المشروع الذي وضعته مصلحة التعمير على المجلس القروي الذي يتعين عليه إبداء رأيه فيه في ظرف شهر واحد.

ويخضع مشروع التصميم بعد ذلك إلى بحث يدوم شهرا واحدا يطلع خلاله العموم عليه ويدون ملاحظاته بشأنه، ويعلن عن إيداع هذا المشروع بإلصاق الإعلانات الخاصة به بمقر السلطة المحلية المعنية بالأمر.

ويستشار المجلس القروي من جديد فيما إذا قدمت ملاحظات أثناء البحث وبعد ذلك يصادق على التصميم المتحدث عنه بموجب قرار يصدره العامل، وينشر هذا القرار بعد موافقة وزير الداخلية عليه في الجريدة الرسمية وبمقر السلطة المحلية ويكون هذا القرار بمثابة التصريح بأن الأشغال والعمليات العمومية الضرورية لإنجاز هذا التصميم تعتبر من المصلحة العمومية.

الفصل 4

يجري مفعول التصاميم الخاصة بتوسيع نطاق العمارات القروية لمدة عشر سنوات ويجوز تمديده لمدة مماثلة بعد بحث يدوم شهرا واحدا ويجرى طبق الشروط المعينة في الفصل الثالث أعلاه.

غير أن الحرمات المحدثة تطبيقا للمقطع الأول والثاني والثالث من الفصل الثاني أعلاه يجري مفعولها من دون تحديد في المدة اللهم إلا إذا أدخلت على التصميم تغييرات وبوشرت طبق الشروط المقررة في الفصل الثالث أعلاه.

الفصل 5

إن التعويضات المؤداة بشأن نزع الملكية الخاصة بالطرق والأمكنة المخصصة المشار إليها بالمقطع الرابع والخامس والسادس من الفصل الثاني أعلاه تقرر مع اعتبار العناصر المحددة في الفصل السادس من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 7 ذي القعدة 1371 الموافق لـ 30 يوليوز 1952. ولا يترتب عن إنشاء الحرمات أداء تعويض في أي حال من الأحوال.

الجزء الثالث :

في إصدار القرارات الخاصة بتصنيف العمارات القروية

الفصل 6

نسخت وعوضت أحكام الفصل السادس بموجب المادة الثامنة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

يصدر رؤساء المجالس الجماعية في العمارات القروية المشار إليها في الفصل الأول أعلاه قرارات يباشر بموجها 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.

الجزء الرابع : في تشييد البنايات الفصل 7

يمنع في العمارات القروية المتوفرة على تصميم خاص بتوسيع نطاقها تشييد أية بناية دون الحصول على إذن بالبناء تسلمه السلطة المحلية. وفي حالة سكوت هذه السلطة فإن الإذن بالبناء يعتبر ممنوحا بعد انصرام أجل شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب الذي يسلم عنه وصول إلى المودع. ويبطل الإذن بالبناء صريحا كان أم ضمنيا إذا لم يباشر البناء في ظرف سنة ابتداء من يوم تسلم الإذن أو انصرام أجل الشهرين المحدد أعلاه.

الفصل 8

تحدد أنظمة البناء والمحافظة على النظافة والصحة المتخذة في شكل قرارات يصدرها القواد الشروط التي يجب أن تستوفى البنايات العمومية أو الخاصة لفائدة المحافظة على النظافة والصحة والجولان ووضع البنايات وبهجة منظرها وراحة العموم كما تحدد نفس الأنظمة صيغ طلب الإذن بالبناء والأوراق التي يجب أن تضاف إليه.

الجزء الخامس : في تربي التجزئات

الفصل 9

حيادا عن مقتضيات الظهير المشار إليه أعلاه المؤرخ في 20 محرم 1373 الموافق ل 30 شتنبر 1953 فإن إحداث التجزئات أو توسيع نطاقها في العمارات القروية المتوفرة على تصميم خاص بتوسيع نطاقها يخضع للمقتضيات أسفله.

الفصل 10

تعتبر تجزئة كل تقسيم أحد الأملاك العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لتبنى فيها عمارات للسكنى أو للصناعة أو للتجارة ثم بيع هذه القطع أو كراؤها إما دفعة واحدة وإما الواحدة بعد الأخرى ويشترط أن تكون مساحة إحدى القطع أقل من ألفين وخمسمائة متر مربع (هكذا 2.500 م²).

وتتوقف هذه العملية على إذن تسلمه السلطة المحلية بعد موافقة رئيس مقاطعة الهندسة القروية عليه، ويلزم الاستظهار بالإذن المذكور ابتداء من تاريخ نشر القرار الصادر بالمصادقة على التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية في الجريدة الرسمية معززا بما يأتي بيانه :

(أ) كل مطلب للحفاظ العقاري مغير للتصميم أو متمم له.

(ب) كل مطلب للتسجيل في الدفاتر العقارية أو كل إيداع منصوص عليه في الفصل الرابع والثمانين من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق لـ 12 غشت 1913 بشأن الحفاظ العقاري.

ويتعين على الملاك أن يقدم تصميمًا للتجزئة مطابقًا لبيانات التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية أو ملائمًا له مع الإشارة إلى الطرق المخصصة للجولان العام وكذا إلى المساحات العارية والحدود المخصصة لكل قطعة.

ويجوز للسلطة المحلية أن تدخل جميع التغييرات على تصميم التجزئة وذلك لفائدة الأمن العمومي والمحافظة على النظافة والصحة والجولان ووضعيات البناءات وبهجة منظرها كما يجوز لها فرض الحرمان المتعلقة بنظام الأذقة أو الجولان كما لها أن تقرر إنجاز بعض أشغال التجهيز كتفريغ المياه والمواد المتلاشية وتزويد العمارات بالماء الصالح للشرب وكذا استعمال الطرق الضرورية لسير المواصلات بين القطع.

ويعتبر طلب الإذن مرفوضًا إذا لم تبت السلطة المحلية فيه في ظرف ثلاثة أشهر.

وفي حالة رفض صريح أو ضمني يجوز للمجزي أن يطالع على ذلك عامل الإقليم الذي يمكنه البت في الأمر في ظرف ثلاثة أشهر ويعتبر مشروع التجزئة مصادقًا عليه إذا لم يصدر أي مقرر في بحر هذا الأجل.

ثم إن كل مطلب بتغيير مشروع التجزئة يقدمه المجزي أو الإدارة يوقف الأجل.

الفصل 11

لا يجوز تشييد أية بناية في تجزئة ما إذا لم ينجز المجزئ الأشغال المنصوص عليها في المشروع المأذون فيه.

الفصل 12

يبطل الإذن في التجزئة إذا لم ينجز المجزئ الأشغال المقررة في ظرف ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ المصادقة على المشروع.

الجزء الخامس المكرر :

تنظيم الورش

تمت أحكام الظهير الشريف بالجزء الخامس المكرر (الفصول 1-12 إلى 3-12) بمقتضى المادة التاسعة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016).

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 منه 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 المشروع.

وتبلغ كذلك نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل إلى السلطة الإدارية المحلية ؛

- وضع سياج محيط الورش، ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها.

ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال :

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات المصالح المختصة ولعبارة «غير قابل للتغيير» داخل الورش وكذا الوثائق التقنية المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقاً لهذا القانون وللنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال التعمير والتجزئات العقارية.

ج) عند انتهاء الأشغال :

- وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل 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، دفترًا للورش، يتم إعداد نموذجها 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

نسخت أحكام الجزء السادس من الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (الفصول من 13 إلى 17) وعوضت بالفصول (من 4-12 إلى 21) بمقتضى المادة العاشرة الخامسة من القانون رقم 66.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر في 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، (ج.ر. عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016)).

الفصل 4-12

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 أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية، بدون رخصة أو إذن سابقين يجب الحصول عليهما قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك ؛
- بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو بإيجار بقعة داخل تجزئة، عندما تكون التجزئة غير مأذون بها أو لم يحرر بشأنها محضر للتسلم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز ؛
- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 12-3 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

الفصل 5-12

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

- ضباط الشرطة القضائية ؛
 - مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضابط الشرطة القضائية.
- لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاوله مهامهم.

تخول صفة ضابط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم أعلاه، وذلك وفق إجراءات تحدد بنص تنظيمي.

يستدعى، عند الاقتضاء، ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبت في المخالفات المنصوص عليها في الفصل 4-12 من هذا القانون.

تحدد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير التابعين إلى الوالي أو للعامل أو الإدارة المشار إليهم في هذا الفصل وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي.

الفصل 6-12

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 لضباط 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 4-12 أعلاه، بتحرير محضر بذلك طبقا لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقا بنسختين مشهود بمطابقتهما للأصل وكذا بصورة رقمية لورش أو أعمال البناء أو الإصلاح موضوع المخالفة أو أية وسيلة أخرى تمكن من تحديد وضعية المخالفة وجميع الوثائق الأخرى المتعلقة بالمخالفة.

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

الفصل 7-12

يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة أمرا بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة، مازالت في طور الإنجاز ويرفق الأمر المذكور بنسخة من محضر المعاينة. ويبلغ بذلك كلا من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

إذا لم ينفذ المخالف الأمر المبلغ إليه بإيقاف الأشغال في الحال يمكن للمراقب حجز المعدات والأدوات ومواد البناء وكذا إغلاق الورش ووضع الأختام عليه ويحرر محضرا تفصيليا بذلك، يوجهه إلى وكيل الملك.

يمكن تعيين المخالف حارسا على الأشياء المحجوزة أو يؤمر بنقلها إلى مستودع خاص.

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

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

الفصل 8-12

يصدر المراقب 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. وتبلغ بذلك كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر يهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة يبلغ إلى المخالف. إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك، تولت لجنة إدارية القيام بذلك على نفقة المخالف.

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

- والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيسا ؛
- رئيس المجلس الجماعي أو من يمثله ؛
- مدير الوكالة الحضرية أو من يمثله.

يتم تحصيل جميع المصاريف المترتبة عن الهدم المشار إليها في الفقرة الثانية من هذا الفصل بواسطة أمر بتحصيل المداخل طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم وكذا شروط وضوابط إفراغ البنايات موضوع المخالفات من معتمريها.

الفصل 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 السبلالية، 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.

* وردت الإحالة بالخطأ على الفصل 7-12 والصحيح هو 8-12.

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 بإرتكابها وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء أو إنجاز التجزئة السكنية المخالفة للقانون.

الفرع الثاني :

العقوبات 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 اقتراح نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لحجية الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنة واحدة.

الفصل 14

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم، كل من سلم له إذن بالبناء وقام بتشيد بناء خلافا للإذن المسلم له، وذلك بتغيير العلو المسموح به والأحجام والمواقع المأذون فيهما أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم، كل من سلم له إذن بالبناء وقام بتشيد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق إضافية.

الفصل 15

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من خالف مقتضيات قرارات رئيس المجلس الجماعي المشار إليها في الفصل 6 أعلاه.

الفصل 16

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم، على كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 12-3 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

الفصل 17

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إحداث تجزئة عقارية من غير الحصول على إذن سابق بذلك.

الفصل 18

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

الفصل 19

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إحداث تجزئة عقارية أو بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات 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 و 11 من هذا القانون.

تقام دعوى البطلان من طرف الإدارة أو من طرف كل ذي مصلحة.

الفصل 21

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

وحرر بالرباط، في 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960).

