

**مرسوم لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات
العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات**

مرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات¹

الوزير الأول،

بناء على القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛

وعلى المرسوم رقم 2.85.364 الصادر في 27 من رجب 1405 (18 أبريل 1985) المسندة بموجبه إلى وزير الداخلية السلط والاختصاصات المتعلقة بالإنعاش الوطني والتعمير وإعداد التراب الوطني؛

وبعد دراسة المشروع في المجلس الوزاري المجتمع في 13 من صفر 1414 (3 أغسطس 1993)،
رسم ما يلي :

الباب الأول: التجزئات

المادة 1

يودع صاحب الشأن طلب الإذن في القيام بالتجزئة مقابل وصل مؤرخ وموقع من قبل الوديع :

- بمقر الجماعة التابع لها موقع التجزئة المراد القيام بها،

- أو بمقر الولاية أو العمالة أو الإقليم إذا كانت التجزئة تقع باثنتين أو أكثر من الجماعات .

ويجب أن يكون طلب الإذن مشفوعا بالوثائق المشار إليها في المواد 2 و3 و4 و5 و6 من هذا المرسوم .

ولا يقبل أي ملف لا يشتمل على جميع الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة .

¹ - الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993) ، ص 2057.

المادة 2

يجب أن يحرر الرسم الطبوغرافي المشار إليه في المادة 4-1 من القانون الأنف الذكر رقم 25.90 على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة التجزئة المراد القيام بها تزيد على 25 هكتارا، وأن تبين فيه بوجه خاص :

-حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية الموضوعة للأراضي المجاورة لها؛

-المسافات الفاصلة بين الأنصاب؛

-النقط المضلعة ومنحنيات المستوى؛

-الأغراس والأبنية القائمة إن اقتضى الحال.

المادة 3

تشتمل الوثائق المشار إليها في المادة 4-2 من القانون الأنف الذكر رقم 25.90 على :

1-رسم يتعلق بالتصور المعماري للتجزئة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحرر على أساس الرسم الطبوغرافي للعقار المراد تجزئته ويتضمن ما يلي :

-جوانب المشروع الرئيسية؛

-جوانب المداخل؛

-مخطط وعرض الطرق مع جميع أعمال التهيئة المزمع القيام بها مثل قوارع الطرق وجوانب الأرصفة والمواقع المخصصة لوقوف السيارات وغيرها؛

-الطرق والمساحات الخاضعة لتناسق معماري معين؛

-حدود القطع التي يجب أن يكون ترقيمها متصلا ومتصاعدا ولو كانت التجزئة تنجز بحسب القطاعات ومساحتها وأبعادها؛

-المواقع المعدة للتجهيزات الخاصة بالتعليم والصحة والرياضة والتجهيزات الثقافية والدينية والإدارية والتجارية والخدماتية؛

-المواضع المعدة للمساحات الخضراء ونوع المغارس المقرر إحداثها؛

-وسائل وصل التجزئة بالطرق العامة وطرق التجزئات المجاورة وإن اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات المراد إنجازها وفقا للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المذكورة .

2- وثيقة تتضمن المواصفات المعمارية المطبقة على الساحات الكبرى والصغرى والطرق التي يشملها ارتفاق التناسق المعماري .

3- رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الأقل إن اقتضى الحال ذلك .

4- رسوم لموقع القطعة المعنية بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.

المادة 4

تشتمل الوثائق المشار إليها في المادة 4-3 من القانون الآنف الذكر رقم 25.90 على :

1- رسم أو عدة رسوم لتصوير البنيات التحتية بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن ما يلي :

-الرسم البياني لتوزيع الماء والكهرباء والإنارة العامة ؛

-مخطط شبكة صرف المياه ؛

-موضع المنشآت الخاصة ؛

-وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة ؛

-وصل التجزئة بشبكات صرف المياه وتوزيع الماء الصالح للشرب والطاقة الكهربائية الواقعة على مقربة منها في حالة وجودها ؛

-شبكة الاتصالات اللازمة لوصول التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية، العامة ؛

-موضع النوافير إن اقتضى الحال ذلك .

2-المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات). ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول؛

3-المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والأجزاء البارزة منها في حالة مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص :

أ) عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات؛

ب) مواضع مختلف القنوات التحت أرضية .

ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم .

4-رسوم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها .

المادة 5

يجب أن يتضمن دفتر للشروط المنصوص عليه في المادة 4-4 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 ما يلي :

-مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار ولاسيما ما تفرضه منها مخططات وأنظمة التهيئة مثل نوع المباني المراد إنجازها والمغارس المراد حفظها أو إحداثها ومناطق الفصل الواجب احترامها وكذا الارتفاقات المحدثة تطبيقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية ؛

-عدد ومساحة البقع بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعدة له ؛

-حجم المباني المراد إنجازها ؛

-المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها؛

-الطرق (الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجرى إحداثها وتتهيئتها وجميع أشغال التجزئة الأخرى التي يتحملها؛

-الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة المحلية إنجازها وتتهيئتها ؛

-وإن اقتضى الحال شروط إنجاز حفر التصريف.

المادة 6

يجب على صاحب الشأن لأجل تطبيق أحكام المادة 5 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 أن يضيف كذلك إلى طلب الإذن في القيام بالتجزئة :

-شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة أو في طور التحفيظ وأن الأجل المحدد لإيداع التعرضات في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ذلك ؛

-تصميما مسلما من المحافظة على الأملاك العقارية تعين فيه حدود الأرض المراد تجزئتها .

المادة 7

يجب أن تودع سبع نسخ من الوثائق المضافة إلى الإذن في القيام بالتجزئة وفقا لأحكام المادة 1 أعلاه .

على أنه يمكن إذا برزت ذلك أهمية التجزئة وموقعها أن يطلب من صاحب الشأن تقديم عدد إضافي من النسخ لا يزيد على أربع عشرة نسخة .

المادة 8

تطبيقا لأحكام الفقرة 2 من المادة 6 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 وزيادة على الآراء والتأشيرات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يجب أن يعرض مشروع كل تجزئة على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأيها فيه .

على أن المشاريع التالية يجب أن تعرض على السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها فيها:

- أ) مشاريع التجزئة المشتملة على 50 بقعة أو 100 مسكن على الأقل والواقعة في القطاعات التي لم تحدد الأغراض المخصصة لها في تصميم تنطبق أو تصميم تهيئة؛
- ب) مشاريع التجزئة المشتملة على 200 مسكن على الأقل أو المراد إنجازها بأرض تساوي مساحتها أو تفوق خمسة هكتارات ماعدا التجزئات التي تكون لجميع بقعها مساحة تجاوز 2.500 متر مربع وتقع بالقطاعات التي لم تحدد الأغراض المخصصة لها في تصميم تنطبق أو تصميم تهيئة؛

ج) مشاريع التجزئة المراد إنجازها باسم الدول الأجنبية؛

د) مشاريع التجزئة المراد إنجازها بالقرب من القصور والمنازل الملكية.

ولا يطلب الحصول على الرأي المشار إليه في الفقرتين السابقتين عندما يقع مشروع التجزئة بدائرة اختصاص وكالة حضرية.

ويستطلع رأي مصالح العمالة أو الإقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية فيما يتعلق بمشاريع التجزئة المجاورة للملك البحري العام أو المراد إنجازها بأرض واقعة على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية .

المادة 9

يبلغ الإذن في القيام بالتجزئة إلى طالبه في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم . ويشفع الإذن بنسخة من كل وثيقة من الوثائق المشار إليها في المواد 2 و3 و4 و5 و6 من هذا المرسوم مذيلة بعبارة " غير قابل للتغيير " وتوقيع السلطة المختصة بتسليم الإذن ورقم وتاريخ القرار الصادر بالإذن .

ويجب أن توضع بالورش رهن تصرف أعوان المراقبة المؤهلين لهذا الغرض نسخة من القرار الصادر بالإذن وجميع الوثائق الملحقة بها مذيلة بعبارة " غير قابل للتغيير " وذلك من الشروع في الأعمال إلى حين تسليم شهادة التسلم النهائي للأعمال المذكورة .

المادة 10

يوجه الطالب، في حالة إذن ضمني وفق الشروط المقررة في الفقرة الأولى من المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90، رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم إلى السلطة الوديعة يخبرها فيها بطلبه الإذن في التجزئة والشروع في الأعمال أما هي مبينة في الملف المضاف إلى الطلب المذكور.

المادة 11

يجب أن يوجه إلى صاحب الشأن في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم كل طلب من السلطة المختصة بتسليم الإذن في التجزئة يهدف إلى إدخال تغيير على هذه التجزئة وفقا للفقرة 2 من المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90.

وفي هذه الحالة فإن الأجل المنصوص عليه في الفقرة 1 من المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 لا يسري مجددا إلا من التاريخ الذي يودع فيه صاحب الشأن التصاميم أو الوثائق الأخرى المغيرة أو المتممة لها، ويجب أن يثبت الإيداع المذكور بوصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن الطرف الوديعة .

المادة 12

لأجل تطبيق أحكام المادة 9 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 وإذا كانت التجزئة المراد إنجازها واقعة بدائرة اختصاص وكالة حضرية يراد بلفظ " إدارة " المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مع مراعاة أحكام (أ) و(ج) و(د) من الفقرة 2 من المادة 8 أعلاه .

المادة 13

إقامة الخطوط اللازمة لوصول بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة المقررة في المادة 19 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 يجب أن تتم وفق الشروط المحددة بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالاتصالات السلكية واللاسلكية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير

المادة 14

يجب أن تصدر الموافقة المقررة في المادة 21 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 عن المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير إذا كانت التجزئة المراد إنجازها غير واقعة بدائرة اختصاص وكالة حضرية على أن تراعى في ذلك أحكام الفقرة 2 من المادة 8 أعلاه

المادة 15

يجب على صاحب التجزئة أن يوجه التصريح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 إلى السلطة المختصة بتسليم الإذن في التجزئة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم أو يودعه بمقر السلطة المذكورة مقابل وصل.

وتخبر هذه السلطة في الحال بالتصريح المشار إليه أعلاه المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية قصد التحقق منه وفقا لأحكام المادة 25 من القانون الأنف الذكر رقم 25.90.

المادة 16

تتألف لجنة التسلم المؤقت للأشغال المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 من :

- ممثل مجلس الجماعة، رئيسا ؛
- المهندس المعماري المزاوول عمله في الجماعة أو المهندس المعماري للعمالة أو الإقليم؛
- المهندس المزاوول عمله في الجماعة أو مهندس العمالة أو الإقليم ؛
- ممثل السلطة الإدارية المحلية ؛
- ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو إذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية ممثل هذه الوكالة ؛

- ممثل مصالح المحافظة على الأملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي المعنية ؛
- ممثل الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية إذا تعلق الأمر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية ؛
- ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.
- ويدعى كذلك لحضور أعمال اللجنة :
- ممثل المكتب الوطني للبريد والاتصالات السلكية واللاسلكية عندما تكون التجزئة متصلة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية ؛
- ممثل المصالح الجهوية لوزارة الشؤون الثقافية عندما يكون للتجزئة تأثير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها.
- على أن اللجنة تضم، إذا كانت التجزئة تقع باثنتين أو أكثر من الجماعات، ممثل كل مجلس من مجالس الجماعات المعنية والمهندس المعماري والمهندس التابعين للعمالة أو الإقليم وإن اقتضى الحال المهندس المعماري والمهندس المزاولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة، وفي هذه الحالة تسند رئاسة لجنة تسلم الأشغال إلى ممثل السلطة الإدارية التي سلمت الإذن في القيام بالتجزئة .

المادة 17

يوقع رئيس مجلس الجماعة أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية وصاحب التجزئة المحضر المتعلق بإحاق طرق التجزئة وشبكة الماء والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة للجماعة الحضرية أو القروية.

الباب الثاني: المجموعات السكنية

المادة 18

لأجل تطبيق أحكام الباب الثالث من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90، يتوقف كل طلب إذن في إحداث مجموعة سكنية على الإدلاء، زيادة على الوثائق المشار إليها في المواد 2 و3 و4 و5 و6 من هذا المرسوم، بجميع الأوراق والوثائق المقررة بشأن رخص البناء في النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير.

المادة 19

تطبق أحكام المواد من 1 إلى 17 من هذا المرسوم على المجموعات السكنية .

الباب الثالث: تقسيم العقارات**المادة 20**

يسلم رئيس مجلس الجماعة الإذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 بعد استطلاع رأي :

- المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير إذا كانت الأرض محل التقسيم واقعة خارج دائرة اختصاص وكالة حضرية ؛
- المحافظة على الأملاك العقارية المختصة .

المادة 21

يجب أن يوجه طلب الإذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 إلى مقر الجماعة المعنية في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم أو يودع به مقابل وصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن مودع الطلب المذكور، وأن يكون مشفوعا بأربع نسخ من الوثائق التالية :

1-تصميم لموقع البقعة المعنية يعده مهندس قانس بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية إن اقتضى الحال ويتضمن وجهتها والطرق الموصلة إليها مع بيان أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها ؛

2-شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصة المشاعة الراجعة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر بملكية مشتركة، وترفق الشهادة بتصميم عقاري إذا كان الملك محفظا وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلق بالبقعة المعنية إذا كان غير محفظ؛

3-تصميم عام يبرز المباني القائمة إن اقتضى الحال ذلك ؛

4-تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/5000 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشيوخ .

ولا يقبل أي طلب غير مشفوع بجميع الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة .

المادة 22

يبلغ الإذن في التقسيم إلى طالبه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم

المادة 23

يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية إلى وزير الداخلية والإعلام ووزير الأشغال العمومية والتكوين المهني وتكوين الأطر ووزير البريد والاتصالات السلكية واللاسلكية ووزير الإسكان ووزير المالية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي كل واحد منهم فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993).

الامضاء: محمد كريم العمراني

وقعه بالعطف: وزير الداخلية والإعلام،

الامضاء: ادريس البصري .

وزير الأشغال العمومية والتكوين المهني وتكوين الأطر،

الامضاء: محمد القباج.

وزير البريد والاتصالات السلكية واللاسلكية،

الامضاء: عبد السلام احزون.

وزير الإسكان،

الامضاء: عبد الرحمان بوفتاس.

وزير المالية،

الامضاء: محمد برادة.

وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي،

الامضاء: عبد العزيز مزيان.