

# ديباجة

ترتب عن تأطير التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها المغرب، خصوصا في فترة ما بعد الاستقلال، على مستوى ميدان التعمير والإسكان، تنامي النصوص التشريعية والتنظيمية.

وبالفعل، فقد عرف ميدان التعمير والإسكان ظهور العديد من النصوص (قوانين، مراسيم، قرارات، منشير وزارية، منشير وزارية مشتركة...]. وأمام هذا التزايد الذي عرفته القاعدة القانونية أصبح الالمام والإحاطة بها مسألة جد صعبة، سواء من قبل المهنيين الأكثر نباهة وبالأحرى المواطنين العاديين.

كما أن الطابع الأفقي لقطاع التعمير والإسكان يقتضي من المعنيين البحث عن القواعد القانونية الملزمين بها، والمطبقة على هذا القطاع، كذلك في النصوص المعمول بها في ميادين أخرى، كالتشريعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمحافظة على التراث الثقافي والطبيعي وبالمالية والتنظيم الجماعي...] ، مما يجعل مهمة هؤلاء أكثر صعوبة.

وبالإضافة إلى هذه الصعوبة المتعلقة بطبيعة النصوص المنظمة لهذه المادة، هناك صعوبة أخرى تتعلق كذلك بالطابع الأفقي للقطاع والذي يتطلب تدخل عدد هام من الجهات، سواء كانت من القطاع العام أو الخاص، المعنية بشكل مباشر أو غير مباشر بالمسلسل التعميري. ومن أجل تجاوز هذه المعوقات وإضفاء مزيد من الوضوح على القواعد المنظمة لهذا الميدان وكذا لتدعيم مبدأ الاستقرار القانوني، ارتأت وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية إعداد دليل خاص بالمساطر المتعلقة بالتعمير والإسكان، تضعه رهن إشارة المعنيين وخاصة منهم المديرين الحضريين على الصعيد المحلي.

وهكذا ومن خلال تجميع المساطر الأساسية المعمول بها في هذا المجال والمنصوص عليها في التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل، سوف يمكن هذا الدليل كافة المدبرين لشؤون العمران على المستوى المحلي، وفي غياب عملية تدوين في هذا المجال، التعرف بسهولة على المساطر المعمول بها وتجاوز صعوبة الولوج إلى النصوص التشريعية المتفرقة والمشتتة.

ومن جهة أخرى، ولأخذ بعين الاعتبار التعديلات التي تطرأ باستمرار على هذه المساطر والتي تمليها الضرورات العملية، وجد المشرفون على إعداد هذا المصنف أنفسهم، في بعض الحالات، مرغمين على الالتصاق بالواقع الممارس وبالتالي الابتعاد شيئاً ما من المساطر كما تم إعدادها أصلاً.

لذا، وجب التذكير بعدم جواز الاستناد فقط على مضامين هذا المصنف للمطالبة بحق من الحقوق، لكون المعلومات والبيانات التي يتضمنها هي ذات قيمة إرشادية ليس إلا، الهدف منها إرشاد المخاطبين وتوجيههم نحو النصوص المطبقة.

وتهدف محاولة إعداد هذا المصنف التي تندرج في إطار سياسة القرب التي ماقتنت تنهجها هذه الوزارة إلى تدعيم التجربة الجماعية والرفع من مستوى مردوديتها خصوصاً فيما يتعلق بجانب التدبير الحضري.

وفي الأخير، يجدر التذكير بأن المشرفين على إعداد هذا المصنف ليس في نيتهم إبداء تقديم وثيقة تامة لا يشوبها أي عيب أو نقصان، خصوصاً في مجال دائم التحولات، بل هذا المصنف الأول من نوعه، هو فقط محاولة أولى في انتظار صيغ أخرى أكثر نضجاً وأكثر استجابة لانتظارات واحتياجات المعنيين به.

# الجزء الأول

## المساطر المتعلقة بالتعمير

# أ. دوائر الجماعات الحضرية

## تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة وتغييرها

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- III.** الغرض من تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة أو تغييرها ؛
- IV.** مسطرة تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ودراستها و المصادقة عليها ؛
- V.** الآثار المترتبة عن تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- VI.** النصوص المطبقة.

### **I. الإطار المنظم للمسطرة**

تنظم مسطرة تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة وتغييرها على الخصوص مقتضيات :  
- الظهير الشريف رقم 1.59.351 الصادر في فاتح جمادى الآخرة 1379 (2 ديسمبر 1959) في شأن التقسيم الإداري للمملكة، كما وقع تغييره وتتميمه ؛

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير ؛
- الدورية عدد 245 بتاريخ 25 أكتوبر 1994 المتعلقة بتحديد أو تغيير دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة.

## II. تعريف دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة

- يراد بعبارة "دائرة جماعة حضرية" أو "المحيط البلدي" حدود الجماعة الحضرية أو البلدية المنصوص عليها في المادة 5 من الظهير الشريف رقم 1.59.351 الصادر في فاتح جمادى الآخرة 1379 (2 ديسمبر 1959) في شأن التقسيم الإداري للمملكة، كما وقع تغييره وتتميمه ؛
- يراد بـ "المحيط الحضري لمركز محدد" حدود جزء من جماعة قروية يتم تحديده بنص تنظيمي.

## III. الغرض من تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة أو تغييرها

- يعتبر تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة الأساس لإعداد وثائق التعمير ؛
- ويمكن تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة الإدارة من :
  - مراقبة كل عمليات البناء والتجزئ والتقسيم ؛
  - التعرف على حجم المداخل الضريبية.
- ويتم توسيع حدود الدوائر في غالب الأحيان على حساب الأراضي الزراعية ذات المردودية الفلاحية العالية وعلى الأراضي التي يقتضي إبراز قيمتها استثمارات مهمة كالأراضي المسقية ومناطق الضم الفلاحي.

## IV. مسطرة تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ودراساتها والمصادقة عليها

### 1.IV. المبادرة

- يمكن أن تتخذ مبادرة القيام بتحديد دائرة جماعة حضرية أو مركز محدد من :
  - المجلس الجماعي ؛
  - السلطة الإدارية المحلية ؛
  - الوكالة الحضرية أو المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير.

### 2.IV. المتدخلون

- المصالح المركزية والخارجية للتعمير ؛
- السلطات المحلية والجماعية ؛
- الوكالة الحضرية ؛
- وزارة الداخلية ؛

- وزارة التجهيز ؛
- وزارة الفلاحة ؛
- وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- الهيئات والمؤسسات العمومية المعنية.

### 3.IV. المشروع الأولي

- تتم دراسة مشروع تحديد دوائر جماعة حضرية أو مركز محدد أو تغييرها من قبل الوكالة الحضرية بتنسيق

- مع المنتخبين والسلطة الإدارية المحلية وكذا المصالح الخارجية التابعة على التوالي للسلط الحكومية المكلفة بالتعمير والتجهيز والفلاحة ؛
- يجب أن تأخذ هذه الدراسة بعين الاعتبار خلاصات دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية عند وجوده وعلى الخصوص :
  - لمعطيات الديموغرافية ؛
  - التقسيم الانتخابي الجماعي ؛
  - الاحتياجات من حيث الأراضي الواجب فتحها للتعمير وجعل التجهيزات الموجودة أكثر مردودية ؛
  - التكاليف المترتبة عن توسيع حدود الدوائر.
- عندما يتعلق الأمر بتحديد دائرة جماعة حضرية، فإن هذا التحديد لا يمكن أن يكون إلا تكريسا لحدود الجماعة المعنية المحددة عند إحداثها أو توسيع مجالها الترابي أو تقليصه.

#### 4.IV. دراسة المشروع

- فور إعداد مشروع التحديد، يحيل المفتش الجهوي للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني ملفا في ثلاث نظائر، إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير (مديرية التعمير)، قصد القيام بالإجراءات المسطرية اللازمة لدراسة هذا الملف ويضم الوثائق التالية :
- تصميم التحديد ؛
  - مذكرة تقنية ؛
  - مذكرة تبريرية ؛
  - النسخة الأصلية لمحضر المداولات الجماعية ؛
  - آراء وملاحظات ممثلي المصالح الخارجية والمدبرين الجهويين لوزارتي الفلاحة والتجهيز.

#### 1.4.IV. دراسة المشروع على المستوى المحلي

- فور التأشير على التصميم الأصلي من طرف المفتش الجهوي للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني ، يتم توجيه التصميم مرفوقا بالمذكرة التقنية، في ثلاث نظائر، إلى المجالس الجماعية المعنية، تحت إشراف عامل العمالة أو الإقليم المعني؛
- عندما يتعلق الأمر بتوسيع حدود دائرة جماعة حضرية، يمكن أن يعنى الأمر مجلسي جماعتين أو أكثر لكون توسيع المدار يترتب عنه إدماج جزء من تراب جماعة أو عدة جماعات مجاورة ؛
- عند دراسة المشروع من قبل المجلس أو المجالس المعنية يتطلب الأمر حضور ممثل قسم التعمير للعمالة أو الإقليم المعني وذلك لتقديم كل التوضيحات الضرورية للمستشارين ؛
- في حالة إبداء هذه المجالس ملاحظات بخصوص المشروع، تتم دراستها من قبل المفتش الجهوي للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني بالتنسيق مع الوكالة الحضرية وقسم التعمير للعمالة أو الإقليم. وقد يترتب على ذلك، عند الاقتضاء، تغيير المشروع .
- تجتمع، عند الاقتضاء، لجنة مركزية تضم ممثلين عن وزارة الداخلية (المديرية العامة للجماعات المحلية، إدارة الشؤون العامة ورجال السلطة) ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية (مديرية التعمير) وذلك لدراسة ملاحظات المجلس أو المجالس المعنية التي تم إبدائها بشأن تحديد دائرة الجماعة الحضرية ؛

- يتم، حسب الحالة، إدخال التعديلات اللازمة على المشروع من طرف قسم التعمير بالعمالة أو الإقليم أو من طرف المصالح المركزية للوزارة المكلفة بالتعمير ؛
- يوجه بعد ذلك المشروع إلى المصلحة الجغرافية التابعة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بغرض التحقق من إحدائيات لامبير. وفي حالة إبداء ملاحظات أثناء دراسة المشروع من طرف المصالح المذكورة، يتم إدخال التغييرات الضرورية عليه ؛
- عند حصر المشروع النهائي، يتم توجيه التصميم الأصلي من طرف المفتش الجهوي للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير (مديرية التعمير) قصد المصادقة عليه.

#### 2.4.IV. المصادقة على مشروع تحديد المدار الحضري وتغييره

- سواء تعلق الأمر بجماعة حضرية أو بمركز محدد، تتم المصادقة على تحديد الدائرة بموجب مرسوم يتخذ

باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، بعد استطلاع رأي :

إذا تعلق الأمر بمركز محدد :

- وزير الداخلية ؛
- وزير التجهيز ؛
- وزير الفلاحة ؛
- وزير الإسكان.

إذا تعلق الأمر بجماعة حضرية :

- وزير الداخلية ؛
- وزير التجهيز ؛
- وزير الفلاحة ؛
- وزير المالية.

#### V. الآثار المترتبة عن تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة

- لتحديد دوائر الجماعات الحضرية انعكاسات على التقسيم الإداري والتقطيع الانتخابي ومالية الجماعة وكذا على المحافظة على الأراضي الفلاحية ؛
- هناك ترابط وثيق بين الدوائر الانتخابية وحدود دوائر الجماعات. كل تغيير يطرأ على حدود هذه الدوائر له انعكاس مباشر على التقطيع الانتخابي ؛
- لتوسيع حدود الدوائر الحضرية فائدة ذات طبيعة جبائية لكون الأراضي المدمجة في المدار الحضري تصبح خاضعة لجبايات جديدة ؛
- لا يترتب عن تعيين حدود المدار الحضري لمركز محدد إلا انعكاسات عمرانية وجبائية ؛
- يترتب عن توسيع حدود المدار الحضري لتجمع عمراني محاد لعمالة يشمل تراب جماعة قروية متواجدة في العمالة أو الإقليم المجاور بالضرورة تغيير حدود هذه العمالة وذلك للحيلولة دون تواجدها كتكتل عمراني فوق تراب عماليتين أو إقليمين في نفس الآن

#### VI. النصوص المطبقة

##### 1.VI. النصوص التشريعية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992، الصفحة 313) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.59.351 الصادر في فاتح جمادى الآخرة 1379 (2 ديسمبر 1959) بشأن التقسيم الإداري للمملكة، كما وقع تغييره وتتميمه (الجريدة الرسمية بتاريخ 4 دجنبر 1959 والاستدراك بالجريدة الرسمية بتاريخ 18 دجنبر 1959) ؛

القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه.

##### 2.VI. النصوص التنظيمية

-المرسوم رقم 2.92.468 الصادر في 28 ذي الحجة 1412 (30 يونيو 1992) بتحديد قائمة الدوائر والقيادات والجماعات الحضرية والقروية بالمملكة وعدد الأعضاء الواجب انتخابهم في مجلس كل جماعة (الجريدة الرسمية بتاريخ فاتح يوليوز 1992) كما وقع تغييره وتتميمه خاصة بالمرسوم رقم 2.92.651 بتاريخ 17 صفر 1412 (17 أغسطس 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4165 بتاريخ 26 غشت 1992) ج.ر عدد 4165 بتاريخ 26 غشت 1992 والمرسوم رقم 2.94.64 الصادر في 13 من ذي الحجة 1414 (4 ماي 1994) (الجريدة الرسمية عدد 4259 بتاريخ 15 يونيو 1994) ؛

- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 2061) ؛
- المرسوم رقم 2.98.952 الصادر في 12 من رمضان 1419 (31 ديسمبر 1998) بتغيير وتنظيم الظهير الشريف رقم 1.59.351 الصادر في فاتح جمادى الآخرة 1379 (2 ديسمبر 1959) في شأن التقسيم الإداري للمملكة (الجريدة الرسمية عدد 4654 بتاريخ 7 يناير 1999) ؛
- المرسوم رقم 2.03.527 الصادر في 13 من رجب 1424 (10 سبتمبر 2003) بتغيير وتنظيم الظهير الشريف رقم 1.59.351 الصادر في فاتح جمادى الآخرة 1379 (2 ديسمبر 1959) في شأن التقسيم الإداري للمملكة. (الجريدة الرسمية عدد 5142 بتاريخ 11 سبتمبر 2003) ؛
- المرسوم رقم 2.04.706 الصادر في 6 ذي الحجة 1425 (17 يناير 2005) بتغيير وتنظيم الظهير الشريف رقم 1.59.351 الصادر في فاتح جمادى الآخرة 1379 (2 ديسمبر 1959) في شأن التقسيم الإداري للمملكة. (الجريدة الرسمية عدد 5288 بتاريخ 3 فبراير 2005) ؛
- المرسوم رقم 2.04.707 الصادر في 6 ذي الحجة 1425 (17 يناير 2005) بتغيير المرسوم رقم 2.98.953 الصادر في 12 من رمضان 1419 (31 ديسمبر 1998) بتحديد قائمة الدوائر والقيادات والجماعات الحضرية والقروية بالمملكة وعدد الأعضاء الواجب انتخابهم في مجلس كل جماعة. (الجريدة الرسمية عدد 5288 بتاريخ 3 فبراير 2005) ؛
- المرسوم رقم 2.06.38 الصادر في 26 من رمضان 1427 (19 أكتوبر 2006) بتغيير وتنظيم المرسوم رقم 2.98.953 الصادر في 12 من رمضان 1419 (31 ديسمبر 1998) بتحديد قائمة الدوائر والقيادات والجماعات الحضرية والقروية بالمملكة وعدد الأعضاء الواجب انتخابهم في مجلس كل جماعة. (الجريدة الرسمية عدد 5470 بتاريخ 2 نوفمبر 2006).

### 3.VI. الدوريات

- الدورية الوزيرية عدد 245/م ع ت ه م إ ت و/م ت ه م بتاريخ 25 أكتوبر 1994 المتعلقة بتحديد أو تغيير دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- الدورية الوزيرية عدد 223/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بتوسيع حدود دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- الدورية الوزيرية عدد 20125 بتاريخ 22 نوفمبر 2004 للوزير المكلف بالإسكان والتعمير حول تفويض بعض الاختصاصات للمديريات الجهوية للإسكان والتعمير.

## هوامش

- 1- يجب أن يبين التصميم حدود الدوائر التي يجب أن تجسد بأصابع موحدة تتصل، عند الاقتضاء، بالشبكة الجيوديزية. وترسم هذه الحدود على تصميم أصلي يحتوي على إحداثيات لامبير. ومن الأجدى اختيار الحدود الطبيعية للدائرة : (طريق أو سكة حديدية) موجودة، ضفة وادي ...
- في حالة عدم وجود حدود طبيعية يتعين ربط قمع الدائرة بواسطة خطوط مستقيمة. وتعين قمع الدائرة بإحداثيات "لامبير" في الحالة التي كانت المناطق المعنية مرتبطة بالشبكة الجيوديزية.
- في حالة توسيع حدود دائرة ما، يتعين أن يبرز التصميم الدائرة السابقة ومرجع نص الموافقة عليه. ولا يوجه النص الأصلي إلى المصالح المركزية إلا بطلب منها. ويتم القيام بالتعديلات الضرورية على التصميم الأصلي من طرف المصالح الخارجية.

2- تحدد المذكرة التقنية الدائرة وشعاع المنطقة المحيطة بها بالنسبة للمراكز المحددة. وفيما يتعلق بالمناطق المحيطة، فيقصد بها حسب مقتضيات المادة الأولى من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الأراضي القروية المجاورة لتكتل عمراني حضري (بلدية أو مركز). ويهدف إحداث المنطقة المحيطة إلى التحكم في قطاعات ذات حساسية خاصة، لمجاورتها لتكتل عمراني ستصبح منطقة توسعه المستقبلي. ويتأتى ذلك التحكم:

- يفرض ضرورة الحصول على الإذن بالبناء عند القيام بكل بناء بهذه المنطقة ؛
- إتاحة فرصة وضع وثيقة التعمير (تصميم التطبيق أو تصميم التهيئة) لتلك المنطقة أو لجزء منها ؛
- بضمان التنسيق بين الجماعات المعنية.

وتجدر الإشارة إلى أن المنطقة المحيطة بالجماعات الحضرية تحدد تلقائيا في 15 كيلومترا تحتسب ابتداء من الدائرة البلدية طبقا لأحكام المادة الأولى من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الأنف الذكر.

وبالنسبة للمراكز المحددة، فإن شعاع هذه المنطقة يختلف حسب أهمية المنطقة التابعة للمركز المحدد المعني. ومن الممكن ألا يكون للمنطقة المحيطة شعاع فار وعندئذ يمكن لها أن تتخذ حدا طبيعيا كضفة وادي مثلا. ومن البديهي أنه كلما ارتقى المركز المحدد إلى بلدية، فإن شعاع المنطقة المحيطة به يرتفع تلقائيا إلى 15 كيلومترا. ويمكن أن يصادف مشكل التداخل بين منطقتين محيبتين أو أكثر، مما يستدعي البحث عن حل مناسب لذلك:

- فإذا تم ملاحظة أن هناك تداخل حين تحديد الدائرة، فإنه يستحسن تسوية هذا المشكل في المرسوم المحدد لهذه الدائرة ؛
- وإذا لم يتم ملاحظة التداخل إلا بعد نشر النص المحدد للدائرة، يتعين اتخاذ مرسوم في نفس الشكل والشروط لتحديد المناطق المحيطة المعنية.

يجب أن يأخذ هذا التحديد بعين الاعتبار، عند الاقتضاء، التقسيم الإقليمي عندما تكون المنطقة المحيطة بجماعة حضرية أو بمركز ما تابعا لإقليم معين تمتد على تراب إقليم آخر. ولهذا الغرض، يجب أن تحدد المذكرة التقنية حدود المناطق المحيطة المعنية.

3- يجب أن تبرر المذكرة التبريرية التحديد أو التوسع المزمع اعتماده وإن اقتضى الحال ذلك، الحل الذي تم اختياره لتسوية التداخل بين المناطق المحيطة بالدوائر.

كما يجب أن تتضمن هذه المذكرة، بالخصوص، كل المعلومات المفيدة بخصوص النمو الديمغرافي للتكتل العمراني ونموه الاقتصادي وطاقته الاستيعابية ومساحة كل من الدائرة الحالية والمقترحة وكذا مساحة المناطق التي تم تعميمها. ويدرس الملف من الناحية التقنية والقانونية.

## الملحقات

(تحديد أو تغيير دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة)

### الملحق رقم 1

مذكرة تقنية تتعلق بتحديد (أو توسيع) دائرة مركز ..... (إقليم .....

تحدد دائرة مركز ..... (إقليم ..... ) طبقا لبيانات المخطط رقم ..... بالخط المضلع الذي يمر بالنقط 1 و2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و9 و10 و11 و12 ..... والمعرفة بإحداثيات لامبير الآتية :

..... = X	..... = X
..... = Y	..... = Y
..... = X	..... = X
..... = Y	..... = Y

النقطة 1 :

النقطة 2 :

النقطة 3 :

النقطة 4 :

ترتبط بين النقط المتتالية (1 و2) - (2 و3) ..... خطوط مستقيمة.

ويحادي خط الدائرة الحضرية بين النقطتين 7 و 8 الضفة الشمالية لوادي .....  
 و ما بين النقطتين 10 و 11 تحادي الدائرة الحضرية الحد الأيسر لخط السكة الحديدية أو الطريق الوطنية رقم .....  
 ويحدد نصف قطر دائرة المنطقة المحيطة بالمركز في ..... كيلومترات.  
 وتحدد المنطقة المحيطة الجنوبية والجنوبية الغربية في ..... كيلومترات وتحادي خط ..... ابتداء من .....

## الملحق رقم 2

مذكرة تقنية تتعلق بتحديد (أو توسيع) الدائرة البلدية لمدينة ..... (إقليم .....

تحدد الدائرة البلدية لمدينة ..... (إقليم ..... ) طبقا لبيانات المخطط رقم ..... بالخط المضلع الذي يمر بالنقط 1 و 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 9 و 10 و 11 و 12 ..... والمعرفة بإحداثيات لامبير الآتية x:

..... = x	..... =
النقطة 2 :	النقطة 1 :
..... = y	..... = Y
..... = X	..... = X
النقطة 4 :	النقطة 3 :
..... = Y	..... = Y

النقط المتتالية (1 و 2) - (2 و 3) ..... تربط بينها خطوط مستقيمة.

وتحادي الدائرة البلدية بين النقطتين 7 و 8 الضفة الشمالية لوادي .....  
 وتتبع الدائرة الحضرية ما بين النقطتين 10 و 11 الحد الأيسر لخط السكة الحديدية أو الطريق الوطنية رقم .....  
 وتقلص المنطقة المحيطة الشمالية إلى ..... كيلومترات.  
 كما تقلص المنطقة المحيطة الجنوبية والجنوبية الغربية إلى ..... كيلومترات وتتداخل مع الحد الغربي لخط السكة الحديدية (أو الطريق الوطنية رقم ..... ) ..... ابتداء من .....<sup>(4)</sup>.

(4) في حالة تداخل بين منطقتين أو عدة مناطق محيطة.

## مسطرة تعيين حدود دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة وإجراءات دراسته والمصادقة عليه



# II. وثائق التعمير

## مخطط توجيه التهيئة العمرانية

### الفهرس

- I**. الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II**. تعريف مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- III**. نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- IV**. غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- V**. مضمون مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- VI**. مسطرة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه ؛
- VII**. الآثار القانونية المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- VIII**. تنفيذ مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- IX**. مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- X**. حالة المخطط التوجيهي الخاص بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى ؛

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- تنظم مخطط توجيه التهيئة العمرانية على الخصوص مقتضيات :
- الباب الثاني (المواد من 2 إلى 12) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
  - المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
  - الدورية الوزارية عدد 221/م.ت.ه.م.ق.ت.ح بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بمخطط توجيه التهيئة العمرانية: دراسته والموافقة عليه وتتبع تطبيقه.

## II. تعريف مخطط توجيه التهيئة العمرانية

- يعتبر مخطط توجيه التهيئة العمرانية آلية التخطيط الحضري التي تحدد، في أفق 25 سنة، التوجهات الكبرى للتطور المندمج للتجمعات العمرانية الحضرية ومناطق تأثيرها المباشر.
- ويثير هذا التعريف الملاحظات التالية :
- يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية آلية للتخطيط المجالي، من خلال التنمية المندمجة التي يقترحها إلى وضع تخطيط عام لاستعمال الأرض ولنظام التنقل وبالتالي إلى برمجة التجهيزات الكبرى وأعمال التهيئة التي تحدد ملامح النمو المستقبلي للتجمع العمراني ؛
- بالرغم من كون مخطط توجيه التهيئة العمرانية ليس وثيقة لتخطيط الأنشطة الاقتصادية، إلا أنه يرتكز على معرفة دقيقة ومعقدة للمعطيات السوسيو اقتصادية الحالية وتوجهاتها وذلك حتى يتمكن من الاستجابة للحاجيات الحالية والمستقبلية وتنميتها ؛
- يتضمن مخطط توجيه التهيئة العمرانية برمجة شاملة للتنمية الحضرية التي من شأنها التنسيق بين برامج عمل الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمرافق العمومية فيما يخص أنشطة التهيئة وتجهيز التجمعات الحضرية التي يشملها ؛
- يشكل مخطط توجيه التهيئة العمرانية مرجعية لإعداد تصاميم التطبيق والتهيئة والتنمية لمختلف قطاعات التجمع العمراني التي يغطيها ؛
- يشكل مخطط توجيه التهيئة العمرانية الإطار المرجعي لتمرکز الاستثمارات وتحديد مواقعها.

## III. نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية

- يوضع مخطط توجيه التهيئة العمرانية لمجال ترابي تتطلب تنميته دراسة شاملة بالنظر إلى ترابط وتداخل مختلف مكوناته على المستويات التجارية والسوسيو اقتصادية. ويمكن أن يتكون هذا المجال الترابي من جماعة أو عدة جماعات حضرية ومركز أو عدة مراكز محددة وكذا، إن اقتضى الحال، جميع أو بعض جماعة أو عدة جماعات قروية متاخمة.
- يوضع مخطط توجيه التهيئة العمرانية لتجمع عمراني ومنطقة تأثيره المباشرة.
- ويمكن إيجاز المعايير المعتمدة لتحديد منطقة التأثير المباشرة للمدن في :
  - امتداد المساحة المبنية ؛
  - أهمية حركة التنقلات اليومية ؛
  - العلاقة بين مختلف الأنشطة السوسيو اقتصادية .
- يجب تمييز منطقة التأثير المباشرة عن :
  - محيط التهيئة الذي يحدد نطاق تطبيق تصميم التهيئة ؛
  - المحيط الحضري الذي يعين حدود تجمع ما ؛
  - المحيط البلدي الذي يعين الحدود الترابية للبلدية ؛
  - المنطقة المحيطة التي تعتبر بمثابة الحدود الإدارية في حين أن منطقة التأثير المباشرة هي ذات طبيعة وظيفية.

#### IV. غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية

- يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية على الخصوص إلى :
- تحديد الاختيارات التي تتطلبها التنمية الاقتصادية والاجتماعية المتناسقة للرقعة المعنية ؛
  - تحديد المناطق العمرانية الجديدة وكذا تواريخ السماح بفتحها للتعمير مع الحفاظ على الأراضي الفلاحية والمناطق الغابوية ؛
  - تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع :
    - المناطق الزراعية والغابوية ؛
    - المناطق السكنية مع تحديد كثافتها ؛
    - المناطق الصناعية ؛
    - المناطق التجارية ؛
    - المناطق السياحية ؛
    - المناطق المثقلة بارتفاقات كارثاق عدم البناء، وارتفاق عدم التعلية وارتفاق حماية الموارد المائية ؛
    - المواقع الطبيعية والتاريخية والأثرية الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا ؛
    - المساحات الخضراء الرئيسية التي يتعين إحداثها أو إبراز قيمتها أو بهما معا ؛
    - التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية ؛
    - المناطق التي يجب أن تكون تهيئتها موضوع نظام قانوني خاص.
  - تحديد القطاعات الواجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا ؛
  - تحديد مبادئ الصرف الصحي والنقط الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة ؛
  - تحديد مبادئ تنظيم النقل ؛
  - تحديد برمجة مختلف مراحل تنفيذ المخطط وبيان الأعمال التي يحظى إنجازها بالأولوية خصوصا الأعمال ذات الطابع التقني والقانوني والمؤسسي.

#### V. مضمون مخطط توجيه التهيئة العمرانية

- يشمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على :
- وثائق تتكون من رسوم بيانية تشتمل بوجه خاص على خريطة أو عدة خرائط استعمال الأراضي وإن اقتضى الحال، على تصميم لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته ؛
  - تقرير تبريري يشرح مبررات اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير الواجب القيام بها لتحقيق الأهداف المحددة فيه ويبين مختلف مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.

#### VI. مسطرة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه

##### 1.VI. المبادرة

يوضع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بإيعاز من الإدارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة الجماعة أو الجماعات المحلية والوكالة الحضرية المعنية.

##### 2.VI. المتدخلون الرئيسيون

- مديرية التعمير التي تتكف بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- الجماعات المحلية خصوصا الجماعات التي تساهم في إعداد المخطط المذكور ؛
- القطاعات الوزارية الممثلة في اللجنة المركزية لمتابعة إعداد المخطط.

##### 1.2.VI. المتدخلون الآخرون

- المفتشيات الجهوية للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني ؛

- الوكالات الحضرية ؛
- المصالح الخارجية للبيئة ؛
- المديرية الإقليمية للتجهيز والتي تلعب دورا أساسيا في مرحلة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- الإدارة الجهوية للمياه والغابات ؛
- المصالح الخارجية للقطاعات الوزارية أو الإدارات المكلفة بتسيير المرافق العمومية كالتربية الوطنية والصحة والشبيبة والرياضة والأوقاف والشؤون الإسلامية... الخ (أعضاء اللجنة المركزية لمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية).

### 3.VI. مراحل الإعداد

يتم إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية من طرف مكتب الدراسات تحت إشراف مديرية التعمير بمساهمة الجماعات المعنية ومساعدة المصالح الخارجية لوزارات التجهيز والفلاحة والبيئة والمياه والغابات وكذا الهيئات ذات الصلة بمجال التعمير.

### 4.VI. مرحلة المشاورات

#### 1.4.VI. اللجنة المركزية لمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية

تم إحداث اللجنة المركزية لمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية بموجب المادة 4 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 14 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير. وتحدد نفس المادة تكوين هذه اللجنة ودورها في المشاورات حول إعداد مشروع المخطط ؛

تتكلف هذه اللجنة ببحث وتوجيه الدراسات المنجزة في مختلف مراحل إعداد المخطط وينظم أعمالها نظام داخلي.

#### 1.1.4.VI. تكوين اللجنة المركزية لمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية ودورها

- يتأسس اللجنة المركزية لمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية الوزير المكلف بالتعمير أو من يمثله. وتتولى مديرية التعمير أعمال سكرتارية اللجنة المركزية السالفة الذكر.
- تتكون اللجنة المركزية من الأعضاء التالية :

#### ممثلوا الإدارات المركزية :

- مديرية التعمير ؛
- ممثل عن كل القطاعات الوزارية ما عدا وزارتي العدل والشؤون الخارجية ؛
- ممثل المندوبية السامية للتخطيط ؛
- ممثل المياه والغابات ؛
- مدير الأملاك المخزنية أو من يمثله.

#### الإدارات اللامركزية أو اللامركزية :

- الوالي وعمال العمالات والأقاليم المعنية ؛
- رؤساء الجماعات المعنية ؛
- مدير الوكالة الحضرية المعنية ؛
- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- رئيس قسم التعمير التابع للعمالة أو الإقليم المعني بإعداد التراب الوطني.
- ويجوز للجنة أن تستعين بكل إدارة أو شخص ترى فائدة في الاسترشاد برأيه.

#### 2.1.4.VI. دراسة المشروع والموافقة عليه

- تعقد اجتماعات اللجنة المركزية عادة، على المستوى المركزي، تحت رئاسة الوزير المكلف بالتعمير. ومنذ بضع سنوات وتفعيلاً لسياسة اللاتركيز الإداري، أصبحت اجتماعات هذه اللجنة تعقد على المستوى المحلي بحضور ممثلين عن الإدارات المركزية المذكورة؛
- يتم خلال هذا الاجتماع تقديم مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية من طرف مكتب الدراسات المكلف بإعداده؛
- يلي هذا التقديم نقاش يتم خلاله إبداء الملاحظات من طرف الممثلين الحاضرين؛
- تتولى سكرتارية اللجنة إعداد محضر الاجتماع تضمنه الملاحظات التي يتعين أخذها بعين الاعتبار للموافقة على مشروع المخطط وتوجيهه لمكتب الدراسات.

#### 2.4.VI. اللجنة المحلية

يوجه مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية، كما تم الاتفاق عليه في اللجنة المركزية (خريطة إجمالية مرفوعة بمذكرة تقديمية) من طرف مديرية التعمير إلى الوالي أو العامل المعني لعرضه داخل أجل شهر على أنظار اللجنة المحلية المحدثة بموجب المادة 5 من المرسوم رقم 2.92.832 بتطبيق القانون رقم 12.90 السالف الذكر.

#### 1.2.4.VI. تأليف اللجنة المحلية

- تتألف اللجنة المحلية من :
  - والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني، رئيساً؛
  - أعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالة أو الإقليم والمحدثة بموجب الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1-75-168 بتاريخ 15 فبراير 1977 بمثابة قانون يتعلق باختصاصات العامل كما وقع تغييره وتتميمه؛
  - رؤساء المجالس الجماعية والمقاطعات المعنية؛
  - رؤساء الغرف المهنية؛
  - ممثل مديرية التعمير؛
  - مدير الأملاك المخزنية أو ممثله؛
  - مدير الوكالة الحضرية المعنية؛
  - ممثل إدارة الدفاع الوطني.
- ويمكن لرئيس اللجنة المحلية أن يدعو للمشاركة في أعمالها كل شخص يكون أهلاً لذلك.
- يتكلف بأعمال سكرتارية اللجنة المحلية، ممثل المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية.

#### 2.2.4.VI. دراسة المشروع والموافقة عليه

- يعقد اجتماع اللجنة المحلية على المستوى المحلي تحت رئاسة والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثلته؛
- يتم تقديم مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية من طرف مكتب الدراسات المكلف بإعداده؛
- يلي هذا العرض نقاش يتم خلاله تقديم الملاحظات أو الاقتراحات أو هما معاً من طرف الأعضاء الحاضرين؛
- تتولى الوكالة الحضرية أعمال سكرتارية اللجنة المحلية وتقوم بإعداد محضر الاجتماع الذي توجهه إلى مديرية التعمير؛
- يجب توجيه البيان الموجز لأعمال اللجنة المحلية معزراً بمحضر داخل أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ انتهاء أشغالها إلى اللجنة المركزية وذلك لاتخاذ القرار بشأنه (المادة 6 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 14 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير)؛
- يمكن إرفاق الوثائق المذكورة بمشروع معدل مجسد في مشروع خريطة إجمالية؛
- تتخذ اللجنة المركزية قرارها داخل أجل 25 يوماً التي تلي تاريخ توصلها بالوثائق الموجهة إليها من طرف اللجنة المحلية (أنظر الدورية الوزيرية عدد 221/م ت ه م/ق ت ح بتاريخ 5 يونيو 1995 المتعلقة بمخطط توجيه التهيئة العمرانية)؛
- ويتم توجيه المشروع إلى مكتب الدراسات المختص قصد تصحيحه على ضوء الملاحظات المبداءة.

## 5.VI. مرحلة المشاورات

### 1.5.VI. المشاورات الجماعية

يعرض المشروع الذي تم إعداده على أنظار المجالس الجماعية المعنية لدراسته وفقا لمقتضيات القانون رقم 78.00 الصادر بتاريخ 3 أكتوبر 2002 المتعلق بالميثاق الجماعي كما تم تغييره وتتميمه ووفق الشروط المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.

#### 1.1.5.VI. تحضير المداولات الجماعية

تقوم مديرية التعمير، بواسطة الوكالة الحضرية، بإخبار السلطات الإقليمية، لتحضير عقد اجتماع مداولات المجالس الجماعية.

#### 2.1.5.VI. مداولات المجالس الجماعية والموافقة على المشروع

- يتم تقديم مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية من طرف مكتب الدراسات المكلف بإعداده ؛
- يلي هذا التقديم مناقشة يتم خلالها إبداء الملاحظات من طرف المستشارين الجماعيين ؛
- تعقد كل جماعة معنية على حدة اجتماعا لتدارس مشروع المخطط على مستوى جماعتها وتعد بذلك محضرا لهذه المداولات ترفعه إلى السلطة الإقليمية. وتوجه السلطة الإقليمية السالفة الذكر مختلف المحاضر إلى الوزارة المكلفة بالتعمير ؛
- تتوفر المجالس الجماعية على أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إحالة المشروع عليها للتداول وإبداء ما تراه في شأنه من ملاحظات ؛
- توجه الملاحظات المبداءة من قبل المجالس الجماعية إلى الوزارة المكلفة بالتعمير (مديرية التعمير) تحت إشراف الوالي أو العامل المعني ؛
- تعقد مديرية التعمير اجتماعات مع كل واحد من المجالس المعنية لدراسة الملاحظات المبداءة ؛
- يتم إدخال تعديلات على مشروع المخطط بناء على خلاصات الاجتماعات التي تم عقدها مع المجالس المذكورة.

## 6.VI. مسطرة الموافقة والنشر بالجريدة الرسمية

### 1.6.VI. الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

- تتم الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية طبقا لمقتضيات المادتين 6 من القانون رقم 12.90 و 8 من المرسوم الصادر لتطبيق القانون المذكور ؛
- تعد مديرية التعمير مشروع مرسوم بالموافقة على المخطط ومذكرته التبريرية اللذان يتم توقيعهما من قبل الوزير المكلف بالتعمير ؛
- يعد مكتب الدراسات المكلف بإعداد المخطط مذكرة تركيبية لمخطط توجيه التهيئة العمرانية ترفق بالمذكرة التبريرية وأصل المرسوم ونسخة منه توجهها مديرية التعمير، قصد التوقيع بالعطف، إلى الوزارات التالية :

- وزارة الفلاحة ؛
- وزارة التجهيز ؛
- وزارة الداخلية ؛
- وزارة المالية.

### 2.6.VI. النشر بالجريدة الرسمية

- بعد استطلاع رأي الوزارات المذكورة أعلاه، تتم إحالة الملف على الأمانة العامة للحكومة قصد عرض مشروع المرسوم على توقيع الوزير الأول قبل نشره بالجريدة الرسمية، ويشمل الملف :
- مشروع المرسوم ؛
  - نسخة من مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية (التقرير + الخرائط) ؛
  - المذكرة التبريرية موقع عليها من قبل الوزير المكلف بالتعمير ؛

- محاضر اجتماعات اللجنة المركزية والمحلية ومداولات المجالس الجماعية.

## VII. الآثار القانونية المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

### VII. 1. آثار المخطط اتجاه أشخاص القانون العام

تكون مقتضيات مخطط توجيه التهيئة العمرانية الموافق عليه، ملزمة لإدارات الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وأشخاص القانون الخاص المعنوية التي يكون رأس مالها بأجمعه ملكا لكل أو بعض أشخاص القانون العام. ويجب أن تكون برامج وأنشطة وكذا انجازات الأشخاص المذكورة مطابقة لتوجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

### VII. 2. آثار المخطط إزاء الأعيان

في المناطق غير المغطاة بتصميم تهيئة أو تصميم التطبيق، لا يمكن الإذن بانجاز مشاريع التجزئات العقارية أو البناء إلا إذا كانت مطابقة للأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية والمتعلقة بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي.

### VII. 3. آثار المخطط اتجاه وثائق التعمير الأخرى

- يجب أن تتقيد تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة وتصاميم تنمية التكتلات القروية بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية. ويجب أن تنحصر وظيفة التصاميم المذكورة في تدقيق توجيهات المخطط داخل المجال الترابي الذي تغطيه؛
- تظل تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة وتصاميم تنمية التكتلات القروية الموافق عليها قبل نشر النص الموافق بموجبه على مخطط توجيه التهيئة العمرانية سارية المفعول شريطة أن تكون أحكامها لا تتنافى مع تلك الواردة في المخطط المذكور؛
- في حالة عدم تنطبق أحكام تصاميم التطبيق أو تصاميم التهيئة للخيارات الأساسية المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية، يجب داخل أجل شهر على الأكثر، من تاريخ الموافقة على المخطط، اتخاذ قرار يقضي بدراسة تصميم التهيئة، يحدد المناطق التي يجب أن توضع لها تصاميم تهيئة جديدة؛
- في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تطبيق، لا يمكن الإذن في إحداث مشروع تجزئة عقارية أو مشروع بناء إذا كان لا يتلاءم والأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلق بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي. ويكتسي هذا المقتضى أهمية خاصة لكونه يصبح معه مخطط توجيه التهيئة العمرانية ملزما للخواص.

## VIII. تنفيذ مخطط توجيه التهيئة العمرانية

- طبقا لمقتضيات البند الأول من المادة 3 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.93.51 بتاريخ 22 ربيع الأول 1414 (10 شتنبر 1993) المحدث للوكالات الحضرية، تتولى الوكالات الحضرية تنفيذ مضامين مخطط توجيه التهيئة العمرانية؛
- يساهم كل قطاع وزاري بانجاز التجهيزات والمرافق العمومية والاجتماعية التي تدخل في نطاق اختصاصه؛
- يتوجب على المؤسسات العمومية الوطنية والجهوية والمحلية إنجاز المرافق العمومية المتخصصة المنصوص عليها في مخطط توجيه التهيئة العمرانية؛
- يتوجب كذلك على الجماعة أو الجماعات المعنية إنجاز التجهيزات التحتية والمرافق الجماعية والاجتماعية التي تدخل في نطاق اختصاصها؛
- وكذلك الأمر بالنسبة للجماعات المحلية الأخرى أي الجهة والعمالة أو الإقليم.

## IX. مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية

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

### X. حالة المخطط التوجيهي الخاص بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى

يتميز النظام القانوني المتعلق بالمخطط التوجيهي الخاص بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى بالخصائص التالية :

- يعتبر إعداد المخطط التوجيهي الخاص بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء إلزاميا في حين تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية واسعة بالنسبة للتجمعات العمرانية الأخرى ؛
- من حيث مسطرة الإعداد، تتم الموافقة على المخطط التوجيهي الخاص بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء الكبرى بمرسوم يتخذ من طرف وزارة الداخلية في حين أن الموافقة على مخططات توجيه التهيئة العمرانية الأخرى يتم اتخاذها من طرف الوزارة المكلفة بالتعمير ؛
- يتعين على المجلس الجماعي للمدينة ومجالس المقاطعات ومجالس العمالات إبداء رأيهم في مخطط توجيه التهيئة العمرانية للدار البيضاء داخل أجل شهرين. هذا الأجل بالنسبة لمخططات توجيه التهيئة العمرانية الأخرى هو ثلاثة أشهر ؛
- يتم اتخاذ مرسوم الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية للدار البيضاء باقتراح من وزير الداخلية في حين تتخذ مراسيم الموافقة على المخططات الأخرى باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير ؛
- ينتج عن المخطط التوجيهي الخاص بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء إلزامية اتخاذ، داخل أجل لا يزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ نشر مرسوم الموافقة عليه، قرار القيام بدراسة تصاميم تهيئة وتصاميم تنمية التكتلات العمرانية والقروية الواقعة في دائرة تطبيقه في حين أن باقي مخططات توجيه التهيئة العمرانية لا تترتب عنها هذه الآثار.

### XI. النصوص المطبقة

#### 1.XI. النصوص التشريعية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313).
- 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) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.224 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1413 (9 نوفمبر 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4181 بتاريخ 16 دجنبر 1992، الصفحة 559) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 شتنبر 1993، الصفحة 481) ؛
- القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.225 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1413 (9 نوفمبر 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4181 بتاريخ 16 دجنبر 1992، الصفحة 560) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.60 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003) ؛
- القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.59 بتاريخ

- 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 500) ؛
- القانون رقم 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.61 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 511).

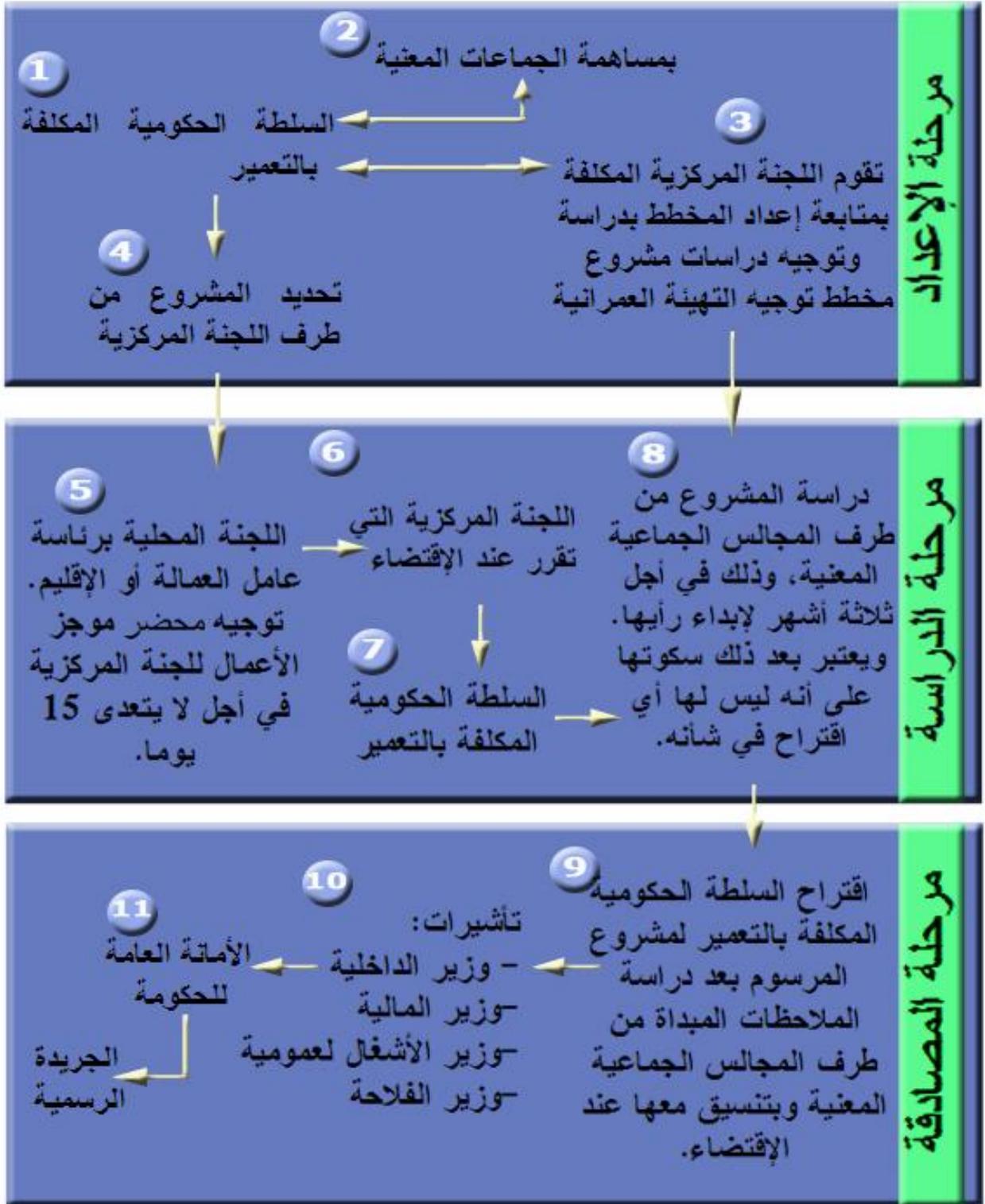
### 2.XI. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 2061) ؛
- المرسوم رقم 2.97.176 الصادر في 14 من شعبان 1418 (15 ديسمبر 1997) في شأن اختصاصات وتنظيم وزارة الداخلية (الجريدة الرسمية عدد 4558 بتاريخ 5 فبراير 1998، الصفحة 500) ؛
- المرسوم رقم 2.07.1292 الصادر في 4 ذي القعدة 1428 (15 نوفمبر 2007) يتعلق باختصاصات وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية (الجريدة الرسمية عدد 5579 بتاريخ 19 نوفمبر 2007، الصفحة 3616) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- المرسوم رقم 2.93.67 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) لتطبيق الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.51 بتاريخ 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 6 أكتوبر 1993، الصفحة 544) ؛
- المرسوم رقم 2.88.584 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 29) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- المرسوم رقم 2.88.583 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 28) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- المرسوم رقم 2.06.388 الصادر بتاريخ 16 محرم 1428 (5 فبراير 2007) بتحديد شروط وأشكال إبرام صفقات الدولة وكذا بعض القواعد المتعلقة بتدبيرها ومراقبتها (الجريدة الرسمية عدد 5518 بتاريخ 19 أبريل 2007 الصفحة 1235).

### 3.XI. الدوريات

- الدورية الوزيرية عدد 221/م ت ه م / ق ت ح بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بمخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- الدورية الوزيرية عدد 664/م ت ه م / ق ت ح بتاريخ 27 نوفمبر 1995 المتعلقة باللجنة المحلية لمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
- الدورية الوزيرية عدد 20125 بتاريخ 22 نونبر 2004 المتعلقة بتفويض بعض الاختصاصات للمدبريات الجهوية للإسكان والتعمير.

# مسطرة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه



## تصميم التنطيق

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف تصميم التنطيق ؛
- .III** نطاق تطبيق تصميم التنطيق ؛
- .IV** الغرض من تصميم التنطيق ؛
- .V** مضمون تصميم التنطيق ؛
- .VI** الأهداف العملية لتصميم التنطيق ؛
- .VII** مسطرة إعداد تصميم التنطيق و دراسته والموافقة عليه ؛
- .VIII** الآثار المترتبة عن تصميم التنطيق ؛
- .IX** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تنظم تصميم التنطيق مقتضيات :

- الباب الثاني (المواد 13 إلى 17) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 27 ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.

## II. تعريف تصميم التنطيق

تصميم التنطيق هو وثيقة تعميم تنظيمي تهدف إلى الحفاظ على توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية واتخاذ التدابير التحفظية الضرورية لإعداد تصميم التهيئة (المادة 13 من القانون رقم 12.90).

## III. نطاق تطبيق تصميم التنطيق

لا يمكن وضع تصميم التنطيق إلا للمناطق المشمولة بمخطط توجيه التهيئة العمرانية والتي يمكن أن يوضع لها تصميم التهيئة. ويتعلق الأمر ب :

- الجماعات الحضرية ؛
- المراكز المحددة ؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- المجموعات العمرانية ؛
- المناطق ذات الصبغة الخاصة (جميع أو بعض أراضي جماعة أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية والتي يستوجب نموها المرتقب تهيئة تخضع لرقابة الإدارة).

## IV. الغرض من تصميم التنطيق

يهدف تصميم التنطيق إلى :

- تحديد الأغراض المخصصة لها بشكل أساسي مختلف المناطق كالمناطق السكنية والصناعية والتجارية والسياحية والزراعية والغابوية ؛
- تحديد المناطق المحظور فيها البناء بكل أنواعه ؛
- تعيين المواقع المخصصة لإنشاء التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء ؛
- تحديد المناطق التي يجوز داخلها لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في طلبات الإذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو طلب رخصة البناء.

## V. مضمون تصميم التنطيق

يتكون تصميم التنطيق من :

- رسم بياني محرر بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن مفتاحا يشرح مضمون الرسم البياني من مناطق وتجهيزات ؛
- وثيقة مكتوبة بمثابة ضابط يترجم مضمون الوثيقة البيانية إلى مقتضيات تنظيمية. ويحدد هذا الضابط أو النظام قواعد استعمال الأرض حسب كل منطقة.

## VI. الأهداف العملية لتصميم التنطيق

- يشكل تصميم التنطيق بالنسبة للجماعة والوكالة الحضرية على حد سواء، الأساس القانوني والتقني والتعميري اللازم الذي تركز عليه لدراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والتقسيم ؛

- يشكل تصميم التطبيق حلقة وصل بين مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة، مما يمكن السلطات المختصة من التطبيق الدقيق لمضامين مخطط توجيه التهيئة العمرانية في انتظار دخول تصميم التهيئة، قيد الدراسة، حيز التطبيق ؛
- يشكل تصميم التطبيق دليل تدخل الجماعة والإدارات ؛
- يشكل كذلك تصميم التطبيق بالنسبة للمواطنين الوثيقة المرجعية للتعرف على الأغراض المخصصة لها أراضيهم.

## VII. مسطرة إعداد تصميم التطبيق ودراسته والموافقة عليه

### VII.1. المبادرة

يوضع مشروع تصميم التطبيق بمبادرة من :

- الوزارة المكلفة بالتعمير ؛
- الوكالة الحضرية ؛
- الجماعة المعنية.

### VII.2. المتدخلون

- مديرية التعمير ؛
- الوكالة الحضرية ؛
- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير و التنمية المجالية ؛
- السلطة المحلية ممثلة بقسم التعمير للعمالة أو الإقليم ؛
- الجماعة المعنية ؛
- المصالح اللامركزية التابعة للقطاعات الوزارية المعنية بالدراسة وباقي الهيئات العمومية (المكتب الوطني للكهرباء والمكتب الوطني للماء الصالح للشرب ووكالات التوزيع ...).

### VII.3. إعداد تصميم التطبيق

- فيما يخص إعداد مشروع تصميم التطبيق وبالنظر إلى الممارسة يمكن التمييز بين حالتين :
- حالة يشكل فيها تصميم التطبيق حلقة وصل بين مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة ؛ وفي هذه الحالة يتم وضعه لجعل مضامين مخطط توجيه التهيئة إلزامية للإدارة والأغيار. ويدمج إعداده في إطار دراسة المخطط المذكور ؛
- حالة يتم فيها إعداد مشروع تصميم التطبيق في غياب مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وفي هذه الحالة تتم دراسة تصميم التطبيق كباقي وثائق التعمير. بحيث يكون إعداد مشروع تصميم التطبيق موضوع دراسة شاملة تتضمن مرحلة التشخيص واقتراحات التطبيق.
- يتم إعداد مشروع تصميم التطبيق مباشرة من قبل الوكالة الحضرية أو من طرف مكتب الدراسات تحت مراقبتها؛
- تتم دراسة مشروع تصميم التطبيق من طرف الوكالة الحضرية بتنسيق مع المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير و التنمية المجالية والمنتخبين والسلطات الإدارية والمصالح المحلية لمختلف القطاعات الوزارية المعنية، وعند الاقتضاء، باقي الهيئات المعنية ؛
- فور حصره يحال مشروع تصميم التطبيق، تحت إشراف عامل العمالة أو الإقليم، من طرف الوكالة الحضرية إلى لجنة محلية.

### VII.4. مرحلة المشاورات

تتم دراسة مشروع تصميم التطبيق من خلال المراحل التنظيمية التالية :

#### VII. 1.4. اللجنة المحلية

- كما هو الشأن بالنسبة لتصاميم التهيئة، يحال مشروع تصميم التنطيق على أنظار اللجنة المحلية المحدثة بموجب مقتضيات المادة 5 من المرسوم الصادر لتطبيق القانون رقم 12.90. ونفس هذا المرسوم هو الذي يحدد تكوين اللجنة المذكورة ودورها ؛
- ينظم سير هذه اللجنة المختصة بدراسة مشروع تصميم التنطيق نظام داخلي ؛
- تتألف اللجنة المحلية من الأعضاء التالية :
  - والى الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني رئيسا ؛
  - أعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالة أو الإقليم ؛
  - رؤساء المجالس الجماعية المعنية ؛
  - رؤساء الغرف المهنية ؛
  - ممثل مديرية التعمير ؛
  - مدير الأملاك المخزنية أو من يمثله؛
  - مدير الوكالة الحضرية المعنية ؛
  - ممثل إدارة الدفاع الوطني.
- يمكن للجنة أن تدعو للمشاركة في أعمالها كل إدارة أو شخص ترى فائدة في الاسترشاد برأيه ؛
- تقوم الوكالة الحضرية بأعمال سكرتارية اللجنة.

#### VII. 2.4. دراسة مشروع تصميم التنطيق من قبل اللجنة المحلية

- تتم دراسة مشروع تصميم التنطيق في إطار اللجنة المحلية التي تعقد أشغالها تحت رئاسة والى الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم بمقر العمالة أو الإقليم المعني ؛
- توجه الوكالة الحضرية العدد اللازم من نسخ ملف مشروع تصميم التنطيق إلى العامل الذي يبعث بها إلى كل عضو من أعضاء اللجنة المحلية مع تحديد تاريخ اجتماع اللجنة المذكورة ؛
- هؤلاء الأعضاء مطالبون بدراسة مشروع تصميم التنطيق والإدلاء بملاحظاتهم بشأنه خلال اجتماع اللجنة على أبعد تقدير ؛
- تكون أشغال اجتماع اللجنة موضوع محضر تسجل فيه طلبات التعديل التي تم قبولها ؛
- يوقع مدير الوكالة الحضرية التصميم الأصلي بعد حصره بصفة نهائية من قبل مكتب الدراسات ؛
- يبعث المشروع بعد ذلك بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع وصل بالتسلم إلى رئيس أو رؤساء المجالس المعنية تحت إشراف العامل لبدء الاستشارات. ويتضمن الملف الذي يتم إرساله، في ثلاث نظائر، الوثائق التالية :
  - تصميم التنطيق ؛
  - ضابطة تصميم التنطيق ؛
  - مذكرة تبريرية.

#### VII. 5. مرحلة الاستشارات

- على عكس تصميم التهيئة، فإن مرحلة الاستشارة بالنسبة لتصميم التنطيق تتمثل فقط في مداوات المجلس الجماعي؛
- يتعين على المجلس الجماعي أن يبدي رأيه في مشروع التصميم داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ إحالته عليه ؛
- يتم التداول بخصوص مشروع التصميم في دورة عادية أو دورة استثنائية، عند الاقتضاء ؛
- عند انصرام أجل الشهرين الممنوح، بموجب القانون، للمجلس الجماعي لدراسة مشروع تصميم التنطيق، يبعث رئيس المجلس الجماعي إلى العامل ملفا يتكون من الوثائق التالية :
  - موجز من محضر مداوات المجلس ؛
  - تصميم يحمل ملاحظات واقتراحات التعديل.

- إذا لم يبد المجلس أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه، فإن سكوته يفسر على أن ليس لديه أي اقتراح في شأن مشروع التصميم المحال إليه (المادة 16 من القانون رقم 12.90) ؛
- إذا تم إبداء ملاحظات من طرف المجلس الجماعي تتم دراستها من طرف الوكالة الحضرية بتنسيق مع المجلس المذكور ؛
- ويتم تعديل التصميم والضابط تبعاً لذلك.

#### 6.VII. الموافقة على تصميم التنطيق

تتم الموافقة على تصميم التنطيق وضابطته بقرار للوزير المكلف بالتعمير.

#### 7.VII. نشر القرار بالموافقة على تصميم التنطيق

تتم إحالة الوثائق المتعلقة بتصميم التنطيق (تصميم + ضابطة + مذكرة تبريرية + قرار الموافقة على التصميم) على الأمانة العامة للحكومة قصد نشره بالجريدة الرسمية.

#### VIII. الآثار المترتبة عن تصميم التنطيق

- فور الموافقة عليه، تصبح مقتضيات تصميم التنطيق ملزمة للإدارة والأغيار ؛
- يسري مفعول تصميم التنطيق لمدة سنتين ابتداء من تاريخ نشر نص الموافقة عليه في الجريدة الرسمية. وعند انصرام هذا الأجل تصبح مقتضياته لاغية بقوة القانون. ولا يمكن بعد انصرام أجل السنتين تجديد تصميم التنطيق أو إعداد تصميم تنطيق جديد للمجال الذي كان يغطيه التصميم القديم.

#### IX. النصوص المطبقة

##### 1.IX. النصوص التشريعية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313) ؛
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 الصادر في 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) يتعلق بالوكالة الحضرية للدار البيضاء (الجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 10 أكتوبر 1984، الصفحة 959)، كما تم تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 شتنبر 1993، الصفحة 481) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه.

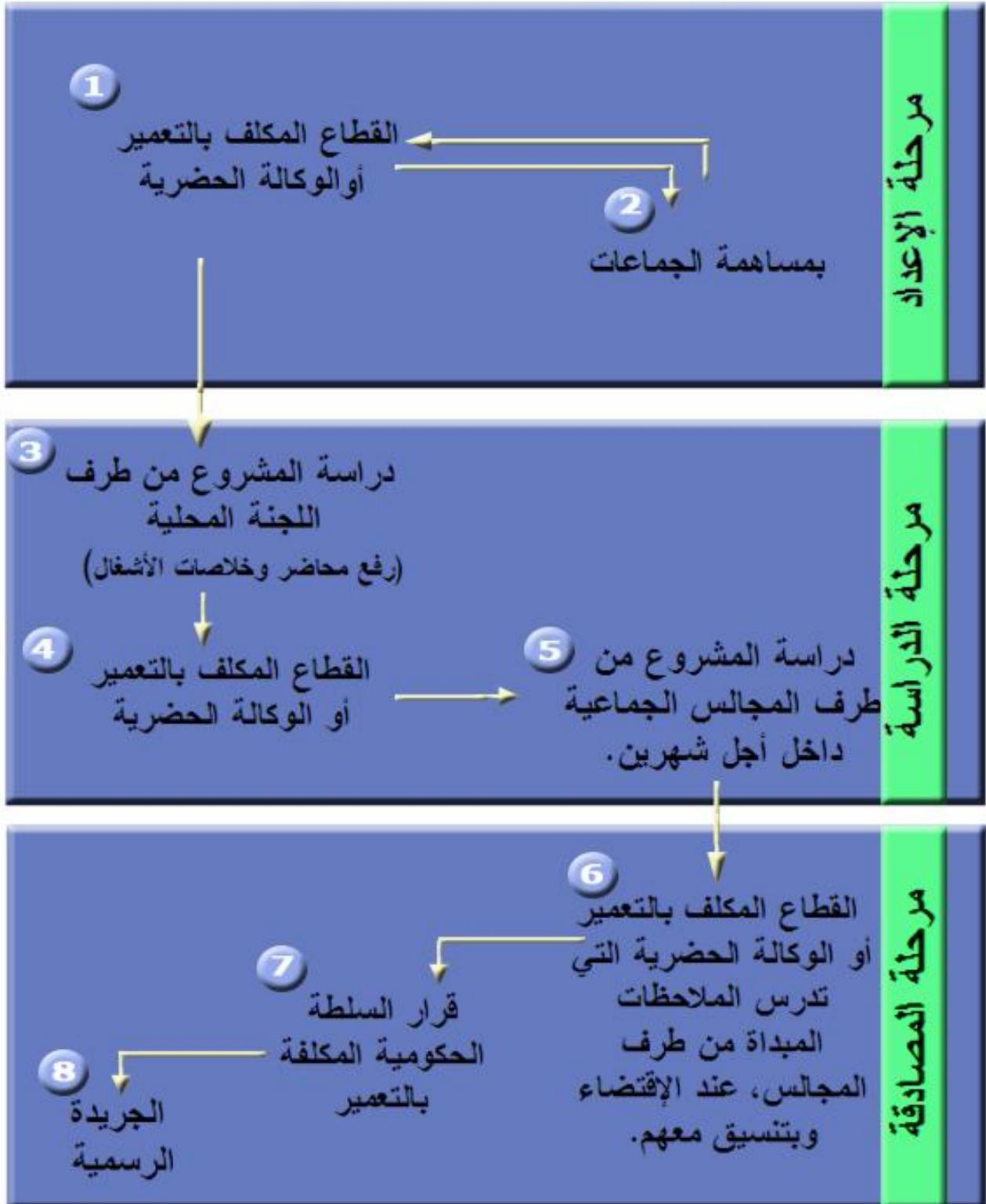
- القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.59 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 500) ؛

- القانون رقم 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.61 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 511).

##### 2.IX. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 2061)؛
- المرسوم رقم 2.93.67 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) لتطبيق الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.51 بتاريخ 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 6 أكتوبر 1993، الصفحة 544) ؛
- المرسوم رقم 2.88.584 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 29) كما تم تغييره بالمرسوم رقم 2.99.711 الصادر بتاريخ 20 جمادى الثانية 1420 (فاتح أكتوبر 1999) (الجريدة الرسمية عدد 4736 بتاريخ 21 أكتوبر 1999، الصفحة 850) ؛
- المرسوم رقم 2.88.583 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 28) كما تم تغييره وتنميته ؛
- المرسوم رقم 2.06.388 الصادر في 16 من محرم 1428 (5 فبراير 2007) بتحديد شروط وأشكال إبرام صفقات الدولة وكذا بعض القواعد المتعلقة بتدبيرها ومراقبتها (الجريدة الرسمية عدد 5518 بتاريخ 19 أبريل 2007، الصفحة 1235).

## مسطرة إعداد تصميم التنطيق و إجراءات بحثه و المصادقة عليه



## قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة ؛
- .III** نطاق تطبيق قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة ؛
- .IV** الغرض من قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة ؛
- .V** الأهداف العملية لقرار القيام بدراسة تصميم التهيئة ؛
- .VI** مسطرة إعداد قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة والمصادقة عليه ؛
- .VII** الآثار القانونية المترتبة عن قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة ؛
- .VIII** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- ينظم قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة على الخصوص مقتضيات :
- الباب الثاني (المادتين 21 و22) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
  - المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
  - المنشور الوزيري رقم 005/م ت ه م/ق الصادر بتاريخ 17 يناير 1994 المتعلق بتصميم التهيئة.

## II. تعريف قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

- يعتبر قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة إجراء تحفظي في انتظار إعداد تصميم التهيئة ؛
- عندما يتم تقرير إعداد تصميم تهيئة، يستحسن اتخاذ قرار يقضي بالقيام بدراسته للحيلولة دون إقامة بنايات جديدة قد يترتب عنها، إن تم الترخيص لها، عرقلة تطبيق مقتضيات تصميم التهيئة المزمع إعداده في القطاع المعني ؛
  - يكون اللجوء إلى قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة اختياريا إلا في الحالتين التاليتين:
  - عندما تكون التوجهات الأساسية لمخطط توجيه التهيئة العمرانية المصادق عليه متناقضة مع مقتضيات تصميم التهيئة أو تصميم التطبيق المصادق عليه قبل المصادقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وفي هذه الحالة يتعين اتخاذ قرار يقضي بالقيام بدراسة تصميم التهيئة يحدد المناطق المزمع تغطيتها بتصاميم تهيئة جديدة، وذلك خلال الشهر الذي يلي تاريخ المصادقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية ؛
  - عندما يتم التنصيص على ذلك في تصميم التطبيق.

## III. نطاق تطبيق قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

- يمكن اتخاذ قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة في المناطق الواقعة في نطاق تطبيق تصميم التهيئة سواء تعلق الأمر :
- بمنطقة مشمولة بتصميم تهيئة مزمع تغييره ؛
- أو بمنطقة لم يتم بعد تغطيتها بتصميم تهيئة.
- يمكن اتخاذ قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة بالنسبة لمنطقة خاضعة للنفوذ الترابي لجماعتين أو أكثر.

## IV. الغرض من قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

يهدف قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة إلى الحيلولة دون إقامة بنايات جديدة قد تعرقل تطبيق مقتضيات تصميم التهيئة المزمع إعداده في القطاع المعني.

## V. الأهداف العملية لقرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

يهدف قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة إلى تمكين الإدارة من آلية قانونية تسمح لها بعدم الاستجابة لطلبات رخص إحداث التجزئات العقارية والبناء وذلك في انتظار توفرها على رؤية واضحة سواء في ظل وجود أو عدم وجود تصميم تهيئة معمول به.

## VI. مسطرة إعداد قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة والمصادقة عليه

### 1.VI. المبادرة

- يمكن أن تأتي مبادرة اتخاذ قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة من :

- رئيس المجلس الجماعي ؛

- الوكالة الحضرية ؛
- السلطات الإقليمية.

- عندما تأتي مبادرة اتخاذ قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة من الوكالة الحضرية تخبر هذه الأخيرة كتابة عامل العمالة أو الإقليم بهذا الاقتراح وتبعث إليه في نفس الآن ب 6 نظائر من التصميم. وتبعث كذلك نسخة من هذه الإرسالية، للإخبار، إلى المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير.

## 2.VI. المتدخلون

- الجماعة ؛
- الوكالة الحضرية ؛
- المصالح المكلفة بالتعمير ؛
- وزارة الداخلية.

## 3.VI. إعداد قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

- يتخذ قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة من طرف رئيس المجلس الجماعي بعد استشارة المجلس المعني؛
- يرفق القرار بتصميم من مقياس 1/2000 أو 1/5000 يحدد القطاع المزمع تغطيته بتصميم التهيئة ؛
- ويجب أثناء هذا التحديد مراعاة ما يلي :
- إتباع الحدود الطبيعية ما أمكن ؛
- الحرص على أن يكون التحديد مطابقا لدائرة تصميم التهيئة الموجود قيد الدراسة.

## 4.VI. الموافقة على قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

توجه 6 نظائر من القرار والتصميم موقع عليها من طرف رئيس المجلس الجماعي إلى عامل العمالة أو الإقليم قصد الموافقة عليها ونشرها بالجريدة الرسمية.

## 5.VI. نشر وإشهار قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

- ترجع ثلاثة نظائر من الوثائق الموافق عليها (قرار + تصميم) للإدارة الجماعية، ويحتفظ بنسخة منها ضمن محفوظات العمالة ؛
- تقوم الإدارة الجماعية ب :
- إلصاق قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة والتصميم في الأماكن المخصصة لهذا الغرض ؛
- نشر القرار في صحيفة أو عدة صحف مآذون لها بنشر الإعلانات القانونية. وتوجه نسخة من هذه الوثائق الموافق عليها إلى الوكالة الحضرية المعنية.

## VII. الآثار القانونية المترتبة عن قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

- لا يجوز للإدارة الجماعية، خلال أجل ستة أشهر تحتسب من تاريخ نشر قرار القيام بدراسة التصميم، أن تسلم أي إذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو القيام بالبناء داخل حدود المنطقة الخاضعة لارتفاق قرار القيام بدراسة التصميم ؛
- يسري هذا المنع حتى في قطاع خاضع لمقتضيات تصميم تهيئة ساري المفعول ؛

- يمكن للرئيس منح رخص استثنائية بعد موافقة الوكالة الحضرية إذا كان المشروع المراد إقامته يتلاءم :
- مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلقة بالمناطق الجديدة المفتوحة للتعمير ؛

- أو مع ما يصلح له فعلا القطاع المعني في حالة غياب مخطط توجيه التهيئة العمرانية.
- ويمكن تجديد قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة لمدة 6 أشهر أخرى مرة واحدة فقط.

### VIII. النصوص المطبقة

#### 1.VIII. النصوص التشريعية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992 الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه.

#### 2.VIII. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2-92-832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 576).

## تصميم التهيئة

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف تصميم التهيئة ؛
- III.** نطاق تطبيق تصميم التهيئة ؛
- IV.** غرض تصميم التهيئة ؛
- V.** مضمون تصميم التهيئة ؛
- VI.** الأهداف العملية لتصميم التهيئة ؛
- VII.** مسطرة إعداد تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه؛
- VIII.** الآثار القانونية المترتبة عن تصميم التهيئة ؛
- IX.** تنفيذ مقتضيات تصميم التهيئة ؛
- X.** تغيير تصميم التهيئة ؛
- XI.** النصوص المطبقة.

## I- الإطار المنظم للمسطرة

ينظم تصميم التهيئة على الخصوص مقتضيات :

- الباب الثاني (المواد 18 إلى 31) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- المنشور رقم 005/م ت ه م / م ق بتاريخ 17 يناير 1994 المتعلق بتصميم التهيئة.

## II. تعريف تصميم التهيئة

- يمكن تعريف تصميم التهيئة بأنه وثيقة التعمير التنظيمي التي تحدد حقوق استعمال الأرض داخل المجال الترابي الذي تغطيه ؛
- فتصميم التهيئة هو الآلية التي تحول توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية عند وجوده إلى مقتضيات ذات طابع قانوني تلزم الأغيار والإدارة على حد سواء.

## III. نطاق تطبيق تصميم التهيئة

يمكن إعداد تصميم التهيئة :

- لجميع أو بعض :
  - الجماعات الحضرية ؛
  - المراكز المحددة ؛
  - المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
  - المجموعات العمرانية : بخصوص هذه المناطق لا يمكن وضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية إلا إذا كانت هذه المجموعة مغطاة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.
- للمناطق ذات صبغة خاصة: أي جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية ذات صبغة خاصة (سياحية أو صناعية أو منجمية) يستوجب تطورها المرتقب أن تكون تهيئتها محل مراقبة إدارية على أن تتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات أو بطلب من عامل العمالة أو الإقليم في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

## IV. غرض تصميم التهيئة

- أ- يهدف تصميم التهيئة، حسب مقتضيات المادة 19 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية :
- المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية و المراكز الترفيهية ؛
- الأحياء والمآثر 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 الحال ذلك ؛
- 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 المساحة الإجمالية للأرض والارتفاعات المعمارية ؛

- الارتفاقات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو التي يقتضيها الحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاقات التي تفرضها قوانين خاصة، عند الاقتضاء ؛
- المناطق الجديدة المفتوحة للتعمير وتواريخ فتحها ؛
- المناطق التي يحظر فيها البناء بكل أنواعه ؛
- المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص؛
- حدود دوائر المناطق الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.

### V. مضمون تصميم التهيئة

يتكون تصميم التهيئة من :

- رسم أو رسوم بيانية بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يحتوي على مفتاح يفسر الرسم البياني لمختلف المناطق والتجهيزات والضوابط المطبقة ؛
- ضابط يترجم المقترحات التقنية للرسم البياني إلى مقترحات قانونية قابلة للتطبيق.

### VI. الأهداف العملية لتصميم التهيئة

يشكل تصميم التهيئة بالنسبة للجماعة والوكالة الحضرية الأساس القانوني والتقني والعمري اللازم الذي تعتمد عليه لدراسة طلبات رخص إحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وإقامة البناءات.

### VII مسطرة إعداد تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه

#### 1.VII. المبادرة

يتم إعداد مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساهمة الجماعات المعنية مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالات الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل.

#### 2.VII. المتدخلون

- مديرية التعمير ؛
- الوكالة الحضرية ؛
- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني ؛
- السلطة المحلية ممثلة في قسم التعمير للعمالة أو الإقليم ؛
- الجماعات المعنية ؛
- المصالح الخارجية التابعة للقطاعات الوزارية المعنية بالدراسة.

#### 3.VII. مرحلة الإعداد

- يتم إعداد تصميم التهيئة مباشرة من قبل الوكالة الحضرية أو، تحت مراقبتها، من طرف مكاتب الدراسات؛
- تتم دراسة مشروع تصميم التهيئة من طرف الوكالة الحضرية بالتنسيق مع المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني وبتواصل مع المنتخبين والسلطات الإدارية والمصالح الخارجية لمختلف القطاعات الوزارية وكل مؤسسة معنية، عند الاقتضاء ؛
- تمر دراسة تصميم التهيئة بالمراحل التالية :
- المرحلة الأولى وتنقسم بدورها إلى مرحلتين : مرحلة التحليل الأولي ومرحلة التشخيص ؛
- المرحلة الثانية وتتكون كذلك من مرحلتين : مرحلة المشاورات حول المشروع بمقياس 1/5000 ومرحلة المشاورات حول المشروع بمقياس 1/2000 ؛

- المرحلة الثالثة وتتضمن المراحل الآتية :
  - دراسة المشروع من طرف اللجنة المحلية ؛

- البحث العلني والمداومات الجماعية ؛
- الموافقة على تصميم التهيئة بمرسوم ؛
- نشر المرسوم الموافق بموجبه على تصميم التهيئة بالجريدة الرسمية.

- يجب أن تبين دراسة تصميم التهيئة :
  - الأشغال المزمع إنجازها وأجالها ؛
  - التقارير الواجب الإدلاء بها عند نهاية مختلف المراحل ؛
  - اجتماعات دراسة التقارير مع الوكالة الحضرية وفرقائها (قسم التعمير للعمالة أو الإقليم والجماعة أو الجماعات المعنية) ومكتب الدراسات المكلف بإعداد التصميم ؛
  - اجتماعات التشاور مع المصالح السالفة الذكر والإدارات والجماعات المحلية المعنية.
- تفضي مراحل إعداد تصميم التهيئة إلى صياغة الوثائق والتقارير الضرورية التالية :
  - تقرير وضع التصميم ؛
  - تقرير التحليل والتشخيص ؛
  - وضع خيارات التهيئة بمقياس 1/5000 ؛
  - وضع تصميم التهيئة بمقياس 1/2000.
- بعد وضع مشروع تصميم التهيئة يتم إخضاعه للمشاورات والاستشارات اللازمة.

#### 4.VII. مرحلة المشاورات

يتم القيام بدراسة مشروع تصميم التهيئة من خلال المراحل التنظيمية التالية :

#### 1.4.VII. اللجنة المحلية

- أحدثت اللجنة المحلية بموجب مقتضيات المادة 5 من المرسوم الصادر بتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير التي حددت تأليف هذه اللجنة ودورها فيما يتعلق بالمشاورات حول تصميم التهيئة ؛
- ينظم عمل اللجنة المكلفة بدراسة مشروع تصميم التهيئة نظام داخلي ؛
- تتكون اللجنة المحلية من الأعضاء الآتية :

- الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم المعني، رئيسا ؛
- أعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني ؛
- رؤساء مجالس الجماعات والمقاطعات المعنيين ؛
- رؤساء الغرف المهنية ؛
- ممثل مديرية التعمير ؛
- مدير الأملاك المخزنية أو ممثله ؛
- مدير الوكالة الحضرية المعنية ؛
- ممثل إدارة الدفاع الوطني.

- ويمكن للجنة أن تدعو للمشاركة في أشغالها كل شخص ترى فائدة في الاسترشاد برأيه ؛
- تقوم الوكالة الحضرية بأعمال سكرتارية اللجنة المحلية.

#### 2.4.VII. دراسة مشروع تصميم التهيئة من طرف اللجنة المحلية

- تتم دراسة مشروع تصميم التهيئة من طرف اللجنة المحلية التي تعقد اجتماعاتها تحت رئاسة الوالي أو عامل العمالة بمقر العمالة أو الإقليم المعني ؛
- توجه الوكالة الحضرية النسخ الضرورية من ملف مشروع تصميم التهيئة إلى العامل الذي يرسلها بدوره إلى كل عضو من أعضاء اللجنة المحلية محددًا لهم بنفس المناسبة تاريخ اجتماع اللجنة المذكورة الذي يتم انعقاده في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إحالة الملف ؛

- يتعين على أعضاء اللجنة المحلية دراسة المشروع والإدلاء بملاحظاتهم واقتراحاتهم يوم الاجتماع على أبعد تقدير ؛
  - تكون أشغال اجتماع اللجنة المحلية محل محضر تدون فيه على الخصوص طلبات التعديل التي تم قبولها، ويوقع المحضر المذكور من قبل كل الأعضاء الحاضرين ؛
  - يوقع مدير الوكالة الحضرية على الصيغة الأصلية للتصميم بعد حصرها من قبل مكتب الدراسات ؛
  - تتم بعد ذلك إحالة المشروع، داخل ظرف مضمون الوصول مع إشعار بالتسلم إلى رئيس أو رؤساء المجالس الجماعية، تحت إشراف العامل، وذلك قصد الشروع في المشاورات.
  - ويتضمن ملف المشروع الذي تتم إحالته، في ثلاث نظائر، الوثائق التالية :
- تصميم التهيئة ؛
  - ضابطة التهيئة ؛
  - تقرير تبريري ؛
  - برنامج العمليات.
- يوجه العامل إلى الوكالة الحضرية نسخة من الرسالة التي تم توجيهها إلى المجالس المعنية، مصحوبة بوصل الاستيلاء

## 5.VII. مرحلة الإستشارة

- تضم مرحلة التشاور :
- مداولات المجلس الجماعي ومجالس المقاطعات، إن اقتضى الحال ؛
- البحث العلني الذي يتم إجرائه بتزامن مع دراسة المشروع من قبل المجلس الجماعي أو مجالس المقاطعات.

## 1.5.VII. البحث العلني

- تقوم الجماعة المعنية باتخاذ جميع التدابير اللازمة لنشر وإشهار إعلان البحث العلني الذي يخبر بموجبه العموم عن إيداع التصميم والضابطة وكذا السجل الخاص بتدوين ملاحظاتهم بمقر الجماعة لمدة شهر. ويتم هذا البحث خلال المرحلة التي يكون فيها مشروع التصميم قيد الدراسة من قبل المجلس أو المجالس الجماعية المعنية ؛
- يجب أن ينشر الإعلان عن افتتاح البحث العلني مرتين تفصل بينهما ثمانية أيام في جريدتين يوميتين من الجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية. كما يجب كذلك أن يلصق بمقر الجماعة المعنية ؛
- ويقع أمر توفير وسائل النشر والإشهار على عاتق رئيس المجلس الجماعي وذلك قبل تاريخ بدء البحث العلني ؛
- علاوة على إمكانيات النشر والإشهار المذكورة يمكن لرئيس المجلس الجماعي أن يستعمل كل وسيلة من وسائل الإعلان الأخرى الملائمة ؛
- يمكن لكل من يعنيه الأمر خلال مدة إجراء البحث العلني، توجيه ملاحظاته حول مشروع التصميم في ظرف مضمون الوصول مع إشعار بالتسلم إلى رئيس المجلس الجماعي المختص.

## 2.5.VII. المداولات الجماعية

- تتم دراسة الملاحظات المبداء خلال البحث العلني من قبل المجلس الجماعي عند دراسته لمشروع التصميم ؛
  - عند انتهاء أجل الشهرين المخول قانونا للمجلس الجماعي لدراسة مشروع تصميم التهيئة، يحيل المجلس على العامل ملفا يتضمن، في سبعة نظائر، الوثائق التالية :
- نسخة من محضر المداولات الجماعية ؛
  - إعلان بإيداع ؛
  - سجل الملاحظات ؛
  - شهادة افتتاح البحث واختتامه ؛

- تقرير اختتام البحث في حالة تدوين ملاحظات في السجل ؛
  - نسخ من إعلانات النشر الصادرة في الجرائد ؛
  - نسخة من التصميم الذي اطلع عليه العموم يبين الملاحظات المبداء بلونين مغايرين.
- تتم دراسة مشروع التصميم من قبل المجلس في دورته العادية أو الاستثنائية، عند الاقتضاء ؛  
إذا لم تبد المجالس المعنية أية ملاحظة داخل أجل شهرين فان سكوتها يفسر على أن ليس لديها أي اقتراح في موضوع التصميم ؛  
إذا تم الإدلاء بملاحظات من قبل المجلس الجماعي يرفق العامل خلاصاته بها ويحيل الملف على الوكالة الحضرية.

### 3.5.VII. اللجنة المركزية

- تقوم الوكالة الحضرية بدراسة الملف القانوني الناتج عن الاستشارات الجماعية (اقتراحات المنتخبين وطلبات المواطنين) وتعمل على التحضير لعقد اجتماع اللجنة المركزية المتكونة من الأعضاء التالية :
- الوزير المكلف بالتعمير أو من يمثله، رئيسا ؛
  - رئيس أو رؤساء المجلس أو المجالس الجماعية المعنية ؛
  - مدير الوكالة الحضرية ؛
  - رئيس قسم التعمير التابع للعمالة أو الإقليم المعني.
- تحضيراً لعقد اجتماع اللجنة المركزية، تنعقد لجنة تقنية تحضيرية بغرض دراسة ملاحظات المجالس الجماعية وكذا طلبات الأغيار المعبر عنها أثناء البحث العلني ؛  
على أساس أشغال اللجنة التقنية التحضيرية تدرس اللجنة المركزية الاقتراحات وتقرر في النقط العالقة؛  
تتوج أعمال هذا الاجتماع بمحضر يدون فيه مآل كل ملاحظة. ويجب تعليل رفض كل اقتراح ؛  
- ويمكن تعديل التصميم والضابطة تبعاً لذلك.

### 6.VII. الموافقة على تصميم التهيئة

- تتم الموافقة على تصميم التهيئة والضابطة المرفقة به بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير وبعد الحصول على الرأي المطابق لوزير الثقافة عندما يتعلق الأمر بتصميم تهيئة يدخل تعديلات على ارتفاعات ترتيب المآثر التاريخية.

### VIII. الآثار المترتبة عن تصميم التهيئة

يترتب على تصميم التهيئة آثار قانونية قبل وبعد الموافقة عليه.

#### 1.VIII. الآثار القانونية المترتبة على تصميم التهيئة قبل الموافقة عليه

- ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني وإلى حين صدور النص القاضي بالموافقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن إلا بإحداث المشاريع التي لا تتنافى مع أحكام مشروع التصميم ؛  
ابتداء من نفس التاريخ ينتهي العمل بأحكام تصميم التهيئة أو تصميم التطبيق الذي يغطي المنطقة موضوع مشروع التصميم الجديد ؛

تصبح غير ملزمة أحكام مشروع تصميم التهيئة إذا لم يتم نشر النص القاضي بالموافقة عليه داخل أجل إثني عشر شهراً تحتسب من تاريخ اختتام البحث العلني (المادة 27 من القانون رقم 12.90).

#### 2.VIII. الآثار المترتبة على تصميم التهيئة بعد المصادقة عليه

##### 1.2.VIII. إعلان المنفعة العامة

- يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان المنفعة العامة فيما يخص العمليات الضرورية لانجاز التجهيزات العمومية (الطرق، المساحات الخضراء، والمساحات المخصصة للنشاطات

- الرياضية والتجهيزات العامة) وللقطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها والمحددة كذلك من قبل تصميم التهيئة (المادة 28 من القانون رقم 12.90) ؛
- تبقى آثار المنفعة العامة سارية المفعول لمدة 10 سنوات تحتسب من تاريخ نشر النص الموافق بموجبه على التصميم بالجريدة الرسمية. بعد مرور المدة المذكورة لا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات نفسها قبل مرور أجل 10 سنوات ؛
- إذا انقضى أجل 10 سنوات دون أن يتم اقتناء الأراضي الخاضعة لإعلان المنفعة العامة من طرف الإدارات التي خصصت لها بموجب تصميم التهيئة، يستعيد ملاك الأراضي بقوة القانون التصرف في أراضيهم وعند ذلك يجب أن يكون استعمال هذه الأراضي من طرف أصحابها مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها ؛
- في انتظار اقتناء الأراضي الواقعة تحت إعلان المنفعة العامة يمكن لملاكها استعمالها مؤقتا لغايات غير تلك المخصصة لها بموجب تصميم التهيئة وذلك بعد الحصول على إذن بذلك من رئيس المجلس الجماعي إذا تعلق الأمر بالأراضي المخصصة للطرق والمساحات الخضراء العامة والمساحات المخصصة للنشاطات الرياضية والمخصصة لإقامة التجهيزات العامة ؛
- ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يعيق هذا الاستعمال المؤقت إنجاز التجهيزات المبرمجة في تصميم التهيئة. ويظل المالك ملزما بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها من قبل وذلك حين مباشرة إنجاز التجهيز ؛
- يقصد بالاستعمال المؤقت على سبيل المثال مواقف السيارات أو مستودعات أو كل منشأة لا تستعمل المواد الثقيلة.

### 2.2.VIII. إعلان المنفعة العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

- علاوة على الإعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات العمومية، يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها المخصصة للتجهيزات المذكورة (المادة 29 من القانون رقم 12.90) ؛
- تعين في تصميم التهيئة العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء المالكين المحتملين لها ؛
- تطبق فيما يخص عمليات نزع ملكية الأراضي الواقعة تحت إعلان المنفعة العامة بموجب تصميم التهيئة مقتضيات القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 رجب 1402 (6 مايو 1982) وذلك من حيث الشكليات والآثار. هذا علما أن مدة البحث العلني المشار إليها في الفصل 10 من القانون المذكور تحدد في شهر كما هو محدد في المادة 25 من القانون رقم 12.90.
- فيما يخص التجهيزات الأخرى (المساحات الخضراء العامة وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة والمساحات المخصصة للنشاطات الرياضية وتجهيزات السكن الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر) وفقا للمقتضيات المنصوص عليها في القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

### 3.VIII. تقييم وتحديد التعويضات

- تحدد التعويضات المستحقة لأصحاب الأراضي المخصصة لإنجاز التجهيزات فيما يلي (المادة 30 من القانون رقم 12.90) :
- فيما يخص الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) باعتبار العناصر المحددة في المادتين 37 و38 من القانون رقم 12.90 المتعلقة بالمساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية ؛

### IX. تنفيذ مقتضيات تصميم التهيئة

- تتخذ المجالس الجماعية جميع التدابير الضرورية لتنفيذ تصميم التهيئة وكذا احترام مقتضياته وذلك بتنسيق مع الوكالة الحضرية. ولهذا الغرض يمكن للمجالس المعنية :

- برمجة مشاريع التهيئة المتعلقة بتحقيق الأهداف المتوخاة من تصميم التهيئة وذلك بتنسيق مع الإدارات المعنية ؛
- الوقوف بشكل منتظم على تقدم تنفيذ مضامين تصميم التهيئة خاصة تنفيذ الأشغال والعمليات العامة.
- يتم على ضوء برنامج إنجاز العمليات تتبع كل مرحلة من مراحل الإنجاز (مسطرة اقتناء العقارات- الدراسات-إعداد الصفقة) للوقوف على كل تأخير محتمل وكذا اتخاذ التدابير اللازمة لتجاوزه ؛
- قد يفرضي تتبع مراحل الإنجاز إلى ضرورة إدخال تعديلات على تصميم التهيئة. وفي هذه الحالة يتعين اتباع نفس المسطرة الأصلية التي تم اتباعها لإعداده والموافقة عليه ؛
- يتم إعلام الوزارات المعنية بالصعوبات المحتملة التي قد يصادفها تنفيذ أحكام تصميم التهيئة ؛
- يتكلف بمتابعة إنجاز تصميم التهيئة لجنة يرأسها رئيس المجلس الجماعي. وتتألف هذه اللجنة من أربعة مستشارين جماعيين والمهندس المعماري والمهندس المختص العاملين بالجماعة.

#### X. تغيير تصميم التهيئة

يخضع تغيير تصميم التهيئة لنفس الإجراءات المسطرية التي تم وصفها أعلاه والمتعلقة بوضعه ودراسته والموافقة عليه.

#### XI. النصوص المطبقة

##### 1.XI. النصوص التشريعية

- الظهير الشريف الصادر بتاريخ 23 ذي الحجة 1335 (10 أكتوبر 1917) في حفظ الغابات واستغلالها
- (الجريدة الرسمية بتاريخ 29 أكتوبر 1917) حسبما وقع تغييره وتتميمه خصوصاً بالظهير الشريف رقم 1.60.126 الصادر في 26 محرم 1380 (21 يوليوز 1960) (الجريدة الرسمية عدد 2492 بتاريخ 29 يوليوز 1960، الصفحة 2283) ؛
- الظهير الشريف بتاريخ 25 من ربيع الثاني 1353 (10 غشت 1934) يتعلق بالحرقات العسكرية (الجريدة الرسمية بتاريخ 31 غشت 1934) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.61.051 الصادر في 28 من محرم 1381 (12 يوليوز 1961) في إحداث مديرية المسائل الجوية وفي تنظيم الملاحة الجوية المدنية والقواعد الجوية والمصالح الوطنية لرصد التغييرات الجوية (الجريدة الرسمية عدد 2544 بتاريخ 28 يوليوز 1961) ؛
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.350 الصادر في 25 من رمضان 1396 (20 شتنبر 1976) المتعلق بتنظيم مساهمة السكان في تنمية الاقتصاد الغابوي (الجريدة 3334 بتاريخ 22 شتنبر 1976، الصفحة 1026) ؛
- الظهير الشريف الصادر في 28 صفر 1357 (29 أبريل 1938) في إحداث منطقة وقائية حول المقابر في المدن الجديدة (الجريدة الرسمية بتاريخ 10 يونيو 1938) ؛
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.168 بتاريخ 25 صفر 1397 (15 يبرابر 1977) يتعلق باختصاصات العامل (الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 16 مارس 1977، الصفحة 341)، كما تم تعديله وتتميمه ؛
- القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعدايات يتضمن الأمر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) (الجريدة الرسمية عدد 3564 بتاريخ 18 فبراير 1981، الصفحة 73)، كما تم تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.150 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984) يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها (الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984، الصفحة 386) كما تم تغييره وتتميمه ؛

- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 الصادر في 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) يتعلق بالوكالة الحضرية للدار البيضاء (الجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 10 أكتوبر 1984)، كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313)؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 10.03 المتعلق بالولوجيات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.58 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 1898)؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 شتنبر 1993، الصفحة 1624)؛
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) كما تم تغييره وتتميمه (الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983، الصفحة 390) ؛
- القانون رقم 06.87 يتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) (الجريدة الرسمية عدد 4003 بتاريخ 19 يوليوز 1989، الصفحة 198) ؛
- القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.224 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1413 (9 نوفمبر 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4181 بتاريخ 16 دجنبر 1992، الصفحة 559) كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 59.99 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.15 بتاريخ 9 ذي القعدة 1420 (15 فبراير 2000) (الجريدة الرسمية عدد 4776 بتاريخ 9 مارس 2000) ؛
- القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.225 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1413 (9 نوفمبر 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4181 بتاريخ 16 دجنبر 1992، الصفحة 560) كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 60.99 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.14 بتاريخ 9 ذي القعدة 1420 (15 فبراير 2000) (الجريدة الرسمية عدد 4776 بتاريخ 9 مارس 2000) ؛
- القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.59 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 500) ؛
- القانون رقم 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.61 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 511).

## 2.XI. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم

- 90-12 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 2061)؛
- المرسوم رقم 2.93.67 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) لتطبيق الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.51 بتاريخ 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 6 أكتوبر 1993، الصفحة 1922) ؛
  - المرسوم رقم 2.88.584 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية لأكادير (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 29) كما تم تغييره بالمرسوم رقم 2.99.711 الصادر بتاريخ 20 جمادى الثانية 1420 (فاتح أكتوبر 1999) (الجريدة الرسمية عدد 4736 بتاريخ 21 أكتوبر 1999، الصفحة 850) ؛
  - المرسوم رقم 2.88.583 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 28) كما تم تغييره وتتميمه ؛
  - المرسوم رقم 2.93.888 الصادر في 6 ذي الحجة 1414 (17 ماي 1994) في شأن الوكالات الحضرية للرباط وسلا (الجريدة الرسمية عدد 4257 بتاريخ فاتح يونيو 1994، الصفحة 829) ؛
  - المرسوم رقم 2.93.887 الصادر في 6 ذي الحجة 1414 (17 ماي 1994) في شأن الوكالات الحضرية لمراكش (الجريدة الرسمية عدد 4257 بتاريخ فاتح يونيو 1994، الصفحة 828) ؛
  - المرسوم رقم 2.94.335 الصادر في 18 من شعبان 1415 (20 يناير 1995) يتعلق بالوكالات الحضرية لبني ملال (الجريدة الرسمية عدد 4294 بتاريخ 15 فبراير 1995، الصفحة 383) ؛
  - المرسوم رقم 2.94.334 الصادر في 18 من شعبان 1415 (20 يناير 1995) يتعلق بالوكالات الحضرية لطنجة (الجريدة الرسمية عدد 4294 بتاريخ 15 فبراير 1995، الصفحة 383) ؛
  - المرسوم رقم 2.97.361 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1418 (30 أكتوبر 1997) يتعلق بالوكالات الحضرية للعيون ومكناس وتطوان ووجدة وأسفي - الجديدة والقنيطرة - سيدي قاسم وسطاط وتازة (الجريدة الرسمية عدد 4532 بتاريخ 6 نوفمبر 1997)، كما تم تغييره وتتميمه؛
  - المرسوم رقم 2.03.221 الصادر في 14 من ربيع الأول 1425 (4 ماي 2004) يتعلق بالوكالات الحضرية للناظور والحسيمة وورزازات-زاكورة ووادي الذهب-أوسرد والرشيديية وكلميم-السمارة (الجريدة الرسمية عدد 5212 بتاريخ 4 ماي 2004، الصفحة 722) ؛
  - المرسوم رقم 2.06.166 الصادر في 26 من رمضان 1427 (19 أكتوبر 2006) يتعلق بالوكالات الحضرية للخميسات وخنيفرة والصويرة وقلعة السراغنة والجديدة وتغيير المرسوم رقم 2.97.361 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1418 (30 أكتوبر 1997) المتعلق بالوكالات الحضرية للعيون ومكناس وتطوان ووجدة وأسفي-الجديدة والقنيطرة-سيدي قاسم وسطاط وتازة (الجريدة الرسمية عدد 5470 بتاريخ 2 نوفمبر 2006، الصفحة 3367) ؛
  - المرسوم رقم 2.64.445 الصادر في 21 من شعبان 1384 (26 دجنبر 1964) بتعريف مناطق السكن الاقتصادي والمصادق بموجبه على الضابط العام المطبق على هذه المناطق (الصيغة الفرنسية بالجريدة الرسمية رقم 2739 بتاريخ 28 أبريل 1965 الصفحة 489) ؛
  - المرسوم رقم 2.02.177 الصادر في 9 ذي الحجة 1422 (22 فبراير 2002) بالموافقة على ضابط البناء المضاد للزلازل المسمى «R.P.S.2000» المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل

وبإحداث اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل (الجريدة الرسمية عدد 4988 بتاريخ 21 مارس 2002، الصفحة 163) كما تم تغييره وتتميمه ؛

- مرسوم رقم 2.82.382 صادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 المؤرخ ب 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) (الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يوليو 1983، الصفحة 396) ؛

- المرسوم رقم 2.06.388 الصادر في 16 من محرم 1428 (5 فبراير 2007) بتحديد شروط وأشكال إبرام صفقات الدولة وكذا بعض القواعد المتعلقة بتدبيرها ومراقبتها (ج.ر عدد 5518 بتاريخ 19 أبريل 2007، الصفحة 1235) ؛

- القرار الوزيري بتاريخ 22 جمادى الآخرة 1372 (9 مارس 1953) في ضبط مقدار علو أماكن السكنى تحت السقف (الجريدة الرسمية عدد 2109 بتاريخ 27 مارس 1953، الصفحة 448).

### XI. 3. الدوريات

- الدورية الوزيرية رقم 005/م ت ه م / م ق بتاريخ 17 يناير 1994 المتعلقة بتصميم التهيئة : مراحل دراسته وبحثه والموافقة عليه ومتابعة إنجازه ؛

- الدورية الوزيرية رقم 156/د بتاريخ 6 مارس 1995 المتعلقة بمساطر إعداد ودراسة تصاميم التهيئة والمصادقة عليها ؛

- الدورية رقم 219/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بتغطية التجمعات العمرانية بتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية ؛

- الدورية رقم 302/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 29 شتنبر 1995 المتعلقة بتمويل تصاميم التهيئة وتصاميم التنمية من طرف صندوق التجهيز الجماعي ؛

- الدورية رقم 399/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 14 ماي 1996 المتعلقة بمتابعة تنفيذ مقتضيات تصاميم التهيئة؛

- منشور السيد الوزير الأول رقم 12/96 بتاريخ 29 أكتوبر 1996 المتعلقة بتنفيذ مقتضيات تصاميم التهيئة؛

- رسالة دورية رقم 6690 بتاريخ 2 مايو 2003 المتعلقة باعتماد المرونة والعدالة العقارية في وثائق التعمير.

## مسطرة إعداد تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه



## تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية ؛
- .III** نطاق التطبيق ؛
- .IV** غرض تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية ؛
- .V** مضمون تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية ؛
- .VI** الأهداف العملية لتصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية ؛
- .VII** مسطرة إعداد تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية وإجراءات دراسته والموافقة عليه ؛
- .VIII** آثار تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية ؛
- .IX** تنفيذ تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية ؛
- .X** مراجعة تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية ؛
- .XI** تمديد تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية؛
- .XII** النصوص المطبقة

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تنظم تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية المقتضيات التالية :

- الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية و لا سيما الجزء الثاني منه (المواد 2 إلى 5) ؛
- القانون رقم 78.00 بمثابة الميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- المنشور الوزيري المشترك عدد 4/1257 - 222 م.ج.م /ق.م/2 بتاريخ 9 محرم 1401 (17 نونبر 1980) المتعلق بتصاميم نمو التكتلات العمرانية القروية.

## II. تعريف تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية هو وثيقة تعمير تنظيمية تحدد حقوق استعمال الأراضي والمقتضيات التي يطبق عليها ويهدف إلى :

- إحداث وتنظيم نواة قروية مستقطبة مع توجيه نموها ؛
- مراقبة تعمير التكتلات القروية بفرض إلزامية رخصة البناء والتجزئة.

## III. نطاق التطبيق

يمكن أن يوضع تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية للمناطق الواقعة خارج :

- الجماعات الحضرية ؛
- المراكز المحددة ؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- المجموعات العمرانية ؛
- المناطق ذات الصبغة الخاصة.

## IV. غرض تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

يهدف تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية إلى تحديد :

- المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين التي تتضمن منشآت وبنائات خاصة بالإستغلال الفلاحي ؛
- المناطق المخصصة للسكنى من نوع غير فلاحي وللتجارة والصناعة والصناعة التقليدية ؛
- المناطق المحظور فيها البناء ؛
- حدود طرق المرور الرئيسية ؛
- الأمكنة المخصصة للساحات العمومية والساحات العارية والغراسية ؛
- الأمكنة المخصصة للبنائات والمصالح العمومية وكذا المنشآت الخاصة بالحياة الاجتماعية ولا سيما بالسوق وبملحقاته.

## V. مضمون تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

يتضمن تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية :

- تقرير تبريري ؛
- مذكرات البحث الميداني ؛
- تصميم وضابط التنمية ؛
- التناسق المعماري لمحور طرقي أو ساحة عمومية عند الاقتضاء.

## VI الأهداف العملية لتصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

- يبرمجته لبعض التجهيزات في التكتل العمراني القروي المعني يمكن تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية من عدم تشييت مجهودات الإدارة في تدبير المجال ؛
- يساعد تصميم التنمية على توجيه نمو التجمعات العمرانية القروية بتنظيم توسعة وهيكله النواة السكنية الموجودة ؛
- يمثل تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية بالنسبة للجماعة والوكالة الحضرية الأساس القانوني والتقني والعمراني الضروري الذي تركز عليه لدراسة طلبات رخص إحداث التجزئات العقارية والبناء والتقسيم ؛
- يمكن تصميم التنمية المواطنين من التعرف على مستقبل تجمعهم العمراني والإستعمال المخصصة له أراضيهم.

## VII . مسطرة إعداد تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية وإجراءات دراسته والموافقة عليه

تم تحديد مسطرة إعداد تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية في المنشور الوزيري المشترك رقم 4/1257 – 222 م.ج.م /ق.م/2 بتاريخ 9 محرم 1401 (17 نونبر 1980). وتفسر هذه الدورية المقنضيات التشريعية والتنظيمية وكذا طرق إعداد التصميم ومسطرة الموافقة والمصادقة عليه.

### VII .1. المبادرة

- يمكن أن تأتي مبادرة إعداد تصميم تنمية التكتل العمراني القروي إما من :
  - الوكالة الحضرية ؛
  - رئيس المجلس الجماعي ؛
  - عامل العمالة أو الإقليم المعني.
- بالنظر إلى التوجهات الجديدة المحددة من طرف الوزارة المكلفة بالتعمير، فإن الوكالات الحضرية مدعوة في إطار مشروعها الترابي أن تأخذ مبادرة برمجة تغطية المناطق الخاضعة لنفوذها الترابي بتصاميم التنمية.

### VII .2. المتدخلون

- مديرية التعمير ؛
- الوكالة الحضرية ؛
- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- السلطة المحلية ممثلة في قسم التعمير للعمالة أو الإقليم ؛
- الجماعة المعنية ؛
- المصالح الخارجية للوزارات المعنية بالدراسة (ال فلاحة والتجهيز بالخصوص) الهيآت العمومية الأخرى (المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي والمكتب الوطني للماء الصالح للشرب والمكتب الوطني للكهرباء...).

### VII .3. مراحل الإعداد

#### VII .1.3. اختيار التكتل العمراني

يتم تحديد التكتل العمراني الذي يجب تغطيته بتصميم تنمية على أساس :

- مخطط التنمية والتهيئة الجهوية ؛
- تصميم الهيكله القروية ؛
- مخطط توجيه التهيئة العمرانية (المادة 11 من القانون رقم 12.90) ؛
- توجهات تصميم التنمية الاقتصادية والاجتماعية عند الاقتضاء.

### VII. 2.3. إعداد تصميم تنمية التكتل العمراني القروي

#### VII. 1.2.3. مرحلة البحث السوسيو اقتصادي

يتم القيام بالبحث السوسيو اقتصادي لدى مختلف الإدارات (السلطة المحلية والمستشارين الجماعيين، المصالح الإدارية) على أساس جذاذات تضم المعلومات التالية :

- نسبة التزايد السكاني ؛
- أصول الساكنة ومسارها ؛
- الأنشطة السوسيو اقتصادية ونظام المداخل ؛
- مميزات السكن ؛
- الأعمال الاقتصادية المراد القيام بها ؛
- الطبيعة القانونية للعقار (حبوس، جماعي، جموع، خاص ...).

#### VII. 2.2.3. مرحلة الدراسة

- يجب أن يستجيب مشروع تصميم التنمية لعناصر البحث ؛
- يوضع التصميم الذي يتضمن التوجيه ومنحنيات المستوى وإن اقتضى الحال الحدود الحالية للبقع الأرضية؛
- يجب أن يحدد المشروع :
- التجهيزات الضرورية للحياة الاجتماعية داخل التجمع القروي ( التجهيزات التحتية والتجهيزات الاجتماعية والإدارية ومنشآت الحياة الاجتماعية ... ) ؛
- المناطق المخصصة للسكنى والتجارة والصناعة والصناعة التقليدية والمناطق الممنوع فيها البناء ؛
- يرفق التصميم بضابط البناء والمحافظة على النظافة والصحة، الذي يحدد الشروط التي يجب أن تستوفيها البنايات لفائدة المحافظة على النظافة والصحة والجمالية والجولان وكذا شكلية وشروط تسليم رخص البناء والتجزيء.

#### VII. 3.3. مرحلة البحث

- بمجرد حصر مشروع تصميم تنمية التكتل العمراني القروي تقوم الوكالة الحضرية بتحضير ملف يضم :
- مذكرة تبريرية ؛
- نسخ من التصميم بمقياس 1/2000 أو 1/1000 إذا تعلق الأمر بتكتل عمراني صغير ؛
- جذاذات البحث ؛
- التناسق المعماري.
- يتم توجيه هذا الملف من طرف الوكالة الحضرية، قصد دراسته، إلى المصالح التالية :
- قسم التعمير للعمالة أو الإقليم ؛
- الجماعة المعنية ؛
- المصالح الخارجية لوزارة التجهيز والفلاحة وكذا إلى بعض الهيئات (المكتب الجهوي للإستثمار الفلاحي والمكتب الوطني للماء الصالح للشرب والمكتب الوطني للكهرباء ... ) ؛
- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية.
- إذا كان مشروع تصميم التنمية يثير ملاحظات، تحضر الوكالة الحضرية لعقد اجتماع بمقر الوكالة أو الجماعة لدراسة الملاحظات المبداءة من طرف مختلف المصالح. ويتم هذا الاجتماع بحضور مكتب الدراسات المكلف بانجاز التصميم ؛
- تدون أشغال هذا الاجتماع في محضر تعده الوكالة الحضرية التي تبعث نسخة منه إلى كل الجهات التي حضرت الاجتماع وكذا إلى مكتب الدراسات لتضمين الملاحظات التي تم قبولها في التصميم ؛
- يلي قبول مختلف الملاحظات المبداءة وصياغة التقرير الموافقة على هذا الأخير ؛

- يوقع مدير الوكالة الحضرية على التصميم الأصلي بعد إدخال التعديلات الموافق عليها من طرف مكتب الدراسات ؛
- يرسل الملف بعد ذلك إلى عامل العمالة أو الإقليم المعني لدعوة رئيس المجلس الجماعي لإبداء رأيه فيه. ويتضمن الملف المرسل، في ثلاثة نظائر، الوثائق التالية :
  - تصميم التنمية والضابط المرفق به ؛
  - تقرير تبريري ؛
  - برنامج إنجاز العمليات.
- يجب على العامل أن يرسل، إلى الوكالة الحضرية، نسخة من الرسالة التي تم بواسطتها توجيه التصميم إلى رئيس المجلس الجماعي.

#### 4.3.VII. مرحلة المشاورات

-تتضمن هذه المرحلة :

- مداولات المجلس الجماعي ؛
- البحث العمومي.
- على المجلس الجماعي أن يبدي رأيه في مشروع تصميم التنمية المحال عليه داخل أجل شهر والذي يحتسب من تاريخ توصله به.

#### 1.4.3.VII. المداولات الجماعية

- يتداول المجلس بشأن مشروع التصميم في دورة عادية أو استثنائية، عند الاقتضاء ؛
- إذا لم يبد المجلس أية ملاحظة في الأجل المحدد، فإن سكوتة يحمل على أنه ليس له أي اقتراح في موضوع التصميم المحال عليه ؛
- إذا أبدى المجلس ملاحظات أو اقتراحات بخصوص المشروع تتم دراستها من طرف العامل بتنسيق مع الوكالة الحضرية والمصالح المحلية لوزارة الفلاحة ؛
- يحضر محضر بذلك تدون فيه الملاحظات والإقتراحات التي تم أخذها بعين الاعتبار في تحيين تصميم التنمية موضوع الدراسة ؛

#### 2.4.3.VII. البحث العمومي

- بعد إحالة مشروع تصميم التنمية عليه، يقوم رئيس المجلس الجماعي بنشر وإصاق إعلان الإيداع يخبر فيه العموم أنه بإمكانهم الإطلاع، بمقر الجماعة، على تصميم التنمية وضابطته كما يضع رهن إشارتهم سجلا خاصا لتدوين ملاحظاتهم ، طوال مدة شهر ؛
- يجب أن يلصق إعلان النشر بمقر الجماعة قبل افتتاح البحث بثمانية أيام ؛
- يقع أمر توفير وسائل الإشهار على عاتق رئيس المجلس الجماعي. وبإمكان هذا الأخير استعمال جميع وسائل الإشهار الأخرى الملائمة ؛

- يمكن لكل من يعنيه الأمر خلال مدة البحث العمومي، أن يبعث بملاحظاته برسالة مضمونة الوصول مقابل وصل بالتسلم إلى رئيس المجلس الجماعي المختص ؛
- في حالة تدوين ملاحظات أو التوصل بها يجتمع المجلس الجماعي من جديد لدراستها.
- يوجه إلى الوكالة الحضرية ملفا يتضمن الوثائق التالية :
  - محضر مداولات المجلس الجماعي ؛
  - سجل الملاحظات ؛
  - شهادة افتتاح واختتام البحث ؛
  - تقرير نهاية البحث ؛

▪ شهادة الإعلان ؛

▪ نسخ من التصميم الأصلي المعدل.

- تقوم الوكالة الحضرية بالتأكد من الوثائق قبل إرسالها إلى الولاية أو العمالة للمصادقة عليه.

#### 4.VII. المصادقة على تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

- تتم المصادقة على تصميم التنمية بقرار لعامل العمالة أو الإقليم المعني ؛

- في حالة عدم تفويض التوقيع إلى والي الجهة، يحيل عامل العمالة أو الإقليم على وزير الداخلية، قصد المصادقة عليه، التصميم الأصلي وخمسة نسخ من قرار الموافقة مرفوقا بالملف القانوني السالف الذكر في أربعة نظائر ؛

- ينشر كل من قرار الموافقة وقرار المصادقة في الجريدة الرسمية.

**ملحوظة :** تبعا للرسالة الملكية الموجهة إلى الوزير الأول بشأن "التدبير اللامركز للاستثمار" فوض وزير الداخلية إلى ولاية الجهات المصادقة على قرارات الموافقة على تصاميم تنمية التكتلات العمرانية القروية. ولكن يجب تجديد هذا التفويض عند كل تغيير للمفوض أو المفوض إليه.

#### VIII. آثار تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

- يترتب على المصادقة على تصميم تنمية التكتل العمراني إلزامية رخصة البناء داخل التكتل العمراني الذي يطبق عليه ؛

- ليست آثار تصميم التنمية متساوية من حيث سريان مفعولها :

▪ الطرق والمساحات الفارغة (الملاعب الرياضية) والمناطق الخضراء والمرافق والبنائات العمومية ومنشآت الحياة الاجتماعية يسري مفعولها لمدة عشر سنوات. فإذا انتهت هذه المدة (عشر سنوات) دون أن تعمل الجماعة أو الإدارات المعنية على اقتناء الأراضي الضرورية، يمكن لمالكيها أن يستعيدوا التصرف فيها ما لم يتم تعديل آثار التصميم ؛

▪ تنتج ارتفاقات منع البناء والتنظيف آثارها بشكل غير محدود وتبقى صلاحيتها جارية مهما كانت المدة التي مرت عن تاريخ نشر قرار الموافقة والمصادقة في الجريدة الرسمية ما لم يتم تغيير التصميم.

#### IX. تنفيذ تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

- يتخذ المجلس الجماعي جميع التدابير لاحترام توجهات ومضامين تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية.

#### X. مراجعة تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

- تخضع مراجعة تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية لنفس المسطرة التي تم وصفها أعلاه والخاصة بإعداده والموافقة عليه.

#### XI. تمديد تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية

- يجوز تمديد مفعول تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية لفترة 10 سنوات وذلك لمرة واحدة (الفصل الرابع من ظهير 25 يونيو 1960) ؛

- تظل مقتضيات المتعلقة بالطرق والمناطق الخضراء والمرافق العمومية ومنشآت الحياة الاجتماعية وحدها المعنية بإجراء التمديد لكون ارتفاقات التنظيف وارتفاقات منع البناء تنتج آثارها لمدة غير محددة ؛

- لن يكون قرار التمديد مبررا إلا في حالة عدم إنجاز التجهيزات وأن مقتضيات التصميم لا ينتظر تغييرها عند انتهاء صلاحيته بمرور عشر سنوات ؛

- يمكن اتخاذ مبادرة تمديد التصميم بطلب من المنتخبين أو السلطة المحلية أو الإقليمية أو من إحدى المصالح التقنية المحلية المتدخلة في وضع وتطبيق تصميم التنمية ؛

- يتعين الشروع في مسطرة التمديد قبل انتهاء أجل عشر سنوات ولا يمكن فعل ذلك بعد انصرام هذه المدة؛
- يخضع تمديد تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية لنفس المسطرة المعتمدة في وضعه والمصادقة عليه (استشارة المجلس الجماعي، بحث عمومي لمدة شهر واحد...).

## XII. النصوص المطبقة

### 1. XII النصوص التشريعية

- الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 8 يوليو 1960) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 سبتمبر 1993، الصفحة 481) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) المغير والمتمم بالقانون رقم 01.03 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.82 بتاريخ 20 من محرم 1424 (24 مارس 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5093 بتاريخ 24 مارس 2003) ؛
- القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.59 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 500) ؛
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 الصادر في 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) يتعلق بالوكالة الحضرية للدار البيضاء (الجريدة الرسمية عدد 3762 بتاريخ 5 دجنبر 1984، الصفحة 424)، كما تم تغييره وتتميمه بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.323 الصادر في 19 من ربيع الآخر 1414 (6 أكتوبر 1993) (الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 6 أكتوبر 1993) ؛
- القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.224 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1413 (9 نوفمبر 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4181 بتاريخ 16 دجنبر 1992، الصفحة 559) كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 59.99 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.15 بتاريخ 9 ذي القعدة 1420 (15 فبراير 2000) (الجريدة الرسمية عدد 4776 بتاريخ 9 مارس 2000، الصفحة 365) ؛
- القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.225 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1413 (9 نوفمبر 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4181 بتاريخ 16 دجنبر 1992، الصفحة 560) كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 60.99 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.14 بتاريخ 9 ذي القعدة 1420 (15 فبراير 2000) (الجريدة الرسمية عدد 4776 بتاريخ 9 مارس 2000، الصفحة 364) ؛

### 2. XII النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.93.67 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) لتطبيق الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.51 بتاريخ 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 6 أكتوبر 1993، الصفحة 544) ؛
- المرسوم رقم 2.88.584 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 364) ؛

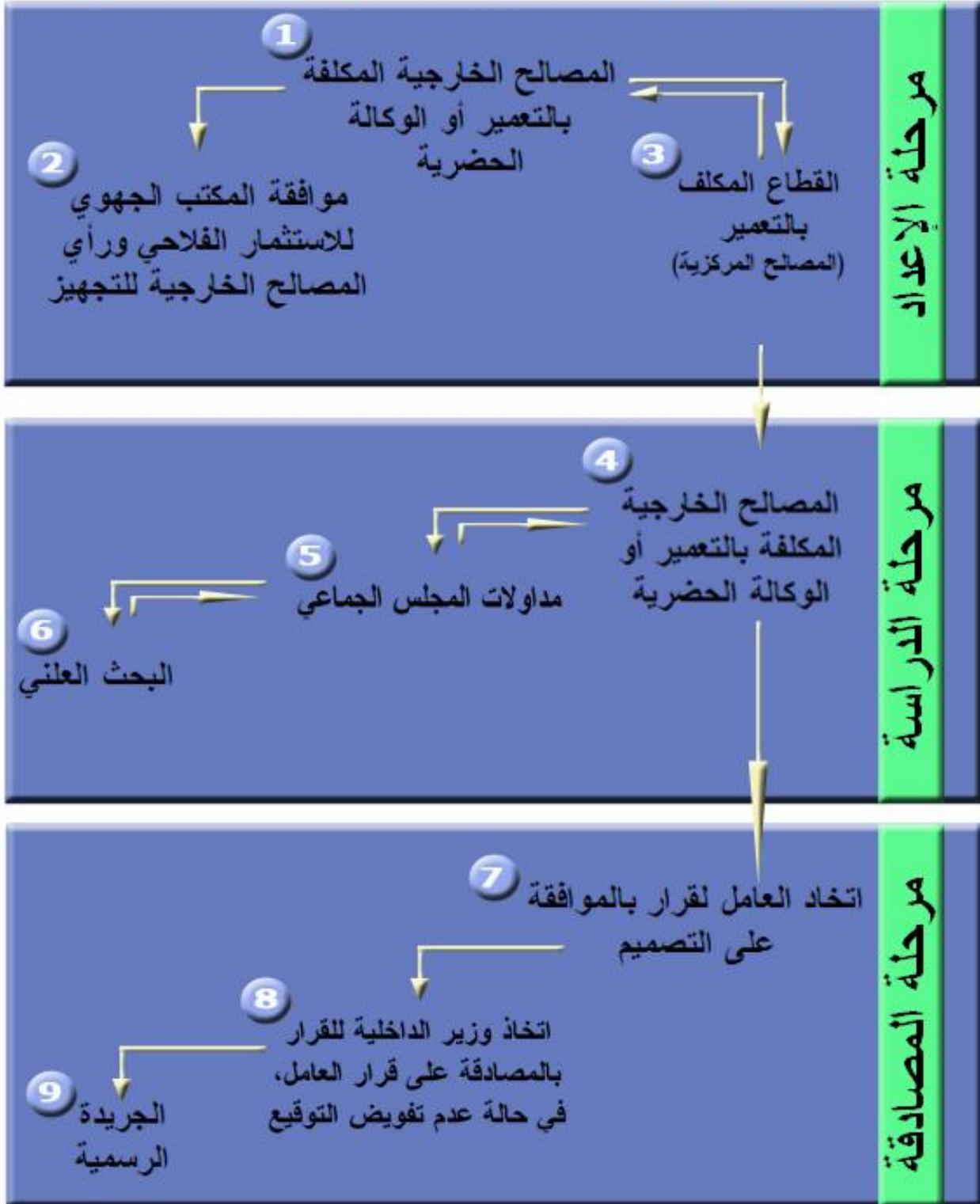
- (29) كما تم تغييره بالمرسوم رقم 2.99.711 الصادر بتاريخ 20 جمادى الثانية 1420 (فاتح أكتوبر 1999) (الجريدة الرسمية عدد 4736 بتاريخ 21 أكتوبر 1999، الصفحة 850) ؛
- المرسوم رقم 2.88.583 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 28) كما تم تغييره بالمرسوم رقم 2.99.710 الصادر بتاريخ 20 جمادى الثانية 1420 (فاتح أكتوبر 1999) (الجريدة الرسمية عدد 4736 بتاريخ 21 أكتوبر 1999، الصفحة 849) ؛
  - المرسوم رقم 2.93.888 الصادر في 6 ذي الحجة 1414 (17 ماي 1994) في شأن الوكالة الحضرية للرباط وسلا (الجريدة الرسمية عدد 4254 بتاريخ فاتح يوليو 1994، الصفحة 264) ؛
  - المرسوم رقم 2.93.887 الصادر في 6 ذي الحجة 1414 (17 ماي 1994) في شأن الوكالة الحضرية لمراكش (الجريدة الرسمية عدد 4254 بتاريخ فاتح يوليو 1994، الصفحة 264) ؛
  - المرسوم رقم 2.94.335 الصادر في 18 من شعبان 1415 (20 يناير 1995) يتعلق بالوكالة الحضرية لبني ملال (الجريدة الرسمية عدد 4294 بتاريخ 15 فبراير 1995، الصفحة 131) ؛
  - المرسوم رقم 2.94.334 الصادر في 18 من شعبان 1415 (20 يناير 1995) يتعلق بالوكالة الحضرية لطنجة (الجريدة الرسمية عدد 4294 بتاريخ 15 فبراير 1995، الصفحة 131) ؛
  - المرسوم رقم 2.97.361 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1418 (30 أكتوبر 1997) يتعلق بالوكالات الحضرية للعيون ومكناس وتطوان ووجدة وأسفي- الجديدة والقنيطرة - سيدي قاسم وسطات وتازة (الجريدة الرسمية عدد 4532 بتاريخ 6 نونبر 1997) المغير بالمرسوم رقم 2.06.166 الصادر في 26 من رمضان 1427 (19 أكتوبر 2006) (الجريدة الرسمية عدد 5470 بتاريخ 2 نوفمبر 2006 الصفحة 3367)؛
  - المرسوم رقم 2.03.221 الصادر في 14 من ربيع الأول 1425 (4 ماي 2004) يتعلق بالوكالات الحضرية للناظور والحسيمة وورزازات-زاكورة ووادي الذهب-أوسرد والرشيديية وكلميم-السمارة (الجريدة الرسمية عدد 5212 بتاريخ 4 ماي 2004، الصفحة 722) ؛
  - المرسوم رقم 2.06.166 الصادر في 26 من رمضان 1427 (19 أكتوبر 2006) يتعلق بالوكالات الحضرية للخميسات وخنيفرة والصويرة وقلعة السراغنة والجديدة وبتغيير المرسوم رقم 2.97.361 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1418 (30 أكتوبر 1997) المتعلق بالوكالات الحضرية للعيون ومكناس وتطوان ووجدة وأسفي-الجديدة والقنيطرة-سيدي قاسم وسطات وتازة (الجريدة الرسمية عدد 5470 بتاريخ 2 نوفمبر 2006 الصفحة، 3367) ؛
  - مرسوم رقم 2.82.382 صادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 المؤرخ ب 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) (الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يوليو 1983، الصفحة 396).

### 3.XII الدوريات

- المنشور الوزيري المشترك رقم 4/1257 - 222 م.ج.م/ق.م/2 بتاريخ 9 محرم 1401 (17 نونبر 1980) المتعلق بتصاميم نمو التكتلات العمرانية القروية ؛
- الدورية الوزيرية رقم 369/و ت إ ب/ك ع بتاريخ 29 مارس 1973 المتعلقة بدراسة تصاميم التنمية؛

- الدورية رقم 219/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بتغطية التجمعات العمرانية بتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية ؛
- الدورية رقم 220/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بالتشريع المطبق على التجمعات القروية المغطاة بتصميم تنمية مصادق عليه ؛
- الدورية رقم 302/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 29 شتنبر 1995 المتعلقة بتمويل تصاميم التهيئة وتصاميم التنمية من طرف صندوق التجهيز الجماعي.

## مسطرة إعداد تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية وإجراءات دراسته والموافقة عليه



## تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة ؛
- .III** غرض تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة ؛
- .IV** نطاق تطبيق تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة ؛
- .V** مضمون تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة و شكله ؛
- .VI** مسطرة إعداد تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة والموافقة عليه ؛
- .VII** الآثار المترتبة عن تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة ؛
- .VIII** تنفيذ تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة ؛
- .IX** مراجعة تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة ؛
- .X** المراجع.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- إن تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة هو منظم بالممارسة العملية فقط ؛
- يوضع تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة، في بعض الحالات، موازاة مع تصميم التهيئة المنظم بمقتضيات القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير. ويلحق به كتصميم تهيئة قطاعي، حيث يتوفر على نفس الحجية القانونية لتصميم التهيئة ؛
- تستمد إجراءات وضع تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة، في الحالات الأخرى، عموماً من الممارسة الجاري بها العمل والتي تختلف من حالة إلى أخرى.

## II. تعريف تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة

يوضع تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة الذي يطلق عليه كذلك اسم "تصميم التقويم" لأحياء السكن غير القانوني والذي يعاني من عجز في التجهيزات التحتية وتجهيزات الحياة الاجتماعية والجماعية.

## III. غرض تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة

يهدف تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة إلى :

- تزويد الأحياء المعنية بالتجهيزات التحتية والتجهيزات التي لا تتوفر عليها؛
- تسوية الوضعية العقارية والعمرانية لهذه الأحياء.

## IV. نطاق تطبيق تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة

يوضع تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة :

- للتجزئات العقارية التي تم إنجازها دون الحصول على إذن سابق ؛
- للتجزئات العقارية التي لم يتم إنجاز أشغالها وفق ما تنص عليه المستندات التي سلم على أساسها الإذن في إحداث التجزئة (المادة 49 من القانون رقم 25.90).

## V. مضمون تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة وشكله

- تختلف مضامين تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة ومساطره الموضوعية من قبل الوكالات الحضرية حسب المعطيات الخاصة بكل حي ؛
- داخل الأحياء المشمولة بتصميم تهيئة، تحدد أحياء السكن غير القانوني بشكل عام على أساس أنها قطاعات يجب إعادة هيكلتها والتي يوضع لها تصميم قطاعي يتم إعداده والموافقة عليه وفق نفس المسطرة الموضوعية لتصميم التهيئة ؛
- إذا كانت الأحياء غير القانونية مجهزة في مجملها يتم إدماجها ضمن تصميم التهيئة بمقياس 1/2000 محددة التنطبق دون حاجة لإعداد تصميم قطاعي ؛
- في الأحياء التي يكون فيها إعداد تصميم إعادة الهيكلة ضرورياً، يتم وضعه في بعض الحالات وفي نفس الوقت مع تصميم التهيئة التقليدي، بمقياس 1/2000 ويلحق به كتصميم قطاعي يتمتع بنفس القيمة القانونية لتصميم التهيئة ؛
- في الحالات التي يتم فيها إعداد التصميم القطاعي من قبل المؤسسات العمومية التابعة للإسكان (الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق والشركة الوطنية للتجهيز والبناء سابقاً...) بمناسبة إنجاز برامج سكنية يتم إدماجها فيما بعد في تصميم التهيئة أثناء إعداده ؛
- في بعض الحالات يتم إدماج تصميم إعادة الهيكلة في تصميم التهيئة بتعديل هذا الأخير ؛

- في بعض الأحياء ذات الوضعية العقارية الخاصة خصوصاً في أراضي الجموع التي تكون في طور الاحتلال، قامت الوكالة الحضرية لبني ملال على مستوى الوعاء العقاري المعني، بإعداد تصاميم إعادة

الهيكلية لتحديد الطرقات وتخصيص أماكن التجهيزات العمومية.

## VI. مسطرة إعداد تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة والموافقة عليه 1.VI. المبادرة

- يعود أمر إعداد تصاميم التهيئة وإعادة الهيكلة إلى الوكالات الحضرية التي تسهر في إطار برامج أنشطتها السنوية على برمجتها والتي تتم المصادقة عليها من طرف مجلسها الإداري؛
- يمكن اتخاذ مبادرة إعداد تصاميم التهيئة وإعادة الهيكلة بطلب من الجماعات المعنية والسلطات المحلية أو المصالح ذات الامتياز (المكتب الوطني للكهرباء والمكتب الوطني للماء الصالح للشرب...).

## 2.VI. وضع تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة والموافقة عليه

يترتب عن وضع تصاميم التهيئة وإعادة الهيكلة ميلاد عدة ممارسات تختلف من وكالة حضرية إلى أخرى :

### حالة أكادير :

تمت الموافقة على تصاميم إعادة هيكلة حي غير مشمول بتصميم التهيئة ، فقط بواسطة مسطرة عادية تتمثل في المصادقة على الرسوم البيانية ودفاتر التحملات الخاصة بهذه التصاميم من طرف الوكالة الحضرية والجماعة والعمالة.

### حالة بني ملال :

- خضعت المصادقة على تصاميم التهيئة وإعادة الهيكلة لآليات أكثر تطوراً ومماثلة تماماً لتلك الواجب اتباعها في إطار المسطرة العادية لتصميم التهيئة :
- استشارة المصالح الخارجية (CTL) ؛
- البحث العمومي لمدة 30 يوماً ؛
- المداولات الجماعية ؛
- دراسة الملاحظات من طرف لجنة محلية مصغرة تتكون من ممثلي العمالة والجماعة والوكالة الحضرية.

- ويكون التصميم موضوع مصادقة نهائية بتأشير الوكالة الحضرية والجماعة عليه.

### حالة فاس :

مرت المسطرة المتبعة من طرف الوكالة الحضرية لفاس من المراحل التالية :

### أ - دراسة وإنجاز المشروع

- قامت الوكالة الحضرية بإعداد الوثائق التالية :

- جذاذات البحث المتعلق بالمنطقة المراد تهيئتها وإعادة هيكلتها ؛
- الرسوم البيانية الضرورية ؛
- مشروع التصميم ؛
- مشروع ضابط ؛
- مذكرة تقديمية.

- وجهت هذه الوثائق، بمجرد التصديق عليها، إلى الإدارات (العمالة والجماعة والمصالح الخارجية المعنية) قصد الدراسة وإبداء الرأي ؛
- نظمت الوكالة الحضرية مع الفرقاء المعنيين جلسات عمل خصصت لدراسة مشروع التصميم ودراسة الملاحظات المبداة ؛

- عقدت اجتماعا للجنة التقنية المحلية قصد الحسم في الملاحظات والاقتراحات. وتم الأخذ بعين الاعتبار الملاحظات الصائبة المتضمنة في محضر هذا الاجتماع والذي أرسلت نسخ منه إلى جميع الأعضاء.

#### ب- المصادقة على التصميم

- تم توجيه الصيغة الجديدة للتصميم قصد التأشير عليها إلى :

- عامل العمالة أو الإقليم ؛
- رئيس المجلس الجماعي ؛
- مدير الوكالة الحضرية.

#### VII. الآثار المترتبة عن تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة

- تسوية الوضعية الإدارية للتجزئة العقارية ؛
  - تسوية الوضعية العقارية والعمرانية للتجزئة العقارية.
- غير أنه لا يترتب عنه وحده إذا لم يكن مصاحبا لتصميم التهيئة إعلان المنفعة العامة.

#### VIII. تنفيذ تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة

- تعود مهمة إنجاز التجهيزات العمومية إلى القطاعات الوزارية كل فيما يخصه ( الصحة، التربية الوطنية (... ) ؛
- تعود مهمة إنجاز التجهيزات الإدارية إلى الجماعة ووزارة الداخلية ؛
- تعود مهمة إنجاز قرار تخطيط حدود الطرق إلى الجماعة ؛
- تعود مهمة إنجاز الطرق ومختلف الشبكات للفرقاء العموميين بشراكة مع الجماعات المحلية.

#### IX. مراجعة تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة

- بخصوص مراجعة تصميم إعادة الهيكلة وضعت الوكالة الحضرية لأكادير مساطر مناسبة لتتمكن من إدخال التعديلات اللازمة على تصاميم إعادة الهيكلة المصادق عليها شريطة عدم المساس بالمبادئ الكبرى لتهيئة القطاع ( التجهيزات العمومية والطرق ... ) ؛
- أفضت هذه الممارسة إلى إمكانية القيام بتحسينات دورية لتصميم التهيئة وإعادة الهيكلة على أساس طلبات وشكايات المواطنين دون الحاجة إلى نهج المسطرة القانونية لتعديل تصميم التهيئة. وتتم المصادقة على التصاميم المعدلة والتوقيع عليها محليا من طرف العامل والوكالة الحضرية والجماعة.

#### X. المراجع

الدبي دراسة حول تحديد أشكال التدخل في ميدان السكن غير القانوني : التشخيص واستراتيجية التدخل" مديرية التعمير – ماي 2002 . الصفحة 40.

# مسطرة إعداد تصاميم التهيئة وإعادة الهيكلة ودراسته والمصادقة عليه



## قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف قرارات تخطيط حدود الطرق العامة ؛
- .III** نطاق تطبيق قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية ؛
- .IV** مسطرة دراسة قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية ؛
- .V** آثار قرار تخطيط حدود الطرق العامة ؛
- .VI** تنفيذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة ؛
- .VII** احترام التصفييف
- .VIII** تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة ؛
- .IX** مساهمة ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة في إنجازها ؛
- .X** النصوص المطبقة

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تنظم مسطرة قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية المقترضية التالية :

- الفصل الرابع من الباب الثاني من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 ( 17 يونيو 1992 ) ؛
- الجزء الثالث من الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية ؛
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 المؤرخ ب 11 من رجب 1402 ( 6 مايو 1982 ) كما تم تعديله وتتميمه والمرسوم الصادر بتطبيقه.

## II. تعريف قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المراد نزع ملكيتها كما تستوجبه العملية

فيما يتعلق بتخطيط حدود الطرق يجب التمييز بين نوعين من القرارات :

### 1.II. قرار تخطيط حدود الطرق العامة

- آلية قانونية تمكن من إحداث طرق جماعية أو ساحات أو مواقف السيارات بالجماعة أو تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلياً أو جزئياً ؛
- يعلن قرار تخطيط حدود الطرق العامة أن الأشغال الضرورية لإحداث أو توسيع أو حذف الطرق الجماعية تكتسي طابع المنفعة العامة عندما يكون هذا الإجراء غير منصوص عليه في وثيقة تعميمية ؛
- ويمكن هذا القرار رئيس المجلس الجماعي من اللجوء، عند الاقتضاء، إلى نهج مسطرة نزع ملكية الأراضي الضرورية من أجل المنفعة العامة.

### 2.II. قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

- يتعلق الأمر بقرار يجمع بين إعلان المنفعة العامة وقرار يعين الأراضي الضرورية المراد نزع ملكيتها من أجل إحداث أو تغيير طريق عام. وبالتالي فالسلطات المعنية لم تعد في حاجة إلى اتخاذ قرار يعين الأراضي التي يرغب في نزع ملكيتها كإجراء ضروري لتقييم قيمة الأرض أو الأراضي الضرورية لفتح الطريق ؛
- في الحالة السابقة (قرار تخطيط حدود الطرق العامة) تبقى السلطات المعنية مرغمة على اتخاذ قرار لتعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها قبل استدعاء لجنة تقييم الأراضي الضرورية لفتح أو توسيع الطريق؛
- فقرارات تخطيط حدود الطرق المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها كما تنص على ذلك المادة 32 الفقرة 3 من القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير: " تعين العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكين لها" ؛
- لا يجب الخلط بين قرار تخطيط حدود الطرق والقرارات الفردية من جهة وقرارات تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة وإن كانت كل هذه القرارات تتخذ من نفس السلطة التي هي رئيس المجلس الجماعي .

### 3.II. القرار الفردي

القرار الفردي هو قرار إداري يتعين طلبه من السلطات الجماعية المختصة عند القيام ببناء محادي لطريق عام.

علما أن ضوابط البناء والطرق من جهة وقرارات رخص البناء من جهة أخرى تنص على ضرورة تقديم ملتمس إلى السلطات الجماعية قصد تسليم تخطيط الطريق ومستوى هذه الطريق المقابلة للعقار المراد إقامة المبنى عليه.

#### II.4. قرار تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة

يهدف قرار تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة إلى تأكيد طابع الملكية العامة التي تكتسبها هذه الطرق مع الإشارة إلى أن مقتضيات المتعلقة بقرار تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة هي تلك المنصوص عليها في المواد من 81 إلى 84 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير في حين أن نفس هذا القانون خصص لقرار تخطيط حدود الطرق العامة الفرعين الأول والثاني من الفصل الرابع (المواد من 32 إلى 39).

#### III. نطاق تطبيق قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

- يحدد المرسوم رقم 2.83.620 الصادر في 4 رجب 1410 (فاتح فبراير 1990) المتعلق بطرق المواصلات، طرق المواصلات في أربعة أصناف :
  - الطرق الوطنية والطرق السيارة ؛
  - الطرق الجهوية ؛
  - الطرق الإقليمية ؛
  - الطرق الجماعية (طرق المواصلات غير الوطنية والجهوية والإقليمية).
- يمكن إحداث الطرق الجماعية بأحدى الآليات الآتية :
  - مرسوم بإعلان المنفعة العامة يتخذ لنزع ملكية العقارات الواقعة في عرض الطريق ؛
  - وثيقة تعمير والذي يعتبر النص القاضي بالمصادقة عليها بمثابة إعلان بأن الأشغال والعمليات التي ينص عليها تعتبر ذات منفعة عامة. وشأن ذلك تصميم التهيئة وتصميم نمو التكتلات العمرانية القروية؛
  - قرار تخطيط حدود الطرق العامة الذي يتخذه رئيس المجلس الجماعي والذي يعلن بأن الأشغال التي ينص عليها تكتسي طابع المنفعة العامة.

#### IV. مسطرة دراسة قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

##### IV.1. المبادرة

- يخول القانون رقم 12.90 لرئيس المجلس الجماعي بعد مداولة المجلس، حق إصدار قرارات إحداث طرق جماعية ومساحات ومواقف سيارات عامة بالجماعات أو تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلياً أو جزئياً. وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود هذه الطرق (المادة 32) ؛
- يتخذ قرار تخطيط حدود الطرق بشكل عام باقتراح من رئيس المجلس الجماعي المعني. غير أنه يمكن للوكالة الحضرية أن تطلب اتخاذ هذا القرار إذا كان ذلك يدخل في إطار تنفيذ وثيقة تعمير أو إذا كان ضروري لإعادة هيكلة حي للسكن غير اللائق الذي يقتضي فتح طريق أو عدة طرق.

##### IV.2. آراء الإدارات المعنية

- تخضع قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية لموافقة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ؛
- تهدف موافقة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير إلى مراقبة مدى مطابقة مشروع القرار مع مقتضيات

مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لهما معا إن وجدا (المادة 33 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير) ؛

- علاوة على التأشيرات المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل، يتعين على قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية الحصول على موافقة :

▪ مصالح وزارة التجهيز إذا كان قرار تخطيط حدود الطريق العام أو قرار تخطيط حدود الطريق العام المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية عندما يتعلق الأمر بعقار يدخل في الملك العام للدولة أو مجاور له ؛

▪ مصالح وزارة الثقافة إن كان من شأن قرار تخطيط حدود الطريق إدخال تغييرات على الارتفاقات المحدثة بموجب نص ترتيب موقع أو آثار تاريخية (المادة 31 من المرسوم الصادر بتطبيق القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات).

- تطلب هذه الاستشارة قبل افتتاح البحث العلني ؛

- بالنسبة لقرار تخطيط حدود الطريق العام المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وبما أنه يتم اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية، يقتضي الأمر القيام ببعض الشكليات لدى المحافظة العقارية والملاك العقاريين.

#### 3.IV. البحث العلني

- تكون قرارات تخطيط حدود الطرق العامة موضوع بحث علني يدوم شهرا واحدا، وتكون مدة هذا البحث شهرين إذا تعلق الأمر بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها ؛

- يتم تنظيم البحث العلني بمقر الجماعة المعنية، ويكون هذا البحث قبل افتتاحه موضوع نشر في جريدتين يوميتين وطنيتين، مرتين تفصل بينهما ثمانية أيام، ويجب أن ينشر الإعلان الثاني ثمانية أيام على الأقل قبل افتتاح البحث ؛

- خلال مدة البحث العلني يتم إلصاق تصميم قرار تخطيط حدود الطريق العام بمقر الجماعة ووضع سجل رهن إشارة المعنيين الذين يمكن لهم تدوين ملاحظاتهم وتظلماتهم ؛

- انطلاقا من تاريخ افتتاح البحث العلني وإلى حين نشر قرار تخطيط حدود الطريق العام في الجريدة الرسمية، لا يجوز تسليم أي رخصة بناء في الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطريق العام أو قرار تخطيط حدود الطريق العام المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية. غير أن مدة هذا الحظر لا يمكن أن تتجاوز 6 أشهر (المادة 33 (الفقرة 3) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير) ؛

- يتخذ قرار تخطيط حدود الطريق العام بعد مداولة المجلس الجماعي ؛

- تقوم السلطة الجماعية عند نهاية هذه المسطرة بتوجيه، في ثلاث نظائر، الملف قصد المصادقة عليه إلى وزير الداخلية و ذلك بموجب المادة 38 من القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي. ويتضمن هذا الملف :

- قرار تخطيط حدود الطرق ؛
- التصميم المرفق به ؛
- نسخة من محضر مداوات المجلس الجماعي التي تم عقدها لهذا الغرض ؛
- إعلان الإيداع ؛
- سجل الملاحظات ؛

- شهادة افتتاح واختتام البحث العلني ؛
- تقرير نهاية البحث العلني ؛
- شهادة النشر والتلصيق.

#### 4.IV. نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة

فور المصادقة عليه من طرف وزير الداخلية ينشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة في الجريدة الرسمية ويتم إلقاؤه بمقر الجماعة.

#### V. آثار قرار تخطيط حدود الطرق العامة

ينتج قرار تخطيط حدود الطرق العامة آثارا قبل وبعد نشره في الجريدة الرسمية.

#### 1.V. الآثار المترتبة عن قرار تخطيط حدود الطرق العامة قبل نشره في الجريدة الرسمية

ابتداء من تاريخ افتتاح البحث العلني وإلى حين نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة في الجريدة الرسمية، لا يجوز تسليم أي رخصة بناء في الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة خلال مدة 6 أشهر. وتكون مدة الحظر هذه سنتين بالنسبة لقرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

#### 2.V. آثار قرار تخطيط حدود الطرق العامة بعد نشره في الجريدة الرسمية

- تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات التي تحددها ؛
- يستمر مفعول قرارات تخطيط حدود الطرق العامة 10 سنوات. غير أن مفعول قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية لا يستمر إلا سنتين ؛
- ابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة في الجريدة الرسمية، لا يمكن القيام بأي تغيير على الأراضي الواقعة في الطريق المزمع إحداثه. كما لا يمكن القيام بأي بناء جديد أو إدخال تغييرات على البناء القائمة، ولا يجوز الترخيص إلا بأعمال صيانة البناء القائمة ؛
- يجوز تخصيص العقارات التي تشملها قرارات تخطيط حدود الطرق العامة غير تلك المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية مؤقتا لغرض آخر، وذلك بعد ترخيص من رئيس المجلس الجماعي شريطة أن لا يعيق هذا الاستعمال إنجاز الطريق المنصوص عليها في القرار.

#### VI. تنفيذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

- تختلف مسطرة تنفيذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة حسب طبيعة هذه القرارات :
- يحدد تنفيذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية في مدة لا تتجاوز سنتين تحتسب ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. وتنفيذه لا يطرح أي صعوبة لكونه معينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها فهو بمثابة قرار التخلي ؛
- يقتضي تنفيذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة الذي تستمر مدة سريان مفعوله 10 سنوات تحويله إلى قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها، فيجب إذا إصدار قرار آخر يسمى قرار "التخلي" الذي يجب اتخاذه من قبل رئيس المجلس الجماعي، قبل مرور أجل 10 سنوات، وذلك لتحويل الأراضي المشمولة في الطريق المزمع إحداثه لصالح الجماعة.
- يتمثل "التخلي" في تحديد المعلومات والمعطيات التالية :
- اسم، وإن اقتضى الحال، رقم الرسم العقاري للعقار موضوع التخلي ؛

- مساحة العقار ؛
- طبيعة الأرض والاستغلال المخصصة له (مستوية، وعرة، عارية، مبنية، فلاحية، مسقية أم لا...)
- اسم وعنوان المالك أو المالكين المحتملين.
- تقضي شكايات تحويل قرار تخطيط حدود الطريق العام إلى قرار تخطيط حدود الطريق العام المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها إلى جميع العنصرين الآتيين :
- قرار تخطيط حدود الطريق العام الذي يعتبر قرار إعلان المنفعة العامة والذي يبقى ساري المفعول لمدة 10 سنوات ؛
- قرار تخطيط حدود الطريق العام الذي تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها الضرورية لفتح أو توسيع الطريق والذي يبقى ساري المفعول لمدة سنتين.
- يمكن تجديد قرار التخلي كلما انقضى أجل السنتين دون أن يتم اللجوء إلى نزع الملكية شريطة أن لا ينقضي أجل المنفعة العامة ؛
- على الجماعة أن لا تتخذ قرار التخلي إلا إذا كانت متأكدة من إيجاد الميزانية اللازمة لاقتناء الأراضي داخل أجل سنتين من تاريخ نشر قرار التخلي في الجريدة الرسمية أو من تاريخ إشعار الملاكين المعنيين ؛
- بما أن قرارات تخطيط حدود الطرق العامة يمكن أن تحذف كلياً أو جزئياً بعض الطرق، فيجدر التنكير أنه في حالة حذف جزء من الطريق وإخراجه من الملك العام الجماعي فإن الملاك المجاورين يتمتعون بحق الأولوية في حالة تفويت الجزء المذكور ؛
- يتم إلحاق القطع الأرضية بالملك العام الجماعي وإخراجه منه بشكل تلقائي وفق نمط التهيئة المنصوص عليه في تصاميم التهيئة وكذا في قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها، تطبيقاً لمقتضيات المادة 2 من الظهير الشريف بتاريخ 12 مايو 1937 بتغيير الظهير الشريف بتاريخ 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالملك الجماعي.

## VII. احترام التصريف

- لا يقتضي الأمر فقط إحداث الطرق ولكن يجب كذلك السهر على احترامها.
- تعالج ضوابط البناء والطرق الجماعية عملية خاصة ذات صلة وثيقة بأشغال البناء وتسليم التصريف ومراقبته. وتكمن الأهمية الخاصة لهذه العملية في كونها تمكن الجماعة من التأكد من أن البناءات المزمع إقامتها تحترم حدود الملك العام وخصوصاً حدود الطرق (الطرق والساحات) ؛
- لا يمكن منح قرار التصريف إلا إذا كانت حدود الطرق المعنية محددة بشكل قانوني.
- ويمكن مصادفة حالتين :

### ➡️ طريق موجود :

- إذا كانت ملحقات الملك العام محفظة، فإن حدود الطرق الموجودة تكون معروفة وذلك بالرجوع إلى :
  - سجل مشمولات الملك العام الجماعي ؛
  - أو إلى سجلات المحافظة العقارية.
- وجب التأكد من أن تعديل الطريق لم يتم تقريره في وثيقة من وثائق التعمير (تصميم التهيئة، تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية، قرار تخطيط حدود الطريق أو قرار تخطيط حدود الطريق العام المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية). وفي هذه الحالة يتعين أخذ مساحة الطريق المزمع القيام بها بعين الاعتبار.

### ➡️ طريق مزمع إحداثها أو تعديلها :

- يتم تسليم التصريف على أساس وثيقة التعمير التي تقر إحداث الطريق أو تعديلها، ويستحسن في جميع

الحالات أن يتم تدخل الجماعة التي يجب أن تتأكد أن البناية المزمع القيام بها أو التي توجد في طور الانجاز تحترم التصنيف المحدد، عبر ثلاث مراحل :

- عند دراسة ملف طلب رخصة البناء (مراقبة تصميم موقع البقعة وتصميم الكتلة وتصنيف الطريق الموجودة أو المزمع إحداثها ...) ؛
- عند تسليم رخصة البناء وقبل بداية الأشغال (التأكد من حدود الطريق العام ومستوى الارتفاع ومستوى البالوعات وفروعها، وتحرير محضر معاينة هذه العملية في نظيرين تسلّم نسخة منه لصاحب الطلب ؛
- عندما تبلغ أسس البناء، المستوى الطبيعي للأرض (التأكد من التصنيف ومستوى الارتفاع وتحرير محضر في نظيرين يسلم واحد منهما لصاحب الطلب وتحرير محضر معاينة إذا لم تحترم الأشغال التي تم القيام بها التصنيف).
- ولاحترام المقننات السالفة، يقتضي الأمر التذكير في رخصة البناء المسلمة للمالك ضرورة :
  - الحصول على التصنيف قبل البدء في الأشغال ؛
  - الحصول على محضر المراقبة عندما تصل الأسس إلى المستوى الطبيعي للأرض.
- ومن شأن هذا الإجراء الوقاية على الخصوص من التراخي على الملك العام ؛
- يجب كذلك على الجماعة أن تقوم بهذه العمليات بالسرعة اللازمة وذلك لتفادي كل تأخر غير مبرر في تقدم أشغال البناء.

#### VIII. تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

- إمكانية تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها منصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير. والمسطرة الواجب اتباعها هي نفسها المقررة لوضع هذه القرارات ؛
- مدة سريان مفعول القرار المعدل لقرار تخطيط حدود الطريق العام وقرار تخطيط حدود الطريق العام هي نفسها مدة سريان القرار الأصلي موضوع التعديل.

#### IX. مساهمة ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة في إنجازها

- لغرض إنجاز الطرق العامة الجماعية، تقوم الجماعة بتملك العقارات الواقعة في مساحة هذه الطرق وذلك إما بالتراضي أو عن طريق نزع ملكيتها ؛
- بطبيعة الحال لا يمنح أي تعويض على المساحات المعبأة لكون الملاك المجاورين للطرق المفتوحة للمرور ملزمون بالمساهمة عينا أو نقدا في إنجازها.

##### 1.IX. المساهمة العينية

- كل مالك لقطعة أرضية تدخل في مساحة الطريق أو تصير مجاورة له ملزم بالتخلي مجانا لفائدة الجماعة، كمساهمة منه في إنجاز الطريق بما يعادل مستطيل بعرض 10 أمتار وطول يساوي طول واجهة البقعة الأرضية المحادية للطريق المراد إحداثها **(أنظر التصميم رفقته)** ؛
- إذا كانت المساهمة المحددة تفوق ربع المساحة الإجمالية للبقعة، يتعين تعويض المالك على المساحة الزائدة.

##### 2.IX. المساهمة المالية

- قد لا يساهم في بعض الحالات المالك المجاور للطريق عينا بأي شيء :
- بطبيعة الحال عندما لا تطل مساحة الطريق ملكيته ؛

- إذا تعلق الأمر بتوسيع طريق وتتواجد ملكيته في الجانب الذي لم يتم توسيعه.
- في هاتين الحالتين يصبح المالك دائنا للإدارة الجماعية. ويتعين عليه أن يؤدي للإدارة الفرق بين التعويض الذي يتعين على هذه الأخيرة أداءه لمالك البقعة الأرضية المقابلة لأرضه.
- وينتج عن ما سبق إمكانية اقتناء الجماعة في معظم الحالات مجاناً مجموع مساحات طرق المرور الجماعية التي لا تتجاوز مساحتها 20 متراً ؛
- لا يطبق هذا التعويض إلا على الأراضي وأما بالنسبة للبنىات المتواجدة في مساحة الطريق فتستوجب تعويضاً كاملاً ؛
- يمكن كذلك لمالك بقعة أرضية أصبحت غير قابلة للبناء بعد تحرير مساحة الطريق أن يطلب من الجماعة اقتناء الجزء المتبقي من أرضه ؛
- يراد ببقعة غير قابلة للبناء تلك التي لا تستجيب للشروط المطلوبة بموجب ضوابط التهيئة والطرق ؛
- يؤدي تعويض على المساحات المأخوذة لإقامة الطرق الخاصة (المسالك المخصصة لراكبي الدراجات والمشاة...) وذلك لكون مالكي العقارات المجاورين لهذه الطرق لا يتمتعون بنفس الحقوق المعترف بها للملاك المجاورين للطرق المفتوحة للمرور العام.

## X. النصوص المطبقة

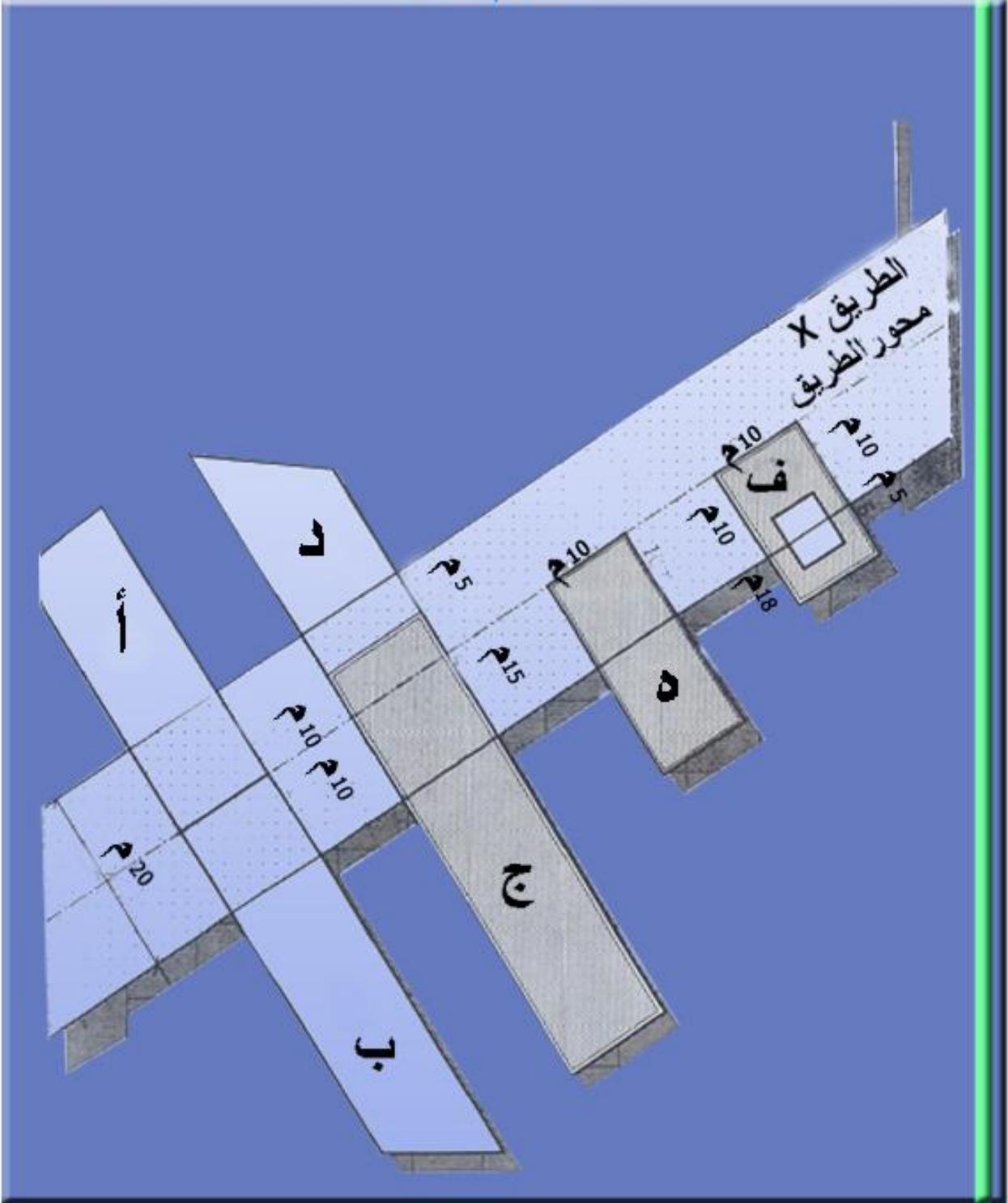
### 1.X. النصوص التشريعية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992، الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما وقع تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 8 يوليو 1960) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 شتنبر 1993، الصفحة 481) ؛
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 الصادر في 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) يتعلق بالوكالة الحضرية للدار البيضاء (الجريدة الرسمية عدد 3762 بتاريخ 5 دجنبر 1984، الصفحة 424)، كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.224 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1413 (9 نوفمبر 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4181 بتاريخ 16 دجنبر 1992، الصفحة 559) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.225 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1413 (9 نوفمبر 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4181 بتاريخ 16 دجنبر 1992، الصفحة 560) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)، كما تم تغييره وتتميمه (الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983، الصفحة 390) ؛

- الظهير الشريف بتاريخ 17 من صفر 1340 (19 أكتوبر 1921) المتعلق بالملك الجماعي (الجريدة الرسمية عدد 470 بتاريخ 25 أكتوبر 1921)، كما تم تغييره وتتميمه.
- 2.X. النصوص التنظيمية**
- المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)، كما تم تغييره وتتميمه (الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983) ؛
- المرسوم رقم 2.83.620 الصادر في 4 رجب 1410 (فاتح فبراير 1990) المتعلق بطرق المواصلات (الجريدة الرسمية عدد 4036 بتاريخ 7 مارس 1990، الصفحة 522) ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 576) ؛
- المرسوم رقم 2.93.67 الصادر في 4 ربيع الآخر 1414 (21 سبتمبر 1993) لتطبيق الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.93.51 بتاريخ 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 6 أكتوبر 1993، الصفحة 544) ؛
- المرسوم رقم 2.88.584 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 20.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 29) كما تم تغييره ؛
- المرسوم رقم 2.88.583 الصادر في 24 من رجب 1413 (18 يناير 1993) لتطبيق القانون رقم 19.88 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس (الجريدة الرسمية عدد 4186 بتاريخ 20 يناير 1993، الصفحة 28) كما تم تغييره ؛
- المرسوم رقم 2.93.888 الصادر في 6 ذي الحجة 1414 (17 ماي 1994) في شأن الوكالة الحضرية للرباط وسلا (الجريدة الرسمية عدد 4254 بتاريخ فاتح يوليو 1994، الصفحة 264) ؛
- المرسوم رقم 2.93.887 الصادر في 6 ذي الحجة 1414 (17 ماي 1994) في شأن الوكالة الحضرية لمراكش (الجريدة الرسمية عدد 4254 بتاريخ فاتح يوليو 1994، الصفحة 264) ؛
- المرسوم رقم 2.94.335 الصادر في 18 من شعبان 1415 (20 يناير 1995) يتعلق بالوكالة الحضرية لبني ملال (الجريدة الرسمية عدد 4294 بتاريخ 15 فبراير 1995، الصفحة 131) ؛
- المرسوم رقم 2.94.334 الصادر في 18 من شعبان 1415 (20 يناير 1995) يتعلق بالوكالة الحضرية لطنجة (الجريدة الرسمية عدد 4294 بتاريخ 15 فبراير 1995، الصفحة 131) ؛
- المرسوم رقم 2.97.361 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1418 (30 أكتوبر 1997) يتعلق بالوكالات الحضرية للعيون ومكناس وتطوان ووجدة وأسفي - الجديدة والقنيطرة - سيدي قاسم وسطات وتازة (الجريدة الرسمية عدد 4532 بتاريخ 6 نوفمبر 1997)، كما تم تغييره ؛
- المرسوم رقم 2.03.221 الصادر في 14 من ربيع الأول 1425 (4 ماي 2004) يتعلق بالوكالات الحضرية للناضور والحسيمة وورزازات-زاكورة ووادي الذهب-أوسرد والرشيديّة وكلميم-السمارة (الجريدة الرسمية عدد 5212 بتاريخ 4 ماي 2004، الصفحة 722) ؛
- المرسوم رقم 2.06.166 الصادر في 26 من رمضان 1427 (19 أكتوبر 2006) يتعلق بالوكالات الحضرية للخميسات وخنيفرة والصويرة وقلعة السراغنة والجديدة وتغيير المرسوم رقم 2.97.361 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1418 (30 أكتوبر 1997) المتعلق بالوكالات الحضرية للعيون ومكناس وتطوان ووجدة وأسفي-الجديدة والقنيطرة-سيدي قاسم وسطات وتازة (الجريدة الرسمية عدد 5470 بتاريخ 2 نوفمبر 2006، الصفحة 3367) ؛
- القرار المشترك لوزير الأشغال العمومية والتكوين المهني وتكوين الأطر ووزير الداخلية والإعلام

وزير النقل رقم 1683.93 الصادر في 20 صفر 1414 (10 غشت 1993) بتكوين اللجان الإقليمية الخاصة بتسجيل أو شطب طرق المواصلات من جدول الطرق الإقليمية والجماعية.

# مساهمة ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامّة في إنجازها - تقديم حالة -



التعليق على الرسم البياني

- يتخلى مالكو البقع الأرضية أ و ب عن 10 أمتار، ويصبحون بذلك غير دائنين ولا مدينين فيما يخص فارق التعويض ؛
- يتخلى مالك البقعة الأرضية ج عن 5 أمتار ويصبح دائنا بالتعويض عن 5 أمتار ويصبح دائنا بالتعويض عن 5 أمتار الإضافية ؛
- لا يتخلى مالك البقعة الأرضية د إلا عن 5 أمتار عوض 10 أمتار ويصبح بذلك مدينا بتعويض عن 5 أمتار التي لا يساهم بها ؛
- يتخلى مالك البقعة الأرضية هـ التي تقدر مساحتها  $280 \text{ م}^2$  عن 10 أمتار من واجهة أرضه الواقعة على الطريق المراد إحداثها أي بما قدره  $100 \text{ م}^2$ . وهذه المساهمة تفوق ربع مساحة بقعته. وبهذا يصبح دائنا بتعويض يحتسب كالتالي :  $280 \text{ م}^2 - 100 \text{ م}^2 = 180 \text{ م}^2$  ؛
- لنفس السبب، يصبح مالك البقعة الأرضية F التي تقدر مساحتها  $160 \text{ م}^2$  دائنا بتعويض يحتسب كالتالي  $160 \text{ م}^2 - 100 \text{ م}^2 = 60 \text{ م}^2$  ؛
- إذا افترضنا بأن المساحة الدنيا للبقع هي  $100 \text{ م}^2$  بالنظر إلى ضابط التهيئة، تصبح المساحة المتبقية من البقعة الأرضية ف (أي  $160 \text{ م}^2 - 100 \text{ م}^2 = 60 \text{ م}^2$ ) غير قابلة للبناء، وفي هذه الحالة يتعين على الإدارة اقتناء الجزء المتبقى، وذلك بطلب من المالك.

# |||. إعلان المنفعة العامة

## نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في ميدان التعمير

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف إعلان المنفعة العامة ؛
- .III** المقتضيات الواردة في التشريع المتعلق بالتعمير ؛
- .IV** السلطات المختصة والإجراءات المطلوبة قانونا ؛
- .V** النشر ؛
- .VI** الآثار القانونية لمقرر التخلي ؛
- .VII** النصوص المطبقة.

## I . الإطار المنظم للمسطرة

يجد مبدأ المنفعة العامة أساسه القانوني في :

- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) كما تم تعديله ؛
- المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 السالف الذكر.
- لا يمكن الإعلان عن المنفعة العامة إلا وفق الشكليات القانونية المنصوص عليها، مع مراعاة الاستثناءات الواردة في تشريعات خاصة كتلك المتعلقة بالتعمير.

## II. تعريف إعلان المنفعة العامة

- إعلان المنفعة العامة هو المقرر الذي بموجبه تصرح السلطة العمومية أن إنجاز عملية ما يكتسي أهمية كافية تبرر اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية ؛
- قرار التخلي هو المقرر الذي بموجبه تعين السلطة الإدارية المعنية (وزير، عامل أو رئيس مجلس جماعي) العقارات المراد نزع ملكيتها.

## III. المقتضيات الواردة في التشريع المتعلق بالتعمير

### 1.III. إعلان المنفعة العامة

- يعتبر النص (مرسوم) الموافق بموجبه على تصميم التهيئة (المادة 28 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير) بمثابة إعلان المنفعة التي تكسيها العمليات الواجب القيام بها لإنجاز :
  - الطرق (الطرق والمسالك والساحات ومواقف السيارات) التي يقتضي الأمر الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها ؛
  - المساحات الخضراء العامة (المساحات المشجرة والحدايق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات الفارغة والمختلفة الواجب، حسب الحالة، إما الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها ؛
  - المساحات المخصصة لممارسة الأنشطة الرياضية والتي يتعين إحداثها وفقا لأحكام 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 هذه المساحات التي يتعين الحفاظ عليها أو تغييرها ؛
  - الأماكن المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكن الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية وكذا المخصصة للمباني الإدارية وللمساجد والمقابر ؛
  - دوائر القطاعات التي يتعين إعادة هيكلتها أو تجديدها.
- تنتهي الآثار المترتبة عن إعلان المنفعة العامة بمرور أجل 10 سنوات تحتسب ابتداء من تاريخ نشر المرسوم بالموافقة على تصميم التهيئة بالجريدة الرسمية ؛
- لا يمكن إعلان منفعة عامة للغرض نفسه في المناطق التي تم تخصيصها للتجهيزات المذكورة قبل انصرام أجل 10 سنوات ؛
- يمكن للمقرر الإداري المصرح بالمنفعة العامة أن يعين هو نفسه مباشرة الأملاك التي يشملها نزع الملكية وإن لم يتم بذلك، يتم تعيين الأملاك التي يشملها نزع الملكية بمقرر إداري لاحق يطلق عليه اسم "قرار التخلي"

### 2.III. قرار التخلي

هو مقرر إداري يصدر في أجل سنتين من نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية. و إذا انصرم هذا الأجل دون أن يتم ذلك يتعين تجديد إعلان المنفعة العامة.

- فحسب مقتضيات المادة 29 من القانون رقم 12.90 فإن تصميم التهيئة يمكن أن يكون بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها :
  - الأراضي الضرورية لإنجاز الطرق ؛
  - المساحات الخضراء العامة والمساحة الفارغة ؛
  - المساحات المخصصة لممارسة الأنشطة الرياضية ؛
  - الأماكن المخصصة لإقامة التجهيزات العامة.
- ويتمثل التخلي في تحديد المعلومات والمعطيات التالية خصوصا :
  - اسم المالك أو عند الاقتضاء، رقم رسم العقار موضوع التخلي ؛
  - مساحة العقار ؛
  - طبيعة العقار ونوع الاستعمال المخصص له (مستوي، وعر، غير مبني، مبنى، فلاحي، مسقي أم لا...) ؛
  - اسم وعنوان مالكة أو مالكيه المفترضين.

- الإجراءات التي يخضع لها تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لإنجاز التجهيزات تشبه تلك المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 السالف الذكر كما تم تعديله. وكذلك الشأن بالنسبة للآثار المترتبة عليه ؛

- إذا كانت مدة البحث العلني محددة في شهر بالنسبة لتصاميم التهيئة (المادة 25 من القانون رقم 12.90) فتلك المنصوص عليها بالنسبة لمقرر التخلي هي شهرين (المادة 10 من القانون رقم 7.81).

### IV. السلطات المختصة بالإجراءات المطلوبة قانونا

#### 1.IV. السلطة المختصة باتخاذ قرار التخلي

- حسب مقتضيات الفصل 2 من المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 16 أبريل 1983 بتطبيق القانون رقم 7.81 يتخذ مقرر التخلي :
- رئيس المجلس الجماعي إذا كان نازع الملكية هو جماعة حضرية أم قروية أو أي شخص تفوض له الجماعة القيام بذلك ؛
- عامل العمالة أو الإقليم إن كان نازع الملكية عمالة أو إقليم أو أي شخص فوض له هذا الحق من عمالة أو إقليم ؛
- الوزير المعني بالأمر بعد استشارة وزير الداخلية في الحالات الأخرى (الحالات غير المشار إليها أعلاه).

#### 2.IV. الأجل والإجراءات الشكلية الضرورية

- يتعين ، حسب الحالة ، اتخاذ مقرر التخلي :
- داخل أجل سنتين ابتداء من تاريخ نشر مقرر إعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية (المادة 15 من القانون رقم 7.81) ؛
- داخل أجل 10 سنوات يبتدئ من تاريخ نشر المرسوم القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بالجريدة الرسمية (المادة 28 من القانون رقم 12.90). وعند انقضاء هذا الأجل يتعين اللجوء لإعلان جديد للمنفعة العامة على أن لا يخصص للغرض نفسه. عندما يعين مقرر إعلان المنفعة العامة الأملاك المراد نزع ملكيتها فان هذا القرار يعتبر بمثابة مقرر التخلي ؛

- يمكن إجراء بحث إداري قبل اتخاذ مقرر التخلي، ولهذه الغاية :
- ينشر المقرر بالجريدة الرسمية (الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية) وفي جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية ؛

- يودع المقرر مشفوعا بتصميم لدى مكتب الجماعة حيث يمكن للمعنيين بالأمر الاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.
- يمكن للمعنيين بالأمر المطالبة بحقوقهم داخل أجل شهرين تبتدئ من تاريخ نشر المشروع بالجريدة الرسمية وإيداعه بمكتب الجماعة ؛
- يودع كذلك مشروع مقرر التخلي لدى المحافظة على الأملاك العقارية التابع لها موقع العقار لقيده :
- إما في الرسوم العقارية المعنية بالأمر عملا بالفصل 85 من الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري ؛
- وإما في سجل التعرضات عملا بالفصل 84 من الظهير الشريف المذكور، إذا كان الأمر يتعلق بعقارات في طور التحفيظ.
- يودع مشروع مقرر التخلي لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التابع لها موقع العقار لأجل تقييده في السجل المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية في حالة إذا كان العقار غير محفظ ولا في طور التحفيظ.

## V. النشر

- تتخذ بشأن مقرر التخلي نفس تدابير الإشهار التي يخضع لها المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة. ويتعلق الأمر ب :
- نشر المقرر بكامله في الجريدة الرسمية (النشرة العامة) ونشر إعلان بشأنه في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية مع الإشارة إلى مراجع الجريدة الرسمية التي نشر بها ؛
- تعليق نص المقرر بكامله بمكاتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع ملكيتها.
- يمكن تتميم التدابير المذكورة بجميع وسائل الإشهار الأخرى الملائمة.

## VI. الآثار القانونية لمقرر التخلي

- تبقى الأملاك المعنية في مقرر التخلي خاضعة لنزع الملكية خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ نشر هذا المقرر في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه ؛
- وإذا لم يودع نازع الملكية خلال هذا الأجل طلب الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات فإنه لا يمكن الحكم بنزع الملكية إلا بموجب إعلان جديد للمنفعة العامة.

## VII. النصوص المطبقة

### 1.VII. النصوص التشريعية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)، كما تم تغييره وتتميمه (الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983، الصفحة 390) ؛
- الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري (الجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 12 شتنبر 1913).

### 2.VII. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم

12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 576) ؛  
- المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق  
بنزع الملكية من أجل المنفعة وبالاحتلال المؤقت، كما تم تغييره وتنقيحه (الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ  
15 يونيو 1983، الصفحة 396).

## IV. ارتفاق حماية المقابر

## إحداث منطقة وقائية حول المقابر في المدن الجديدة

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف المنطقة الوقائية ؛
- .III** الغرض من إحداث المنطقة الوقائية ؛
- .IV** نطاق التطبيق ؛
- .V** مدى الارتفاقات ومحتواها ؛
- .VI** زجر المخالفات ؛
- .VII** النصوص المطبقة.

#### **.I** الإطار المنظم للمسطرة

تم إحداث المنطقة الوقائية حول المقابر بموجب الظهير الشريف الصادر بتاريخ 11 صفر 1357 (29 أبريل 1938) في إحداث منطقة وقائية حول المقابر في المدن الجديدة.

#### **.II** تعريف المنطقة الوقائية

المنطقة الوقائية ارتفاق تعميري ينقل المناطق المحيطة بالمقابر التي تدفن فيها الأموات و تلك التي توقف استعمالها في مدة تقل عن 5 سنين بمجموعة من الموانع وذلك بغرض الحفاظ على النظافة والصحة وكذا المحافظة على الراحة والهدوء اللائق بأماكن الدفن.

### III. الغرض من إحداث المنطقة الوقائية

- يهدف ارتفاق الوقاية حول المقابر والموانع التي يفرضها إلى :
  - منع البناء أو حفر بئر ؛
  - إلزام ملاكي البناءات الموجودة بعدم إصلاحها ولا توسيعها إلا برخصة إدارية.
- حددت المناطق الوقائية المنصوص عليها في ثلاث مناطق يبلغ مداها الإجمالي 300 متر.

### IV. نطاق التطبيق

- يطبق ارتفاق المنطقة الوقائية حول المقابر فقط بالمدن الجديدة حول :
- المقابر التي تدفن فيها الأموات ؛
  - المقابر التي توقف استعمالها منذ مدة تقل عن خمس سنوات.

### V. مدى الإرتفاقات ومحتواها

#### 1.V. مدى الإرتفاقات

يتم إحداث ثلاث مناطق وقائية حول المقابر :

- منطقة أولى يبلغ مداها 30 مترا ؛
- منطقة ثانية يبلغ مداها 70 مترا انطلاقا من حدود المنطقة الأولى ؛
- منطقة ثالثة يبلغ مداها 200 مترا انطلاقا من حدود المنطقة الثانية.

#### 2.V. محتوى الإرتفاقات

- في المنطقة الأولى التي يبلغ مداها 30 مترا، لا يمكن حفر أي بئر ولا تشييد أي بناء ؛
- في المنطقة الثانية التي يبلغ مداها 70 مترا، يمنع أي بناء وحفر كل بئر ما عدا برخصة استثنائية تمنحها الجماعة بعد القيام ببحث يتعلق بالمياه وطبيعة الأرض واستشارة اللجنة الصحية. ويمكن أن تأمر القرارات المتخذة في هذه الظروف بتدابير خاصة تملبها ضرورة الحفاظ على الصحة واللياقة وطمأنينة تلك الأماكن. ويتحمل صاحب الطلب الصوائر المترتبة عن البحوث التي تم القيام بطلب من الإدارة للإستجابة لطلب الخواص. ويمنع في هذه المنطقة إحداث المؤسسات المزعجة كقاعات الفرجات والحانات والمحلات الصناعية المترتبة وميادين اللعب الخ ... ؛
- في المنطقة الثالثة التي يبلغ مداها 200 مترا، يمكن للإدارة الجماعية منع حفر أي بئر بعد إجراء البحث المتعلق بالمياه وطبيعة الأرض من طرف مصالح المعادن واستشارة اللجنة الصحية المختصة ؛
- لا يمكن في المنطقتين الأولى والثانية القيام بإصلاح البنائات الموجودة أو توسيعها دون الحصول على رخصة مسبقة ويمكن ردم الآبار وسدها بطلب من الإدارة الجماعية بعد إجراء معاينة ميدانية من طرف الخبراء.

### VI. زجر المخالفات

- يتم زجر المخالفات للارتفاقات المحدثة بموجب الظهير الشريف ل 1938 والقرارات الصادرة لتطبيقه بالعقوبات المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل في ميدان التعمير.

### VII. النصوص المطبقة

- الظهير الشريف بتاريخ 28 صفر 1357 (29 أبريل 1938) بإحداث منطقة وقائية حول المقابر في المدن الجديدة (الجريدة الرسمية بتاريخ 10 يونيو 1938) ؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة

1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313).

# ٧. تنظيم البناء

## الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف ضابط البناء العامة ؛
- III.** الغرض من ضابط البناء العامة ؛
- IV.** أنواع ضوابط البناء ؛
- V.** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تستمد ضوابط البناء أساسها القانوني من مقتضيات :

- الفصل الرابع من الباب الثالث (المواد 59 إلى 62) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992، الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 78.00 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 102.297 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تغييره و تنميته ؛
- المادة 39 من المرسوم رقم 2.92.832 صادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- الفصل 8 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية ؛
- المرسوم رقم 2.02.177 الصادر في 9 ذي الحجة 1422 (22 فبراير 2002) بالموافقة على ضابط البناء المضاد للزلازل المسمى «R.P.S.2000» المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل وبإحداث اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل كما تم تغييره وتنميته.

## II. تعريف ضابط البناء العام

ضابط البناء هو مجموع القواعد العامة و الشروط و الضوابط الواجب توفرها في البنايات استجابة لمتطلبات الصحة والسلامة والمرور والجمالية ومقتضيات الراحة العامة وكذا شروط تسليم الرخص. ويمكن أن يحتوي ضابط البناء كذلك على القواعد المستمدة من الممارسة المتراكمة في ميدان التعمير والهندسة المعمارية.

## III. الغرض من ضابط البناء

- تستعمل ضوابط البناء معايير التصور ومراقبة تطور حركة الإطار المبني ومتانته واستقراره ؛
- تهدف كذلك هذه الضوابط إلى تحسين وإنعاش جودة الهندسة المعمارية ومتانة واستقرار المباني وتوفير شروط النظافة والصحة العامة فيها.

## IV. أنواع ضوابط البناء

- في ميدان البناء، ينص القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، على نوعين من الضوابط مع تحديد تراتبيتها والعلاقة فيما بينها :
- ضوابط البناء العامة ؛
- ضوابط البناء الجماعية.
- يجب التمييز ما بين هذه الضوابط وضوابط التهيئة الملحقة بتصاميم التهيئة.

### 1.IV. ضوابط البناء العامة

تتميز هذه الضوابط بمضمونها ومسطرة الموافقة عليها والآثار المترتبة عنها.

#### 1.1.IV. مضمون ضوابط البناء العامة

تحدد ضوابط البناء العامة، مع بعض الاختلافات البسيطة، نفس المقتضيات التي تشمل عليها أنظمة البناء والمحافظة على النظافة والصحة القديمة (المادة 59 من القانون رقم 12.90) وخصوصا :

- شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى القانون المتعلق بالتعمير والتشريع المتعلق

بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وكذا النصوص الصادرة لتطبيقها ؛

- قواعد السلامة الواجب مراعاتها في المباني وكذا الشروط التي يجب أن تتوفر في هذه المباني استجابة لمتطلبات الصحة والمرور والجمالية والراحة العامة وعلى الخصوص :
  - قواعد استقرار المباني ومناقتها ؛
  - مساحة المحلات وحجمها و أبعادها ؛
  - شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛
  - الحقوق التي يتمتع بها أصحاب العقارات المجاورة للطرق العامة ؛
  - مواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصفة دائمة ؛
  - التدابير المعدة للوقاية من الحريق ؛
  - طرق الصرف الصحي و التزود بالماء الصالح للشرب ؛
  - الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

#### 2.1.IV. مسطرة دراسة ضوابط البناء العامة والموافقة عليها

- تتم الموافقة على ضوابط البناء العامة بموجب مرسوم يصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي السلطات الحكومية المكلفة بالسكنى والتجهيز والداخلية (المادة 39 من المرسوم رقم 2.92.832). وتنشر مراسيم الموافقة على هذه الضوابط بالجريدة الرسمية ؛
- تطبق مقتضيات هذه الضوابط، وفق الشروط المقررة فيها أو في المراسيم الصادرة بالموافقة عليها، في مجموع تراب المملكة ؛
- غير أنه يمكن لهذه الضوابط والنصوص الصادرة بالموافقة عليها، توخيا للمزيد من الملائمة والمرونة، استثناء من تطبيق مقتضياتها بعض أجزاء التراب الوطني أو تحديد الشروط التي تطبق فيها هذه الضوابط.

#### 2.IV. ضوابط البناء الجماعية

##### 1.2.IV. مضمون ضوابط البناء الجماعية

- تحدد ضوابط البناء الجماعية القواعد المتعلقة بالجوانب المشار إليها أعلاه بالنسبة لضوابط البناء العامة التي لم يتم التنصيص عليها لا في ضابطة بناء عامة ولا في تصميم تهيئة. فمضمون ضوابط البناء الجماعية يحدد إذا بمضمون ضابطة البناء العامة ؛
- تتخذ ضوابط البناء الجماعية بقرار لرئيس المجلس الجماعي بعد مداولة المجلس، ولا تصير نهائية إلا بعد المصادقة عليها من طرف وزير الداخلية (المادة 35 من الميثاق الجماعي) ؛
- لا يجوز أن تكون مقتضيات ضابط البناء الجماعية متعارضة مع مقتضيات ضوابط البناء العامة ومع مقتضيات ضابطة التهيئة (المادة 61 من القانون رقم 12.90) ؛
- في حالة تباين أو مخالفة مقتضيات ضابطة البناء الجماعية مع مقتضيات ضوابط البناء العامة، تحل مقتضيات ضوابط البناء العامة بقوة القانون محل تلك المخالفة أو المباينة لها الواردة في ضوابط البناء الجماعية (المادة 62 من القانون رقم 12.90) ؛
- يمكن إعداد ضوابط بناء بين جماعية إذا كانت هذه المقاربة تكتسي طابعا هاما وخاصة إذا كانت هذه الضوابط تتشابه في ما بينها ؛
- تمكن ضابطة البناء الجماعية الجماعة من وضع مجموعة من المقتضيات المتعلقة بجودة واستقرار وسلامة هيكل البناء وذلك بتحديد طبيعة مواد البناء المسموح باستعمالها وطرق الجمع فيما بينها.

#### 2.2.IV. دراسة مشروع ضابط البناء الجماعي

يتم وضع مشروع ضابطة البناء الجماعية من طرف الجماعة بتشاور مع المصالح اللامركزية المعنية والمؤسسات المعنية كالوكالة الحضرية والأجهزة المكلفة بمختلف الشبكات.

#### 3.2.IV. المشاورات المحلية

##### 1.3.2.IV. دور الجماعات

- يتم تحضير ضابطة البناء الجماعية من طرف المصالح الجماعية ويصدر في شكل قرار يتخذه رئيس المجلس الجماعي ؛
- يتم بعد ذلك التداول في شأنه من طرف المجلس الجماعي ويصادق عليه من طرف سلطة الوصاية ؛
- يمكن للجماعة أن تطلب في هذا الشأن مساعدة الوكالة الحضرية وقسم التعمير بالعمالة أو الإقليم أو المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني.

##### 2.3.2.IV. دور الوكالات الحضرية

يمكن للوكالات الحضرية، في إطار مهمة مساعدتها التقنية للجماعات، أن تقترح أو تقوم بإعداد مشاريع ضوابط البناء الجماعية لفائدة الجماعات المعنية.

##### 4.2.IV. الموافقة على ضابطة البناء الجماعية

- تتم الموافقة على ضابط البناء الجماعية من قبل وزير الداخلية أو من ينوب عنه بعد استشارة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ؛
- يتم نشر قرار رئيس المجلس الجماعي المتعلق بضابط البناء الجماعي موقع عليه من طرف الرئيس المعني، في الجريدة الرسمية.

##### 5.2.IV. المتدخلون في المسطرة

على المستوى المحلي :

- المصالح الجماعية ؛
- الوكالة الحضرية ؛
- قسم التعمير بالعمالة أو الإقليم ؛
- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير و التنمية المجالية.

على المستوى المركزي :

- مديرية الهندسة المعمارية ؛
- مديرية التعمير ؛
- المديرية العامة للجماعات المحلية.

#### 3.IV. ضابط البناء المضاد للزلازل المسمى (R.P.S. 2000)

##### 1.3.IV. تعريف ضابط البناء المضاد للزلازل

- يحدد ضابط البناء المضاد للزلازل (R.P.S 2000) قواعد الوقاية من الزلازل الواجب توفرها في البنايات لأجل ضمان السلامة. وتأخذ هذه القواعد بعين الاعتبار أثناء إنجاز هياكل المباني ؛

- كما يبين ضابط البناء المضاد للزلازل معايير تصور البنايات والمقتضيات التقنية التي يجب مراعاتها فيها لجعلها تقاوم الهزات الأرضية ؛
- ضابط البناء المضاد للزلازل هو ضابط تكميلي للضوابط المطبقة في ميدان البناء.

##### 2.3.IV. مضمون ضابط البناء المضاد للزلازل

يهدف ضابط البناء المضاد للزلازل إلى تحقيق :

- سلامة العموم عند وقوع زلازل ؛
- الحفاظ على الممتلكات.

#### 3.3.IV. نطاق تطبيق ضابط البناء المضاد للزلازل

- يطبق ضابط البناء المضاد للزلازل (R.P.S. 2000) في مجموع التراب الوطني على جميع البنايات.
- لتطبيق ضابط البناء المضاد للزلازل المطبق على البنايات يراعى ما يلي :
  - تقسيم التراب الوطني إلى مناطق زلزالية بحسب درجة توقع الزلازل فيها ؛
  - ترتيب البنايات إلى أصناف باعتبار درجة الوقاية الواجب توفرها فيها.
- يتم توزيع الجماعات داخل المناطق الزلزالية بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالإسكان والتعمير والتجهيز والداخلية، بعد استطلاع رأي اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل.

#### 4.3.IV. تصنيف البنايات

الصنف الأول :

تصنف في هذا القسم :

- البنايات المخصصة للأنشطة الاجتماعية والاقتصادية الحيوية للسكان والتي ينبغي أن تضمن، في حالة وقوع زلزال، اشتغالها و بأقل ضرر ممكن (المستشفيات ومؤسسات الوقاية المدنية والخزانات الكبرى للمياه والمراكز الكهربائية ومراكز الاتصالات ومراكز الشرطة ومحطات ضخ المياه ...) ؛
- البنايات العامة (المؤسسات التعليمية والجامعية والمكتبات العمومية وقاعات الأفراح وقاعات السينما والحفلات والرياضة وأماكن إقامة الشعائر الدينية والمؤسسات البنكية ...) ؛
- البنايات المخصصة لإنتاج وتخزين المواد ذات الخطورة على العموم والبيئة.

الصنف الثاني :

تصنف في هذا القسم البنايات التي لا تنتمي إلى القسم الأول (البنايات العادية المخصصة لغرض السكنى أو للإستعمال المكنتي أو التجاري ...).

#### 5.3.IV. اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل

- يعهد إلى اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل ب :
  - اقتراح وإبداء الرأي في تصنيف البنايات وخرائط توزيع الجماعات داخل المناطق الزلزالية ؛
  - دراسة التغييرات واقتراح التحسينات المراد إدخالها على ضابط البناء المضاد للزلازل (R.P.S.2000) باعتبار تطور معرفة الظواهر الزلزالية والجيوتقنية وتقنيات هندسة الوقاية من الزلازل.
- تتألف اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل التي تشرف عليها السلطة الحكومية المكلفة بالإسكان، من ممثلي السلطات الحكومية التالية :

- السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالداخلية ؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالتجهيز ؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالمعادن ؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالبحث العلمي ؛
- ممثلو القطاعات الجامعية والمعاهد العلمية والتقنية والمدارس العليا للتكوين والمنظمات المهنية المعنية المحددة قائمتها بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالإسكان.

- تقوم بأعمال سكرتارية اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل السلطة الحكومية المكلفة بالإسكان ؛  
- غير أنه لا تخضع للضابط المذكور المباني المنجزة وفق التقنيات المحلية التقليدية والمستعمل أساسا في بنيتها الحاملة الطين أو التبن أو الخشب أو النخيل أو القصب أو المواد المماثلة شريطة ألا تكون هذه المباني معدة للسكن أو لاستقبال الجمهور.

## V. النصوص المطبقة

### 1.V النصوص التشريعية

- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 8 يوليو 1960) ؛
- القانون رقم 10.03 المتعلق بالولوجيات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.58 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 498) ؛
- القانون رقم 06.87 يتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) (الجريدة الرسمية عدد 4003 بتاريخ 19 يوليو 1989، الصفحة 198).

### 2. V النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 576) ؛
- القرار الوزيري بتاريخ 22 جمادى الثانية 1372 (9 مارس 1953) في ضبط مقدار علو أماكن السكنى تحت السقف (الجريدة الرسمية عدد 2109 بتاريخ 27 مارس 1953، الصفحة 448) ؛
- المرسوم رقم 2.64.445 الصادر في 21 شعبان 1384 (26 دجنبر 1964) بتعريف مناطق السكن الاقتصادي والمصادق بموجبه على الضابطة العامة المطبقة على هذه المناطق (الصيغة الفرنسية بالجريدة الرسمية عدد 2739 بتاريخ 28 أبريل 1965، الصفحة 489) ؛
- ضوابط تصاميم التهئية وتصاميم تنمية التكتلات العمرانية القروية ؛
- ضابط البناء والطرق النموذجي لسنة 1916 ؛
- ضوابط البناء الجماعية وضوابط الطرق للمراكز والمدن ؛
- المرسوم رقم 2.02.177 الصادر في 9 من ذي الحجة 1422 (22 فبراير 2002) بالموافقة على ضابط البناء المضاد للزلازل المسمى «R.P.S.2000» المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل وإحداث اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل (الجريدة الرسمية عدد 4988 بتاريخ 21 مارس 2002، الصفحة 163) المغير بالمرسوم 2.04.267 الصادر في 20 من ربيع الأول 1425 (10 ماي 2004) (الجريدة الرسمية عدد 5214 بتاريخ 20 ماي 2004).



# VI. رخص التعمير

## رخصة البناء

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف رخصة البناء ؛
- III.** نطاق تطبيق رخصة البناء ؛
- IV.** السلطة المختصة بتسليم رخصة البناء ؛
- V.** شروط قبول طلب رخصة البناء وتسليمها ؛
- VI.** مسطرة دراسة ملفات رخص البناء ؛
- VII.** الآثار المترتبة عن رخصة البناء ؛
- VIII.** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تنظم رخصة البناء خصوصاً المقتضيات التالية :

- الباب الثالث (المواد من 40 إلى 54) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تعديله وتتميمه ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 صادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- الدورية الوزارية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

## II. تعريف رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء بمثابة قرار إداري صادر عن سلطة إدارية تجيز من خلاله وقبل الشروع في الأشغال القيام ببناء جديد أو تغيير بناء قائم بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية وتلك الواردة في وثائق التعمير.

## III. نطاق تطبيق رخصة البناء

- تعتبر رخصة البناء إلزامية في المناطق والدوائر التالية :
  - الجماعات الحضرية ؛
  - المراكز المحددة ؛
  - المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
  - المجموعات العمرانية ؛
  - التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه ؛
  - على طول خطوط السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا واحدا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق المذكورة ؛
  - على طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛
  - داخل التجزئات العقارية المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي ؛
  - جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة.
- ويمكن فرض الحصول على رخصة البناء في جميع أو بعض أراضي المملكة أو بعض أصناف المباني التي تحدد بمرسوم.

## IV. السلطة المختصة بتسليم رخصة البناء

- يسلم رخصة البناء، حسب الحالة، السلط التالية :
  - رئيس المجلس الجماعي المعني ؛
  - رئيس مجلس المقاطعة بالنسبة لمشاريع البناء الصغرى ؛
  - والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني حسب الحالة :
    - رخصة بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها ؛
    - ممارسة سلطة الحول في حالة تقاعس رئيس المجلس الجماعي.
  - باشا المشور بالنسبة لمشاريع البناء المتواجدة في جماعات المشور (المادة 136 من القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي).

- في المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية لا يمكن لرئيس مجلس الجماعة القروية أن يسلم رخصة البناء إلا بعد

التنسيق مع رئيس مجلس الجماعة الحضرية المجاورة لها المنطقة المحيطة.

## V. شروط قبول طلب رخصة البناء وتسليمها

### 1.V. شروط قبول طلب رخصة البناء

يتعين على كل راغب في البناء، أن يودع قبل القيام بأعمال البناء، ملفا كاملا بذلك بمقر الجماعة. ويختلف تكوين الملف حسب الحالات التالية :

#### 1.1.V. المشاريع المزمع إقامتها داخل الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة

- أ- طلب في نظيرين موقع من طرف الطالب (يسلم المطبوع من طرف الجماعة). ويجب أن يوقع الطلب أيضا من طرف المالك إن لم يكن هو نفسه الطالب ؛
- ب- مذكرة المعلومات في نظيرين مسلمة من طرف الوكالة الحضرية بالنسبة لمسطرة المشاريع الكبرى؛
- ج- جذاذة تعريف في نظيرين، حاملة لإمضاء مصحح للطالب (يسلم المطبوع من طرف الجماعة) ؛
- د- جذاذة بيانية في نظيرين تملأ من طرف صاحب المشروع (مطبوع يسلم من طرف الجماعة) ؛
- هـ- شهادة ملكية البقعة أو البناء القائم أو المزمع تغييره أو كل وثيقة تقوم مقامها أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالبناء أو التغيير المزمع إنجازه ؛
- و- تصميم الموقع في ثلاثة (3) نظائر بمقياس 1/2000 على الأقل (1/5000 إذا كانت البقعة تقع في جماعة قروية)

ز- تصميم المسح الطبوغرافي للأرض المعنية إذا كانت هذه الأخيرة محفظة ؛

ح- تصميم البناء في ثمانية نظائر يشمل جميع طوابق البناء والطوابق السفلية والتحت أرضية وكذا السطوح والسقائف، بمقياس لا يقل عن 1/100.

- يجب أن يبين تصميم الطابق السفلي حدود الطريق المحاكية له، وأن يتضمن جميع نقط الحدود الخارجية للبقعة وعلو الرصيف ومساحات الساحات، سواء كانت صغيرة أو كبيرة وكذا المقاييس التي تمكن من مراقبتها.

- ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصاميم.

- كما يجب أن توضح الوثائق المرسومة جميع واجهات البناء والبنىات المجاورة والتصميم الشمولي للعمارة المزمع بناؤها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع.

- وإذا كان الطلب يهم تغييرا كليا أو جزئيا لبناية قائمة، فيجب أن توضح في التصاميم الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية :

- الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها : لون محايد
- الأجزاء المزمع بناؤها : لون أحمر
- الأجزاء المزمع هدمها : لون أصفر

ط- التصميم المرخص به سابقا ورخصة البناء أو التجزئة السابقة في نظيرين، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على بناية قائمة أو تجديد رخصة، سواء بإدخال تغيير أم لا، أو بناء جديد في تجزئة سبق الإذن في إحداثها. وفي حالة عدم توفر تصميم مرخص به، فيلزم على صاحب المشروع تقديم تصميم معاينة ما هو قائم، في ثلاثة (3) نظائر ؛

ي- الملف التقني المتعلق بربط البنىات بالشبكة العامة للاتصالات، إذا اقتضى الحال ذلك ؛

ك- نسخة من عقد المهندس المعماري يلتزم فيه صراحة بأنه سيتولى السهر على متابعة تنفيذ الأشغال إلى غاية

الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة في حالة ما إذا كانت مساحة الأرضيات المجتمعة للبناءية تفوق 150 م<sup>2</sup>.

### 2.1.V. المشاريع الواقعة خارج الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة

#### 1.2.1.V. المشاريع الواقعة داخل التجمعات القروية المتوفرة على تصميم تنمية مصادق عليه

- يقدم طلب الترخيص بالبناء في ثلاثة (3) نظائر من طرف صاحب الشأن أو من يمثله، إلى رئيس المجلس الجماعي. ويتضمن الطلب ما يلي :
  - المعلومات المتعلقة بهوية الطالب ؛
  - نسخة من معاينة التصنيف، إذا كان البناء المزمع القيام به محاديا لطريق عمومي ؛
  - مواصفات البناء المزمع إنجازها، والتي يجب أن تتضمن ما يلي :
    - مساحة البقعة، مع الإشارة إلى مرجع التجزئة إن وجدت ؛
    - نوعية استعمال البناء : سكن، استغلال فلاحي، تجارة، صناعة تقليدية، إلخ ...
    - عدد ونوعية الغرف المعدة للسكن والمرافق المزمع إنجازها.
- تصميم الموقع بمقياس 1/2000 وكذا التصاميم التنفيذية حينما يتعلق الأمر ببناء صناعي أو بمباني عامة أو يستعملها العموم ؛
- وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بالمباني العامة أو التي يستعملها العموم، فإن طلب رخصة البناء يجب أن يتضمن، زيادة على ما تمت الإشارة إليه، الوثائق البيانية والمكتوبة المعدة من طرف المهندس المعماري، وذلك وفقا لما تم التنصيص عليه أعلاه بالنسبة للمشاريع الواقعة داخل الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة.

#### 2.2.1.V. المشاريع الواقعة داخل المجموعات العمرانية وعلى طول السكك الحديدية والطرق غير الجماعية وعلى حدود الملك العام البحري وداخل التجزئات العقارية المأذون في إحداثها طبقا لمقتضيات القانون رقم 25-90

في هذه الحالة، يجب أن يكون طلب الترخيص مصحوبا بملف مكون كما هو منصوص عليه في 1.2.1.V أعلاه.

#### 2.V. شروط تسليم رخصة البناء

##### 1.2.V. المطابقة مع المقتضيات التشريعية والتنظيمية

- لا تسلم رخصة البناء إلا إذا كان المبنى المراد إقامته يستجيب للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل (تصميم التهئة، تصميم التنمية) ؛
- يجب أن يكون المبنى المراد إقامته موصولا بشبكة الصرف الصحي والشبكة العامة للاتصالات ؛
- تسلم رخصة البناء مع مراعاة حقوق الغير وشريطة الحصول على الرخص المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل.

#### 2.2.V. الاستعانة بالمهنيين

- تعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين ومهندس مختص واجبة في:

▪ الجماعات الحضرية ؛

- المراكز المحددة ؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- المجموعات العمرانية ؛
- المناطق ذات الصبغة الخاصة.

- وتعتبر الاستعانة بهؤلاء المهنيين واجبة ل :

- كل بناء جديد ؛
  - كل تغيير بناء قائم يستوجب الحصول على رخصة البناء ؛
  - جميع أشغال ترميم الآثار.
- خارج الدوائر المشار إليها أعلاه، تعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر وبمهندسين مختصين واجبة لتشديد كل المباني العامة أو المفتوحة أمام العموم.

#### 1.2.2.V. مهام المهندس المعماري

- يكلف المهندس المعماري ب :
- تصميم المبنى أو تغييره من الواجهة المعمارية ؛
  - وضع جميع المستندات المرسومة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم المبنى أو تغييره خصوصا تلك التي يجب تقديمها للجماعة للحصول على رخصة البناء وفقا للأنظمة المعمول بها ؛
  - السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي ؛
  - تتبع تنفيذ أشغال المبنى ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء وذلك إلى حين تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة.
- لا يكون اللجوء إلى المهندس المعماري ملزما عندما يكون مجموع مساحة أرضية البناء المزمع تشييده تساوي أو تقل عن 150 م<sup>2</sup>.

#### 2.2.2.V. مهام المهندس المختص

يكلف وجوبا المهندس المختص ب :

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

#### VI. مسطرة دراسة ملفات رخص البناء

تتم دراسة ملفات رخص البناء حسب ثلاث مساطر :

- مسطرة الأشغال الطفيفة والمنشآت الموسمية أو العرضية ؛
- مسطرة المشاريع الصغرى ؛
- مسطرة المشاريع الكبرى.

#### 1.VI. مسطرة المشاريع الصغرى

- تخضع لمسطرة المشاريع الصغرى كل مشاريع البناء المخصصة للسكن أو لغرض حرفي ذات أهمية محدودة؛
- تودع الملفات لدى الجماعة المعنية التي تقوم مصالحتها التقنية بدراسة الملفات قبل عرضها على دراسة لجنة تضم :
- مهندس معماري ممثل الوكالة الحضرية ؛
- مستشار جماعي يساعده المهندس المعماري للجماعة أو عند عدم وجوده تقني الجماعة ؛

- ممثل عن قسم التعمير التابع للعمالة أو الإقليم المعني.
- يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بممثل كل مصلحة إدارية معنية بدراسة مشروع وفقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

#### 🚩 في حالة وجود وثيقة تعميم مصادق عليها

في هذه الحالة تجتمع اللجنة تحت رئاسة رئيس المجلس الجماعي المعني أو من يمثله ؛ وتقوم الوكالة الحضرية بأعمال سكرتارية اللجنة.

### ✚ في حالة عدم وجود وثيقة تعميم

- يترأس مدير الوكالة الحضرية أو من يمثله اللجنة التي يحدد مكان وتاريخ اجتماعها حسب جدولته محددة مسبقا بتوافق بين الجماعة والوكالة الحضرية والعمالة أو الإقليم المعني ؛
- تدرس الملفات داخل أجل ثمانية أيام تحتسب ابتداء من تاريخ إيداعها ؛
- يقوم رئيس اللجنة بإعداد جدول أعمالها ويوجهه إلى باقي الأعضاء 24 ساعة على الأقل قبل انعقاد الاجتماع ؛
- تكون مداورات اللجنة صحيحة بحضور ممثلي الجماعة والعمالة أو الإقليم والوكالة الحضرية المعنية ؛
- في حالة عدم حصول التوافق يتخذ رئيس المجلس الجماعي قراره دون الإخلال برأي الوكالة الحضرية والتي يجب أن تنحصر دراستها للمشروع على الجوانب التالية :
  - مطابقة المشروع للمقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير ؛
  - مطابقة المشروع لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل.
- عند نهاية دراسة المشروع من طرف اللجنة، يمكن مصادفة إحدى الحالات الثلاثة التالية :
  - موافقة اللجنة على المشروع ؛
  - عدم موافقة اللجنة على المشروع (رفض المشروع) ؛
  - إرجاء البت.

### 1.1.VI. الموافقة

#### 1.1.1.VI. الموافقة بدون تحفظ

في هذه الحالة يضع ممثل الوكالة الحضرية عبارة "غير قابل للتغيير" على وثائق الملف (التصاميم،...) التي تسلم، أثناء الاجتماع، لممثل الجماعة.

#### 2.1.1.VI. الموافقة المشروطة

- يمكن للجنة أن تمنح موافقتها على المشروع بشرط أو عدة شروط ؛
- وفي هذه الحالة تتكلف الجماعة أو الوكالة الحضرية بالتحقق من الاستجابة للتحفظات المبداة أثناء تنفيذ الأشغال أو معابنتها أو عند تسليمها ؛
- ويجب تدوين التحفظات المبداة على الوثائق المعنية وكذا في قرار الترخيص ؛
- تبلغ الرخصة إلى عنوان طالبها.

#### 2.1.VI. الرفض

- في حالة رفض منح الترخيص، يتم تبليغ القرار داخل أجل 48 ساعة التي تلي اجتماع اللجنة إلى صاحب الشأن ؛
- ويتعين تعليل قرار الرفض حسب خلاصات اللجنة ؛
- يمكن لصاحب الطلب التقدم بطلب جديد وفق نفس الشروط بعد تغيير مشروعه وفق الملاحظات المبداة من طرف الإدارة.

### 3.1.VI. حالة إرجاء البت

- إرجاء البت هو الإمكانية الممنوحة للسلطة المختصة بتسليم الرخص برفض التقرير الفوري في طلب الترخيص؛
- ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين السلطة المختصة بتسليم الرخص من آلية تسمح لها بعدم تسليم إذن قد يعيق تنفيذ مقتضيات وثائق التعمير المستقبلية ؛
- ويمكن إرجاء البت في طلبات الرخص في الحالات التالية :

- في المناطق المحددة بهذه الصفة في تصميم التطبيق (المادة 13 من القانون رقم 12.90) ؛
- في تراب جماعة موضوع قرار القيام بدراسة تصميم تهيئة (من 6 أشهر إلى 12 شهرا على أقصى تقدير) (المادة 21 من القانون رقم 12.90) ؛
- إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التهيئة أو تصميم التطبيق (تأجيل البت لمدة لا تتجاوز سنتين) (المادة 45 من القانون رقم 12.90).

#### 4.1.VI. استرداد الملف من طرف الوكالة الحضرية

عندما يتميز المشروع بخصائص تقتضى دراسة معمقة أو عند عدم حصول توافق أعضاء اللجنة حوله يتم استرداده من طرف الوكالة الحضرية لدراسته في الاجتماع الموالي للجنة.

#### 2.VI. مسطرة المشاريع الكبرى

- علاوة على مشاريع التجزئات العقارية تخضع لمسطرة المشاريع الكبرى، مشاريع البناء والتهيئة الآتية :
- المشاريع المزمع إنجازها لفائدة الإدارات أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والمقاولات العمومية ؛
  - مشاريع بناء المؤسسات الخاصة ذات الاستعمال العمومي أو التي يستعملها العموم ؛
  - التجهيزات التجارية ؛
  - جميع مشاريع بناء المؤسسات ذات الطابع الصناعي بمختلف أصنافها باستثناء مؤسسات الصنف الثالث، المزمع إنجازها على مساحة إجمالية تقل أو تعادل 500 م<sup>2</sup> ؛
  - جميع المشاريع المتعلقة ببناء العمارات التي يتعدى علوها 13.50م (طابق سفلي + 3 طوابق عليا) ؛
  - جميع مشاريع بناء المجموعات السكنية.

#### 1.2.VI. دراسة الملفات

- توجه الملفات، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام من تاريخ إيداعها بالجماعة :
- إلى الوكالة الحضرية ؛
- إلى المصالح والمؤسسات الأخرى المعنية (المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء والوقاية المدنية والمصالح المكلفة بالاتصالات، إلخ).
- يرفق كل ملف بنسخة من الوصل بالإيداع المسلم لصاحب الطلب ؛
- قبل عرضها، داخل أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ تسلمها من طرف الوكالة الحضرية، على أنظار لجنة يرأسها مدير الوكالة الحضرية أو من يمثله، تكون الملفات موضوع دراسة قبلية من طرف المصالح والمؤسسات المعنية، كل فيما يخصه ؛
- وتتكون اللجنة المكلفة بدراسة طلبات رخص البناء من الأعضاء التالية :

- المهندس المعماري ممثل الوكالة الحضرية ؛
  - المستشار الجماعي المسؤول عن مصلحة التصاميم يساعده المهندس المعماري أو عند عدم وجوده تقني الجماعة ؛
  - المهندس المعماري العامل بقسم التعمير التابع للعمالة أو الإقليم المعني ؛
  - ممثل عن المصالح والهيئات المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء والصرف الصحي ؛
  - ممثل عن مصالح الوقاية المدنية ؛
  - ممثل عن المصالح المكلفة بالاتصالات.
- ويجوز للجنة أن تستعين بكل مصلحة أو لجنة أخرى بإمكانها إفادتها برأيها بخصوص بعض الجوانب التقنية الخاصة بالمشروع. كما يجوز لها استشارة لجنة الجمالية والمآثر التاريخية والمواقع المرتبة، حول جوانب معينة من المشروع، ولا سيما فيما يتعلق بالمحافظة على التراث المعماري والعمراني.
- عند نهاية دراسة المشروع من طرف اللجنة المذكورة أعلاه، يمكن مصادفة إحدى الحالتين التاليتين :

- موافقة اللجنة على المشروع ؛
- رفض اللجنة للمشروع.

#### 1.1.2.VI. الموافقة على المشروع

- يمكن للجنة في هذه الحالة أن توافق على المشروع :
- سواء بدون بتحفظ ؛
  - أو بتحفظ أو عدة تحفظات.

#### 2.1.2.VI. الموافقة بدون تحفظ

- في هذه الحالة يضع ممثل الوكالة الحضرية عبارة "غير قابل للتغيير" على الملف ؛
- يعاد هذا الملف إلى الجماعة التي تسلم الرخصة المطلوبة بعد أن تضع عليه عبارة "غير قابل للتغيير" على وثائق الملف (التصاميم ودفاتر التحملات...)
- تبلغ الرخصة إلى عنوان صاحبها. ويتم توجيه نسخة من الملف المرخص الحامل لعبارة "غير قابل للتغيير" إلى الوكالة الحضرية داخل أجل 7 أيام.

#### 3.1.2.VI. الموافقة المشروطة

- يمكن للجنة أن تمنح موافقتها على المشروع مصحوبا بتحفظ أو عدة تحفظات والتي تتكلف الإدارة الجماعية أو الوكالة الحضرية بالتحقق من أخذها بعين الاعتبار أثناء إنجاز الأشغال أو عند معاينتها أو عند تسليمها ؛
- يجب تدوين التحفظات المبداءة على الوثائق المعنية وكذا في قرار الترخيص ؛
- في هذه الحالة كذلك يتم إرجاع الملف مؤشر عليه للجماعة قصد تسليم الرخصة.

#### 2.2.VI. رفض المشروع

- في هذه الحالة يتم إرجاع الملف للجماعة التي تبلغ قرار رفض منح الترخيص. ويجب تعليل قرار الرفض حسب خلاصات اللجنة ؛
- يمكن لصاحب الطلب سواء التنازل بشكل نهائي عن مشروعه أو تقديم طلب جديد حسب الشكليات المطلوبة مع ذكر مراجع الملف أو الملفات التي سبق تقديمها ؛
- في جميع الحالات، يتم تبليغ بيان الملفات التي تمت دراستها من طرف الجماعة والقرارات التي تم اتخاذها بشأنها، قصد الإخبار، إلى عامل العمالة أو الإقليم المعني.

#### 3.VI. مسطرة الأشغال الطفيفة والمنشآت الموسمية أو العرضية

- تخضع لمسطرة الأشغال الطفيفة والمنشآت الموسمية أو العرضية المشاريع التالية :
  - المنشآت ذات الطابع الموسمي أو العرضي ؛
  - الإصلاحات ؛
  - تهيئة المباني القائمة والتي لا يترتب عنها تحويل الغرض المعد له المبنى أو تغيير المبنى.
- لا تعرض المشاريع الخاضعة لهذه المسطرة على رأي الوكالة الحضرية غير أن الجماعات ملزمة شهريا بتوجيه قائمة الرخص الممنوحة إلى العمالة أو الإقليم وإلى الوكالة الحضرية.

#### VII. الآثار المترتبة عن رخصة البناء

- تسقط رخصة البناء، ضمنية كانت أم صريحة، إذا لم يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص داخل أجل سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل الشهرين بالنسبة للرخصة الضمنية ؛

- يمكن سحب أو إلغاء قرار رخصة بناء إذا اتضح أنه غير قانوني وذلك في احترام تام للأجال القانونية؛
- يتمتع المستفيدون من القرارات القانونية بحقوق مكتسبة ؛
- تسلم رخصة البناء مع مراعاة حقوق الغير ؛
- تسلم رخصة البناء مع ضرورة الحصول على الرخص المطلوبة بموجب تشريعات خاصة ؛
- ضرورة الشروع في أشغال أسس البناء داخل أجل السنة التي تلي تاريخ تسليم رخصة البناء تحت طائلة سقوط الرخصة.&2

## VIII. النصوص المطبقة

### 1.VIII. النصوص التشريعية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتنميته ؛
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.168 بتاريخ 25 صفر 1397 (15 فبراير 1977) يتعلق باختصاصات العامل (الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 16 مارس 1977، الصفحة 341) كما تم تغييره وتنميته ؛
- القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) (الجريدة الرسمية عدد 3564 بتاريخ 18 فبراير 1981، الصفحة 73)، كما تم تعديله وتنميته ؛
- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.150 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984) يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها (الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984، الصفحة 386) كما تم تعديله وتنميته ؛
- القانون رقم 10.03 المتعلق بالولوجيات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.58 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 498) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 شتنبر 1993، الصفحة 481) ؛

### 2.VIII. النصوص التنظيمية

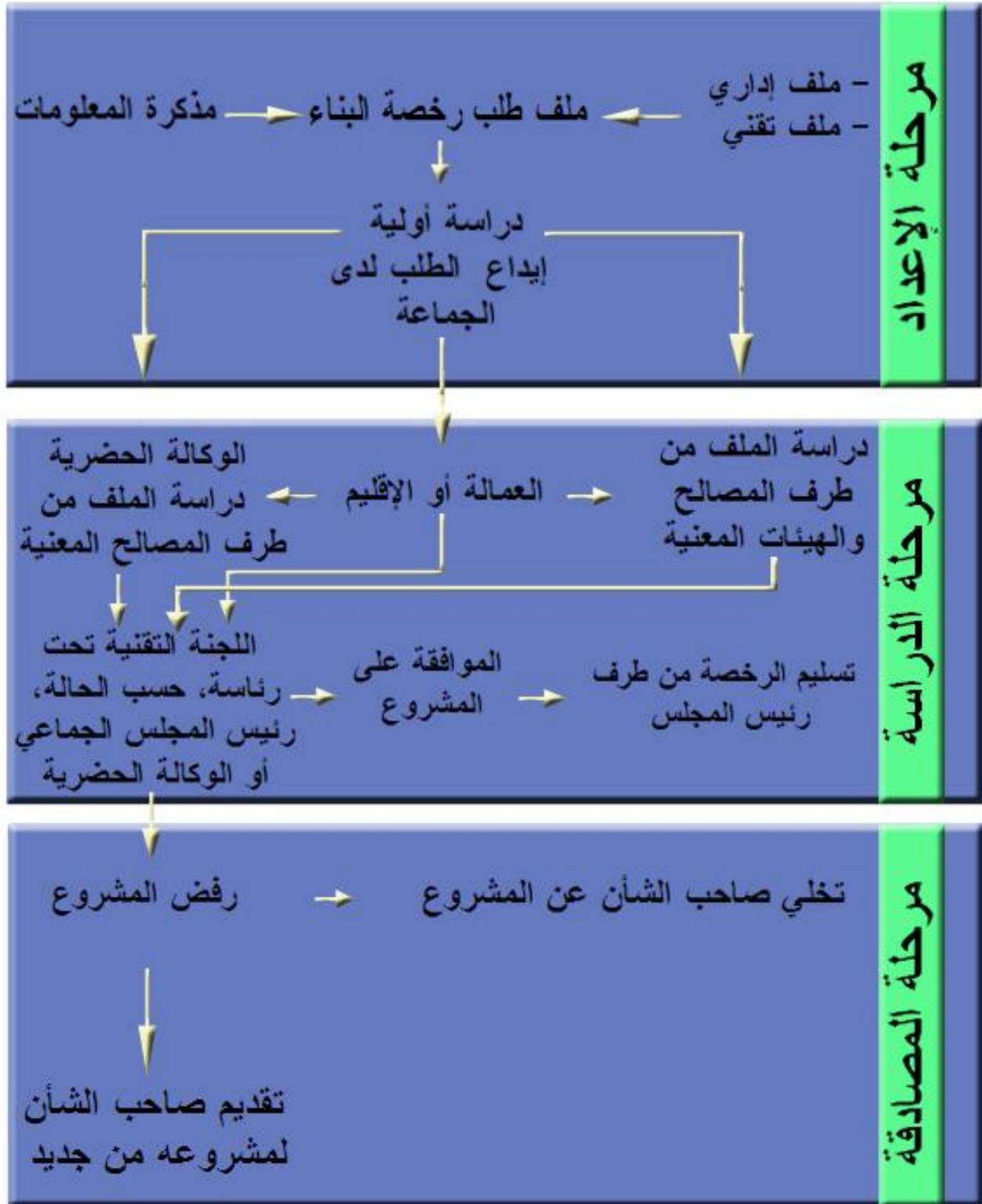
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 576) ؛
- المرسوم رقم 2.02.177 الصادر في 9 ذي الحجة 1422 (22 فبراير 2002) بالموافقة على ضابط البناء المضاد للزلازل المسمى «R.P.S.2000» المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل وإحداث اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل (الجريدة الرسمية عدد 4988 بتاريخ 21 مارس 2002، الصفحة 163) كما تم تغييره وتنميته ؛
- المرسوم رقم 2.04.161 الصادر في 14 من جمادى الأولى 1425 (2 يوليو 2004) بتحديد كفاءات ممارسة سلطة الحلول (الجريدة الرسمية عدد 5230 بتاريخ 15 يوليو 2004، الصفحة 2890) ؛
- استدرار خطأ بالجريدة الرسمية عدد 5230 بتاريخ 15 يوليو 2004، الجريدة الرسمية عدد 5284 بتاريخ 20 يناير 2005 حول كفاءات ممارسة سلطة الحلول.

### 3.VIII. الدوريات

- الدورية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛

- الدورية الوزرية المشتركة عدد 3020/27 بتاريخ 4 مارس 2003 المتعلقة بشروط استفادة المشاريع الاستثمارية من استثناءات في مجال التعمير ؛
- الدورية الوزيرية عدد 398 م ت ه م / م ق بتاريخ 28 مارس 1996 المتعلقة بنطاق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي وشروط تسليمها ؛
- الدورية الوزيرية المشتركة عدد 17799/118 بتاريخ فاتح نونبر 2006 المتعلقة بمشاريع التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات المزمع القيام بها أمام القصور والإقامات الملكية.

## مسطرة دراسة طلبات رخص البناء



## رخصة بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها ؛
- III.** مضمون المسطرة ؛
- IV.** نطاق التطبيق ؛
- V.** مسطرة دراسة الطلبات ؛
- VI.** تدبير الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها ؛
- VII.** مراقبة المخالفات ؛
- VIII.** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- ينظم بناء المساجد وكل الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها مقتضيات الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.150 الصادر بتاريخ 2 أكتوبر 1984 كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 29.04 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.56 ؛
- بموجب هذا القانون، أصبحت رخصة البناء المتعلقة ببناء أو توسيع مساجد أو غيرها من الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها إلزامية في مجموع التراب الوطني ؛
- تتولى وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية إدارة وتسيير المساجد وغيرها من الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها وفق الأنظمة المعمول بها في هذا الميدان.

## II. تعريف الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها

الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها، هي الأماكن الموجودة أو المزمع تشييدها (مساجد وزوايا وأضرحة وملحقاتها) المفتوحة في وجه عامة المسلمين لإقامة شعائر الدين بها والتي تعتبر وفقا عليهم. ولا يمكن أن تكون هذه الأماكن محل ملكية خاصة.

## III. مضمون المسطرة

تهدف المسطرة المحدثة بموجب الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون بتاريخ 2 أكتوبر 1984 كما تم تغييره وتتميمه، إلى إخضاع إلزامي لنظام رخصة البناء كما هو منصوص عليها في المادة 40 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير:

- بناء أو توسيع المساجد ؛
- بناء كل الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها.

## IV. نطاق التطبيق

تعتبر رخصة البناء إلزامية في مجموع التراب الوطني بالنسبة لكل مشروع بناء أو توسيع الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها.

## V. مسطرة دراسة الطلبات

### 1.V. السلطة المختصة

- تسلم رخصة البناء المتعلقة بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها من طرف والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني بعد استطلاع رأي لجنة تضم :
  - ممثلي الوزارات المعنية ؛
  - رئيس المجلس الإقليمي المعني أو من يمثله ؛
  - رئيس المجلس الجماعي المعني أو من يمثله ؛
  - رئيس المجلس العلمي المعني أو من يمثله من أعضاء المجلس ؛
  - ثلاث شخصيات على مستوى العمالة أو الإقليم المعني المعروفين بعملهم في الميدان الخيري لصالح المسلمين والذين يتم تعيينهم من قبل وزير الأوقاف والشؤون الإسلامية.
- يترأس هذه اللجنة رئيس المجلس العلمي أو من يمثله من أعضاء المجلس المذكور.

### 2.V. شروط تسليم رخصة البناء

- لا يمكن تسليم رخصة البناء المتعلقة بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها إلا إذا :
  - كانت البناية تستجيب لمقتضيات الباب الثالث من القانون رقم 12.90 المذكور والنصوص الصادرة لتطبيقه؛

- كان صاحب الطلب يملك أو يلتزم ببناء أو اقتناء، قبل الانتهاء من أشغال البناء، عقارات يحبسها على البناء المذكور والتي ستخصص عائداتها لصيانة هذا البناء وأداء أجور المنصبين لإقامة الشعائر الدينية فيها ؛
- كان البناء المراد إقامته مطابقاً للبرنامج العام لبناء المساجد ولدفتت الشروط النموذجي المحدد من قبل وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
- إذا كان طلب بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها صادر من محسنين، يتعين على هؤلاء أن ينتظموا في جمعية مكونة وفقاً لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.58.376 الصادر بتاريخ 3 جمادى الأولى 1378 (15 نوفمبر 1958) المنظم لتأسيس الجمعيات كما تم تغييره وتتميمه ووفق النظام الأساسي النموذجي الموضوع من طرف الإدارة.

### 3.V. الإستثناء

لا تطبق الشروط المبينة في النقطة أعلاه على الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها إذا كانت سيتم بناؤها من طرف الدولة.

### 4.V. إيداع الطلب

- يتعين على كل راغب في البناء أن يودع ملفاً لدى عامل العمالة أو الإقليم المعني، وذلك وفقاً للشروط التالية:
- يجب أن يرفق الطلب بالوثائق التالية:
    - أ - شهادة ملكية الأرض المزمع البناء فوقها أو كل وثيقة أخرى تقوم مقامها، مرفقة بما يثبت تحببها لهذه الغاية من لدن المالك ؛
    - ب - بطاقة تقنية موقعة بصفة رسمية حول التصور الخاص بالمشروع تتضمن مذكرة تقديمه والتكلفة التقديرية الإجمالية لعملية البناء وكذا مدة الإنجاز ؛
    - ج - الوثائق الهندسية المعمارية المتعلقة بالمشروع والتي تشتمل على مايلي:
      - أ - تصميم الموقع بمقياس 1/2000 على الأقل ؛
      - ب تصميم الكتلة ؛
      - ج- تصميم البناء بمقياس لا يقل على 1/100 ؛
      - د- مقاطع وواجهات البناية ؛
      - هـ- تصميم أو تصاميم الخرسانة المسلحة.
    - د- تصريح بالشرف يشتمل على الإسم العائلي والشخصي لصاحب الطلب وصفته وموطنه، ويتضمن التزامه بإتمام البناء المزمع إنجازَه؛
    - هـ- نسختان مشهود بمطابقتها للأصل من النظام الأساسي والنظام الداخلي، وكذا قائمة أعضاء المكتب إذا كان طالب رخصة البناء جمعية من الجمعيات.
  - تودع الوثائق المشار إليها أعلاه في خمس نسخ، توجه نسخة منها إلى كل من السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف والشؤون الإسلامية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ؛
  - يجب أن يرفق الطلب ، في حالة التوسيع أو إعادة التهيئة، علاوة على الوثائق المشار إليها أعلاه، بوثيقة رسمية يسلمها مكتب دراسات معتمد تثبت أن البناية القائمة يمكنها أن تتحمل التغييرات أو إعادة التهيئة المزمع القيام بها دون أن تلحق ضرراً بالبنائيات المجاورة؛
  - يجب على طالب الرخصة إذا تعلق الأمر ببناء مسجد أن يدلي، إضافة إلى الوثائق المشار إليها أعلاه، بوثيقة تثبت ملكية العقارات المراد تحببها لفائدة هذا المسجد ليخصص مدخولها لصيانته ودفع أجور القيمين المعينين به رسمياً ؛
  - وإذا تعذر ذلك، يجب أن يوقع الشخص أو الجمعية تعهداً ببناء أو اقتناء العقارات التي ستخصص لنفس الغرض، وذلك قبل الانتهاء من عملية البناء ؛
  - تسلم شهادة المطابقة المنصوص عليها في الفصل 4 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1-84-150 المشار إليه أعلاه من طرف عامل العمالة أو الإقليم المعني أو أن يفوض له ذلك بعد استطلاع رأي لجنة تحدث

- لهذا الغرض تتألف من ممثلي السلطة الإدارية المحلية والجماعة المعنية والوكالة الحضرية والمصالح الخارجية للأوقاف والشؤون الإسلامية والتعمير والوقاية المدنية.
- توضع الأماكن المشار إليها في الفصل الأول من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 150-84-1 المشار إليه أعلاه والتي تم الإنتهاء من بنائها والحصول على شهادة المطابقة المتعلقة بها، رهن تصرف إدارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، ويثبت ذلك بواسطة محضر يوقع بصورة رسمية من لدن الشخص أو الجمعية التي قامت بالبناء وممثل السلطة الإدارية المحلية ومدوب الشؤون الإسلامية؛
  - يحدد النظام الأساسي النموذجي للجمعيات التي يكونها المحسنون الراغبون في بناء أحد الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي، بقرار لوزير الأوقاف والشؤون الإسلامية. وتيرم الإتفاقية المشار إليها في الفقرة الثانية من الفصل الأول المذكور أعلاه، بين وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية والجمعية المعنية بعد استشارة السلطتين الحكوميتين المكلفتين بالداخلية والمالية.
  - تطبيقا للفقرة 2 من الفصل 4 مكرر من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 150-84-1 المشار إليه أعلاه، تحدد كيفية فتح حسابات الإيداع لدى الخزينة العامة للمملكة من أجل إيداع الأموال التي تم جمعها بقرار مشترك لوزير الأوقاف والشؤون الإسلامية والوزير المكلف بالمالية.
  - لا تطبق أحكام هذا المرسوم على بناء القاعات المعدة للصلاة والمرخص بها بصفة قانونية داخل المحلات العمومية أو الخصوصية.

#### 5.V. مراقبة المطابقة

- يتم التحقق من مطابقة الأبنية المقامة لمقتضيات رخصة البناء وكذا من استيفائها للشروط المتعلقة بالعقارات المحبسة على البناء المذكور من طرف عامل العمالة أو الإقليم أو من ينوب عنه ؛
- وتتم هذه المعاينة بعد انتهاء الأشغال وقبل افتتاح هذه الأماكن لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها. ويترتب عن هذه المعاينة، إن اقتضى الحال، تسليم شهادة المطابقة.

#### VI. تدبير الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها

تتولى تدبير الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها :

- وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية وفق الشروط المحددة في الأنظمة الجاري بها العمل ؛
- إن اقتضى الحال، جمعيات المحسنين أو كل جمعية مكونة بصفة قانونية، وذلك وفق اتفاقية مبرمة مع وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، بعد تسليم شهادة المطابقة واستطلاع رأي الإدارات المعنية.

#### VII. مراقبة المخالفات

##### 1.VII. طبيعة المخالفات

يعتبر مخالفة :

- القيام ببناء مبنى مخصص لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيه دون الحصول على رخصة للقيام بذلك ؛
- تسليم رخصة البناء من طرف سلطة أخرى غير الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم ؛
- عدم احترام شروط إيداع طلب الحصول على رخصة البناء ؛
- عدم احترام المشروع لمقتضيات القانون المتعلق بالتعمير.

##### 2.VII. العقوبات

- تعاقب المخالفات المذكورة أعلاه، بالغرامات المنصوص عليها في الباب الخامس من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- يأمر عامل العمالة أو الإقليم فورا بوقف الأشغال أو بهدم الأبنية موضوع المخالفة ؛
- تكون التكاليف المترتبة عن عملية الهدم على نفقة المخالف.

## VIII. النصوص المطبقة

### 1.VIII. النصوص التشريعية

- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.150 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984) يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها (الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984، الصفحة 386)، كما تم تعديلها وتتميمه ؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- القانون رقم 04.71 المتعلق بالإحسان العمومي الصادر بتاريخ 21 من شعبان 1391 (12 أكتوبر 1971) (الجريدة الرسمية عدد 3077 بتاريخ 20 أكتوبر 1971).

### 2.VIII. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 576) ؛
- المرسوم رقم 2.08.74 الصادر في 5 من رجب 1429 (9 يوليوز 2008) يقضي بتطبيق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.150 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984) المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها كما تم تغييره وتتميمه.

## الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف الإذن بإحداث تجزئة عقارية ؛
- .III** نطاق التطبيق ؛
- .IV** السلطة المختصة ؛
- .V** شروط قبول وتسليم الإذن بإحداث تجزئة عقارية ؛
- .VI** مسطرة دراسة الملفات ؛
- .VII** تجهيز التجزئة ؛
- .VIII** إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية ؛
- .IX** إبرام العقود ؛
- .X** أحكام خاصة بالبنائات المقامة في التجزئات العقارية ؛
- .XI** نظام الأجزاء المشتركة و الإشهار ؛
- .XII** الآثار المترتبة عن الإذن بإحداث التجزئة العقارية ؛
- .XIII** النصوص المطبقة.

### **I. الإطار المنظم للمسطرة**

- يحدد النظام القانوني الخاص بالإذن في القيام بإحداث تجزئة عقارية خصوصا المقتضيات التالية :
- الباب الأول (المواد 1 إلى 48) من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
  - القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تعديله وتتميمه ؛
  - الباب الأول من المرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المذكور ؛
  - الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية ؛

- الدورية الوزيرية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

## II. تعريف الإذن بإحداث تجزئة عقارية

يمكن تعريف التجزئة العقارية حسب نطاق تطبيق رخصة التجزيء :

### القانون رقم 25.90

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

### الظهير الشريف رقم 1.60.063

- استثناء لمقتضيات القانون رقم 25.90 المذكور أعلاه، يخضع إحداث التجزئة العقارية أو توسيع نطاقها داخل العمارات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه، لمقتضيات خاصة (المادة 9 من الظهير الشريف رقم 1.60.063) ؛

- يعتبر تجزئة عقارية كل تقسيم ملك من الأملاك العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لتبني عليها عمارات للسكنى أو للصناعة أو للتجارة ثم بيع هذه القطع أو كراؤها إما دفعة واحدة وإما الواحدة بعد الأخرى ويشترط أن لا تكون مساحة أي من القطع أقل من 2500 م<sup>2</sup> (المادة 10 من الظهير الشريف بتاريخ 25 يونيو 1960).

## III. نطاق التطبيق

حسب مقتضيات القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات تعتبر رخصة البناء في التجزئات العقارية إلزامية في مجموع التراب الوطني باستثناء التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه بموجب الظهير الشريف بتاريخ 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية.

## IV. السلطة المختصة

### 1.IV. المبدأ العام

- يعتبر تسليم الإذن بإحداث التجزئة العقارية من اختصاص رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية التي يوجد فوق ترابها مشروع التجزئة المراد القيام به ؛

- لا يسلم الإذن بإحداث التجزئة العقارية إلا إذا كانت تتوفر فيها الشروط المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل وخاصة تصاميم التهيئة والتنسيق وبعد الحصول على الأذن والآراء المقررة في التشريع الجاري به العمل (المادة 6 من القانون رقم 25.90).

### 2.IV. الاستثناء

يسلم الإذن بإحداث التجزئة عامل العمالة أو الإقليم إذا كان المشروع يوجد فوق تراب جماعتين أو عدة جماعات تابعة لنفس العمالة أو الإقليم وذلك بتنسيق مع رؤساء الجماعات المعنية أو من طرف الوالي إذا كان المشروع يوجد فوق تراب جماعات تابعة لعدة عمالات أو أقاليم.

## V. شروط قبول وتسليم الإذن بإحداث تجزئة عقارية

### 1.V. شروط قبول طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية

#### 1.1.V. عقار محفظ أو في طور التحفيظ

- يتعين أن يكون العقار المراد تجزئته :
  - محفظا ؛
  - أو في طور التحفيظ.
- يجب في الحالة الثانية، أن يكون أجل إيداع التعرضات من طرف المعنيين بالأمر قد انقضى دون أن يتم تقديم أي تعرض على ذلك.
- يتعين على صاحب الشأن أن يودع لدى الجماعة المعنية ملفا يتضمن جميع الوثائق المطلوبة طبقا لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل (القانون رقم 25.90 والمرسوم الصادر لتطبيقه والدورية عدد 1500/2000).

#### 2.1.V. إيداع ملف كامل

فيما يخص هذا الباب، تم اعتماد المرونة اللازمة.

#### 1.2.1.V. مذكرة المعلومات

قبل إيداع طلبه يمكن للمجزي :

- الاستفسار عن الاستعمال المخصص له عقاره بموجب وثائق التعمير الجاري بها العمل ؛
- الحصول على هذه المعلومات لدى الوكالة الحضرية التي تسلم لذلك مذكرة معلومات إدارية يتم وضعها بناء على المعطيات المقدمة من طرف الطالب. وتحدد مدة صلاحية مذكرة المعلومات المذكورة في ستة أشهر عندما تكون وثيقة التعمير المعنية في طور الدراسة أو المصادقة ؛
- الإشارة إلى طبيعة البرنامج المزمع القيام، إن اقتضى الحال.

#### 2.2.1.V. تكوين الملف

يمكن في هذا الشأن مصادقة حالتين :

- حالة تجزئة عقارية يراد إحداثها داخل تجمع عمراني قروي مزود بتصميم تنمية مصادق عليه ؛
- حالة تجزئة عقارية يراد إحداثها خارج التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه.

#### \* التجزئة العقارية المراد إحداثها داخل تجمع عمراني قروي مزود بتصميم تنمية مصادق عليه :

في هذه الحالة، يجب أن يتضمن طلب رخصة إحداث التجزئة العقارية الذي يوجه، في نظيرين، إلى رئيس المجلس الجماعي الوثائق التالية :

- أ - شهادة ملكية البقعة الأرضية المعنية ؛
- ب - مذكرة المعلومات مسلمة من طرف الوكالة الحضرية ؛
- ج- تصميم بمقياس 1/1500 يبين بوضوح موقع الأرض في التجمع العمراني ويتضمن هذا التصميم ما يلي :
  - تخطيط الطرق المخصصة للسير العمومي ؛
  - المساحات الفارغة ؛
  - حدود كل بقعة ؛
  - تخطيط المنشآت المعدة للتطهير، إن اقتضى الحال.
- د- دفتر التحملات الذي يحدد :

- شروط البيع ؛
- التزامات كل من المجزئ والمستفيدين فيما يتعلق بإنجاز مختلف تجهيزات التجزئة العقارية ؛
- نوع البناء مع التذكير بالمقتضيات الخاصة به والمنصوص عليها في ضابطة تصميم التنمية (فيما يتعلق بالمنطقة الواقعة بها التجزئة) وضابطة البناء (فيما يتعلق بقواعد الصحة والنظافة والوقاية وباقي الارتفاقات الأخرى).

\* التجزئة العقارية المراد إحداثها خارج التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه :  
يدلي صاحب التجزئة بالوثائق التالية :

منذ البداية :

- أ - طلب، في نظيرين، يحمل توقيع صاحب الطلب (يسلم المطبوع من طرف الجماعة). يجب أن يوقع هذا الطلب كذلك من طرف المالك إذا قدم الطلب شخص آخر غيره ؛
- أ - مذكرة المعلومات، مسلمة من طرف الوكالة الحضرية، بالنسبة للمشاريع الخاضعة لمسطرة المشاريع الكبرى؛
- ج- جاذبة تعريف، في نظيرين، تحمل توقيعاً مصححاً لصاحب الطلب (مطبوع يسلم من طرف الجماعة) ؛
- د- جاذبة بيانية، في ثلاث نظائر (مطبوع يسلم من طرف الجماعة ويضم المعطيات المطلوبة من طرف مديرية الإحصاء) تملأ من طرف صاحب المشروع ؛
- هـ- شهادة مسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية تثبت أن العقار المراد تجزئته محفظ أو في طور التحفيظ، وفي هذه الحالة الأخيرة، يجب أن يكون الأجل المحدد لإيداع التعرضات قد انقضى دون أن يتم تقديم أي تعرض على ذلك، وترفق هذه الشهادة بتصميم تعين فيه حدود العقار المراد تجزئته ؛
- و- تصميم، في ثلاثة نظائر، مسلم من مصلحة المسح الطبوغرافي يمكن من تحديد موقع التجزئة العقارية بالنسبة للملكيات المجاورة والبنائيات العمومية والمحلات التجارية والمدارس أو رسم طبوغرافي محرر بمقياس 1/500 (أو 1/1000 إذا كانت مساحة التجزئة المراد إنجازها تزيد على 25 هكتارا)، يبين على الخصوص :

- حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية للأراضي المجاورة ؛
- المسافات الفاصلة بين الأنصاب ؛
- النقاط المضلعة ومنحنيات المستوى ؛
- الأغراس والأبنية القائمة، إن وجدت.

ز- المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة وتتضمن ما يلي :

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

- 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 ما ؛
- حدود القطع التي يجب أن يكون ترقيمها متصلًا ومتصاعداً ولو كانت التجزئة تنجز قطاعاً قطاعاً، وكذا مساحات هذه القطع وأبعادها ؛
- المواقع المخصصة للتجهيزات التعليمية والصحية والرياضية وللتجهيزات الثقافية والدينية والإدارية والتجارية والخدماتية ؛

المواضع المخصصة للمساحات الخضراء ونوع الأغراس المقرر إحداثها ؛  
وسائل وصل التجزئة بالطرق العامة وطرق التجزئات المجاورة، وإن اقتضى الحال، بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات المرتقب إنجازها وفقاً لبيانات تصميم تهيئة المنطقة المذكورة.

ب- تصميم موقع القطعة المعنية بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها ؛

ح- دفتر التحملات يبين ما يلي :

- مختلف أنواع الإرتفاعات التي تثقل العقار ولا سيما تلك المفروضة بموجب التصاميم وأنظمة التهيئة كنوع المباني المراد إنجازها والأغراس المراد الحفاظ عليها أو إحداثها، ومناطق الارتداد الواجب احترامها وكذا الإرتفاعات المحدثة بموجب التشريع المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية ؛
- عدد ومساحة البقع بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المخصصة له ؛
- حجم المباني المراد إنجازها ؛
- المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها؛
- الطرق (الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات...) والمساحات الحرة المغروسة التي يتولى المجزئ إحداثها وتثبيتها وجميع أشغال التجزئة الأخرى التي يتحملها ؛
- الطرق والمساحات الفارغة التي تتولى الجماعة المحلية إنجازها وتثبيتها ؛
- وإن اقتضى الحال، شروط إنجاز حفر التصريف.

ط- المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف الشبكات : تتمثل في ثمانية ( 8 ) نظائر والتي تتضمن فقط :

- نقط وصل التجزئة بمختلف شبكات صرف المياه وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء الواقعة على مقربة منها في حالة وجودها ؛
  - نقط وصل التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات، إذا اقتضى الحال ذلك (2) ؛
  - مواضع نافورات المياه، إن اقتضى الحال ذلك ؛
- ي- نسختين من العقدة المبرمة مع كل من المهنيين المتدخلين في المشروع.

\* يمكن قبل تسلم المستندات الحاملة لعبارة " غير قابل للتغيير " وبطلب من الجماعة :

- أ- المستندات التكميلية المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة :
- وثيقة تتضمن المواصفات المعمارية المطبقة على الساحات الكبرى والصغرى والطرق المثقلة بارتفاق التناسق المعماري ؛
  - رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الأقل، إن اقتضى الحال ذلك.

ب- المستندات الفنية التكميلية :

1) رسم أو عدة رسوم لتصور البنيات التحتية بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن :

- الرسم البياني لتوزيع الماء والكهرباء والإنارة العمومية ؛
- مخطط شبكة صرف المياه المستعملة ؛
- تموضع المنشآت الخاصة ؛
- وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة.

2) المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات). ويجب أن تنجز هذه المقاطع بمقاييس ملائمة تيسر قراءة جيدة للرسوم وفهمها سواء فيما يخص الإرتفاع أو الطول ؛

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

- عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات ؛
- مواضع مختلف القنوات تحت أرضية.

ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة بمقاييس ملائمة تيسر قراءة الرسوم وفهمها.  
(4) رسوم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 إن اقتضى الحال ذلك.

## 2.V. شروط تسليم الإذن بإحداث تجزئة عقارية

### 1.2.V. المطابقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل

- يسلم الإذن بإحداث التجزئة العقارية إذا كان مشروع التجزئة يستجيب للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خصوصا مقتضيات وثائق التعمير (تصميم التطبيق وتصميم التهيئة) ؛
- يسلم الإذن بإحداث التجزئة العقارية شريطة أن يحصل المجزئ على الأذون الأخرى المنصوص عليها في نصوص خاصة (المآثر التاريخية والملك العام للدولة...) وبعد الحصول على آراء وتأشيرات الجهات الأخرى المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل.

### 2.2.V. إلزامية الاستعانة بالمهنيين

#### 1.2.2.V. مهام المهندس المعماري

تعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مسجل في جدول هيئة المهندسين المعماريين الوطنية إلزامية (المادة 13 من القانون رقم 25.90) وذلك بغرض :

- وضع التصور المعماري لمشروع التجزئة (مكونات التجزئة واندماجها في المنطقة التي يتواجد فيها) ؛
- وضع المستندات المتعلقة بمشروع التجزئة من الوجهة المعمارية ؛
- إعداد دفتر الشروط الذي يجب أن يبين على الخصوص مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار وشروط إنجاز البناءات والتجهيزات.

#### 2.2.2.V. مهام المهندس المساح الطبوغرافي

- تعتبر الاستعانة بمهندس مساح طبوغرافي إلزامية لوضع الرسم الطبوغرافي الذي يقوم المهندس المعماري على أساسه بتصوير مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية (المادة 14 من القانون رقم 25.90) ؛
- يتعين أن يكون الرسم الطبوغرافي محررا على أساس النقط المحسوبة للعقار المراد تجزئته كما هي محددة في التصميم العقاري وموقعا من طرف المهندس المساح الطبوغرافي (المادة 16 من القانون رقم 25.90).

#### 3.2.2.V. مهام المهندس المختص

تعتبر الاستعانة بمهندس مختص إلزامية لوضع وإمضاء المستندات الفنية والتصاميم والدراسات المتعلقة بإنجاز الطرق ووسائل الصرف الصحي وشبكات الماء والكهرباء (المادة 15 من القانون رقم 25.90).

#### 4.2.2.V. تنسيق أشغال التجزئة العقارية

طبقا لمقتضيات المادة 17 من القانون رقم 25.90، يتعين على المجزئ أن يعين مهندسا معماريا أو مهندسا مختصا أو مهندسا مساحا طبوغرافيا للقيام بمهمة تنسيق أشغال التجزئة والحرص على حسن إنجازها.

#### 3.2.V. التنصيص على التجهيزات الواجب إحداثها

(أنظر VII أدناه).

## VI . مسطرة دراسة الملفات

- توجه ملفات طلبات رخص إحداث التجزئات العقارية داخل أجل ثلاثة أيام من إيداعها بمقر الجماعة إلى :
  - الوكالة الحضرية ؛
  - باقي الهيئات والمصالح المعنية (المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء والوقاية المدنية ومصالح الاتصالات... الخ).
- يسلم وصل بالتسلم لمودع الطلب ويرفق الملف بنسخة من هذا الوصل.

### VI. 1. تأليف اللجنة

- تتكون اللجنة المكلفة بدراسة طلبات رخص إحداث التجزئات العقارية من الأعضاء التالية :
  - المهندس المعماري ممثل الوكالة الحضرية ؛
  - ممثل قسم التعمير للعمالة أو الإقليم ؛
  - المستشار الجماعي المسؤول عن مصلحة التصاميم يساعد المهندس المعماري الذي يعمل بقسم التعمير للعمالة أو الإقليم المعني ؛
  - ممثل المصالح أو الهيئات المكلفة بالصرف الصحي وتوزيع الماء والكهرباء ؛
  - ممثل الوقاية المدنية ؛
  - ممثل الهيئة المكلفة بالاتصالات.
- يمكن للجنة أن تستشير كل مصلحة أو لجنة من شأنها أن تستنير برأيها حول نقط تقنية تتعلق بالمشروع. كما يمكن للجنة المكلفة بدراسة الملفات أن تستطلع رأي لجنة الجمالية والمآثر التاريخية والمواقع المرتبة (أنظر الملحق رقم 7 للدورية عدد 1500/2000) حول جوانب خاصة للمشروع خصوص ما يتعلق بالمحافظة على التراث المعماري والعمراني.

### VI. 2. دراسة الملفات من طرف اللجنة

- تخضع دراسة ملفات طلبات إحداث التجزئات العقارية لمسطرة المشاريع الكبرى (أنظر الملحق رقم 2) المنصوص عليها في الدورية عدد 1500/2000 المتعلقة بمساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
- علاوة عن النقط المتعلقة بمسطرة المشاريع الصغرى (أنظر الملحق رقم 1) تهم الدراسة كذلك الجودة المعمارية للمشروع ؛
- عند نهاية دراسة الملف من طرف اللجنة السالفة الذكر يمكن مصادفة حالتين اثنتين :
  - موافقة اللجنة على المشروع ؛
  - رفض اللجنة للمشروع.

### VI. 1.2. موافقة اللجنة على المشروع

- في هذه الحالة يمكن للجنة أن تصدر موافقتها على المشروع :
  - بدون تحفظ ؛
  - أو مع تحفظ أو عدة تحفظات.

### VI. 1.1.2. موافقة اللجنة على المشروع بدون تحفظ

- في هذه الحالة يضع ممثل الوكالة الحضرية عبارة "الموافقة" على وثائق الملف ؛
- يعاد هذا الملف للجماعة التي تسلم الإذن المطلوب بعد وضع عبارة "غير قابل للتغيير" على وثائق الملف

(التصاميم ودفتر الشروط ...) ؛

- يبلغ هذا الإذن إلى عنوان طالبه. وتبعث نسخة من الملف المرخص له الحامل لعبارة "غير قابل للتغيير" داخل أجل سبعة (7) أيام إلى الوكالة الحضرية.

#### 2.1.2.VI. موافقة اللجنة على المشروع مع إبداء تحفظ أو عدة تحفظات

- يمكن للجنة المكلفة بدراسة ملف طلب الإذن بإحداث التجزئة العقارية أن تعطي رأيها بالموافقة على المشروع مع إبداء تحفظ أو عدة تحفظات التي تتكلف الإدارة الجماعية أو الوكالة الحضرية من التأكد من أخذها بعين الاعتبار خلال تنفيذ الأشغال أو معاينتها أو الانتهاء منها ؛

- يتعين تقييد التحفظات المبدأة في الوثائق المعنية وإدراجها في قرار الترخيص ؛

- في هذه الحالة كذلك، يتم التأشير على الملف ويعاد إلى الجماعة لتسليم الإذن.

#### 2.2.VI. حالة رفض اللجنة للمشروع

- في حالة رفض اللجنة للمشروع، يتم إرجاع الملف للجماعة التي تبلغ لصاحب الطلب قرار رفض اللجنة للمشروع. ويجب أن يكون هذا الرفض معللاً حسب خلاصات اللجنة ؛

- يمكن لصاحب الطلب في هذه الحالة إما التخلي بشكل نهائي عن مشروعه أو تقديم طلب جديد حسب الشروط المطلوبة، مع الإشارة إلى مرجع الملف أو الملفات التي تم إيداعها سابقاً ؛

- في جميع الحالات، توجه قائمة بالملفات التي تمت دراستها من طرف الجماعة تبين فيها القرارات المتخذة ورأي كل مصلحة بشأنها إلى عامل العمالة أو الإقليم المعني.

### VII. تجهيز التجزئة

#### 1.VII. الأشغال المنجزة كلياً

##### 1.1.VII. القاعدة العامة

يتعين على المجزئ الالتزام بإنجاز ما يلي :

##### أشغال التجهيز التالية :

- إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات ؛
- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة ؛
- تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب ؛
- وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية ؛
- وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة ؛
- إقامة الطرق ووسائل الإيصال الكفيلة بتسيير النفوذ إلى شاطئ البحر إذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري ؛
- إقامة الخطوط اللازمة لوصل بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات بالنسبة لبعض التجزئات.

##### المساحات المخصصة :

- للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة (مركز تجاري وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف...) ؛
- للملاعب الرياضية طبقاً لأحكام المادة 62 من القانون المتعلق بالتربية البدنية والرياضة والتي تعطي للإدارة، حسب أهمية التجزئة، إمكانية اشتراط منح الإذن بإحداث التجزئة بتخصيص مساحات للأنشطة الرياضية.

#### 2.1.VII. الاستثناء

- يمكن في حالات استثنائية، للسلطة الجماعية أن تقوم باستثناء بعض التجهيزات الواجب إنجازها إلزاماً في مشروع

التجزئة (المادة 21 من القانون رقم 25.90) ؛

- يسلم هذا الاستثناء بعد موافقة الإدارة المعنية (مصالح الصحة العامة)، وفي الحالات المعنية التي لا يمكن فيها إنجاز الأشغال :

- إما لأسباب تقنية (غياب الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي والماء الصالح للشرب والكهرباء) ؛
- وإما لأسباب تتعلق بالموقع الجغرافي للتجزئة (منطقة جبلية، منطقة صحراوية...) ؛
- وإما لأسباب تتعلق بالغرض المخصص له العقار المراد تجزئته (بقع ذات مساحة كبيرة مخصصة للسكن).

## VII. 2. إنجاز بعض التجهيزات من طرف صاحب التجزئة محل الجماعة.

- يمكن للمجزي أن يحل محل الجماعة في إنجاز بعض الطرق والشبكات الأخرى بناء على اتفاق يبرمه مع الجماعة ؛  
- في هذه الحالة، يتم تعويض المبالغ الناتجة عن تكلفة الأشغال من مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك التجهيزات، تتولى الجماعة تحصيلها من مالكي الأراضي المعنيين وفق الأساليب المقررة لتحصيل الرسم.

## VII. 3. تسليم أشغال تجهيز التجزئة

- فور انتهاء أشغال تجهيز التجزئة، يصرح المجزي بذلك إلى الجماعة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإذن بالتسليم أو يودعه بمقر الجماعة مقابل وصل بالتسليم ؛

- ويتعين على الجماعة أن تخبر في الحال المصالح المكلفة بالاتصالات قصد التحقق من أن أشغال ربط التجزئة بشبكة الاتصالات قد تم إنجازها كما يجب ؛  
- يتم تبعا لهذا التصريح القيام بتسليم مؤقت وتسليم نهائي.

## VII. 1.3. التسليم المؤقت

### VII. 1.1.3. غرض التسليم المؤقت

يمكن التسليم المؤقت للإدارة الجماعية من التحقق من أن أشغال التجهيز قد تم إنجازها كما هو منصوص عليه في المشروع المأدون به.

### VII. 2.1.3. آجال التسليم المؤقت.

يتم التسليم المؤقت داخل أجل 45 يوما من تاريخ التصريح بانتهاء أشغال التجهيز.

### VII. 3.1.3. لجنة التسليم المؤقت

- يتم التسليم المؤقت من قبل لجنة تضم الأعضاء التالية :

- ممثل مجلس الجماعة، رئيسا ؛
- المهندس المعماري المزاوول عمله بالجماعة أو المهندس المعماري للعمالة أو الإقليم ؛
- المهندس المختص المزاوول عمله في الجماعة أو مهندس العمالة أو الإقليم ؛
- ممثل السلطة الإدارية المعنية ؛
- ممثل الوكالة الحضرية ؛
- ممثل مصالح المحافظة العقارية والأشغال الطبوغرافية المعنية ؛
- ممثل مصالح وزارة التجهيز إذا كان مشروع التجزئة المراد إنجازها يقع بجانب الملك العام البحري أو بجانب طرق المواصلات البرية غير الطرق الجماعية ؛
- ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.

- يمكن كذلك استدعاء :

- ممثل الهيئة أو الهيئات المكلفة بالاتصالات عندما تكون التجزئة مرتبطة بالشبكة العامة للاتصالات ؛

▪ ممثل المصالح الجهوية لوزارة الثقافة عندما يكون للتجزئة تأثير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية أو المرتبة الواقعة بالقرب منها.

#### **VII. 4.1.3. التجزئات المتواجدة في جماعتين أو عدة جماعات**

- إذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، تضم اللجنة :
  - ممثل كل مجلس من المجالس المعنية ؛
  - المهندس المعماري أو المهندس المختص المزاولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة ؛
  - وإن اقتضى الحال، المهندس المعماري والمهندس المختص المزاولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة.
- في هذه الحالة تعود رئاسة اللجنة المكلفة بتسلم الأشغال لممثل السلطة الإدارية التي سلمت الإذن بإحداث التجزئة.

#### **VII. 5.1.3. محضر التسلم المؤقت**

- تكون أشغال لجنة التسلم المؤقت موضوع محضر إذا تم إنجاز الأشغال كما هو منصوص عليه في الوثائق المرخصة. وفي حالة ما إذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال لما تم التنصيص عليه في الوثائق المذكورة تقوم بتحرير وثيقة المعاينة تضمن إثبات هذه الحالة ؛

- يجب على صاحب التجزئة بعد تبليغه وثيقة إثبات الحالة المعاينة القيام بتسوية الوضعية القائمة داخل الأجل المحدد. و في حالة عدم القيام بذلك تتولى السلطة المحلية على نفقة مالك الأرض بإنجاز الأشغال التكميلية ؛
- يتوقف التسلم المؤقت على مراقبة إضافية تقوم بها مصالح الاتصالات إذا تعلق الأمر بتجزئات ينص الإذن بإحداثها على إقامة الخطوط اللازمة لوصول بقعها بشبكة الاتصالات ؛
- يجب أن يتم القيام بهذا التحقق داخل أجل شهر يحتسب ابتداء من تاريخ التصريح بانتهاء الأشغال.

#### **VII. 2.3. التسلم النهائي للأشغال**

##### **VII. 1.2.3. الهدف من التسلم النهائي للأشغال**

- يهدف التسلم النهائي إلى التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب ؛
- إذا خُص هذا التحقق إلى وجود عيوب في التنفيذ أثناء التسلم النهائي، يطلب من صاحب التجزئة اتخاذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك.

##### **VII. 2.2.3. آجال القيام بالتسلم النهائي للأشغال**

يتم القيام بالتسلم النهائي لأشغال التجزئة بعد مرور سنة عن تاريخ التسلم المؤقت.

##### **VII. 3.2.3. شهادة التسلم النهائي للأشغال**

يترتب عن التسلم النهائي لأشغال شهادة يمنحها رئيس المجلس الجماعي بعد موافقة اللجنة المشار إليها أعلاه. وتثبت شهادة التسلم النهائي أن أشغال التجزئة (الطرق ومختلف الشبكات) توجد في حالة سليمة.

##### **VII. 4.2.3. تسليم التجهيزات للجماعة**

- يشترط تسليم شهادة التسلم النهائي للأشغال بإلحاق المجرى لطرق التجزئة وشبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملاك العامة للجماعة الحضرية أو القروية ؛
- يكون تسليم التجهيزات المذكورة وإلحاقها بالملك العام الجماعي محل محضر يوقعه كل من رئيس أو رؤساء المجالس المعنية والمجرى ؛
- يمكن هذا المحضر من قيد التجهيزات المسلمة باسم الجماعة في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة.

#### 4.VII. أشغال التجزئة المنجزة موزعة على أقساط

- يمكن أن يؤذن لصاحب التجزئة أن يقوم بإنجاز أشغال تجهيز تجزئته على أقساط متتالية (المادة 37 من القانون رقم 25.90) ؛
- للحصول على إذن بذلك، يتعين على صاحب التجزئة أن يضيف إلى طلبه :
  - برنامج بيان تقسيط إنجاز الأشغال وتقدير تكلفتها وكذا تعيين البقع الأرضية التي سيطلب صاحب التجزئة أن يؤذن له بيعها أو إيجارها فور انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال ؛
  - تصريحاً مصادقاً عليه يتضمن معلومات حول طريقة تمويل أقساط الأشغال والضمانات التي ينوي المجزئ تقديمها لضمان تمويل الأشغال (كفالات شخصية أو كفالات بنكية أو رهون).
- يتم التسلم المؤقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال.
- يرفق محضر التسلم المؤقت بشهادة من رئيس المجلس الجماعي تبين البقع الأرضية التي يمكن بيعها أو إيجارها ؛
- ويتم التسلم النهائي بعد مضي :
  - سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت المتعلق بأشغال القسط الأخير ؛
  - سنة من التسلم المؤقت لمجموع الأشغال.

#### 5.VII. أشغال التجزئة المنجزة قطاعياً

يجوز لصاحب التجزئة أن يقوم بإنجاز أشغال التجزئة مقسمة إلى عدة قطاعات. وفي هذه الحالة يجب التنصيص على ذلك في الإذن بإحداث التجزئة (المادة 10 من القانون رقم 25.90).

#### VIII. إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية

##### 1.VIII. الإشهار

- بمجرد الحصول على الإذن بإحداث التجزئة، يجب على صاحب التجزئة أن يقوم بإيداع نسخة من الملف محل هذا الإذن في المحافظة العقارية لغايات الإشهار.
- الهدف من هذا الإشهار هو تمكين المقتنين من :
  - التأكد من كون التجزئة قد تم الإذن بإحداثها بشكل قانوني ؛
  - الإطلاع على دفتر التحملات المحدد لشروط البيع وعلى تصميم التجزئة وبرنامج إنجازها الذي يعطي كل البيانات الضرورية حول :
    - تموضع البقع ومساحاتها ؛
    - طبيعة البناءات الممكن تشييدها وكذا أحجامها ؛
    - طبيعة التجهيزات المبرمجة في التجزئة.

##### 2.VIII. عمليات التحديد والقيود في السجلات العقارية

- يتوقف قيد التجزئة في الصك العقاري للعقار محل التجزئة وكذا نقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية بعد وضع الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد (المادة 32 من القانون رقم 25.90) ؛
- لهذا الغرض، يتعين على صاحب التجزئة الإدلاء للمحافظة العقارية بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت وبنسخة من النظام المتعلق بالأجزاء المشتركة عند وجوده ؛
- يترتب على نقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة بالعقار موضوع التجزئة إنشاء صك عقاري خاص بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة.

#### IX. إبرام العقود

- لا يسمح بإبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة للبيع الناتجة عن التجزئة إلا بعد إجراء التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة (المادة 33 من القانون رقم 28.90) ؛
- إذا تعلق الأمر بتجزئة أنجزت أشغال تجهيزها قطاعا قطاعا، لا يسمح للمجزي بإبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة إلا في القطاعات التي تم التسلم المؤقت لأشغال التجهيز المتعلقة بها (المادة 34 من القانون رقم 25.90) ؛
- لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية وأموري إدارة التسجيل أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة إذا لم يتم الإدلاء (المادة 35 من القانون رقم 25.90) :
- إما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت ؛
- وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس المجلس الجماعي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق القانون رقم 25.90.

#### X. أحكام خاصة بالبنائيات المقامة في التجزئات العقارية

- لا يمكن إقامة بناء في تجزئة عقارية إلا بعد الحصول على رخصة للبناء وذلك حتى لو كانت التجزئة المعنية تقع خارج المناطق الخاضعة للإلزامية رخصة البناء. أي حتى لو كانت التجزئة تقع خارج :
- دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها ؛
- حدود المناطق التي تكتسي صبغة خاصة ؛
- حدود المجموعات العمرانية ؛
- شريط يبلغ عمقه كيلومترا واحدا ابتداء من محور السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية (الطرق الوطنية والجهوية والإقليمية) ؛
- شريط على طول الملك العام البحري يبلغ عمقه خمسة كيلومترات.
- وتسلم رخصة البناء للمجزيين الذين يرغبون تشييد بنايات بأنفسهم أثناء إنجاز تجزئاتهم فوق بقعة أو عدة بقع، قبل انتهاء أشغال التجهيز بها.

#### XI . نظام الأجزاء المشتركة والإشهار

- يهدف نظام الأجزاء المشتركة للتجزئة إلى تحديد :
- الأجزاء المشتركة التي تبقى ملكية مشتركة بين الملاك المشتركين ؛
- التزامات الملاك المشتركين بالنسبة للأجزاء المشتركة خصوصا من حيث متطلبات تسييرها ونظافتها ؛
- شروط تعيين ممثل الملاك المشتركين.
- يجب أن يتم إعداد هذا النظام من قبل المجزي وأن يودعه في مقر الجماعة قبل التسلم المؤقت لأشغال التجزئة.

#### 1.XI . شكليات الإشهار

- يجب على المجزي بمجرد الحصول على الإذن بإحداث التجزئة العقارية أن يقوم بإشهار الوثائق التي حصل على أساسها على الإذن بالتجزئ. ويتعلق الأمر بالوثائق التالية :
- الوثائق المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة وكذا دفتر الشروط يضعه المهندس المعماري ويوقع عليه ؛
- المستندات المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء توضع من طرف المهندسين المختصين وموقعة من قبلهم ؛
- برنامج تقسيط أشغال التجهيز إذا تعلق الأمر بتجزئة عقارية تنجز أشغال تجهيزها موزعة على أقساط ؛
- نظام الأجزاء المشتركة بالنسبة للتجزئات التي تبقى بعض أجزائها ملكية مشتركة لم يتم إلحاقها بالأملاك العامة الجماعية.
- تمكن عملية الإشهار من جعل الوثائق المبينة أعلاه في متناول العموم بمقر الجماعة والمحافظنة العقارية ؛
- يجب أن تحتوي الوثائق المذكورة مراجع الإذن بإحداث التجزئة العقارية (رقم الإذن وتاريخ تسليمه) ؛
- يمكن للجماعة وبمسعى منها أن تلتصق هذه المراجع بمقر التجزئة على نفقة المجزي ؛

- يمكن كذلك للمجزئ أن يستعمل كل وسائل الإشهار الأخرى (ملصقات أو إعلانات ...).

## XII. الآثار المترتبة عن الإذن بإحداث التجزئة العقارية

- يسقط الإذن بإحداث التجزئة العقارية، سواء كان صريحا أو ضمنيا، إذا انقضى أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المتعلقة بالإذن الضمني دون أن يقوم المجزئ بإنجاز أشغال تجهيز التجزئة ؛
- يمكن سحب أو إلغاء قرار الإذن إذا تبين أنه غير قانوني وذلك مع احترام تام للأجال القانونية ؛
- يتمتع المستفيدين من القرارات القانونية بحقوق مكتسبة ؛
- يسلم الإذن بإحداث التجزئة مع مراعاة حقوق الغير ؛
- لا يعفي تسليم الإذن بإحداث التجزئة العقارية المجزئ من ضرورة الحصول على الرخص المطلوبة بموجب تشريعات خاصة ؛
- يجوز للمجزئ تفويت البقع الناتجة عن التجزئة بعد الحصول على التسلم المؤقت لأشغال التجهيز.

## XIII. النصوص المطبقة

### 1.XIII. النصوص التشريعية

- الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 8 يوليوز 1960) ؛
- 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) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 307) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما وقع تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.168 بتاريخ 25 صفر 1397 (15 فبراير 1977) يتعلق باختصاصات العامل (الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 16 مارس 1977، الصفحة 341) كما تم تتميمه ؛
- القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات يتضمن الأمر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) (الجريدة الرسمية عدد 3564 بتاريخ 18 فبراير 1981، الصفحة 73) كما تم تعديله وتتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 شتنبر 1993، الصفحة 481).

### 2.XIII. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 السالف الذكر (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 573) ؛
- المرسوم رقم 2.04.161 الصادر في 14 من جمادى الأولى (2 يوليو 2004) بتحديد كفايات ممارسة سلطة الحلول (الجريدة الرسمية عدد 5230 بتاريخ 15 يوليو 2004) ؛
- استدراك خطأ بالجريدة الرسمية عدد 5230 بتاريخ 27 جمادى الأولى 1425 (15 يوليو 2004) (الجريدة

- الرسمية عدد 5284 بتاريخ 20 يناير 2005) (شروط ممارسة سلطة الحلول) ؛
- قرار لوزير الداخلية رقم 683.03 الصادر بتاريخ 16 من محرم 1424 (20 مارس 2003) بتفويض الاختصاص (الجريدة الرسمية عدد 5099 بتاريخ 14 أبريل 2003).

### 3.XIII. الدوريات

- منشور السيد الوزير الأول 14/2000 بتاريخ 2 أكتوبر 2000 ؛
- الدورية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- الدورية الوزارية المشتركة عدد 3020/27 بتاريخ 4 مارس 2003 المتعلقة بشروط استفادة المشاريع الاستثمارية من استثناءات في مجال التعمير ؛
- الدورية الوزارية المشتركة عدد 17799/118 بتاريخ فاتح نونبر 2006 المتعلقة بمشاريع التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والبناء المزمع القيام بها أمام القصور والإقامات الملكية ؛
- الدورية الوزارية عدد 205/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 12 يونيو 1995 المتعلقة بإحداث اللجن التقنية للتعمير بالعمالات والأقاليم ؛
- الدورية الوزارية عدد 220/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلق بالتشريع المطبق على التجمعات القروية المغطاة بتصميم التنمية.

## الملحق رقم 1

### لائحة المشاريع الخاضعة لمسطرة الأشغال الصغرى

تهم مسطرة المشاريع الصغرى مشاريع البناء الآتية :

- (1) مشاريع بناء مساكن فردية من قبيل فيلات أو مساكن فردية بجميع أصنافها وبصفة عامة كل عمارة يقل علوها أو يعادل 11.50م (طابق سفلي + طابقين علويين) بما فيها المنشآت فوق السطح والتي تقع في تجزئة عقارية سلمت أشغالها أو تجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها طبقا لمقتضيات الباب الثاني من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والمتعلق بإعادة هيكلة التجزئات غير القانونية ؛
- (2) مشاريع بناء عمارات تقع في تجزئة عقارية سلمت أشغالها والتي يقل علوها أو يعادل 13.50م (طابق سفلي + ثلاث طوابق عليا) بما فيها المنشآت فوق السطح، سواء تعلق الأمر ببنائية مخصصة للسكن أو لأنشطة أخرى، وكذا كل توسيع أو تعليية من شأنه أن يرفع العلو الأقصى لبنائية قائمة إلى 13.50م ؛
- (3) مشاريع بناء أو تهئى محلات ذات طبيعة تجارية أو صناعية من الصنف الثالث المزمع إنجازها على مساحة إجمالية ( مبنية أو سيتم بناؤها) للأرضية خارج البناء أقل من 500م<sup>2</sup> ولا يزيد علوها على 5.50م، كالمحلات المعدة للتجارة بالتقسيط والمقاهي وقاعات الشاي والمحلات والمطاعم الصغرى وورشات إصلاح الآلات الميكانيكية والمخصصة للصناعات التقليدية والنجارة ؛
- (4) التغييرات المزمع إدخالها على المباني القائمة التي تدخل ضمن فئة المشاريع السالفة الذكر ؛
- (5) التغييرات التي تتعلق بالمباني القائمة التي لا تندرج ضمن هذه الفئة (1) ولكن لا ينتج عنها أي تغيير على بنية المبنى (علو- قوام...).

(1) عندما يترتب عن التغيير أو التوسيع المزمع القيام به، إدخال المشروع في صنف المشاريع الخاضعة لمسطرة المشاريع الكبرى، يجب الإدلاء بمنكرة المعلومات قبل الترخيص بإجراء التغيير أو التوسيع.

## الملحق رقم 2

### لائحة المشاريع الخاضعة لمسطرة لأشغال الكبرى

تتعلق مسطرة الأشغال الكبرى بالمشاريع الآتية :

- (1) كل مشروع تجزئة عقارية ؛
  - (2) كل مشروع تقسيم عقار ؛
  - (3) مشاريع البناء والتهيئة الآتية :
- أ-المشاريع المزمع إنجازها من طرف الإدارات أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والمقاولات العمومية، سواء كانت هذه المشاريع مخصصة للقيام بنشاطها الأساسي أو مشاريع ذات طابع ثانوي بالنسبة لنشاطها الأساسي.
- وتدخل في هذا الباب، على سبيل المثال لا الحصر، مشاريع البناء والتهيئة الآتية :
- البنايات الإدارية المعدة لممارسة نشاط مرفق عمومي ؛
  - البنايات المعدة لممارسة نشاط مؤسسات تساهم فيها الدولة بكيفية مباشرة أو غير مباشرة أو تمارس عليها رقابة ما ؛
  - التجهيزات التابعة لهذه البنايات كمواقف السيارات والطرق والمساحات الخضراء، إلخ ؛
  - المؤسسات المدرسية العمومية بمختلف مستوياتها وملحقاتها ؛
  - تجهيزات الصحة العمومية كالمستشفيات والمراكز الصحية والمستوصفات والمصحات التي سيتم

- إنجازها كليا أو جزئيا من طرف الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ؛
- التجهيزات الرياضية كالمركبات والقاعات والملاعب والمساح الخ ... ؛
- مراكز الراحة والترفيه العمومية (حدائق ومنتزهات عمومية ومناطق خضراء أو مشجرة ومواقع طبيعية، إلخ...) ؛
- المراكز ذات الطابع الاجتماعي كدور الشباب والمؤسسات الخيرية والنوادي النسوية، ودور الأشخاص المعاقين والعجزة والعمال، الخ... ؛
- التجهيزات الثقافية كالمسارح والمتاحف والمكتبات والمراكز الثقافية والنوادي، إلخ... ؛
- التجهيزات ذات طابع ديني مثل المساجد والمقابر، الخ ... ؛
- التجهيزات ذات الطابع الاجتماعي، المزمع إنجازها من طرف المؤسسات الآنفة الذكر لفائدة العاملين بها.

ب- مشاريع بناء المؤسسات الخاصة ذات الاستعمال العمومي أو التي يستعملها العموم مثل :

- التجهيزات السياحية : فنادق و"موتيلات" ومخيمات ومراكز الاصطياف الخ... ؛
- التجهيزات الرياضية الخاصة ؛
- المدارس الخاصة كيفما كانت طبيعتها ؛
- تجهيزات الترفيه : قاعات السينما والنوادي الليلية والمراكز السمعية البصرية وقاعات الألعاب...

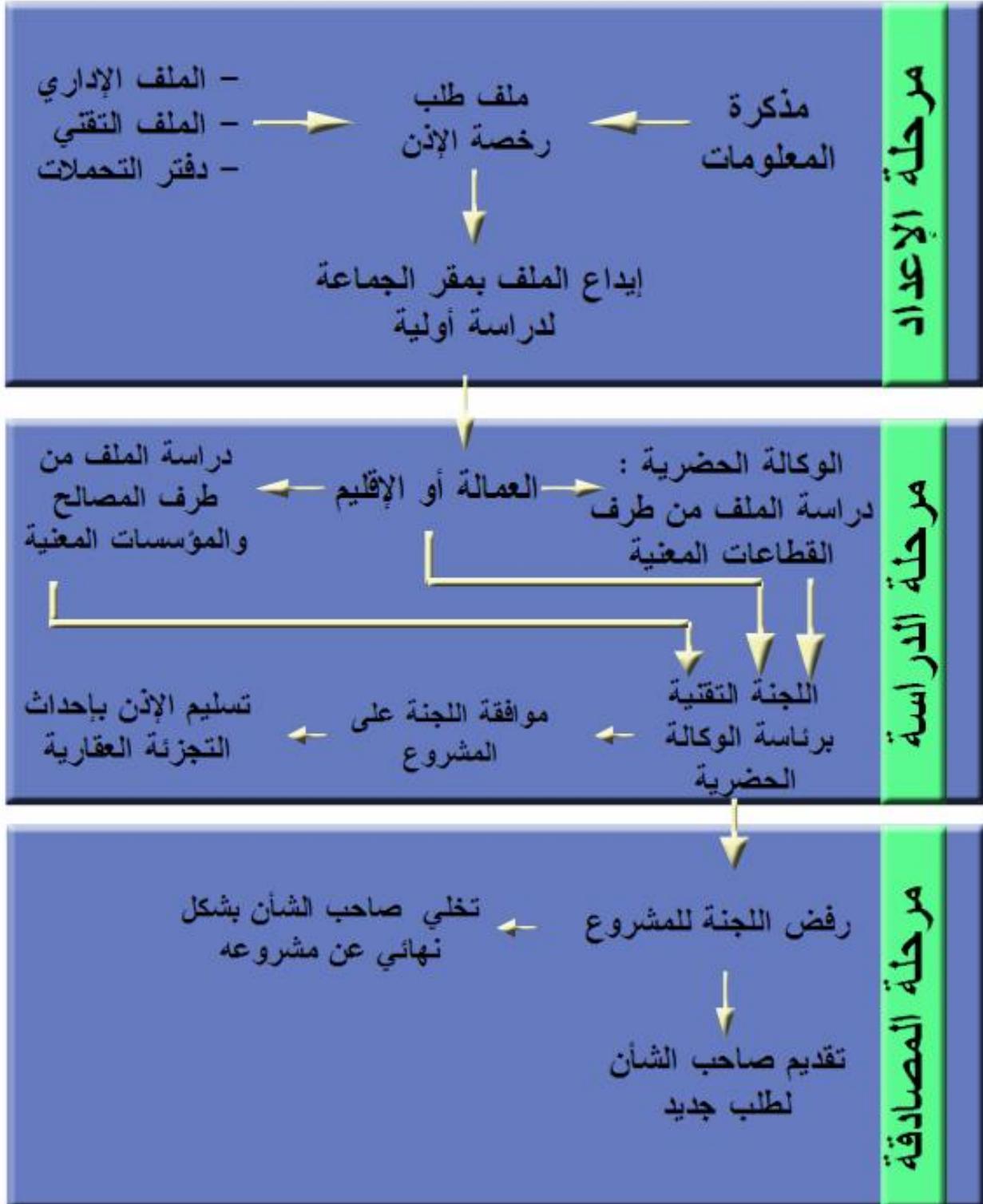
ج- التجهيزات التجارية، كالمحلات التجارية الكبرى والمراكز التجارية والقيساريات المزمع إنجازها على مساحة إجمالية (مبنية أو سيتم بناؤها) للأرضية خارج البناء تتعدى 500م<sup>2</sup> أو يفوق علوها 5.50م ؛

د- جميع مشاريع بناء المؤسسات ذات الطابع الصناعي بمختلف أصنافها باستثناء مؤسسات الصنف الثالث، المزمع إنجازها على مساحات إجمالية (مبنية أو سيتم بناؤها) للأرضية خارج البناء تقل أو تعادل 500 م<sup>2</sup> أو يقل أو يعادل علوها 5.50م ؛

هـ - جميع المشاريع المتعلقة ببناء العمارات التي يتعدى علوها 13.50م (طابق سفلي + 3 طوابق عليا) بما فيها المنشآت العلوية سواء تعلق الأمر بالعمارات المعدة للسكن أو لنشاط آخر وبالعمارات التي يعادل علوها 13.50م (طابق سفلي + 3 طوابق عليا) الواقعة خارج تجزئة سلمت أشغالها ؛

و- جميع مشاريع البناء والمجموعات السكنية التي كانت أو لم تكن موضوع تجزئة والتي يفوق البرنامج الإجمالي لتحقيقها أنيا أو في أجل محدود 20 مسكنا.

## مسطرة دراسة ملفات التجزئات العقارية



## الإذن بإقامة مجموعة سكنية

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف المجموعة السكنية؛

## I. الإطار المنظم للمسطرة

يحدد النظام القانوني المطبق على المجموعات السكنية خصوصاً مقتضيات التالية :

- الباب الثالث (المادتين 56 و57) من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تعديله وتتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية ؛
- الباب الأول من المرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المذكور ؛
- الدورية الوزيرية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

## II. تعريف المجموعة السكنية

- يطلق لفظ "مجموعة سكنية" على المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يتم تشييدها بشكل متزامن أو متتالي فوق بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع أرضية من طرف مالك أو ملاك البقعة أو البقع المقامة عليها المباني (المادة 56 من القانون رقم 25.90).
- يجدر التنكير أن المقتضيات المنصوص عليها في III وIV وV وVI وVII وVIII وIX وX وXI وXII وXIII والمتعلقة على التوالي بنطاق تطبيق الإذن بإحداث التجزئة العقارية وبسلطة المختصة بتسليم الإذن بإحداث التجزئة العقارية وبشروط قبول وتسليم الإذن بإحداث التجزئة العقارية وبمسطرة دراسة طلب الإذن بإحداث التجزئة العقارية وبتجهيزات التجزئة العقارية وبإيداع الملف بالمحافظة العقارية وبإبرام العقود وبالنظام المطبق على البناءات وبنظام الملكية المشتركة وبالأثار المترتبة على الإذن بإحداث التجزئة العقارية وبالنصوص المطبقة والسارية على التجزئات العقارية هي نفسها التي تسري على المجموعات السكنية (أنظر المسطرة المطبقة على التجزئات العقارية).

## الإذن بالتقسيم

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم لمسطرة التقسيم ؛
- .II** تعريف التقسيم؛
- .III** نطاق التطبيق ؛
- .IV** السلطة المختصة بتسليم الإذن بالتقسيم ؛
- .V** شروط قبول ملف طلب الإذن بالتقسيم ؛
- .VI** مسطرة دراسة طلب الحصول على الإذن بالتقسيم ؛
- .VII** إبرام العقود ؛
- .VIII** آثار الإذن بالتقسيم ؛
- .IX** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم لمسطرة التقسيم

ينظم التقسيم مقتضيات :

- الباب الرابع (المواد من 58 إلى 62) من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- الباب الثالث (المواد من 20 إلى 22) من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المذكور ؛
- الدورية الوزارية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

## II. تعريف التقسيم

يعتبر التقسيم (المادة 58 من القانون رقم 25.90) :

- كل عملية بيع أو قسمة يكون هدفها أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها ؛
- كل 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.

## III. نطاق التطبيق

يعتبر الحصول على الإذن السابق بالتقسيم لازما في :

- الجماعات الحضرية ؛
- المراكز المحددة ؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- المجموعات الحضرية ؛
- المناطق ذات صبغة خاصة ؛
- كل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي.

## IV. السلطة المختصة بتسليم الإذن بالتقسيم

يسلم الإذن بالتقسيم رئيس المجلس الجماعي بعد استطلاع رأي :

- الوكالة الحضرية المعنية ؛
- المحافظة العقارية.

## V. شروط قبول ملف طلب الحصول على الإذن بالتقسيم

- للحصول على الإذن بالتقسيم يتعين على المعني أن يودع بمقر الجماعة- مقابل وصل بالتسلم مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن مودع الطلب أو أن يوجه إليها في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم- ملفا يتضمن الوثائق التالية في أربعة نظائر:

▪ تصميم لموقع البقعة المعنية، يلحق بالشبكة الجيوديزية إن اقتضى الحال، يعده مهندس مساح طبوغرافي بمقياس 1/2000 أو 1/5000 ويتضمن وجهة البقعة والطرق الموصلة إليها مع بيان أسمائها والمعالم التي

من شأنها تمكين تحديد موقعها ؛

- شهادة مسلمة 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 إذا كان الأمر يتعلق بملكية مشتركة. وترفق الشهادة المذكورة بتصميم عقاري إذا كان الملك محفظا أو بنسخة مشهود بمطابقتها لرسم ملكية البقعة إذا كان غير محفظ ؛
- تصميم عام يبرز المباني القائمة، إن اقتضى الحال ذلك ؛
- تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/5000 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشياخ.

- لا يقبل طلب الحصول على الإذن بالتقسيم إذا كانت الأرض المعنية تقع في منطقة مخصصة للبناء بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير. وفي هذه الحالة، لا يجوز الإذن في إجراء العملية إلا وفق الشروط المنصوص عليها للقيام بإحداث التجزئات العقارية.

#### VI. مسطرة دراسة طلب الحصول على الإذن بالتقسيم

تخضع دراسة طلبات الإذن بالتقسيم لنفس المسطرة المنصوص عليها بالنسبة للتجزئات العقارية والمجموعات السكنية والتي تدخل من حيث دراسة الطلبات المتعلقة بها في إطار مسطرة المشاريع الكبرى المنظمة بالدورية الوزارية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000.

(أنظر § IV المتعلق بالإذن بإحداث التجزئات العقارية)

#### VII. إبرام العقود

- لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية وأموري إدارة التسجيل أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار إليها غير مصحوبة بإذن بالتقسيم أو بشهادة مسلمة من رئيس المجلس الجماعي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق مقتضيات المادة 58 من القانون رقم 25.90 ؛
- لا يجب أن يتخذ رئيس المجلس الجماعي قراره بشأن طلب الإذن بالتقسيم إلا بعد استطلاع رأي الوكالة الحضرية وكذا رأي المحافظة على الأملاك العقارية المختصة ؛
- يجب أن تتضمن عقود البيع أو الإيجار أو القسمة بيان الإذن بالتقسيم أو شهادة رئيس المجلس الجماعي التي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق القانون رقم 25-90.

#### VIII. آثار الإذن بالتقسيم

يبقى الإذن بالتقسيم ساري المفعول دون تحديد مدة زمنية معينة.

#### IX. النصوص المطبقة

##### 1.IX. النصوص التشريعية

- 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) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 307).

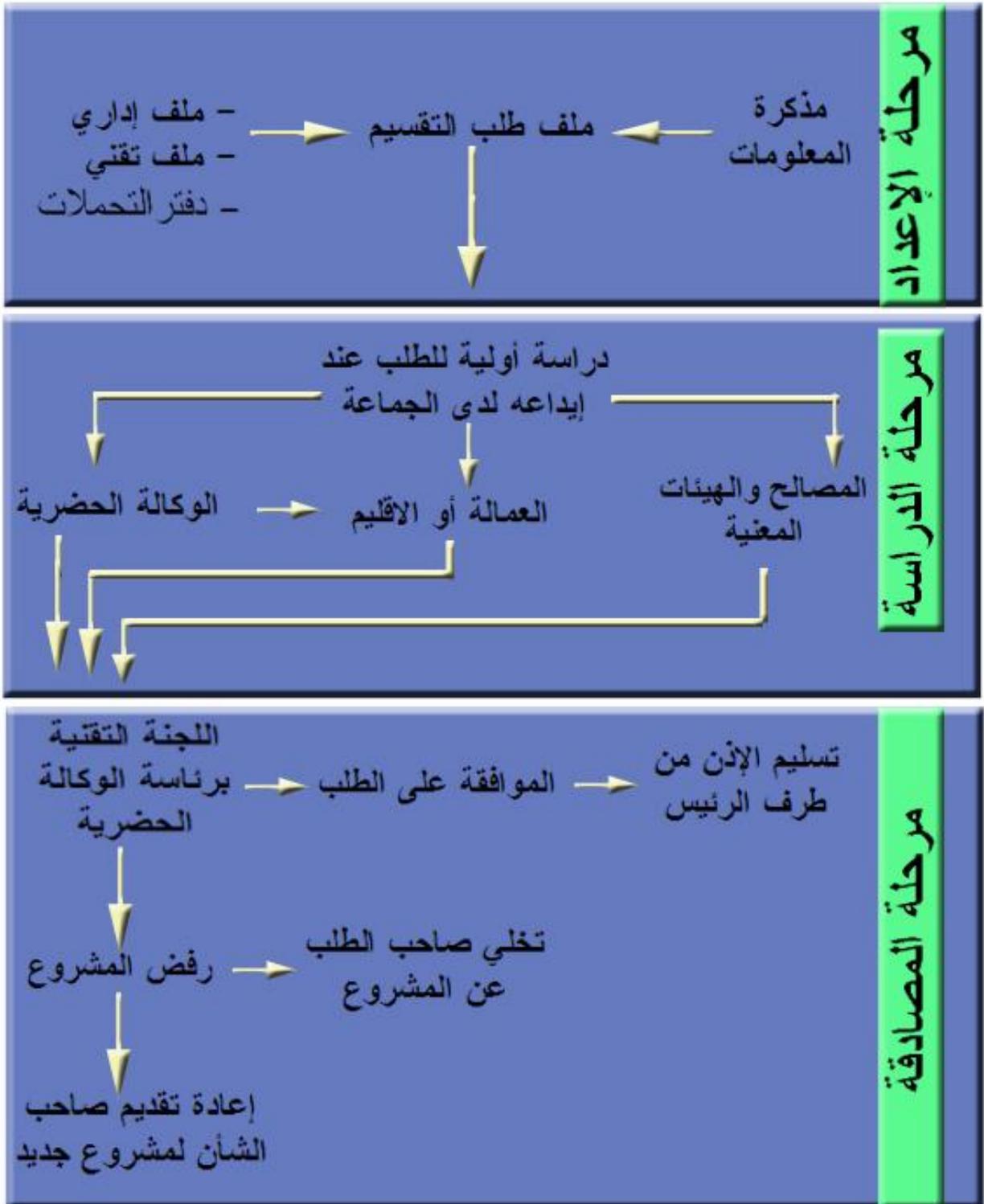
##### 2.IX. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 السالف الذكر (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 573) ؛

### 3.IX. الدوريات

- الدورية الوزيرية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- الدورية الوزيرية عدد 270/م.ت.ه.م وعدد 18 بتاريخ 14 أكتوبر 1996 المتعلقة بتقسيم الأراضي من طرف وكالة المساكن والتجهيزات العسكرية ؛
- دورية الوزير المنتدب المكلف بالإسكان والتعمير عدد 364 بتاريخ 12 يناير 2005 المتعلقة بإنجاز المدن الجديدة.

## مسالك دراسة ملفات طلبات تقسيم العقارات



## الرخص الإستثنائية

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف الرخصة الإستثنائية؛
- III.** الغرض من الرخصة الإستثنائية ؛
- IV.** نطاق تطبيق الرخصة الإستثنائية ؛
- V.** مسطرة دراسة طلبات الرخصة الإستثنائية ؛
- VI.** النصوص المطبقة

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- تم إحداث مسطرة طلبات الرخص الإستثنائية بموجب الدورية المشتركة عدد 3020/27 بتاريخ 4 مارس 2003 للوزير المنتدب المكلف بالإسكان والتعمير ووزير الداخلية، المتعلقة بشروط استفادة المشاريع الإستثمارية من استثناءات في مجال التعمير ؛
- تدخل هذه الدورية في سياق الدينامية التي أفرزتها، على المستوى الجهوي، الرسالة الملكية حول التدبير اللامركز للإستثمار والتي تمنح ولاية الجهات اختصاصات جديدة في المجال الاقتصادي. وتهدف هذه الدورية إلى تجاوز المعوقات التي تعترض إنجاز مشاريع البناء والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية ذات حجم وأهمية معينين، تلك المعوقات التي غالبا ما تكمن في صعوبة تنفيذ مقتضيات وثائق التعمير ؛
- التدابير التي جاءت بها الدورية 3020/27 السالفة الذكر هي تدابير انتقالية في انتظار استصدارها في إطار تنظيمي.

## II. تعريف الرخص الإستثنائية

- الرخص الإستثنائية هي رخص تمنح لتيسير إنجاز بعض المشاريع الإستثمارية (التجزئات العقارية والمجموعات السكنية على الخصوص) وذلك باستثناءها من تطبيق بعض مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة في ميدان التعمير ؛
- لا يعتبر الحصول على موافقة اللجنة الجهوية للإستثناءات بمثابة إذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية. فعلاوة على ذلك يظل الحصول على الإذن المذكور مشروطا بالقيام بالشكليات واستيفاء الشروط المفروضة عملا بأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال التعمير.

## III. الغرض من الرخصة الإستثنائية

- تهدف المسطرة المحدثة بموجب الدورية الوزيرية المشتركة عدد 3020/27 إلى :
- تشجيع المشاريع الإستثمارية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وعمراني وذلك بإدخال المرونة وتبسيط مساطر دراسة طلبات رخص المشاريع الاستثنائية ذات أهمية كبرى ؛
- تجاوز المعوقات التي قد تنتج عن مقتضيات بعض وثائق التعمير والتي قد يصعب أو يستحيل في بعض الأحيان تطبيقها لأسباب ترجع إلى :
  - تصور هذه الوثائق نفسها ؛
  - عدم دقة توقعاتها ؛
  - طبيعتها المتجاوزة.

## IV . نطاق تطبيق الرخصة الإستثنائية

- يظل نطاق تطبيق الرخص الإستثنائية هو نفس نطاق تطبيق الرخص المنصوص عليها في القانونين رقم 12.90 و25.90.

## V. مسطرة دراسة طلبات الرخص الإستثنائية

### 1.V. شروط منح الرخصة الإستثنائية

- تمنح الرخصة الإستثنائية على أساس معايير تحدد حسب الأولويات الوطنية والخصوصيات الجهوية والمحلية؛
- المشاريع التي يجب أن تستفيد من الإستثناء هي تلك التي لها انعكاسات إيجابية على المستوى :

- **الإقتصادي** : خلق رواج اقتصادي وخلق فرص الشغل وجلب استثمارات أجنبية مهمة إلخ ؛

- **الإجتماعي** : إنجاز برامج السكن الإجتماعي أو برامج سكنية تدخل في إطار محاربة السكن غير اللائق أو مرافق عمومية ذات المنفعة العامة ؛
- **العمرائي** : إنجاز بنية تحتية خارج الموقع تستفيد منها الأحياء الحضرية المرشحة لإعادة الهيكلة وإقامة مناطق خضراء ...إلخ ؛
- منح الرخصة الإستثنائية هو من اختصاص لجنة تدعى "اللجنة الجهوية للإستثناءات" التي يرأسها والي الجهة.

### 2.V. تكوين اللجنة

- تتكون اللجنة الجهوية للإستثناءات تحت رئاسة والي الجهة من الأعضاء التالية :

- عامل العمالة أو الإقليم المعني ؛
- رئيس المجلس الجماعي المعني ؛
- مدير المركز الجهوي للإستثمار ؛
- مدير الوكالة الحضرية المعنية ؛
- المسؤول الجهوي عن القطاع المعني بالإستثمار.

- يجوز للجنة :

- الإستعانة بكل إدارة أو شخص ترى فائدة في الإستشارة برأيه ؛
- طلب معلومات إضافية من المهندس المعماري المكلف بوضع المشروع.

### 3.V. إيداع الطلبات

توضع طلبات الحصول على الرخص الإستثنائية بمبادرة من الولاة أو العمال أو رؤساء المجالس الجماعية لدى كتابة اللجنة الجهوية للإستثناءات التي تتكلف بها الوكالات الحضرية والتي تقوم بتحضير اجتماعات اللجنة المذكورة.

### 4.V. دراسة الطلبات

- يجب أن تقدم طلبات الرخص الإستثنائية في ستة نظائر تودع لدى كتابة اللجنة الجهوية والتي تتكلف بها الوكالة الحضرية.

- ترفق طلبات الرخص الإستثنائية بالوثائق التالية :

- طلب مكتوب ؛
- تصميم الموقع ملحق بإحداثيات لمبير ؛
- مذكرة المعلومات مسلمة من طرف الوكالة الحضرية ؛
- تركيبة فوتوغرافية ؛
- تصميم أولي للمشروع موضوع طلب الإستثناء ؛
- جدادة بيانية تبين مبلغ الإستثمار وعدد مناصب الشغل المزمع إحداثها ؛
- التزام مصادق الإمضاء يتعهد بموجبه المستفيد من احترام الشروط المنصوص عليها في قرار الإستثناء.

- للبت في طلبات الإستثناء تركز اللجنة الجهوية للإستثناء في معظم الأحيان على رأي الوكالة الحضرية ؛
- الإستثناء الممنوح لمشروع ما لا يعني بتاتا إذن بالتجزئ أو بإحداث مجموعة سكنية أو القيام ببناء ؛

- يتوفر المستفيدون من الإستثناء على أجل 6 أشهر يحتسب ابتداء من تاريخ تبليغهم موافقة اللجنة لإيداع طلباتهم ، لدى الجماعة المعنية، للحصول على التراخيص المطلوبة وفقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

- على المستفيد من الرخصة الإستثنائية أن يبدأ في إنجاز مشروعه داخل أجل 6 أشهر تحتسب ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة التعمير ؛
- يمكن لأصحاب المشاريع الإستثمارية التي لم تحظ طلباتهم بموافقة اللجنة الجهوية للإستثمار، تقديم ملتمس إعادة دراستها لوالي الجهة. ويمكن كذلك رفع طلباتهم إلى وزارة الإسكان والتعمير من أجل عرض الملف من جديد على اللجنة الجهوية ؛
- يبقى الإذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية ساري المفعول لمدة 3 سنوات تحتسب ابتداء من تاريخ إصدارها. ويسقط هذا الإذن إذا لم يتم الشروع في إنجاز الأشغال داخل الأجل المذكور.

## VI. النصوص المطبقة

### 1.VI. النصوص التشريعية

- الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 8 يوليو 1960) ؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313) ؛
- 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) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 307) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 شتنبر 1993، الصفحة 481) ؛
- القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات يتضمن الأمر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) (الجريدة الرسمية عدد 3564 بتاريخ 18 فبراير 1981، الصفحة 73) كما تم تعديله ؛
- القانون رقم 10.03 المتعلق بالولوجيات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.58 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 498) ؛
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.168 بتاريخ 25 صفر 1397 (15 فبراير 1977) يتعلق باختصاصات العامل (الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 16 مارس 1977، الصفحة 341) كما تم تتميمه ؛

### 2.VI. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 السالف الذكر (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 573) ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 576) ؛
- المرسوم رقم 2.81.25 الصادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1401 (22 أكتوبر 1981) لتطبيق القانون رقم 22.80 المذكور (الجريدة الرسمية عدد 3601، الصفحة 482) ؛
- المرسوم رقم 2.02.177 الصادر في 9 ذي الحجة 1422 (22 فبراير 2002) بالموافقة على ضابط البناء

المضاد للزلازل المسمى «R.P.S.2000» المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل وبإحداث اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل (الجريدة الرسمية عدد 4988 بتاريخ 21 مارس 2002، الصفحة 163) كما تم تغييره وتتميمه ؛

### 3.VI. الدوريات

- الدورية الوزارية المشتركة عدد 3020/27 بتاريخ 4 مارس 2003 المتعلقة بشروط استفادة المشاريع الاستثمارية من استثناءات في مجال التعمير ؛
- منشور السيد الوزير الأول رقم 14/2000 بتاريخ 2 أكتوبر 2000 ؛
- الدورية عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000 المتعلقة بتبسيط مسالك ومساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- الدورية الوزارية المشتركة عدد 118/17799 بتاريخ فاتح نونبر 2006 المتعلقة بمشاريع التجزئات والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات المزمع القيام بها أمام القصور والإقامات الملكية.

## رخصة السكن وشهادة المطابقة

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف رخصة السكن وشهادة المطابقة؛
- III.** غرض رخصة السكن و شهادة المطابقة ؛
- IV.** مسطرة منح رخصة السكن و شهادة المطابقة ؛
- V.** آثار رخصة السكن أو شهادة المطابقة ؛
- VI.** النصوص المطبقة.

#### **I. الإطار المنظم للمسطرة**

ينظم رخصة السكن وشهادة المطابقة مقتضيات :

- الباب الثالث (المواد من 55 إلى 58) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المذكور.

#### **II. تعريف رخصة السكن وشهادة المطابقة**

- رخصة السكن هي وثيقة تمكن الإدارة من التأكد من أن أشغال بناء مخصص للسكن قد تمت في احترام تام للقواعد والشروط المنصوص عليها في رخصة البناء ؛

- شهادة المطابقة هي كذلك وثيقة تمكن الإدارة من التأكد من أن أشغال بناء مخصص لغرض آخر غير السكن (حرفي أو تجاري أو صناعي خاص بالصناعة التقليدية...) قد تمت في احترام للقواعد والشروط المنصوص عليها في رخصة البناء.

### III. غرض رخصة السكن وشهادة المطابقة

تهدف رخصة البناء وشهادة المطابقة من التأكد من أن تموضع البناء والأغراض المخصصة لها وطبيعتها ومنظرها الخارجي وأحجامها وتهيئة جوانبها قد تم كما هو منصوص عليه في رخصة البناء. فرخصة السكن وشهادة المطابقة حكم على حسن إنجاز الأشغال وليس على كيفية استعمال المبنى.

### IV. مسطرة منح رخصة السكن وشهادة المطابقة

#### 1.IV. السلطة المختصة

يعد منح رخصة السكن أو شهادة المطابقة، حسب الحالة، من اختصاص السلطات التالية :

- رئيس المجلس الجماعي المعني ؛
- رئيس مجلس المقاطعة بالنسبة للمشاريع الصغرى ؛
- والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم المعني في حالتي :
  - رخصة بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي بها ؛
  - ممارسة سلطة الحلول، في حالة إخلال رئيس المجلس الجماعي في ممارسة مهامه.

#### 2.IV. إيداع الملف

يكون طلب إحدى الوثيقتين في شكل تصريح بانتهاء الأشغال يوضع من طرف المستفيد من رخصة البناء بمقر الجماعة، أو من نائبه (المهندس المعماري الذي تكلف بتتبع الأشغال).

#### 3.IV. التحقق من إنجاز الأشغال

- تقوم لجنة بمراقبة البناء والتحقق من انتهاء الأشغال والتأكد من مطابقتها لما هو منصوص عليه في رخصة البناء التي تم تسليمها للمستفيد ؛
- تتكون هذه اللجنة من الأعضاء التالية :
  - ممثل الجماعة المعنية ؛
  - ممثل العمالة أو الإقليم المعني ؛
  - ممثل الوكالة الحضرية ؛

- ممثل مصالح الوقاية المدنية ؛
- الهيئات ذات الامتياز (المكتب الوطني للكهرباء، المكتب الوطني للماء الصالح للشرب...) ؛
- الهيئة أو الهيئات المكلفة بالاتصالات ؛
- كل مصلحة خارجية معنية بالمشروع أو لديها رأي مهم حوله.

#### 4.IV. تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة

- يجب تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة داخل أجل شهر يحتسب من تاريخ التصريح بانتهاء أشغال البناء؛
- إذا لم يتم تسليم هذه الوثائق في الآجال المنصوص عليها، يمكن لصاحب الشأن أن يطلب من السلطة المحلية المختصة أن تحل محل الرئيس للقيام بذلك ؛
- لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات من وجود الخطوط اللازمة للربط بشبكة العامة للاتصالات ؛

- إذا تعلق الأمر بتجزئة عقارية تولى فيها المجزئ بنفسه إقامة البناءات طبقاً لأحكام القانون رقم 25.90، لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة إلا بعد التسلم المؤقت للتجزئة.

#### V. آثار رخصة السكن أو شهادة المطابقة

- لا يجوز تغيير الغرض المخصص له المبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة ؛
- يمكن لرئيس المجلس الجماعي الترخيص بتغيير الغرض المخصص له المبنى بعد موافقة الوكالة الحضرية وبعد التحقق من أن هذا التغيير مطابق للأغراض التي يصلح لها فعلاً القطاع وكذا لتصور البناء وأن هذا التغيير المطلوب لن ينتج عنه أي إزعاج للجوار أو لمستعملي البناءات المجاورة.

#### VI. النصوص المطبقة

##### 1.VI. النصوص التشريعية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992 الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.168 بتاريخ 25 صفر 1397 (15 فبراير 1977) يتعلق باختصاصات العامل (الجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 16 مارس 1977، الصفحة 341) المتمم بالظهير الشريف المعتمد بمثابة قانون رقم 1.93.293 الصادر في 19 من ربيع الآخر 1414 (6 أكتوبر 1993) (الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 6 أكتوبر 1993) ؛ كما تم تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتمد بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية (الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 15 شتنبر 1993، الصفحة 481).

##### 2.VI. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير (الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993، الصفحة 576)؛

##### 3.VI. الدوريات

- دورية وزير الداخلية رقم 207 بتاريخ 12 يونيو 1995 المتعلقة بأجال تسليم رخص التجزئ والبناء ورخص السكن وشواهد المطابقة.

# VII. الرخص الخاصة

فتح المحلات المضرة بالصحة والمحلات

المزعجة والمحلات الخطرة

## الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة ؛
- .III** غرض المسطرة ؛
- .IV** نطاق التطبيق ؛
- .V** مسطرة دراسة طلبات فتح المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والخطرة ؛
- .VI** تموضع المحلات المصنفة ؛
- .VII** العقوبات ؛
- .VIII** إسهام التشريع المتعلق بالبيئة ؛
- .IX** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تخضع المحلات المصنفة خصوصا للمقتضيات التالية :

- مقتضيات الظهير الشريف بتاريخ 3 شوال 1332 (25 غشت 1914) في تنظيم المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة كما تعديله وتتميمه ؛
- مقتضيات النصوص التطبيقية للظهير الشريف بتاريخ 25 غشت 1914 المشار إليه أعلاه ؛
- المقتضيات البيئية المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبيئة.

## II. تعريف المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة

- المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة هي مؤسسات تمثل من حيث الأغراض المخصصة لها، أخطار على الجوار وعلى البيئة. وقد يتعلق الأمر بالورشات والمصانع والمعامل والمتاجر وكذا بالأنشطة الصناعية والتجارية كمخازن المحروقات والمتفجرات ومراكز معالجة النفايات... إلخ ؛
- وتنقسم هذه المحلات إلى ثلاث أصناف :

- الصنف الأول، يتطلب الحصول على رخصة البناء ؛
- الصنف الثاني، يتطلب كذلك الحصول على رخصة البناء ؛
- الصنف الثالث، والذي لا يتطلب إلا تصريحاً مسبقاً لدى السلطات المحلية.

- يتم تصنيف هذه المؤسسات بحسب طبيعة الأنشطة التي تزاوّل فيها والأضرار التي تنتجها على الأمن والصحة والراحة العامة ؛
- تم تحديد قائمة هذه المحلات وترتيبها بالقرار الوزاري بتاريخ 22 جمادى الثانية 1352 (13 أكتوبر 1933) بترتيب المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة ؛
- يجوز بقرار للسلطات المختصة إيقاف بناء أو استغلال كل محل ولو لم يكن مصنفاً في لائحة أسماء المؤسسات الخطرة.

## III. غرض المسطرة

- تهدف المسطرة المحدثة بموجب الظهير الشريف بتاريخ 25 غشت 1914، إخضاع المؤسسات المضرة بالصحة والمزعجة والخطرة لمراقبة وحرص السلطة الإدارية ؛
- تم توسيع هذا الغرض منذ دخول القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة والذي يخضع إلزامياً لدراسات التأثير على البيئة كل المشاريع (بما فيها مشاريع المؤسسات المضرة بالصحة والمؤسسات المزعجة والمؤسسات الخطرة) المزمع إنشاؤها من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، والتي يمكن، من حيث طبيعتها أو حجمها أو موقعها أن يكون لها تأثيرات سلبية على الوسط الإحيائي والفيزيائي والبشري (المادة 2 من القانون رقم 12.03).

## IV. نطاق التطبيق

- تسري مقتضيات الظهير 1914 المنظم للمحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة على المؤسسات المتواجدة داخل :
  - الجماعات الحضرية والمناطق المحيطة بها ؛
  - المراكز المحددة ؛
  - المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة.

- ولا تسري مقتضيات الظهير الشريف السالف الذكر على مؤسسات من هذا النوع كذلك التي تنتمي للسلطة

العسكرية والتي يتعين إقامتها بكيفية تتوفر فيها جميع ضمانات أمن وسلامة الجوار المطلوبة كما في المحلات المدنية من نفس الصنف.

#### V. مسطرة دراسة طلبات فتح المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة

- لا يمكن فتح المحلات المرتبة في الصنفين الأول والثاني إلا بترخيص وبعد إجراء بحث علني؛
- أما المحلات المرتبة في الصنف الثالث، فهي ليست خاضعة إلا لتصريح مسبق فقط.
- تختلف السلطة المختصة بتسليم رخصة فتح المحلات المصنفة بحسب الصنف الذي تنتمي إليه هذه المحلات.

#### 1.V. السلطة المختصة

##### المحلات من الصنف الأول.

منذ صدور قرار وزير التجهيز والنقل بتاريخ 5 مارس 2002، أصبحت دراسة طلبات ترخيص المحلات من الصنف الأول من اختصاص والي الجهة.

##### المحلات من الصنف الثاني.

تبقى طلبات الترخيص لفتح المحلات المصنفة في هذه الخانة من اختصاص رئيس المجلس الجماعي.

##### المحلات من الصنف الثالث.

- لا يستوجب فتح المحلات المصنفة في الصنف الثالث إلا بتصريح مسبق يوجه إلى السلطة المحلية الجماعية التي يقع المحل داخل نطاقها الترابي؛
- يتلقى مودع الطلب وصلاً بالإيداع مصحوباً بوثيقة تتضمن الشروط العامة المتعلقة بهذا الصنف من المحلات.

#### 2.V. محتوى الملف

بالنسبة للمحلات من الصنف الأول والثاني يتعين إرفاق طلبات الترخيص بالوثائق التالية :

- 1) مذكرة تتضمن :
  - أ) الاسم الكامل لطالب الرخصة ومحل سكنه وإذا كان الأمر يتعلق بشركة فعنوانها أو اسمها أو مركزها الإجتماعي وكذا صفة موقع الطلب؛
  - ب) نوع ومكونات المحل المراد إحداثه؛
  - ت) العدد التقريبي لمناصب الشغل المراد تشغيلها.
- 2) تصميم الموقع للمحل محرر بمقياس 50/1 (سنتمترين لكل متر) يحدد بشكل دقيق حدود موقع المحل ويبين أسماء المسالك المجاورة؛
- 3) تصميم المحل وبيان يحدد على الخصوص ما يلي :
  - أ) تموضع الأماكن وأحجامها؛
  - ب) تموضع الفتحات المخصصة لتفريغ الأماكن وتهويتها وكذا أحجامها؛
  - ج) العدد التقريبي لليد العاملة المزمع تشغيلها؛
  - د) تموضع التجهيزات الصحية المراد إحداثها وكذا كيفية وشروط التفريغ واستعمال أو معالجة بقايا المياه وفضلات الاستغلال؛
  - هـ) وسائل الوقاية من أسباب الحريق ومكافحته وموقع مركز الإغاثة؛
  - و) إن اقتضى الحال مكان الآلات المحركة ونوعها وقوتها ومكون حركتها والآلات والأدوات والخوابي والصهاريج والأبار وكذلك قوة المحركات وكيفية استعمالها؛

- 4) وثيقة تثبت دفع التكاليف المترتبة عن البحث (تكاليف الإشهار والنشر على الخصوص) التي يتحملها صاحب الطلب؛

- (5) بالنسبة للمحلات التي تستعمل الطاقة الكهربائية :
- (أ) تصميم يعين فيه موقع المعامل ومحطاتها الثانوية وأجهزة تحويل الطاقة الكهربائية والقنوات والتجهيزات الخاضعة لمقتضيات قانونية خاصة ؛
- (ب) بيان يبين الشروط التي أنجزت فيها التعليمات التنظيمية وتضمن الإرشادات التقنية اللازمة لضمان مراقبة تطبيق المقتضيات الخاصة الجاري بها العمل.
- بالنسبة للمحلات من الصنف الثالث، يتعين أن يكون التصريح مصحوبا بالوثائق المشار إليها في البنود 1 و2 و3 أعلاه.

### 3.V البحث العلني

- يكون كل طلب إنشاء مؤسسة مرتبة في الصنفين الأول والثاني موضوع بحث علني (المادة 6 من ظهير 1914).
- يتم افتتاح البحث تحت مراقبة :
  - الوالي بالنسبة للمحلات من الصنف الأول ؛
  - رئيس المجلس الجماعي بالنسبة للمحلات من الصنف الثاني.
- يتم إجراء هذا البحث داخل دائرة :
  - كيلومتر واحد بالنسبة للمحلات من الصنف الأول ؛
  - 500 متر بالنسبة للمحلات من الصنف الثاني.
- تكون مدة إجراء البحث :
  - شهرا واحدا بالنسبة للمحلات من الصنف الأول ؛
  - 15 يوما بالنسبة للمحلات من الصنف الثاني.
- يتحمل صاحب الطلب التكاليف المترتبة عن إجراء البحث خصوصا الصوائر الناتجة عن الإشهار والنشر؛
- قبل اختتام البحث العلني، يعرض ملف الترخيص والبحث، قصد الدراسة، على مفتش الشغل والمصالح الصحية والمحافظ على الصحة العمومية ؛
- إذا اتضح من تلك الدراسة أن المؤسسة المزمع إحداثها لا تستجيب لمتطلبات صحة وسلامة العمال، يجوز للسلطة المختصة، بقرار يبلغ إلى صاحب الشأن، تأجيل البت في قرار الترخيص إلى أن يتم تعديل التصميم المرفق بالطلب بشكل يصبح ملائما مع تلك المتطلبات.

### 4.V تسليم الرخص

- تمنح التراخيص، مع مراعاة حقوق الغير، داخل أجل شهرين تحتسب ابتداء من اختتام البحث العلني ؛
- يحدد قرار الترخيص :
  - مكونات المحل ؛
  - أهميته التجهيزات التي يشتمل عليها.
- يمكن أن يتضمن قرار الترخيص لأجل المصلحة العمومية مقتضيات ترمي إلى :
  - الوقاية من أسباب الحريق وجميع أنواع الآفات ؛
  - التخفيف من أسباب الإزعاج بالصحة والروائح أو الانبعاثات الكريهة ؛
  - اجتناب تلويث المياه ؛
  - وبشكل عام احترام جميع تدابير النظافة والأمن عند تشييد البناءات أو أثناء الاستغلال الصناعي.
- يمكن أن يشمل القرار منع تشييد أي بناء في منطقة معينة حول المحل تحت طائلة تحميل المستغل التعويض الناتج عن هذا الارتفاق لفائدة الأغيار؛

- تسقط الرخصة إذا لم يشرع في تنفيذ الأشغال داخل أجل سنة واحدة ؛
- إذا توقف استغلال محل مرتب في الصنف الثالث، تم فتحه بعد تقديم تصريح بشأنه، لما يزيد على سنة واحدة، يتعين على مستغله تقديم تصريح جديد بذلك.

### 5.V. رفض الرخصة

- يجوز رفض الرخصة لأسباب تتعلق بالأمن والنظافة والراحة العامة أو اشتراط عند تسليمها بتغيير الموقع أو المقتضيات المراد إدراجها ؛
- يتعين في جميع الحالات تعليل هذا القرار ؛
- يستحق في بعض الحالات تعويضا عن رفض الترخيص.

### VI. تموضع المحلات المصنفة

#### 1.VI. المحلات من الصنفين الأول والثاني

- لا يمكن الترخيص لإنشاء المحلات من الصنفين الأول والثاني إلا داخل المناطق الصناعية المتواجدة داخل :
  - الجماعات الحضرية والمناطق المحيطة ؛
  - المراكز المحددة ؛
  - المناطق المحيطة بالمدن والمراكز.
- يمكن منع بعض الصناعات داخل مدارات الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها؛
- لا يجوز خارج هذه المدارات الترخيص للمحلات من الصنفين الأول والثاني إلا على مسافة معينة من التجمعات الحضرية والقروية التي لم تحدد بعد دوائرها؛ و في هذه الحالة، تحدد هذه المسافة رخص إنشاء هذه المحلات والتي لا يجب في كل الأحوال أن تقل عن 500 متر.

#### 2.VI. المحلات من الصنف الثالث

- يمكن من حيث تموضعها إخضاع المحلات من الصنف الثالث إلى نفس الشروط كما هو الشأن للمحلات من الصنفين الأول والثاني والتي لا يسمح بإقامتها داخل المناطق السكنية.

### VII. العقوبات

- يعاقب على الخصوص المخالفات التالية :
  - فتح المحلات من الصنفين الأول والثاني بدون ترخيص والمحلات من الطبقة الثالثة بدون تصريح مسبق؛
  - عدم امتثال المحلات من الصنف الثالث لشروط عدم الاشتغال قبل تسليم التوصيل بالتصريح والامتثال للملاحظات المبداءة من قبل مفتش الشغل ؛
  - حالة العود عندما يكون مرتكب المخالفة موضوع حكم نهائي في مخالفة مماثلة.

### VIII. إسهام التشريع المتعلق بالبيئة

- بموجب التشريع المتعلق بالبيئة، يتوقف ترخيص المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير على البيئة على الحصول على قرار المقبولية البيئية والتي تشكل إحدى وثائق الملف المقدم من أجل الحصول على الترخيص للمشروع ؛
- دراسة التأثير على البيئة هي دراسة قبلية تمكن من تقييم الآثار المباشرة أو غير المباشرة التي يمكن أن تلحق البيئة على الأمد القصير والمتوسط والبعيد نتيجة إنجاز المشاريع الاقتصادية والتنموية وتشييد التجهيزات الأساسية، ومن تحديد التدابير الكفيلة بإزالة التأثيرات السلبية أو التخفيف منها أو تعويضها بما يساعد على

تحسين الآثار الإيجابية للمشروع على البيئة ؛

- من أجل ذلك، تخضع المحلات المصنفة لترخيص أو تصريح مسبق بحسب تصنيفها والشروط المحددة في النصوص التطبيقية ؛
- لا يقبل طلب الترخيص المتعلق بالمحلات المصنفة من طرف الإدارة إلا إذا كان مصحوبا بالموافقة ووصل بالتصريح أو بدراسة التأثير على البيئة ؛
- يجب على كل المحلات المصنفة أو غير المصنفة احترام معايير ومقاييس جودة البيئة ؛
- يتعين أن تشمل دفاتر التحملات الخاصة بالمنشآت الجديدة على المعايير والمقاييس المعمول بها عند تقديم طلب رخصة البناء ؛
- بالنسبة للمنشآت القائمة، تحدد تواريخ تطبيق احترام المعايير والمقاييس المذكورة بموجب نص تنظيمي.

## IX. النصوص المطبقة

### 1.IX. النصوص التشريعية

- الظهير الشريف بتاريخ 3 شوال 1332 (25 غشت 1914) في تنظيم المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة (الجريدة الرسمية بتاريخ 7 شتنبر 1914) كما تم تعديله وتتميمه ب :
  - الظهير الشريف بتاريخ 22 جمادى الثانية 1352 (13 أكتوبر 1933) (الجريدة الرسمية عدد 1101 بتاريخ فاتح دجنبر 1933، الصفحة 1915) ؛
  - الظهير الشريف بتاريخ 3 جمادى الثانية 1356 (11 غشت 1937) (الجريدة الرسمية بتاريخ 3 سبتمبر 1937) ؛
  - الظهير الشريف بتاريخ 10 ربيع الآخر 1357 (9 يونيو 1938) (الجريدة الرسمية بتاريخ 8 يوليو 1938) ؛
  - الظهير الشريف بتاريخ 28 ربيع الأول 1369 (18 يناير 1950) (الجريدة الرسمية بتاريخ 10 فبراير 1950).
- القانون رقم 65.99 المتعلق بمدونة الشغل الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.194 بتاريخ 14 رجب 1424 (11 سبتمبر 2003)، كما تعديله (الجريدة الرسمية عدد 5210 بتاريخ 6 مايو 2004) ؛
- الرسالة الملكية الموجهة إلى الوزير الأول في موضوع التدبير اللامتمركز للاستثمار المحررة بتاريخ 24 من شوال 1422 (9 يناير 2002) (الجريدة الرسمية عدد 4970 بتاريخ 17 يناير 2002) ؛
- القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.60 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003) ؛
- القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.59 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 ماي 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003، الصفحة 500).

### 2.IX. النصوص التنظيمية

- القرار الوزيري الصادر في 22 جمادى الثانية 1352 (13 أكتوبر 1933) في تعيين طبقات المحلات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطرة (الجريدة الرسمية بتاريخ فاتح دجنبر 1933) ؛ كما تم تتميمه وتعديله ب :
  - القرار الوزيري الصادر في 25 ربيع الثاني 1353 (7 غشت 1934) في تغيير القرار الوزيري المؤرخ في 22 جمادى الثانية 1352 الموافق 13 أكتوبر 1933 بشأن ترتيب طبقات المؤسسات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطرة (الجريدة الرسمية عدد 1140 بتاريخ 31 غشت 1934، الصفحة 1213) ؛

- القرار الوزيري الصادر في 16 صفر 1370 (27 نونبر 1950) في تغيير وتنظيم القرار الوزيري الصادر في 22 جمادى الثانية 1352 الموافق 13 أكتوبر 1933 بشأن ترتيب طبقات المؤسسات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطيرة (الجريدة الرسمية عدد 1992 بتاريخ 29 دجنبر 1950، الصفحة 2414) ؛
- القرار الوزيري الصادر بتاريخ 24 شعبان 1373 (28 أبريل 1954) بتغيير القرار الوزيري الصادر في 22 جمادى الثانية 1352 الموافق 13 أكتوبر 1933 بشأن ترتيب طبقات المؤسسات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطيرة (الجريدة الرسمية عدد 2176 بتاريخ 9 يوليوز 1954، الصفحة 1975) ؛
- المرسوم رقم 2.59.1591 بتاريخ 15 ربيع الأول 1379 ( 18 شتنبر 1959) في تغيير القرار الوزيري الصادر في 22 جمادى الثانية 1352 الموافق لـ 13 أكتوبر 1933 بشأن ترتيب المؤسسات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطيرة (الجريدة الرسمية عدد 2460 بتاريخ 18 دجنبر 1959، الصفحة 3605) ؛
- المرسوم رقم 2.72.643 الصادر بتاريخ 16 صفر 1394 (11 مارس 1974) بتنظيم القرار الوزيري الصادر في 22 جمادى الثانية 1352 (13 أكتوبر 1933) بشأن ترتيب المؤسسات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطيرة (الجريدة الرسمية عدد 3303 بتاريخ 20 مارس 1974) ؛
- القرار الوزيري الصادر بتاريخ 9 رجب 1358 الموافق 25 غشت 1939، تعتبر بموجبه بعض المحلات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطيرة من الطبقة الثالثة مماثلة للمحلات من الطبقتين الأولى والثانية فيما يتعلق بإحداثها في بعض المناطق الخاصة للسكنى (الجريدة الرسمية عدد 1405 بتاريخ 29 شتنبر 1939، الصفحة 1791) ؛
- قرار مدير الأشغال العمومية بتاريخ 25 مارس 1949 بتحديد كيفية تطبيق المادة 2 من القرار الوزيري بتاريخ 13 أكتوبر 1933 بشأن ترتيب طبقات المؤسسات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطيرة (عدد 1903 بتاريخ 15 أبريل 1949) ؛
- قرار مدير الأشغال العمومية بتاريخ 23 غشت 1952 بتنظيم القرار المدير بتاريخ 25 مارس 1949 بتحديد كيفية تطبيق المادة 2 من القرار الوزيري بتاريخ 13 أكتوبر 1933 بشأن ترتيب طبقات المؤسسات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطيرة (ج.ر بتاريخ 12 شتنبر 1952)؛
- قرار مشترك بتاريخ 20 مارس 1959 المتعلق بتطبيق التشريع بالمناطق القديمة للحماية الاسبانية وإقليم طنجة فيما يتعلق بالمؤسسات المضرة بالصحة أو المزعجة أو الخطيرة ( ج.ر عدد 2433 بتاريخ 12 يونيو 1959)؛
- المرسوم رقم 2.07.1291 الصادر في 4 ذي القعدة 1428 (15 نوفمبر 2007) يتعلق باختصاصات وزير التجهيز والنقل (الجريدة الرسمية 5579 بتاريخ 19 نوفمبر 2007، الصفحة 3615) ؛
- قرار وزير التجهيز رقم 368.02 الصادر في 20 من ذي الحجة 1422 (5 مارس 2002) بتفويض السلطة إلى ولاية الجهات (الجريدة الرسمية عدد 4984 بتاريخ 7 مارس 2002، الصفحة 486).

### 3.IX. الدوريات

- الدوريات رقم 566 لوزير السكنى وإعداد التراب الوطني بتاريخ 10 يونيو 1981 المتعلقة بالمؤسسات المضرة والمزعجة والخطيرة.



## مراقبة بعض العمليات العقارية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية غير الفلاحية

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** أغراض المسطرة ؛
- .III** اللجنة الجهوية ؛
- .IV** مسطرة دراسة الملفات ؛
- .V** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- تم إحداث مسطرة دراسة الطلبات المتعلقة ببعض العمليات العقارية بموجب المرسوم رقم 2.04.683 الصادر بتاريخ 16 من ذي القعدة 1425 (29 ديسمبر 2004) يتعلق باللجنة الجهوية المكلفة ببعض العمليات العقارية؛
- تتدرج المسطرة في إطار تنفيذ التوجيهات الملكية المتضمنة في الرسالة الملكية بتاريخ 24 من شوال 1422 (9 يناير 2002) الموجهة إلى الوزير الأول في موضوع التدبير اللامتكيز للاستثمار.

## II. أغراض المسطرة

- تقتضي الفقرة 3.2.4. من الرسالة الملكية بتحويل اللجن الوطنية الموكل إليها إبداء الرأي في بعض العمليات العقارية وخاصة :
  - اللجنة المكلفة بدراسة طلبات التصريح بعدم قابلية الأراضي للفلاحة ؛
  - اللجنة المكلفة بحماية المناطق الساحلية والمناطق الحساسة ؛
- إلى لجن جهوية ووضعها تحت سلطة الوالي أو العامل الذي يفوض إليه ذلك ؛
- تختص اللجنة الجهوية بدراسة الطلبات المتعلقة ببعض العمليات العقارية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية غير الفلاحية.

## III. اللجنة الجهوية

### 1.III. تكوين اللجنة

- تتكون اللجنة الجهوية المكلفة ببعض العمليات العقارية التي يرأسها والى الجهة من الأعضاء التالية أو ممثليهم:
  - عامل العمالة أو الإقليم المعني ؛
  - مدير المركز الجهوي للاستثمار ؛
  - المدير الإقليمي للفلاحة أو مدير المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي ؛
  - مندوب الأملاك المخزنية ؛
  - المحافظ على الأملاك العقارية ؛
  - المفتش الجهوي للإسكان والتعمير وإعداد التراب الوطني ؛
  - مدير الوكالة الحضرية ؛
  - المندوب الجهوي للوزارة المعنية بالمشروع المراد إنجازه ؛
  - ممثلو قطاعات التجهيز والمياه والغابات والسياحة إذا تعلق الأمر بمشاريع يزعم إنجازها في المناطق الساحلية التي لا تشملها وثائق التعمير وفي المناطق الحساسة.
- يتعين أن يفوض لأعضاء اللجنة أو ممثليهم بشكل قانوني السلط اللازمة التي تمكنهم من اتخاذ القرارات.
- يعهد للمركز الجهوي للاستثمار بمهمة كتابة اللجنة.

### 2.III. اختصاصات اللجنة

تبت اللجنة في طلبات مشاريع الاستثمار المتعلقة ب :

- تفويت أو كراء الأراضي الفلاحية أو ذات الصبغة الفلاحية التابعة لملك الدولة الخاص، الواقعة خارج المدارات الحضرية أو غير الخاضعة لتصميم التهيئة أو تصميم للتنمية مصادق عليهما والتي ترمي إلى إنجاز مشروع استثماري غير فلاحى ذي صبغة اقتصادية أو اجتماعية ؛
- الإشهاد بعدم الصبغة الفلاحية للأراضي الفلاحية حينما تهتم العمليات العقارية المتعلقة بها أشخاصا ذاتيين أجنب أو شركات بالأسهم أو شركات يكون مجموع رأسمالها أو جزء منه بيد أشخاص أجنب ؛
- الترخيص بتقسيم الأراضي الواقعة داخل دوائر الري أو دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية من أجل خلق أو توسيع منشآت فلاحية ؛
- إنجاز مشاريع استثمارية في منطقة ساحلية لا تشملها وثائق التعمير أو في المناطق الحساسة (الحدائق الوطنية والمواقع الطبيعية ...).

#### IV. مسطرة دراسة الملفات

##### 1.IV. مقتضيات مشتركة لكل المشاريع

- تودع الملفات المكونة بشكل صحيح طبقا لمقتضيات المرسوم رقم 2.04.683 المذكور، لدى المركز الجهوي للاستثمار مقابل وصل بالتسلم موقع ومؤرخ ؛
- يوجه مدير المركز الجهوي للاستثمار نسخة من الملف إلى كل عضو من أعضاء اللجنة من أجل دراسته ؛
- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها ؛
- يتم البت في الملفات المودعة خلال أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف ؛
- يجب أن يكون كل رفض للطلب معللا ويبلغ إلى المعني بالأمر. كما يمكنه أن يكون موضوع طعن أمام اللجنة المكلفة بالاستثمار لدى الوزير الأول ؛

##### 2.IV. مقتضيات خاصة

##### 1.2.IV. تفويت أو كراء الأراضي الفلاحية أو ذات الصبغة الفلاحية التابعة لملك الدولة الخاص

- للبت في الطلبات<sup>(1)</sup> المودعة، يجب على اللجنة أن :
  - تتحقق من القابلية المادية والقانونية للأرض موضوع الطلب ؛
  - تقييم الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للمشروع المراد إنجازه ؛
  - تحديد المساحة اللازمة للمشروع ؛
  - تسهر على المحافظة على الأراضي التالية :
- الأراضي ذات المؤهلات الفلاحية العالية، خاصة تلك الواقعة داخل دوائر الري ضد أي استعمال غير فلاحى ؛
- الأراضي الفلاحية الموضوعة رهن إشارة شركات الدولة من أجل إنجاز مهام وإبرام اتفاقيات الشراكة لإنجاز مشاريع استثمارية ؛
- الأراضي الموزعة في إطار الظهير الشريف رقم 1.72.277 الصادر في 22 من ذي القعدة 1392 (29 ديسمبر 1972) المتعلق بمنح الفلاحين أراض فلاحية أو ذات صبغة فلاحية تابعة لملك الدولة الخاص ؛
- الأراضي المخصصة من طرف الدولة لإنجاز مشاريع أو برامج أو مهام معينة ؛
- تتحقق مما يلي :

- عدم وجود الأرض في مناطق أو قطاعات أو دوائر تخضع لنصوص تقييد المعاملات العقارية أو تمنعها ؛
- ملاءمة المشروع مع توجهات وثائق التعمير وإعداد التراب.

- ترخص عمليات التقويت والكرء طبقا لنظام المحاسبة العمومية مع مراعاة السلط الجديدة المفوضة لولاية الجهات.

#### 2.2.IV. شهادة عدم الصبغة الفلاحية

- يتوقف اقتناء العقارات الفلاحية أو ذات الصبغة الفلاحية الواقعة كليا أو جزئيا خارج المدار الحضري من طرف أشخاص ذاتيين أجنب أو شركات بالأسهم أو شركات يكون مجموع رأسمالها أو جزء منه بيد أشخاص أجنب، قصد إنجاز مشاريع استثمارية غير فلاحية، على الحصول على شهادة عدم الصبغة الفلاحية ؛
- للبت في طلبات (2) شواهد عدم الصبغة الفلاحية، يجب على اللجنة أن تحترم المبادئ الأساسية التالية :

- السهر على المحافظة على الأراضي ذات المؤهلات الفلاحية العالية ؛
- التأكد من أن العقار لا يوجد داخل المناطق المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الخاصة، خاصة قطاعات الضم ودوائر الري وبأن العقار لم يتم تسليمه في إطار الإصلاح الزراعي ؛
- تقييم الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للمشروع المراد إنجازه ؛
- تحديد المساحة اللازمة لإنجاز المشروع.

- تبعا لهذه الدراسة تسلم للمعني بالأمر شهادة مؤقتة بعدم الصبغة الفلاحية شريطة أن ينجز المشروع في الأجل المحدد في الالتزام ؛
- وإذا تعذر على المستثمر إنجاز المشروع داخل الأجل المحدد في الالتزام لأسباب قاهرة، يجوز لوالي الجهة تمديد هذا الأجل بطلب من المستثمر ؛
- تمنح لصاحب الشأن بطلب منه أو بمبادرة من الإدارة شهادة نهائية بعدم الصبغة الفلاحية بعد معاينة إنجاز المشروع من طرف لجنة تضم الأعضاء التالية :

- السلطة المحلية أو من ممثلها، رئيسا ؛
- ممثل المديرية الإقليمية للفلاحة أو المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي المعهد إليهما بكتابة اللجنة ؛
- ممثل الوزارة المكلفة بالتجهيز ؛
- ممثل الوزارة الوصية على المشروع.

- يمكن أن تمنح كذلك شهادة الصبغة غير الفلاحية إذا كان العقار قد فقد مسبقا قابليته للفلاحة ؛
- تمنح الشهادة المؤقتة أو النهائية بعدم الصبغة الفلاحية من طرف والي الجهة؛
- للبت في طلبات (3) المشاريع الإستثمارية، يجب على اللجنة أن تراعي المبادئ الأساسية التالية:

- المنفعة الاقتصادية والاجتماعية للمشروع ؛
- حماية المناطق الحساسة والمحافظة عليها ؛
- المحافظة على الطابع العمومي للشواطئ ؛
- حماية المواقع التي يمكنها أن تستقبل وحدات التهيئة السياحية.

- يسلم القرار المتعلق بالمشروع من طرف والي الجهة.

(3) لم يتم بعد حصر هذه اللائحة

#### 3.2.IV. تقسيم الأراضي الواقعة داخل دوائر الري أو دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية

- يتوقف تقسيم الأراضي الواقعة داخل دوائر الري أو دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية لإنشاء أو توسيع منشآت غير فلاحية على الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية ؛

- للبت في طلبات (4) رخص التقسيم، يجب على اللجنة أن تراعي المبادئ الأساسية التالية :
  - التأكد من أن تغيير الغرض المخصص له العقار لن يضر بدائرة الري المعنية ؛
  - تقييم الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للمشروع المراد إنجازه ؛
  - تحديد المساحة اللازمة لإنجاز المشروع.
- يمنح الترخيص بالتقسيم من طرف والي الجهة.

#### IV.2.4. المشاريع الإستثمارية المراد إنجازها في المناطق الساحلية التي لا تشملها وثائق التعمير وفي المناطق الحساسة

-تعرض المشاريع الإستثمارية المراد إنجازها في المناطق الساحلية غير المغطاة بوثائق التعمير أو في المناطق الحساسة على أنظار اللجنة لدراستها وإبداء الرأي بشأنها.

#### V. النصوص المطبقة

##### V.1. النصوص التشريعية

- الظهير الشريف رقم 1.72.277 الصادر في 22 من ذي القعدة 1392 (29 ديسمبر 1972) بمثابة قانون يتعلق بمنح الفلاحين أراض فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص (الجريدة الرسمية عدد 3178 بتاريخ 26 سبتمبر 1973) ؛
- القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.152 بتاريخ 13 ربيع الأول 1416 (11 غشت 1995) (الجريدة الرسمية عدد 4323 بتاريخ 6 سبتمبر 1995) ؛

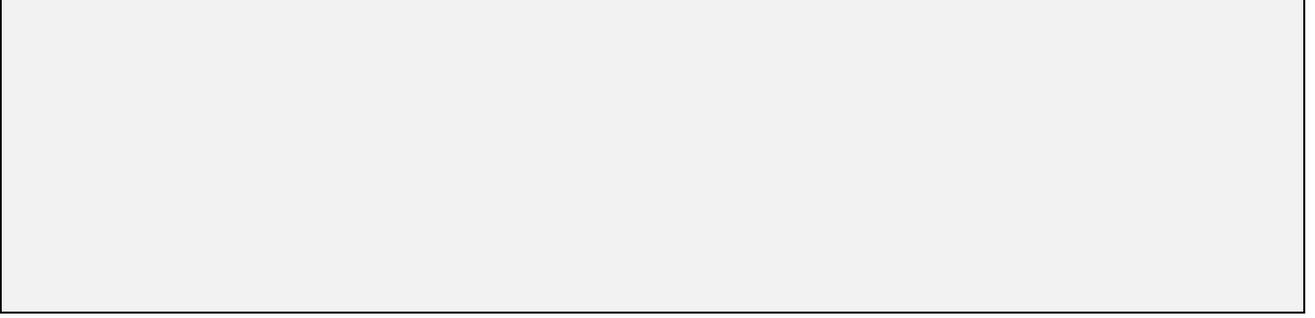
##### V.2. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.04.683 الصادر بتاريخ 16 من ذي القعدة 1425 (29 ديسمبر 2004) يتعلق باللجنة الجهوية المكلفة ببعض العمليات العقارية (الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 6 يناير 2005) ؛
- المرسوم الملكي رقم 330.66 الصادر بتاريخ 10 محرم 1387 (21 أبريل 1967) بسن نظام عام للمحاسبة العامة (الجريدة الرسمية عدد 2843 بتاريخ 26 أبريل 1967)، كما تم تعديله وتتميمه ؛
- المرسوم رقم 2.94.590 الصادر في 22 جمادى الآخرة 1416 (16 نوفمبر 1995) لتطبيق القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.152 بتاريخ 13 ربيع الأول 1416 (11 غشت 1995) (الجريدة الرسمية عدد 4336 بتاريخ 6 دجنبر 1995) ؛

- قرار لوزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة رقم 367.02 الصادر في 20 من ذي الحجة 1422 (5 مارس 2002) بتفويض السلط إلى ولاية الجهات لكراء عقارات من ملك الدولة الخاص قصد إنجاز مشاريع استثمارية (الجريدة الرسمية عدد 4984 بتاريخ 7 مارس 2002) ؛

#### V.3. الدوريات

منشور الوزير الأول رقم 2002/20 بتاريخ 26 دجنبر 2002 حول تدبير مشاريع الاستثمار



# VIII. الضم العقاري

## الجمعيات النقابية للملاك الحضريين

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف جمعية نقابة الملاك الحضريين ؛
- .III** غرض تأسيس نقابة جمعية الملاك الحضريين ؛
- .IV** نطاق التطبيق ؛
- .V** الأهداف العملية لجمعية نقابية الملاك الحضريين ؛
- .VI** مسطرة إحداث جمعية نقابية للملاك الحضريين ؛
- .VII** مراحل الضم العقاري ؛
- .VIII** الموارد المالية ؛
- .IX** المصادقة ؛
- .X** أداء التعويضات و تطهير العقارات ؛
- .XI** الطعن ؛
- .XII** حل الجمعية النقابية للملاك الحضريين
- .XIII** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تنظم الجمعيات النقابية للملاك الحضريين أو آلية ضم وإعادة توزيع الأراضي بنصين خاصين :

- الظهير الشريف الصادر في 25 محرم 1336 (10 نوفمبر 1917) المتعلق بالشركات التوكيلية لأرباب الأملاك الكائنة بالمدن، كما تم تغييره وتتميمه ؛
- الظهير الشريف الصادر في 13 من شوال 1340 (10 يونيو 1922) المتعلق بتسجيل الأملاك الخاضعة لنظام ظهير 25 محرم 1336 (10 نوفمبر 1917) بشأن الشركات التوكيلية لأرباب الأملاك الكائنة بالمدن.

## II. تعريف جمعية نقابة الملاك الحضريين

- جمعية نقابة الملاك الحضريين هي كتل الملاك أو الملكيات بهدف إعادة هيكلة أراض حضرية بضمها بغية إعادة تشكيل تطبيقها لجعل العقارات صالحة للبناء وإنجاز التجهيزات الجماعية ؛
- يتم إعادة توزيع الأراضي التي تم ضمها بين الملاك الأصليين بعد تغيير وعائها ؛
- تركز عملية ضم الأراضي وإعادة توزيعها كآلية للتهيئة الحضرية على توجهات وثيقة التعمير إن وجدت ؛
- ليست جمعية نقابة الملاك الحضريين لا بجمعية خاضعة لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.58.376 الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 1958 المتعلق بتنظيم حق تأسيس الجمعيات كما تم تعديله وتتميمه ولا بنقابة مهنيين، بل هي شخص معنوي يهدف إلى تدبير التجهيزات المشتركة لمجموعة من الملاك العقاريين.

## III. غرض تأسيس نقابة جمعية الملاك الحضريين

- الغرض من تأسيس نقابة جمعية الملاك هو تعبئة العقارات للتمكين من تنفيذ مقتضيات وثائق التعمير من خلال :
  - إنجاز التصميم العمومي المتعلق بتصنيف الأبنية وتوسيع المدينة ؛
  - تجزئة بعض الأملاك ؛
  - أو تهيئة الطرقات الخاصة وملحقاتها (الأرصفة ومجاري المياه المستعملة...) وصيانتها.
- يقوم بهذه العمليات هيئة تحدد خصيصا لهذا الغرض والتي تأخذ صفة جمعية نقابية التي يمنحها القانون امتيازات السلطة العمومية، وذلك للقيام بضم الأراضي و/أو العقارات وتهيئتها وإعادة توزيعها.

## IV. نطاق التطبيق

يطبق الضم العقاري داخل دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة وفي مناطق حضرية محددة مشمولة بتصميم للتهيئة والتي لا يسمح تطبيقها من القيام بتهيئة منسجمة ولا بإنجاز شبكات الطرق والتجهيزات الجماعية المنصوص عليها في تصميم التهيئة.

## V. الأهداف العملية لجمعية نقابة الملاك الحضريين

- يكمن الحل الذي يقدمه الضم الحضري في تجميع كل الأراضي للتمكين من فتح الطرقات وإحداث الساحات العمومية وتخصيص الأراضي اللازمة لإنجاز التجهيزات الجماعية وجعل البقع الأرضية صالحة للبناء وفقا لما ينص عليه تصميم التهيئة ؛

- يمكن الضم الحضري السلطة العمومية من تجنب اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية التي تعتبر حلا مكلفا بالنسبة للمال العام بتفضيل المقاربة التشاركية في عمليات التهيئة مع الملاك العقاريين للمنطقة المعنية وذلك من خلال المساهمة بحصة عينية أو مالية.

## VI. مسطرة إحداث جمعية نقابية للملاك الحضريين

- يمكن إحداث جمعيات نقابية للملاك الحضريين من طرف الدولة أو الجماعات الحضرية في المناطق المخصصة سواء لإنجاز مساكن اقتصادية أو لبناء عمارات أو لبيع بقع معدة للبناء.

### 1.VI. كيفية الإحداث

- يمكن إحداث الجمعيات النقابية للملاك الحضريين الإختيارية إما :

- بمبادرة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية ؛
- بعد دراسة الطلبات المقدمة له لهذا الغرض، من طرف الملاك الحضريين المعنيين.

### 1.1.VI. رأي المجلس الجماعي

- يأمر رئيس المجلس الجماعي بعد استطلاع رأي هذا المجلس بإعداد :

- التصميم المحدد لمحيط المنطقة المعنية ؛
- مشروع النظام الأساسي الذي يحدد هدف الجمعية وضوابط تنظيمها وتسييرها.

### 2.1.VI. البحث العلني

- يودع التصميم المحدد لمحيط المنطقة ومشروع النظام الأساسي لدى مصالح الجماعة حيث يتمكن المعنيون بالأمر من الاطلاع عليها وتقديم ملاحظاتهم بشأنها ؛
- ينشر إعلان بهذا الإيداع عن طريق التصديق أو بواسطة رسائل فردية تبلغ إلى كل من الملاك العقاريين الظاهريين للأراضي الواقعة داخل حدود مدار الجمعية وذلك من أجل :

- إخبارهم بمدة البحث التي لا تقل عن 20 يوما ولا تزيد عن 40 يوما ؛
- استدعاء الملاك العقاريين عند نهاية البحث لحضور الجمع العام التأسيسي.

### 3.1.VI. الجمع العام

#### الرئاسة

- يرأس الجمع العام رئيس المجلس الجماعي الذي يعرض فيه على الأعضاء الحاضرين أو وكلائهم :

- مشروع النظام الأساسي ؛
- تعيين أعضاء مكتب الجمعية.

#### النصاب

- يعد انخراط الأغلبية ضروريا وكافيا لإحداث الجمعية شريطة أن يمثل المنخرطون على الأقل نصف مساحة الأراضي الواقعة داخل المنطقة التي يشملها مدار الجمعية.

#### التصويت على مشروع النظام الأساسي

- يتم تثبيت المصوتين ونتائج التصويت في محضر ؛

- يتم توقيع المحضر من قبل رئيس المجلس الجماعي والأعضاء الحاضرين مع بيان :

- انخراط الملاك العقاريين الذين لا يعرفون التوقيع ؛

- انخراط الملاك العقاريين المعبرين عن انخراطهم كتابة ؛
- أسماء الأشخاص الممتنعين عن التصويت.
- تلحق الأجوبة المرسلة كتابة بالمحضر ؛
- يعتبر عدم الجواب أو الامتناع عن التصويت بمثابة انخراط في الجمعية ؛
- بعد تصويت الجمع العام يتوفر الملاك العقاريون المعترضون على أجل خمسة عشر يوماً لتقديم ملاحظاتهم لرئيس المجلس الجماعي.

### تكوين الجمعية

- \* **الجمعية الاختيارية** : يتم إحداث الجمعية الاختيارية بمرسوم يعين في نفس الآن الأعوان التقنيين المكلفين بإعداد عمليات الضم العقاري موضوع الجمعية.
- \* **الجمعية الإجبارية** : يتم إحداث الجمعية الإجبارية بإيعاز من الدولة أو الجماعة الحضرية بموجب مرسوم وذلك لإنجاز منطقة سكن اقتصادي. ولا تسري المسطرة المفصلة أعلاه والمتعلقة بالجمعيات الاختيارية على هذا النوع من الجمعيات.

### 2.VI. الآثار القانونية لتكوين جمعيات نقابة الملاك الحضريين

- ابتداء من تاريخ نشر المرسوم القاضي بإحداث الجمعية بالجريدة الرسمية :
- يمنع تشييد أي مبنى جديد على الأراضي الواقعة داخل الدائرة التي يشملها التصميم المحدد للمنطقة ؛
- لا يمكن القيام بالمباني الموجودة بهذه الأراضي إلا بالإصلاحات المدعمة لها ؛
- يجوز، بصفة استثنائية، تسليم رخص البناء على الأراضي الواقعة خارج حدود الطرق والمساحات المزمع إحداثها بعد موافقة اللجنة التقنية.
- باستثناء الأراضي المبنية التي يمكن تعبتها بالتراضي، يجوز للجماعة أو الجمعية، حسب الحالة، وضع اليد على الأراضي الواقعة داخل حدود الطرق والمساحات المزمع إحداثها ؛
- ترتبط حقوق وواجبات الملاك العقاريين الحقيقيين أو الظاهريين المترتبة عن إحداث الجمعية النقابية بالعقارات وتتبعها بين أيدي الملاك العقاريين المتتاليين.

### 3.VI. اللجنة النقابية

\* الجمعية الاختيارية:

- يمثل الجمعية الاختيارية لجنة نقابية يرأسها رئيس المجلس البلدي أو من ينوب عنه ؛
- تتكون اللجنة النقابية من 4 إلى 8 أعضاء ينتخبون من طرف الجمع العام التأسيسي من بين الملاك أعضاء الجمعية وفق الشروط المقررة في الأنظمة الأساسية ؛
- تزاوّل مهام الأعضاء في الجمعية النقابية بدون مقابل ؛
- إذا تبين أن عمل اللجنة تواجهه عراقيل يمكن للوزير الأول، بناء على طلب رئيس المجلس البلدي، استدعاء جمع عام لتعيين لجنة نقابية جديدة والتي يمكن أن يكون أعضائها غير منتمين لجمعية الملاك. ويمكن في نفس الآن تعيين لجنة جديدة تنتهي صلاحياتها يوم انتخاب لجنة جديدة.

\* اللجنة الإجبارية:

- يمثل الجمعية الإجبارية لجنة نقابية يرأسها رئيس المجلس الجماعي والتي يمكن اختيار أعضائها من خارج أعضاء الجمعية النقابية ؛
- تتمتع، في هذه الحالة، هذه اللجنة بنفس الحقوق وتتوفر على نفس الموارد والوسائل المالية للتنفيذ على

غرار الجموع العامة واللجن النقابية للجمعيات النقابية الاختيارية.

## VII. مراحل الضم العقاري

تتم عملية الضم العقاري عبر ثلاث آليات :

- تجميع الأراضي ؛
- تهيئتها وفقا لمقتضيات تصميم التهيئة ؛
- إعادة توزيعها.

### 1.VII. تجميع الأراضي

- تكمن أول عملية مرتبطة بالضم العقاري في تجميع القطع الأرضية و/أو البنايات الموجودة داخل مدار الضم للحصول على منطقة يمكن بداخلها تطبيق تصميم التهيئة أو قرار تخطيط حدود الطرق بكل سهولة ؛
- تقوم بهذه العملية اللجنة النقابية أو لجنة الضم المحدثة لهذا الغرض، وتشمل المدار اللازم لتحقيق الضم وذلك بعد موافقة أغلبية الملاك ؛
- ويشمل تجميع الأراضي تلك المتواجدة في الطريق العمومي أو خارجها والمساحات والمساحات الخضراء والمساحات المشجرة الموجودة أو المراد إحداثها ؛
- يمكن أن تشمل عملية تجميع الأراضي العقارات سواء المثقلة منها بارتفاقات مرتبطة بتصميم تهيئة أو قرار تخطيط حدود الطرق أم لا.

### 2.VII. تهيئة الأراضي

- تتمثل تهيئة الأراضي في إعادة تشكيل البقع الأرضية بشكل تصبح مطابقة لتصميم التهيئة الذي يشمل المنطقة ؛
- يمكن أن تشمل هذه العملية إحداث تجزئة عقارية أو تهيئة الطرق وملحقاتها خصوصا قنوات الماء الصالح للشرب والكهرباء والصرف الصحي ؛
- يمكن أن تشمل تهيئة الأراضي على تقويم الأراضي و/أو العقارات المبنية أم لا وفقا لمقتضيات تصميم التهيئة وقرار تخطيط حدود الطرق. بمعنى آخر، يمكن أن يترتب عن تهيئة الأراضي و/أو العقارات الموجودة داخل مدار الضم كل عملية من شأنها أن تسهل تطبيق مقتضيات التخطيط الحضري.

### 3.VII. إعادة توزيع البقع الأرضية

- فور تهيئة الأراضي حتى تصير مطابقة لمضامين تصميم التهيئة، يستعيد الملاك بقعهم الأرضية أو بقعا أرضية تساوي تلك التي كانوا يتوفرون عليها قبل ضم الملكيات العقارية ؛
- يأخذ بعين الاعتبار عند توزيع البقع الأرضية الواقعة خارج حدود الطرق والمساحات المزمع إحداثها مساحة كل بقعة وطول واجهتها وكل العناصر الأخرى التي تحدد قيمتها ولا سيما الرؤية والشكل والموقع وموقعها وقابلية البناء ؛

- يؤدي أعضاء الجمعية الذين استفادوا من اشتراكهم في العملية من امتيازات، تعويضا عن ذلك أو معدل الفارق بين الأنصبة يساوي الامتيازات التي استفادوا منها. ويتلقى الملاك المتضررين تعويضا عن ذلك ؛
- ويستحق التعويض كذلك لمكتري العقارات التي شملها تخطيط الطرق والمساحات الذين يتوفرون على عقد كراء ثابت التاريخ سابق لنشر الإعلان بإخبار العموم بمشروع إحداث الجمعية.

#### 4.VII. دور الأعوان التقنيين

- يتم إعداد العمليات المفصلة أعلاه من طرف الأعوان التقنيين (المهندسين المساحين الطبوغرافيين) تحت إشراف رئيس المجلس الجماعي. ويقوم هؤلاء الأعوان بوضع :
  - جدول بالبقع الأرضية الواقعة داخل التصميم المحدد للمنطقة مع تحديد قيمتها ؛
  - مشروع لإعادة توزيع هذه البقع الأرضية مصحوبا، إن اقتضى الحال، بلائحة التعويضات النقدية والمساهمات ومعدلات فارق الأنصبة وباقي التعويضات التي يتضمنها المشروع.
- تودع هذه الوثائق التي يوقعها الأعوان التقنيين ويأشر عليها من طرف رئيس المجلس الجماعي، لدى المصالح الجماعية حيث يتم إخبار المعنيين بالأمر الذين بإمكانهم تقديم ملاحظاتهم بشأنها عند الاقتضاء ؛
- عند انقضاء هذا الأجل، يعرض المشروع مصحوبا بالملاحظات المقدمة بشأنه على أنظار اللجنة قصد المصادقة عليه والتي يمكن لها أن تدخل عليه التعديلات التي تراها ضرورية. ويقوم أعضاء اللجنة المذكورة بتوقيع التصميم المحدد.

#### 5.VII. تحفيظ العقارات

- يتم تلقائيا تحفيظ العقارات الواقعة داخل دائرة الجمعية النقابية المعنية ؛
  - ولهذه الغاية توجه الجمعية النقابية للمحافظ على الأملاك العقارية المعني :
    - المرسوم القاضي بإحداث الجمعية ؛
    - وضعية التقسيم العقاري مع أسماء و عناوين الملاك العقاريين ومساحة وقيمة كل قطعة أرضية ؛
    - التصميم المحدد لدائرة الجمعية النقابية.
- (أنظر تفاصيل مسطرة التحفيظ في ظهير 1922).

#### 6.VII. دور اللجنة النقابية

- في المناطق المسماة «السكن الاقتصادي» تقوم اللجنة النقابية بإعداد مشروع الضم ؛
- يودع هذا المشروع، لمدة 15 يوما، بمقر الجماعة مصحوبا بسجل لتدوين ملاحظات الملاك المعنيين ؛
- ينشر إعلان بهذا الإيداع ويبلغ إلى كل المعنيين.

#### VIII. الموارد المالية

- لتنفيذ عملياتها يمكن للجنة النقابية :
  - إحداث رسوم على الملاك العقاريين وإعداد قائمة بأسماء الخاضعين لها توقع من طرف رئيس المجلس الجماعي؛
  - اللجوء إلى الاقتراض بعد استطلاع رأي المجلس الجماعي وموافقة الوزير الأول ؛
  - تلقي الدعم والتسبيقات على شكل قروض أو إعانات تمنحها الدولة أو الجماعة عندما يكون الغرض من إحداث الجمعية النقابية تنفيذ تصميم التهيئة.

- عندما يتم إحداث الجمعية بشكل إجباري، تتحمل الجهة التي اتخذت مبادرة إحداثها كليا أو جزئيا مصاريف إنجاز أشغال ضم وإعادة توزيع الأراضي وعلى الخصوص الأتعاب المستحقة لفائدة الأعوان التقنيين.

#### IX. المصادقة

- تتم المصادقة على قرارات اللجنة النقابية ولجنة الضم بمرسوم ؛
- تتم المصادقة بظهير إذا كانت عمليات الجمعية تهم عقارات حسبية ؛

- ابتداء من تاريخ نشر مرسوم أو ظهير المصادقة بالجريدة الرسمية :
- تنتقل، بصفة تلقائية، الحقوق العينية কিما كانت طبيعتها والمثقلة بها العقارات، لتقع على البقع الأرضية الجديدة موضوع المعاوضة وعلى معدل الفرق بين الأنصبة والتعويضات ؛
- يرفع منع البناء خارج حدود الطرق والمساحات المخطط لها.

#### X. أداء التعويضات وتطهير العقارات

- تودع التعويضات المستحقة لفائدة الملاك العقاريين عند الاقتضاء، بصندوق القابض الجماعي ؛
- ابتداء من تاريخ نشر المرسوم بإحداث الجمعية النقابية، تنشر إعلانات بالجريدة الرسمية لإطلاع العموم بإيداع لدى المصالح الجماعية :
- قرار اللجنة النقابية ؛
- التصاميم المحددة للدائرة النقابية ؛
- لائحة التعويضات ومعدل الفرق بين الأنصبة والمساهمات وأسماء المدينين والمستفيدين.
- تنشر كذلك هذه الإعلانات، باللغتين العربية والفرنسية، بالجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية ؛
- إذا لم يتوصل مكتب الجمعية بأي تعرض، يدفع مبلغ التعويض لذوي الحقوق ؛
- في كل الحالات تنقل حقوق المطالبين بالتعويض ويحرر منها العقار.

#### XI. الطعن

- يمكن للمعنيين بالأمر، داخل أجل شهر واحد يحتسب ابتداء من تاريخ نشر مرسوم المصادقة بالجريدة الرسمية تضاف عليه آجال البعد، أن يتقدموا بطعونهم أمام المحكمة المختصة قصد المطالبة بتعويضهم، وذلك في حالة منازعتهم مبلغ التعويض أو حصول ضرر مباشر ومحقق ؛
- لا يمكن إدخال الإدارة في الدعوى، ويتحمل الملاك العقاريون دون غيرهم أداء مبالغ التعويضات أو تدرج في مصاريف الجمعية، حسب الحالة.

#### XII. حل الجمعية

-يتم التصريح بحل الجمعية بمرسوم يتخذ باقتراح من رئيس المجلس الجماعي بعد رأي معلل من المجلس المذكور.

#### XIII. النصوص المطبقة

##### 1.XIII. النصوص التشريعية

- الظهير الشريف الصادر في 25 محرم 1336 (10 نوفمبر 1917) إحداث شركات توكيلية لأرباب الأملاك الكائنة بالمدن، كما تم تعديله وتتميمه (الجريدة الرسمية 265 بتاريخ 19 نوفمبر 1917) ؛
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992) ؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992 الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه ؛

- الظهير الشريف الصادر في 13 من شوال 1340 (24 مارس 1922) يتعلق بتسجيل الأملاك الكائنة بالمدن الجارية عليها مقتضيات الظهير 25 محرم 1336 (10 نوفمبر 1917) في إحداث شركات توكيلية لأرباب الأملاك الكائنة بالمدن(الجريدة الرسمية عدد 506 بتاريخ 4 يوليو 1922).

## نقابات أرباب الأراضي المجزأة

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف نقابة أرباب الأراضي المجزأة
- .III** غرض إحداث نقابات أرباب الأراضي المجزأة ؛
- .IV** نطاق التطبيق ؛
- .V** مسطرة تأسيس نقابات أرباب الأراضي لصيانة التجزئات ؛
- .VI** مسطرة تأسيس نقابات أرباب الأراضي المجزأة لتقويم التجزئات المتلاشية أو الناقصة التجهيز ؛
- .VII** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- تم إحداث المسطرة الخاصة بصيانة التجزئات العقارية وترميمها وبالقيام بالأشغال الضرورية لتقويم التجزئات المتلاشية أو ناقصة التجهيز بموجب الظهير الشريف بتاريخ 31 ماي 1938 المتعلق بنقابات أرباب الأراضي المجزأة ؛
- في الواقع لا يتعلق الأمر إلا بتوسيع نطاق تطبيق مقتضيات ظهير 1917 حول الجمعيات النقابية للملاك الحضريين وتكييف مقتضياته الأساسية؛
- منح هذا الظهير للإدارة إمكانية القيام تلقائياً بالأشغال الضرورية لصيانة التجزئات وتحسين تجهيزها وسن في نفس الآن مبدأ تأسيس جمعيات نقابية للقيام، عند الاقتضاء، بتنفيذ هذه الأشغال.

## II. تعريف نقابة أرباب الأراضي المجزأة

- نقابات أرباب الأراضي المجزأة هو تكتل ملاك أو ملكيات بهدف صيانة الأراضي المجزأة وتقويم الأراضي المجزأة الناقصة التجهيز ؛
- تتمثل صيانة الأراضي المجزأة على الخصوص في الأعمال التالية :
  - أعمال التنظيف والترميم والإصلاح ؛
  - أعمال التهيئة الإضافية ؛
  - إحداث واستغلال المنشآت اللازمة لإنجاز للأشغال المذكورة ؛
  - شراء أو كراء المنقولات التي تستعمل لإنجاز قسط الأعمال التي يمكن القيام بها من طرف الجمعيات النقابية.
- التجزئات المتلاشية هي التجزئات :
  - التي لا تتوفر على التجهيزات الأساسية اللازمة ؛
  - التي ليست موصولة بتصميم التهيئة.
- المقصود بتقويم التجزئات المتلاشية أو الناقصة التجهيز هو ترميم وإصلاح تصميم التجزئة وبرنامج أشغال تجهيزها غير المطابق للمقتضيات العامة للتهيئة كما هي منصوص عليها في القانون رقم 25.90 بتاريخ 17 يونيو 1992 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

## III. غرض إحداث نقابات أرباب الأراضي المجزأة

- يهدف نظام 1938 إلى تحقيق ثلاثة أهداف ذات أهمية عملية أساسية في ميدان التجزئات :
- تحديد شروط صيانة التجزئات ؛
  - تمكين المعنيين بالأمر من تأسيس، بشكل إرادي، جمعيات نقابية لصيانة تجزئاتهم أو عند تعذر ذلك تأسيس جمعيات نقابية إجبارياً من طرف الإدارة ؛
  - تحديد شروط تقويم وإصلاح التجزئات المتلاشية أو ناقصة التجهيز.

## IV. نطاق التطبيق

يطبق النظام الخاص بصيانة التجزئات وتقويم التجزئات المتلاشية وناقصة التجهيز داخل الجماعات الحضرية والمراكز المحددة.

## V. مسطرة تأسيس نقابات أرباب الأراضي لصيانة التجزئات

- يمكن تأسيس جمعيات نقابية بين أرباب الأراضي لصيانة التجزئات ؛
- يمكن كذلك تأسيس جمعيات نقابية لنفس الغرض في أجزاء من تجزئة أو في مجموعة من التجزئات ؛
- يكون تأسيس الجمعيات النقابية المذكورة إما اختيارياً أو إجبارياً.

## 1.V. طريقة تأسيس نقابة أرباب الأراضي المجزأة

تؤسس الجمعيات النقابية الاختيارية :

- إما بايعاز من رئيس المجلس الجماعي ؛
- أو بعد دراسة الطلبات الموجهة إليه من طرف الملاك المعنيين الذين يجب أن يقدموا بنفس المناسبة مشروع صيانة التجزئة مصحوبا بتصميم المنطقة ومشروع القوانين الأساسية للجمعية النقابية.

### 1.1.V. البحث العلني

- يتم إيداع تصميم المنطقة ومشروع القوانين الأساسية للجمعية النقابية لدى المصالح الجماعية المعنية حيث يمكن للعموم الإطلاع عليها وتقديم ملاحظاتهم بشأنه ؛
- يتم نشر إعلان بإيداع تصميم المنطقة ومشروع القوانين الأساسية للجمعية النقابية بواسطة ملصقات ويبلغ برسائل فردية إلى ملاك الأراضي الظاهرين المتواجدين داخل مدار الجمعية النقابية وذلك من أجل :
- إخبارهم بالبحث العلني الذي يستمر لفترة تمتد من 20 إلى 40 يوما ؛
- استدعاؤهم عند نهاية البحث لعقد الجمع العام التأسيسي.

### 2.1.V. الجمع العام

#### الرئاسة

- يرأس الجمع العام رئيس المجلس الجماعي الذي يعرض فيه على الأعضاء الحاضرين أو وكلائهم التصويت على :
- مشروع الأنظمة الأساسية ؛
  - تعيين، عند الاقتضاء، أعضاء اللجنة النقابية.

#### النصاب

يعد انخراط أغلبية الملاك ضروريا وكافيا لتأسيس الجمعية شريطة أن يمثل المنخرطون على الأقل نصف مساحة الأراضي المبنية أو غير المبنية الواقعة داخل مدار الجمعية النقابية.

#### التصويت على مشروع الأنظمة الأساسية

- يتم تثبيت المصوتين ونتائج التصويت في محضر ؛
- يتم توقيع المحضر من قبل رئيس المجلس الجماعي والأعضاء الحاضرين مع بيان :
- انخراط الملاك العقاريين الذين لا يعرفون التوقيع ؛
- انخراط الملاك العقاريين المعيرين عن انخراطهم كتابة ؛
- أسماء الملاك الممتنعين عن التصويت.
- تلحق الأجوبة المرسلة كتابة بالمحضر ؛
- يعتبر عدم الجواب أو الامتناع عن التصويت بمثابة انخراط في النقابة ؛
- بعد تصويت الجمع العام يتوفر الملاك المعترضون على أجل خمسة عشر يوما لتقديم ملاحظاتهم لرئيس المجلس الجماعي.

#### تكوين الجمعية

\* الجمعية الاختيارية الإرادية

: يتم إحداث الجمعية الاختيارية بمرسوم.

\* الجمعية الإجبارية :

-في غياب جمعية نقابية اختيارية يمكن إحداث جمعية إجبارية بايعاز من الإدارة بموجب مرسوم ؛

- يمكن بعد موافقة رئيس المجلس الجماعي، تحويل الجمعية النقابية الإجبارية إلى جمعية نقابية اختيارية شريطة موافقة أغلبية الحاضرين في الجمع العام، المنعقد بطلب من اللجنة التوكيلية، على أن يمثل المنخرطون على الأقل

نصف مساحة الأراضي المبنية أو غير المبنية الواقعة داخل مدار الجمعية النقابية.

### 2.V. آثار تكوين نقابات أرباب الأراضي المجزأة

- ابتداء من تاريخ نشر المرسوم المتعلق بتأسيس النقابة في الجريدة الرسمية تتكلف الجمعية النقابية وحدها دون غيرها بالقيام بصيانة الأراضي المجزأة ؛
- إذا وقع تقصير في صيانة الأراضي المجزأة يمكن لرئيس المجلس الجماعي أن يوجه إنذارا للجمعية النقابية ؛
- عند انقضاء أجل 15 يوما تحتسب من تاريخ توجيه الإنذار المذكور، تحرر الإدارة محضرا بعجز الجمعية النقابية عن صيانة تجزئاتهم وتبليغه إياها. وتقوم مباشرة بتكليف من يقوم بتنفيذ الأشغال. ويستخلص مبلغ الصوائر المترتبة عن هذه الأشغال بفرض رسوم إضافية ؛
- يمكن خفض أجل 15 يوما إلى يومين إن كان الأمر يكتسي طابع الاستعجال.

### 3.V. اللجنة النقابية

\* النقابة الاختيارية:

- تمثل النقابة الاختيارية لجنة نقابية ينتخب رئيسها من بين أعضائها ؛
- تتكون اللجنة النقابية من أربعة إلى ثمانية أعضاء ينتخبون في الجمع العام التأسيسي من بين أعضاء النقابة وفقا للكيفية المبينة في قوانينها الأساسية ؛
- إذا عجزت النقابة الاختيارية عن تسيير شؤونها، يحرر رئيس المجلس الجماعي تقريرا بذلك ويعين مجلسا توكيليا. وتصبح النقابة إذ ذاك إجبارية بعد مصادقة وزير الداخلية دون الحاجة إلى القيام بشكليات أخرى.

\* النقابة الإجبارية:

- تمثل النقابة الإجبارية بمجلس توكيلي يرأسه رئيس المجلس الجماعي ويمكن اختيار أعضائه من خارج أعضاء النقابة ؛
- يتمتع المجلس التوكيلي، في هذه الحالة، بنفس الحقوق كما هو الشأن بالنسبة للمجالس العامة واللجان التوكيلية للنقابات الاختيارية.

### 4.V. أعمال اللجنة النقابية

- بشكل عام، تتولى اللجنة النقابية أو المجلس التوكيلي الذي يحل محلها في تدبير شؤون الجمعية النقابية في إطار مداولاته، وتقوم على الخصوص ب :
  - السهر على تنفيذ الأشغال ؛
  - إبرام الصفقات ؛
  - التصويت على الميزانية.
- بخصوص الميزانية، يتعين على الجمعية النقابية احترام بعض القواعد :
  - إعداد ميزانية النفقات المزمع صرفها خلال السنة الأولى الموالية لتأسيسها ولللسنوات الموالية خلال شهر نونبر من كل سنة التي تسبق السنة الموالية ؛
  - عرض هذه الميزانية من طرف رئيس المجلس الجماعي على عامل العمالة أو الإقليم المعني للمصادقة عليها؛
  - إذا اقتضت الضرورة خلال السنة القيام بصوائر غير متوقعة ومستعجلة، يجب على اللجنة النقابية أن تطلب حصة مالية إضافية يتم تقييدها في الميزانية الجارية.
- تقيّد تلقائيا في الميزانية النفقات المنجزة من طرف الإدارة والمترتبة عن بعض الأعمال التي تقوم بها الجماعة محل النقابة في حالة رفض هذه الأخيرة القيام بها.

### 5.V دور الأعوان التقنيين

- يمكن تكليف أعوان الدولة والجماعات المحلية للقيام بما يلي :
  - إعداد وصياغة مشاريع الأشغال والصفقات المتعلقة بها ؛
  - السهر على تنفيذ الأشغال ؛
  - استلام الأشغال وتصفيتها.
- تعرض جميع الأشغال التي سيتم إنجازها بمساعدة الأعوان التقنيين على أنظار رئيس المجلس الجماعي قصد دراستها وتحديد الأتعاب المستحقة بذلك.

### 6.V الموارد المالية للنقابة

- لإنجاز عملياتها تحدث اللجنة النقابية رسوما يخضع لها الملاك وإعداد قوائم بأسماء الخاضعين لها، توقع من طرف رئيس المجلس الجماعي أو السلطة المحلية ؛
- تحدد كيفية تحصيل هذه الرسوم وفقا لقواعد المحاسبة العمومية ؛
- يحدد وعاء الرسوم المخصصة لإنجاز الأشغال المماثلة لتلك التي تنجزها الإدارة بواسطة الرسوم المنصوص عليها قانونا، وفقا للقواعد المعمول بها في التشريع والأنظمة الجاري بها العمل ؛
- توزع الرسوم المخصصة لمواجهة النفقات الأخرى التي تقوم بها الجمعية النقابية بين أعضائها بحسب مساحة الأراضي وعرض الواجهة وموقع العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية الواقعة داخل الدائرة النقابية.
- في حالة ما إذا التزم صاحب التجزئة بكل صوائر الصيانة أو بعضها فقط بموجب اتفاق خاص، يتحمل هذا الأخير الرسوم المفروضة على أرباب القطع، وذلك في حدود ما تعهد به من التزامات.
- تقع مهمة صيانة الطرق أو المنشآت العمومية التي توجد داخل الدائرة النقابية على عاتق الإدارة.

### 7.V الطعن

- يمكن للمعنيين بالأمر أن يرفعوا دعواهم إلى المحكمة الابتدائية لأجل المطالبة بالتعويض في حالة منازعتهم مبلغ التعويض أو الضرر المباشر الذي تعرضوا له، داخل أجل شهر واحد الذي يلي وقوع الحادث أو صدور الأمر المطعون فيه ويزاد على ذلك الأجل آجال الطريق وداخل الشهر الموالي للنشر أو التبليغ إذا كان الأمر المطعون فيه ستجري عليه قواعد النشر أو التبليغ ؛
- لا يمكن إدخال الإدارة في الدعوى، ويتحمل الملاك العقاريون أداء مبالغ التعويضات أو تدرج في مصاريف النقابة، حسب الحالة.

### VI. مسطرة تأسيس نقابات أرباب الأراضي المجزأة لتقويم التجزئات المتلاشية أو ناقصة التجهيز .

- يمكن تأسيس جمعيات نقابية لإنجاز جميع الأشغال اللازمة لتهيئة التجزئات فيما يتعلق بالطرق وشروط الصحة والنظافة والجمالية. ولهذا الغرض، فالعمليات التي يمكن القيام بها هي تلك المنصوص عليها في تصميم التهيئة أو في ضوابط البناء ؛
- كما يمكن تأسيس نفس النقابات لنفس الغرض المذكور في جزء من تجزئة أو في مجموعة من التجزئات.
- ويكون تأسيس هذه النقابات إراديا أو إجباريا.

### 1.VI كيفية تأسيس نقابة أرباب التجزئات المتلاشية أو ناقصة التجهيز

تؤسس هذه الجمعيات النقابية وفق نفس الشروط التي يخضع لها تأسيس جمعية نقابات أرباب الأراضي المجزأة مع فارق بسيط يكمن في ضرورة تقديم المعنيين لمشروع تعديل التجزئة الواقع في دائرة النقابة وكذا لمشروع النظام الأساسي الذي يعرض على موافقة الإدارة.

## 2.VI. البحث العلني

يخضع مشروع تعديل التجزئة الواقع في دائرة الجمعية النقابية ومشروع النظام الأساسي لنفس شكليات الإشهار التي يخضع لها تأسيس جمعية نقابة أرباب الأراضي المجزأة.

### 3.V. آثار تكوين نقابات أرباب التجزئات المتلاشية أو ناقصة التجهيز

- ابتداء من تاريخ نشر المرسوم المتعلق بتأسيس الجمعية النقابية يمنع تشييد أي بناء في الأراضي المتواجدة داخل دائرة النقابة بدون ترخيص مسبق من رئيس المجلس الجماعي يسلمه بعد موافقة اللجنة النقابية ؛
- إذا لم تقم الجمعية النقابية الاختيارية بعد سنة واحدة تحتسب من تاريخ تأسيسها بإعداد مشروع التعديل النهائي أو إذا تهاونت في تنفيذه يمكن لرئيس المجلس الجماعي أن يوجه إنذارا للنقابة المذكورة؛
- في هذه الحالة تحرر الإدارة، بعد شهرين من تاريخ توجيه الإنذار، محضر بعجز الجمعية النقابية عن إعداد مشروع تعديل تجزئاتهم وتبليغه إياها وتقوم مباشرة بتكليف من يقوم بتنفيذ الأشغال.

## 4.VI. اللجنة النقابية

نفس الشيء كما بالنسبة للجمعية النقابية لأرباب الأراضي المجزأة.

### 5.VI. أعمال اللجنة النقابية

- تتولى اللجنة النقابية أو اللجنة النقابية التي تحل محلها تدبير شؤون الجمعية النقابية ؛
- علاوة على تحضير الميزانية والتصويت عليها، تقرر اللجنة النقابية في :
  - توسيع طرق التجزئة ؛
  - إحداث طرق جديدة ؛
  - فرض ارتفاعات الارتداد وارتفاعات منع البناء ؛
  - رصف قارعة الطريق ؛
  - إنجاز قنوات الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب ؛
  - تغيير مساحة قطع التجزئة وموقعها ؛
  - نزع ملكية القطع الأراضية المجاورة لدائرة الجمعية أو الداخلة فيها إذا كانت تلك القطع لازمة لمعايرة وتوحيد شكل التجزئة (أنظر بهذا الخصوص المسطرة المتعلقة بجمعيات الملاك الحضريين).
- تضع اللجنة النقابية بيانا بإعادة تقسيم الأراضي وبرنامج الأشغال وتقدير كلفتها وفق نفس الشروط المنصوص عليها بالنسبة للضم العقاري (أنظر المادة 10 من ظهير 10 نونبر 1917).

### 6.VI. دور الأعوان التقنيين

- تضع اللجنة النقابية بمساعدة الأعوان التقنيين الجماعيين المشروع النهائي لتعديل التجزئة وفق المقتضيات المنصوص عليها في القانون رقم 25.90 السالف الذكر ؛
- تتم المصادقة على هذا المشروع وفق الشروط المنصوص عليها في القانون المذكور.

### 7.VI. تحفيظ العقارات

- يتم تلقائيا تحفيظ كل العقارات الواقعة داخل دائرة النقابة المعنية ؛
  - لهذه الغاية توجه اللجنة النقابية للمحافظ على الأملاك العقارية المختص :
    - مرسوم بالمصادقة على تأسيس الجمعية النقابية ؛
    - الوضعية التجزيئية للعقارات مع بيان أسماء وعناوين أرباب الأراضي ومساحة وقيمة كل قطعة أرضية ؛
    - تصميم مدار النقابة.
- (أنظر تفاصيل مسطرة التحفيظ في ظهير 1922).

## 8.VI. الموارد المالية للنقابة

- لإنجاز عملياتها يمكن للجنة النقابية :
  - إحداث رسوم على أرباب الأراضي وإعداد قائمة بأسماء الخاضعين لها توقع من طرف رئيس المجلس الجماعي؛
  - اللجوء إلى الإقتراض بعد استطلاع رأي المجلس الجماعي وموافقة الوزير الأول ؛
  - تلقي التسبيقات على شكل قروض أو إعانات تمنحها الدولة أو الجماعة.
- تفرض الرسوم على أرباب الأراضي بحسب الامتيازات التي سيحصل عليها من جراء الأشغال التي سيتم القيام بها ؛
- يتم شرح المعايير والعناصر التي تم على أساسها تحديد الرسوم وتوزيع المصاريف في مذكرة تفسيرية مصحوبة، إن اقتضى الحال، بقائمة الأراضي وبجدول تبين فيه القيمة التي تناسب كل طبقة ؛
- تودع نسخة من هذه المذكرة التفسيرية موقع عليها من قبل رئيس المجلس الجماعي أو السلطة الجماعية لمدة خمسة عشر يوما بمقر الإدارة الجماعية حيث يمكن لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها والإدلاء بملاحظاته بشأنها في السجل المعد لذلك ؛
- عند انتهاء أجل الخمسة عشر يوما المذكور، تجتمع اللجنة النقابية للنظر في الملاحظات وتستدعي كل من طلب ذلك. تحرر بعد ذلك قوائم بأسماء الخاضعين لهذه الرسوم وأسس توزيع المصاريف التي تعرض على توقيع الجماعة الحضرية أو السلطة المحلية .
- تحدد كيفية تحصيل هذه الرسوم وفقا لقواعد المحاسبة العمومية.

## 9.VI. المصادقة

- تتم المصادقة على أعمال اللجنة النقابية بموجب مرسوم ؛
- ابتداء من تاريخ نشر المرسوم بالمصادقة على تأسيس النقابة بالجريدة الرسمية :
  - تنتقل، بصفة تلقائية، الحقوق العينية كيفما كانت طبيعتها والمثقلة بها للعقارات، لتقع على البقع الأرضية الجديدة موضوع المعارضة وعلى معدل الفرق بين الأنصبة والتعويضات ؛
  - يرفع منع البناء خارج حدود الطرق والمساحات المزمع القيام بها.

## 10.VI. الطعن

- يمكن للمعنيين بالأمر، داخل أجل شهر واحد يحتسب ابتداء من تاريخ نشر مرسوم المصادقة بالجريدة الرسمية، تضاف عليه آجال البعد، أن يرفعوا دعوى التعويض أمام المحكمة المختصة قصد تعويضهم، وذلك في حالة منازعتهم مبلغ التعويض أو حصول ضرر مباشر ومحقق ؛
- ولا يمكن إدخال الإدارة في الدعوى، ويتحمل الملاك العقاريون دون غيرهم أداء مبالغ التعويضات أو تدرج في مصاريف الجمعية، حسب الحالة.

## VII. النصوص المطبقة

### 1.VII. النصوص التشريعية

- الظهير الشريف الصادر في 25 محرم 1336 (10 نوفمبر 1917) في إحداث شركات توكيلية لأرباب الأملاك الكائنة بالمدن، كما تم تعديله وتنميته (الجريدة الرسمية 265 بتاريخ 19 نوفمبر 1917) ؛
- الظهير الشريف الصادر في 13 من شوال 1340 (10 يونيو 1922) يتعلق بتسجيل الأملاك الكائنة بالمدن الجارية عليها مقتضيات نظام ظهير 25 محرم 1336 (10 نوفمبر 1917) في إحداث شركات توكيلية لأرباب الأملاك الكائنة بالمدن (الجريدة الرسمية عدد 506 بتاريخ 4 يوليو 1922) ؛
- الظهير الشريف بتاريخ فاتح ربيع الثاني 1357 (31 ماي 1938) يتعلق بنقابات أرباب الأراضي المجزأة (الجريدة

الرسمية عدد 1348 بتاريخ 29 جمادى الثانية 1357 (26 غشت 1938).

- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992) ؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) خصوصا الجزء الثالث من الباب الثاني من المادة 18 إلى المادة 31 (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992 الصفحة 313) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تعديله وتتميمه .

# IX. معاينة وزجر المخالفات

## معاينة وزجر المخالفات

## الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** النظام المنصوص عليه في القانون رقم 12.90 ؛
- .III** النظام المنصوص عليه في القانون رقم 25.90 ؛
- .IV** النظام المنصوص عليه في ظهير 1960 ؛
- .V** مقتضيات خاصة بالوكالات الحضرية ؛
- .VI** لجن اليقظة للعمالات و الأقاليم ؛
- .VII** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

يحكم نظام معاينة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء مقتضيات :

- الباب الرابع (المواد من 64 إلى 80) من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- الباب الخامس (المواد من 63 إلى 71) من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- الجزء السادس (المواد من 13 إلى 17) من الظهير الشريف لسنة 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية؛
- الباب الثاني من الكتاب الأول لقانون المسطرة الجنائية.

## II. النظام المنصوص عليه في القانون رقم 12.90

### 1.II. نطاق التطبيق

- يطبق نظام زجر المخالفات المنصوص عليه في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير في :

- الجماعات الحضرية ؛
  - المراكز المحددة ؛
  - المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
  - المجموعات العمرانية ؛
  - المناطق ذات الصبغة الخاصة.
- كما يطبق هذا النظام كذلك في :
- في المناطق المشمولة بتصميم نمو مصادق عليه ؛
  - على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا واحدا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر ؛
  - على طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛
  - داخل التجزئات المأدون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.

### 2.II. طبيعة المخالفات

تعتبر مخالفة الأفعال التالية :

- إقامة بناء جديد على الطرق المشمولة بقرار تخطيط حدود الطرق العامة أو بقرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية (المادة 34) ؛
- تغلية أو توطئة الأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، في الأراضي موضوع قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية ؛
- إصلاح وصيانة المباني القائمة الواقعة في الأراضي المشمولة بقرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية دون الحصول على إذن بذلك من طرف رئيس المجلس الجماعي ؛
- القيام ببناء بغير رخصة صريحة أو ضمنية (المادتين 40 و 41) ؛
- استعمال المبنى من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة (المادة 55) ؛
- تحويل الغرض المخصص له المبنى الذي تم على أساسه تسليم الإذن بالبناء وشهادة السكن أو شهادة المطابقة (المادة 58) ؛

- تشييد مبنى غير مطابق للإذن المسلم في شأنه من حيث عدم تقيده بالعلو المسموح به أو بالأحجام أو المواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالغرض المخصص له البناء ؛
- مخالفة ضوابط التعمير ؛
- مخالفة المقترضيات المنصوص عليها في ضوابط البناء العامة والجماعية (المادتين 59 و61) ولا سيما :
  - قواعد السلامة الواجب مراعاتها في البناءات (القواعد المتعلقة بمتانة البناء واستقراره وطرق البناء والمواد المحظور استخدامها بصورة دائمة والتدابير المعدة للوقاية من الحريق ...) ؛
  - الشروط الواجب توافرها في المباني لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية والراحة العامة وشروط تهوية المحلات والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة.

### 3.II. مضمون المسطرة

#### 1.3.II. الأعران المؤهلون لمعاينة المخالفات

يقوم بمعاينة المخالفات في ميدان التعمير والبناء :

- ضباط الشرطة القضائية ؛
- موظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المباني أو المفوض لهم ذلك من طرف رؤساء الجماعات المحلية ؛
- الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة ؛
- موظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمورية ؛
- كل خبير أو مهندس معماري، كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو إدارة التعمير ؛
- أعران الوكالات الحضرية المكلفين بهذه المهمة.

#### 2.3.II. معاينة المخالفات

- يقوم العون الذي عين مخالفة من المخالفات بتحرير محضر ؛
- يتم توجيه هذا المحضر في أقصر أجل من طرف العون إلى :
  - رئيس مجلس الجماعة ؛
  - الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم المعني ؛
  - المخالف.
- ولتمكين السلطات الإدارية والقضائية للقيام بمهامها على أحسن الظروف، يجب أن تتوفر في المحضر المحرر من طرف العون كل الشروط الجوهرية والشكلية المطلوبة.

#### 3.3.II. زجر المخالفات

##### 1.3.3.II. المرحلة الإدارية

##### دور رئيس المجلس الجماعي

\*التأكد من حالة الأشغال :

- فور توصله بالمحضر يتعين على رئيس المجلس الجماعي التأكد من حالة الأشغال هل تم إنجازها أم هي في طور الإنجاز ؛
- إذا كانت الأشغال في طور الإنجاز يتعين على رئيس المجلس توجيه أمر إلى المخالف بوقف الأشغال فوراً.

\*دراسة الأفعال المعايينة :

- يقوم رئيس المجلس الجماعي المعني بدراسة الأفعال التي تمت معابنتها للتأكد مما إذا كانت المخالفة تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء أو يمكن تداركها ؛
- إذا كانت الأفعال التي تمت معابنتها يمكن تداركها لكونها لا تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء، فإن رئيس المجلس الجماعي يأمر المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن 15 يوما ولا أن يتجاوز 30 يوما (المادة 67).

#### \*إيداع الشكوى

- في جميع الحالات يقوم رئيس المجلس الجماعي بإيداع الشكوى لدى وكيل الملك المختص ليتولى متابعة المخالف مع إحاطته علما بالتدابير التي تم اتخاذها مضييفا إلى شكواه نسخة من الأعدار الموجه إلى المخالف ؛
- ويحيط رئيس المجلس الجماعي الوالي أو العامل، بحسب الحالة، علما بذلك ؛
- إذا انتهت الأفعال المكونة منها المخالفة عند انقضاء الأجل المضروب للمخالف في الأعدار الموجه له يقع التخلي عن المتابعة الجارية في شأنها ويوجه رئيس المجلس الجماعي طلبا بذلك إلى وكيل الملك.

#### \* إصدار العقوبة

- إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المحدد في الأعدار الموجه إلى المخالف أن هذا الأخير لم ينفذ الأوامر المبلغة، يقوم رئيس المجلس الجماعي بإخبار الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم المعني ووكيل الملك بالتدابير التي تم اتخاذها ومآلها ويصبح المخالف مستحقا للعقوبة.

#### دور العامل

##### \* الأمر بالهدم

- عند إعلامه برفض المخالف بتنفيذ الأوامر الموجهة إليه يأمر العامل بهدم جميع أو بعض البناء المخالف وذلك في أجل لا يتعدى 30 يوما (المادة 68) ؛
- وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت السلطة المحلية القيام بذلك على نفقة المخالف.

##### \* الهدم التلقائي

- يمكن للوالي أو العامل المعني كلما تم إخباره بمخالفة لمقتضيات ضوابط التعمير والبناء أن يأمر، من تلقاء نفسه ودون أن يطلب منه رئيس المجلس الجماعي ذلك، بهدم المبنى المعني ؛
- غير أن هذه التدابير لا يمكن اتخاذها من طرف العامل إلا بعد إيداع الشكوى لدى وكيل الملك من طرف رئيس المجلس الجماعي ؛
- ولا يحول انتهاء المخالفة عن التخلي عن المتابعة ولا عن انقضائها إذا كانت جارية (المادة 70) ؛
- إذا أقيم البناء المخالف على ملك من الأملاك العامة يجوز للسلطة المحلية أن تقوم تلقائيا بهدمه على نفقة مرتكب المخالفة، ولا يترتب عليه انقضاؤها إذا كانت جارية ؛
- ولا يحول هدم البناء من تطبيق العقوبة المقررة على المخالفة المرتكبة.

#### II.2.3.3. المرحلة القضائية

- بمجرد رفع الدعوى أمام المحاكم، يمكن لهذه الأخيرة إصدار الأحكام التالية:
  - إما غرامة مالية إذا لم يمتثل المخالف للأمر الصادر عن العامل ؛
  - أو بالإضافة إلى الغرامة، بهدم البناء المخالف إذا لم يتم القيام بذلك.
- يجب تنفيذ الأشغال التي أمرت بها المحكمة داخل أجل ثلاثين يوما تحتسب ابتداء من تاريخ تبليغ الحكم النهائي. إذا لم تنفذ داخل هذا الأجل، يجوز للسلطة المحلية أن تقوم بتنفيذها بعد مرور 48 ساعة على الإعدار الموجه لمرتكب المخالفة، وذلك على نفقة هذا الأخير.

### 4.3.II. المشاركون في المخالفة

- يعد شريكا لمرتكب مخالفة من المخالفات في المخالفات المذكورة في (2.II) من هذه المسطرة :
- رب العمل ؛
  - المقاول الذي نفذ الأشغال ؛
  - المهندس المعماري والمهندس المختص ؛
  - كل مشرف آخر على المشروع صدرت منه أوامر نتجت عنها المخالفة.

### 5.3.II. حالة العود

تضاعف الغرامات إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتراح مخالفة تماثلها من حيث التكيف وكان ذلك داخل الاثني عشر شهرا التالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير قابل لأي طريق من طرق الطعن.

### III. النظام المنصوص عليه في القانون رقم 25.90

#### 1.III. نطاق التطبيق

باستثناء التكتلات العمرانية القروية المشمولة بتصميم تنمية مصادق عليه والتي تبقى خاضعة لمقتضيات الظهير الشريف بتاريخ 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، يطبق النظام المنصوص عليه في القانون رقم 25.90 في مجموع التراب الوطني.

#### 2.III. طبيعة المخالفات

- تعتبر مخالفات حسب مقتضيات القانون رقم 25.90 :
- إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو إنجاز أشغال التجهيز أو البناء بدون الحصول على إذن بذلك (المادة 63) ؛
  - إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو إنجاز أشغال التجهيز أو البناء الرامية إلى ذلك فوق ملك من الأملاك العامة أو في ملك خاص يكون الغرض المخصص له بموجب وثائق التعمير غرضا آخر غير البناء (المادة 71) ؛
  - بيع أو إيجار أو قسمة بقع من تجزئة عقارية أو مساكن من مجموعة سكنية أو عرض ذلك للبيع أو للإيجار إذا كانت التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية غير مأذون بإحداثها أو لم تكون محل التسلم المؤقت للأشغال (المادة 64) ؛
  - بيع أو قسمة أو البيع على الشيوع بدون الحصول على إذن بذلك ؛
  - مخالفات أحكام المادة 58 المتعلقة بتقسيم العقارات (المادة 65).

#### 3.III. مضمون المسطرة

##### 1.3.III. الأعدان المكلفون بمعاينة المخالفات

يقوم بمعاينة المخالفات :

- ضباط الشرطة القضائية ؛
- الموظفون الجماعيون الذين يعتمدهم لذلك رؤساء المجالس الجماعية ؛
- الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة ؛
- موظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمور ؛
- أعوان الوكالات الحضرية المكلفين بهذه المهمة.

##### 2.3.III. معاينة المخالفات (المادة 66)

- تشمل عملية معاينة المخالفات :

- معاينة المخالفة ؛
- تحرير محضر المعاينة حسب الشروط والشكليات المطلوبة ؛
- توجيه المحضر إلى الجهات المعنية.
- يتعين على العون الذي عاين المخالفة تحرير محضر المعاينة ؛
- يتم توجيه هذا المحضر، في أقصر أجل، من طرف العون الذي عاين المخالفة إلى :
  - وكيل الملك ؛
  - رئيس المجلس الجماعي المعني ؛
  - الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم المعني ؛
  - مرتكب المخالفة.

### 3.3.III. مضمون محضر المعاينة

لتمكين السلطات الإدارية والقضائية من القيام بمهامها في أفضل الظروف، يجب أن تتوفر في المحضر المحرر من طرف العون كل الشروط الجوهرية والشكلية المطلوبة.

### 4.3.III. زجر المخالفات

#### 1.4.3.III. المرحلة الإدارية

تتميز هذه المرحلة بتدخل سلطتين : رئيس المجلس الجماعي والعامل.

#### \* دور العامل

-يترجم تدخل العامل حسب الحالة بإصدار أمر :

- بوقف أشغال التجهيز أو البناء المقصود بها إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على إذن بذلك :
  - إذا بوشر ذلك في الملك العام ؛
  - أو في ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه وثائق التعمير غرضاً آخر غير البناء؛
- بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقاً ؛
- بهدم الأبنية المقامة.
- يمكن للعامل اتخاذ الأمر بالهدم من تلقاء نفسه أو بطلب من رئيس المجلس الجماعي. ويحدد هذا الأمر الأجل المضروب للمخالف لتنفيذ الأشغال ؛
- إذا لم ينفذ المخالف أمر العامل داخل الأجل المضروب لذلك، يقوم العامل أو رئيس المجلس الجماعي بتنفيذ أشغال الهدم وذلك على نفقة المخالف.

#### \* دور رئيس المجلس الجماعي

يتلخص دور رئيس المجلس الجماعي على هذا المستوى في :

- رفع طلب للعامل لإصدار الأمر بالهدم ؛
- تنفيذ الأمر الصادر عن العامل، على نفقة مرتكب المخالفة، في حالة تقاعس هذا الأخير عن القيام بذلك. ويتدخل الرئيس بمعونة السلطة المحلية.

### 2.4.3.III. المرحلة القضائية

- تبقى المحاكم هي المختصة بإصدار عقوبة جنائية سواء تدخلت الإدارة أم لا وحتى في حالة إنهاء المخالفة من

طرف المخالف ؛

- لا تحول هاتين الحالتين دون إجراء المتابعة ولا يترتب على ذلك انقضاؤها إذا كانت جارية ؛
- يتم القيام بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الإذن المطلوب على نفقة المخالف سواء تم إنجاز هذه الأبنية والأشغال في منطقة مسموح فيها البناء أم لا (المادة 68) ؛
- بغض النظر على الغرامات الجنائية، يعاقب المخالفون في ميدان التجزئات العقارية والمجموعات السكنية كذلك بعقوبات مدنية لكون عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا لأحكام القانون رقم 25.90 السالف الذكر تعد باطلا بطلانا مطلقا (المادة 72) ؛
- ترفع دعاوى البطلان أمام المحاكم الابتدائية من كل ذي مصلحة أو من الإدارة (المادة 72).

### III.3.4.3. حالة العود

تضاعف الغرامات إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتراح مخالفة تماثلها من حيث التكيف وكان ذلك داخل الاثنى عشر شهرا التالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير قابل لأي طريق من طرق الطعن.

### IV. النظام المنصوص عليه في الظهير الشريف لسنة 1960

#### 1.IV. نطاق التطبيق

يطبق نظام زجر المخالفات المنصوص عليه في الظهير الشريف لسنة 1960 في التجمعات العمرانية القروية المتواجدة خارج الدوائر المحددة في المادتين الأولى و18 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير. أي خارج :

- الجماعات الحضرية ؛
- المراكز المحددة ؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- المجموعات العمرانية ؛
- المناطق ذات الصبغة الخاصة.

#### 2.IV. طبيعة المخالفات

تعتبر مخالفة الأفعال التالية :

- تشييد بناية دون الحصول على رخصة صريحة أو ضمنية لذلك (المادة 7) ؛
- تشييد بناية في تجزئة عقارية ما، إذا لم ينجز المجرى أشغال التجهيز المنصوص عليها في المشروع المأذون في إحداثه (المادة 11) ؛

- مخالفة مقتضيات تصميم التنمية (المادة 13) ؛
- عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها (المادة 13) ؛
- تشييد بناية فوق ملك عمومي (المادة 14).

### 3.IV. مضمون المسطرة

#### 1.3.IV. الأعران المؤهلون لمعاينة المخالفات

يقوم بمعاينة المخالفات :

- ضباط الشرطة القضائية ؛
- الموظفون الجماعيون الذين يعتمدهم لذلك رؤساء المجالس الجماعية ؛
- الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة ؛
- كل موظف للدولة يعتمده الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمور ؛
- أعران الوكالات الحضرية المكلفين بهذه المهمة.

#### 2.3.IV. معاينة المخالفات

يتم تحرير محاضر للمخالفات التي تتم معابنتها. ويجب أن تتوفر في هذه المحاضر الشروط الجوهرية والشكلية المفصلة سابقاً.

#### 3.3.IV. زجر المخالفات

##### 1.3.3.IV. المرحلة الإدارية

###### \* دور رئيس المجلس الجماعي

- منذ صدور ظهير 1976 المتعلق بالتنظيم الجماعي تم تحويل الاختصاصات المخولة للسلطة المحلية بموجب النصوص الخاصة إلى رئيس المجلس الجماعي ؛
- يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يأمر بتوقيف الأشغال أو بهدم أو تغيير الأشغال المنجزة سابقاً.

###### \* دور السلطة المحلية

- إذا بقي مقرر رئيس المجلس الجماعي بدون جدوى، يتعين على السلطة المحلية تحرير محضر بذلك ترفعه إلى السلطة القضائية المختصة ؛
- إذا تم تشييد بناية على ملك عمومي يجوز للسلطة المحلية أن تتولى تلقائياً هدمها على نفقة مالكيها.

##### 2.3.3.IV. المرحلة القضائية

- تأمر المحكمة وجوباً بالهدم الكلي أو الجزئي للبنىات أو تأمر بإنجاز الأشغال الضرورية ؛
- وفي حالة ما إذا لم تنجز أشغال الهدم والأشغال الضرورية التي أمرت بها المحكمة، يجوز للسلطة المحلية أن تباشر، تلقائياً وعلى نفقة المخالف وتحت مسؤوليته، إنجاز الأشغال المذكورة وذلك بعد مضي 48 ساعة على توجيه الإنذار إليه للقيام بها.
- إذا لم تراعى المقتضيات الشكلية المتعلقة بالتجزئات (الإذن بإحداث التجزئة...)، يجوز الحكم ببطان عقود البيع والإيجار بمسعى من المشتري أو من المكثري أو من الإدارة ويتحمل البائع أو المكثري الصوائر والتعويضات عن الأضرار.

#### V. مقتضيات خاصة بالوكالات الحضرية

- بالنظر إلى النصوص المحدثة للوكالات الحضرية، فإن مهام هذه الأخيرة تتجلى في مراقبة مطابقة أشغال التجزئات والتقسيم والبناء في طور الإنجاز مع المقتضيات القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان التعمير ؛
- للقيام بهذه المهمة تتوفر كل وكالة حضرية على هيئة مأمورين محلفين تابعة لمدير الوكالة يكلفون بمعاينة المخالفات ؛
- توجه المحاضر المحررة من قبل هؤلاء المأمورين، من طرف مدير الوكالة، إلى السلطات المختصة الإدارية والقضائية لاتخاذ الإجراءات الملائمة وفقاً للمقتضيات القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل.

#### VI. لجن اليقظة للعمليات والأقاليم

- بموجب الدورية عدد 127/2259 بتاريخ 27 غشت 2002 تم إحداث لجن اليقظة على مستوى العمليات والأقاليم توضع تحت سلطة الولاية والعمال ؛
- وتتكون هذه اللجن التي تتكلف بمتابعة ومراقبة حركة البناء غير القانوني من ممثلي :
  - العمليات والأقاليم ؛

- المصالح الخارجية للتعمير ؛
- الوكالة الحضرية.
- تتمثل المهمة الأساسية لهذه اللجن في تتبع ومراقبة البناء غير القانوني من أجل ضبط المخالفات وتحديد المسؤوليات واقتراح التدابير الجزرية الواجب اتخاذها ضد الجهات المتورطة، واقتراح كل الحلول الكفيلة بوضع حد لانتشار ظاهرة البناء الغير قانوني ؛
- تقوم هذه اللجن بما يلي:
  - حصر وتطبيق مختلف حالات البناء غير القانوني بالإستعانة بالإحصاءات المتوفرة في هذا الشأن ؛
  - الوقوف على مواطن التقصير في مراقبة البناء غير القانوني وتحديد المسؤولين عنه ؛
  - اقتراح العقوبات الجزرية في حق كل المخالفين والمتورطين ؛
  - التنسيق مع الإدارات المسؤولة عن تدبير بعض الملكيات العقارية التي تعرف ظاهرة انتشار البناء غير القانوني، وذلك من أجل اتخاذ الإجراءات الضرورية لحماية هذه الأملاك.
- وللقيام بمهامها يتم وضع رهن إشارة هذه اللجن فرق للمراقبة تتكون من أطر مؤهلة وكافة الوسائل الضرورية لضمان فعالية نشاطها ؛
- تتكلف هذه الفرق كذلك بتحرير محاضر المخالفات ورفعها إلى لجن اليقظة لتتبع المساطر المعمول بها في هذا الشأن.
- وللقيام بمهامها يتم وضع رهن إشارة هذه اللجن فرق للمراقبة تتكون من أطر كفأة مؤهلة وكافة الوسائل الضرورية لضمان فعالية نشاطها ؛
- تتكلف هذه الفرق كذلك بتحرير محاضر المخالفات ورفعها إلى لجن اليقظة لتتبع المساطر المعمول بها في هذا الشأن.

## VII. النصوص المطبقة

### 1.VII. النصوص التشريعية

- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992) ؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) (الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992، الصفحة 313) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية (الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 8 يوليوز 1960، الصفحة 2098) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه.

### 2.VII. الدوريات

- الدورية رقم 61/م ت ه م/م ق بتاريخ 28 مارس 1994 المتعلقة بنظام زجر المخالفات في ميدان التعمير ؛
- الدورية رقم 157/د بتاريخ 16 مارس 1995 المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير ؛
- الدورية رقم 45/م ع ت ه م إ ت و بتاريخ 22 يناير 1996 المتعلقة بمراقبة أوراش البناء ؛
- الدورية المشتركة رقم 2259/127 بتاريخ 27 أغسطس 2002 حول الحد من انتشار البناء غير القانوني ؛
- الدورية المشتركة رقم 11525/2757/468 بتاريخ 11 يوليو 2003 حول تفعيل آليات المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير ؛

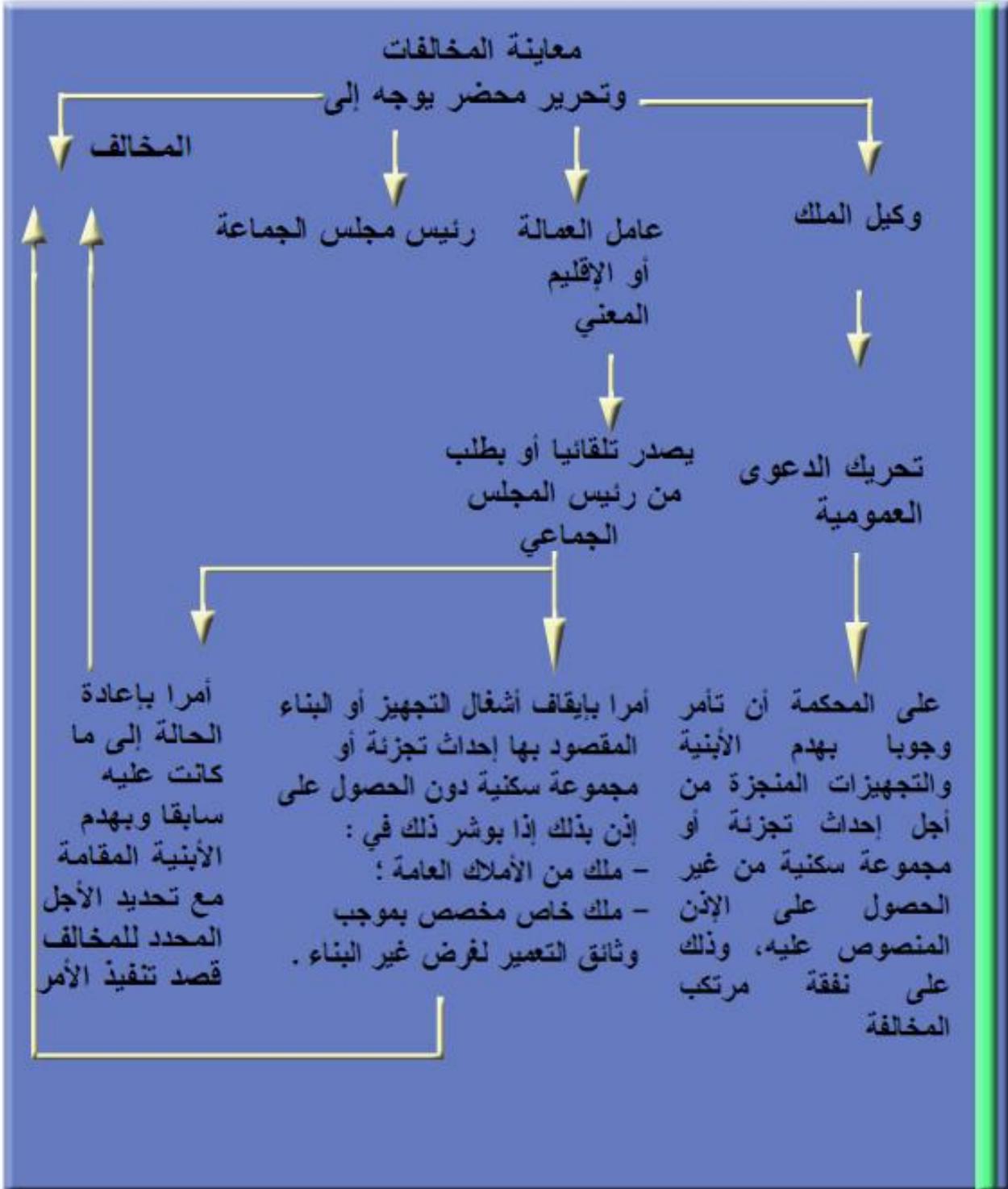
- الدورية رقم 28/م ق بتاريخ 28 مارس 1993 المتعلقة بتعيين الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات المتعلقة بالمباني والتجزئات العقارية ؛
- الدورية رقم 7 بتاريخ 22 يناير 1993 المتعلقة بتعيين الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات المتعلقة بالمباني والتجزئات العقارية ؛
- الدورية رقم 14 بتاريخ 14 فبراير 1993 المتعلقة بتعيين الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات المتعلقة بالمباني والتجزئات العقارية ؛
- دورية وزير العدل رقم 33 بتاريخ فاتح أكتوبر 2002 المتعلقة بتنامي البناء غير القانوني ؛
- دورية وزير العدل رقم 6 بتاريخ 29 أكتوبر 1999 المتعلقة بزجر المخالفات في ميدان البناء ؛
- الدورية المشتركة بين وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ووزارة الداخلية ووزارة العدل تحت عدد 2911 بتاريخ 12 مايو 2008 بخصوص تفعيل المقترحات القانونية المتعلقة بمراقبة التعمير والبناء .



## معاينة المخالفات في إطار القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير



## معاينة المخالفات في إطار القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات



# الجزء الثاني

## المساطر المتعلقة بميدان الإسكان

# أ. العقارات ذات الملكية المشتركة

## تدبير الملكية المشتركة للعقارات المبنية

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف الملكية المشتركة ؛
- .III** غرض الملكية المشتركة ؛
- .IV** نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة ؛
- .V** مكونات الملكية المشتركة ؛
- .VI** حقوق و واجبات الملاك المشتركين ؛
- .VII** أجهزة الملكية المشتركة ؛
- .VIII** نظام الملكية المشتركة ؛
- .IX** النصوص المطبقة.

#### **I. الإطار المنظم للمسطرة**

يخضع تدبير العقارات المبنية المشتركة ملكيتها للمقتضيات التالية :

- القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) ؛
- النصوص الصادرة لتطبيق القانون رقم 18.00 المذكور.

#### **II. تعريف الملكية المشتركة**

الملكية المشتركة شكل من أشكال حق الملكية الذي يمكن مالك عقار (شقة أو محل تجاري أو مهني) من استعمال أجزائه المفروزة بكل حرية والمالكين المشتركين من استعمال أجزائه المشتركة بشكل جماعي.

### III. غرض الملكية المشتركة

تهدف المقتضيات المنصوص عليها في القانون رقم 18.00 إلى :

- ضمان تدبير أمثل للعقارات المشتركة ملكيتها وحسن تسييرها ؛
- ضمان صيانة العقارات المشتركة خصوصا الأجزاء المشتركة منها والحيلولة دون تدهورها وتلفها ؛
- الحفاظ على سلامة مستعملي العقارات المذكورة وضمان الانتفاع منها ؛
- الحفاظ على جمالية وتناسق عقارات الملكية المشتركة.

### IV. نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة

يطبق نظام الملكية المشتركة في مجموع التراب الوطني على :

- العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مفرزا وحصاة في الأجزاء المشتركة ؛
- المجموعات العقارية المبنية ؛
- مختلف الإقامات المكونة من بنايات متلاصقة أو منفصلة وبها أجزاء مشتركة مملوكة على الشيعاء لمجموع الملاك ؛
- العقارات المحفظة أو في طور التحفيظ ؛
- العقارات غير المحفظة ؛
- تعاونيات وجمعيات السكن.

### V. مكونات الملكية المشتركة

#### 1.V. الأجزاء المفرفة

تتكون الأجزاء المفرفة من الأجزاء المبنية أو غير المبنية التي يملكها مالك واحد من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي والخاص. ويتعلق الأمر ب :

- الأرضية والتبليط وكل طلاء الأرضية ؛
- الجدران الداخلية الفاصلة ؛
- الأبواب الداخلية ؛
- التجهيزات الداخلية للمساكن...

#### 2.V. الأجزاء المشتركة

- الأجزاء المشتركة هي الأجزاء المبنية أو غير المبنية المخصصة للانتفاع واستعمال جميع أو بعض الملاك المشتركين. ويتعلق الأمر على الخصوص ب :

- الأرض ؛
- هيكل العقار والأساسات والجدران الحاملة له والأقبية مهما كان عمقها ؛
- واجهة البناية ؛
- السطوح المعدة للاستعمال المشترك ؛
- الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك ؛
- مساكن الحراس والبوابين ؛
- المداخل والسراديب والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك ؛
- الجدران والحوارج الفاصلة بين شقتين أو محلين ؛
- التجهيزات المشتركة بما فيها الأجزاء التابعة لها والتي تمر عبر الأجزاء المفرفة ؛
- المخازن والمداخل ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك ؛
- الغماعات والشرفات غير المعدة أصلا للاستعمال الشخصي ؛

- الساحات والحدائق ؛
- المحلات المعدة للاستعمال الجماعي ؛

- تعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة :

- الحق في تعلية البناء ؛
- الحق في إحداث أبنية جديدة في الساحات أو الحدائق أو في سرايبيها ؛
- الحق في الحفر.

## VI. حقوق وواجبات الملاك المشتركين

### 1.VI. حقوق الملاك المشتركين

#### 1.1.VI. حرية استغلال الأجزاء المفروزة

لكل مالك من الملاكين المشتركين الحق في :

- استغلال الأجزاء المفروزة والمشاركة بحرية تامة ؛
- استغلال واستعمال الأجزاء المشتركة بحسب الأغراض المخصصة لها شريطة عدم إلحاق أي ضرر بباقي الملاك المشتركين وبالأغراض المخصص لها المبنى. ويمكن ممارسة هذا الحق من طرف المستغل والمكثري أو غيره ؛
- الاطلاع على الرابند والسجلات الخاصة بالاتحاد خصوصا تلك المتعلقة بالوضعية المالية ؛
- إقامة الدعوى من أجل :
- الحفاظ على حقوقه في العقار المشترك ؛
- إصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الأغيار؛
- المطالبة بمراجعة مساهمته في التكاليف إذا تبين أن مساهمته تفوق ما ينبوه.

#### 2.1.VI. حدود استعمال الأجزاء المفروزة

- يجب على المالك أو لذوي حقوقه أو من يشغل المحل أن يسمح بإنجاز الأشغال المتعلقة بالأجزاء المشتركة التي قررها الجمع العام ولو داخل الجزء المفروز له ؛
- في هذه الحالة يجب على وكيل الملاك أن يخبر بذلك المالك أو ذوي حقوقه أو من يشغل المحل بنوع الأشغال، ثمانية أيام قبل الشروع فيها، ما لم يتعلق الأمر بأشغال ذات طابع استعجالي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وعلى أمن ساكنته ؛
- يحق للمالك المشترك المتضرر من هذه الأشغال الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك ؛
- على المالك المكثري الذي أجر جزئه المفروز له أن يسلم للمكثري نسخة من نظام الملكية المشتركة. ويلتزم المكثري باحترام النظام الذي أطلع عليه وعلى القرارات التي اتخذت من طرف اتحاد الملاك المشتركين.

## 2.VI. التزامات الملاك المشتركين

### 1.2.VI. المساهمة في التكاليف

- يجب على كل مالك أن يساهم في التكاليف المترتبة على الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها. وتحدد هذه المساهمة على أساس نصيب كل مالك في الجزء المفروز من العقار ؛
- في حالة عدم أداء أحد الملاك المشتركين لمساهمته في التكاليف والنفقات التي قررها اتحاد الملاك داخل الأجل المحدد، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أمرا بالأداء.

#### 2.2.VI. احترام الغرض المعد له العقار

يتعين على كل مالك مشترك احترام على الخصوص :

- الغرض المعد له أجزاء العقار المفروزة والمشاركة كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة ؛

- قيود حقوق الملاك المشتركين المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة.

## VII. أجهزة الملكية المشتركة

### 1.VII اتحاد الملاك المشتركين

#### 1.1.VII تعريف

- اتحاد الملاك هو جهاز يمثل فيه مجموع الملاك المشتركين للعقار المقسم إلى طبقات أو شقق ؛  
- الهدف من خلق اتحاد الملاك هو :

- الحفاظ على العقار المشتركة ملكيته وتسيير أجزائه المشتركة ؛
- تمكين وكيل اتحاد الملاك من القيام بمهامه.

- يتمتع اتحاد الملاك بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

#### 2.1.VII تكوين اتحاد الملاك

مبدئياً، يعتبر اتحاد الملاك مكوناً بمجرد وجود عقار يتكون على الأقل من مالكين مشتركين اثنين. ومع ذلك يمر تكوين اتحاد الملاك وجوباً من:

- تعيين وكيل الإتحاد من قبل الجمع العام التأسيسي ؛
- إقرار التكوين من طرف السلطة المحلية.

#### 3.1.VII اختصاصات اتحاد الملاك

يتولى الجمع العام لاتحاد الملاك على الخصوص :

- اتخاذ القرارات والتدابير التي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وصيانته والحفاظ عليه وضمان الانتفاع به وكذا على أمن سكانه وطمأنينتهم؛

- تسيير الأجزاء المشتركة باتخاذ الإجراءات المناسبة للحفاظ على سلامة مستعملها وضمان حسن الانتفاع بها والحفاظ على جمالية العقار ورونقه ؛

- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما ؛

- انتخاب ممثل اتحاد الملاك لدى مجلس اتحاد الملاك ؛

- منح إذن التقاضي لوكيل الاتحاد أو للأغيار ؛

- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الاتحاد أو للأغيار ؛

- المصادقة على ميزانية الاتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات، وكذا المصادقة على الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى.

#### 4.1.VII مسؤولية اتحاد الملاك

يعتبر اتحاد الملاك مسؤولاً عن :

- كل ضرر ناتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة ؛

- إصلاحات البناء أو أعمال الحفاظ عليه.

### 2.VII مجلس الإتحاد

#### 1.2.VII تعريف مجلس الإتحاد

- يتم إحداث مجلس الإتحاد في حالة وجود مجمع عقاري يسيره أكثر من اتحاد واحد للملاك يعهد إليه بتسيير الأجزاء المشتركة للمجمع ؛

- يقوم مجلس الإتحاد بتنفيذ المهام الموكولة إليه بموجب نظام الملكية المشتركة أو قرارات الجمع العام.

### 2.2.VII. تكوين مجلس الإتحاد

- يتكون مجلس الإتحاد من ممثل أو عدة ممثلين عن كل اتحاد للملاك المشتركين ؛
- ينتخب هؤلاء الممثلون من طرف الجمع العام.

### 3.2.VII. رئاسة مجلس الإتحاد

- ينتخب مجلس الإتحاد في أول جلسة يعقدها رئيسا له من بين أعضائه وذلك لمدة سنتين ؛
- يعقد مجلس الإتحاد اجتماعاته بطلب من رئيسه أو من عضوين من أعضائه كلما دعت الضرورة إلى ذلك أو على الأقل مرة كل ستة أشهر.

### 4.2.VII. تعيين وكيل الملاك

- يعين مجلس الإتحاد وكيلًا له بالأغلبية المطلقة ؛
- يجب على وكيل الإتحاد أو وكيل مجلس الإتحاد أن يقوم بتبليغ جميع القرارات المتخذة من طرف الجمع العام مشفوعة بمحاضر الاجتماعات إلى كافة الملاك داخل أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ اتخاذها ؛

- يتم التبليغ :

- إما برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل ؛
- أو بواسطة عون قضائي.
- يمكن لكل شخص متضرر من القرارات السالفة الذكر أن يطعن فيها أمام رئيس المحكمة الابتدائية الواقع العقار في دائرة نفوذها وذلك بسبب مخالفتها للقوانين والأنظمة المعمول بها. ويبت في الطعن بإجراءات استعجالية ؛
- يمكن لاتحاد الملاك ووكيله، عند الإقتضاء، استصدار أمر من رئيس المحكمة الابتدائية لتنفيذ قرارات الجمع العام وذلك بتذييل هذه القرارات بالصيغة التنفيذية.

### 3.VII. الجمع العام

#### 1.3.VII. أعضاء الجمع العام

يحق لكل مالك من الملاك المشتركين حضور أعمال الجمع العام مع وجوب استدعاء هؤلاء الملاك بدون استثناء.

#### 2.3.VII. اجتماع الجمع العام

- يعتبر حضور نصف الملاك المشتركين ضروريا لعقد اجتماعات الجمع العام.
- إذا لم يتوفر نصاب نصف أصوات الملاك المشتركين في الاجتماع الأول، يتم في أجل ثلاثين يوما انعقاد جمع عام ثان تتخذ فيه القرارات بالأغلبية المطلقة لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين ؛
- ينعقد أول جمع عام بمبادرة من أحد الملاك أو أكثر. ويتولى الجمع العام خلال هذا الاجتماع :
  - وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الإقتضاء ؛
  - تعيين وكيل اتحاد الملاك ونائبه لتسيير الملكية المشتركة.
- ينعقد الجمع العام العادي، على الأقل، مرة كل سنة ؛
- ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك، يستدعى له جميع الملاك المشتركين ؛
- يوجه وكيل الاتحاد دعوة لانعقاد الجمع العام العادي أو الإستثنائي ويقوم بإعداد مشروع جدول الأعمال ؛

- يتخذ الجمع العام قرارات وتدابير يعهد بتنفيذها إلى وكيل اتحاد الملاك أو عند الإقتضاء، لمجلس اتحاد الملاك ؛
- يحدد نظام الملكية المشتركة صلاحيات الجمع العام وقواعد سيره.

### 3.3.VII. اختصاصات الجمع العام

يتولى الجمع العام لاتحاد الملاك :

- اتخاذ القرارات والتدابير التي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وصيانته والحفاظ عليه وضمان الإنتفاع به وكذا على أمن سكانه وطمأنينتهم ؛
- تسيير الأجزاء المشتركة باتخاذ الإجراءات المناسبة :
  - للحفاظ على سلامة مستعملها ؛
  - لضمان حسن الانتفاع بها ؛
  - للحفاظ على جمالية العقار ورونقه.
- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما ؛
- تعيين ممثل اتحاد الملاك لدى مجلس الإتحاد ؛
- منح إذن التقاضي لوكيل الإتحاد أو للأغيار ؛
- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الإتحاد أو للأغيار ؛
- المصادقة على ميزانية الإتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات وعلى الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى .
- يبيت الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين في المسائل التالية :
  - وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الإقتضاء، لاسيما فيما يخص الأجزاء المشتركة وشروط الإنتفاع بها واستعمالها ؛
  - إدخال تحسينات على العقار كاستبدال أو إضافة أداة أو أكثر من أدوات التجهيز واتخاذ ما يلزم لتيسير تنقل ولوجيات الأشخاص المعاقين ؛
  - تعيين حارس البناية وعزله وتحديد شروط عمله وكذا توفير محل لإقامته ؛
  - مراجعة توزيع التكاليف المشتركة بسبب تغيير الغرض المخصص له جزء أو أكثر من الأجزاء المفترزة ؛
  - الترخيص لبعض الملاك المشتركين بإنجاز أشغال على نفقتهم تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار، دون المساس بالغرض المعد له العقار أصلا ؛
  - القيام بأشغال الصيانة الكبرى ؛
  - تثبيت الهوائيات والصحون الجماعية وكل المعدات أو التجهيزات المماثلة ؛
  - اتخاذ الإجراءات التي من شأنها ضمان أمن السكان وممتلكاتهم، وذلك بإبرام تأمين مشترك لدرء كل الأخطار.

### 4.VII. وكيل الإتحاد

#### 1.4.VII. تعريف وكيل الإتحاد

- وكيل الإتحاد هو شخص ينتخبه الملاك المشتركون كمثل قانوني لهم ؛
- وكيل الإتحاد ليس مستخدما للملكية المشتركة. يمثلها بشكل مستقل ويتقاضى تعويضا على ذلك ؛
- يحاسب وكيل الملاك على تسييره.

#### 2.4.VII. مهام وكيل الإتحاد

- تناط بوكيل الإتحاد على وجه الخصوص المهام التالية :

- تنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة ؛
- تنفيذ مقررات الجمع العام ما لم يتقرر إسنادها لمجلس الإتحاد أو للملاك أو للأغيار ؛
- السهر على حسن استعمال الأجزاء المشتركة وذلك بصيانتها وحراسة المداخل الرئيسية للعقار والمرافق المشتركة ؛
- القيام بالإصلاحات الاستعجالية ولو تلقائيا ؛
- تحصيل مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف مقابل وصل ؛
- وضع ميزانية منتظمة للإتحاد ومسك المحاسبة المتعلقة به والتي تبين فيها الوضعية المالية للإتحاد ولكل مالك مشترك ؛
- إشعار الملاك المشتركين كل ثلاثة أشهر على الأقل بالوضعية المالية للإتحاد ؛
- مسك الرائد والسجلات الخاصة بالعقار والإتحاد وتمكين كافة الملاك من الإطلاع عليها ولاسيما قبل انعقاد الجمع العام المخصص جدول أعماله لفحص الحسابات ؛
- القيام بالإجراءات الإدارية المنوطة به أو المفوض له إجرائها ؛
- تمثيل الإتحاد لدى المحاكم بإذن خاص من الجمع العام.

### VII.3.4.3. وكيل الإتحاد المساعد

يتولى نائب وكيل الإتحاد، حسب الحالة ومؤقتا ، ممارسة نفس المهام المنوطة بالوكيل وذلك في حالة :

- وفاة الوكيل ؛
- أو عزله ؛
- أو استقالته ؛
- أو امتناع الوكيل عن القيام بها ؛
- أو عدم رغبته في مواصلة مهامه ؛
- أو حالة غيابه.

### VII.4.4. انتهاء مهام وكيل الإتحاد

- تنتهي مهام وكيل الإتحاد ب :
- عدم تجديد توكيله من طرف الجمع العام ؛
- أو عزله ؛
- أو استقالته ؛
- أو وفاته أو عدم قدرته على القيام بمهامه.
- يتعين على وكيل الإتحاد أو نائبه فور انتهاء مهمتهما وعلى أبعد تقدير خلال أجل خمسة عشر (15) يوما بيئدئ من تاريخ تعيين الوكيل الجديد أن يسلم لهذا الأخير جميع الوثائق والربائد والسجلات الخاصة بالإتحاد والعقار وأن يبين الوضعية المالية وكل أموال الإتحاد بما فيها المبالغ النقدية.
- يمكن للوكيل الجديد بعد انصرام أجل الخمسة عشر يوما، دون أن يقع التسليم المذكور، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية، وهو يبيت في شكل استعجالي، أن يأمر الوكيل السابق بذلك تحت طائلة غرامة تهديدية.

### VIII. نظام الملكية المشتركة

#### VIII.1. تعريف

- يعتبر نظام الملكية المشتركة بمثابة ميثاق يربط الملاك المشتركين فيما بينهم. ويحدد نظام اتحاد الملاك وجوبا مايلي :

- حقوق وواجبات الملاك المشتركين ؛
- الأجزاء المفزرة والأجزاء المشتركة ؛
- التنظيم الداخلي للملكية المشتركة ؛

• الغرض المعدة له كل بقعة.

- يوضع نظام للملكية المشتركة لكل بناء مشترك.

### 2.VIII. مضمون نظام الملكية المشتركة

- يتضمن نظام الملكية المشتركة وجوبا العناصر التالية :

• بيان العقار ؛

• الغرض المعدة له أجزاء العقار المفروزة منها والمشاركة وشروط استعمالها ؛

• تحديد القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وحق الإنتفاع المتعلق بها ؛

• توزيع الحصص الشائعة المتعلقة بكل جزء مفروز في الأجزاء المشتركة.

- كما يحدد نظام الملكية المشتركة :

• قواعد تسيير اتحاد الملاك ؛

• شروط عقد الجمع العام ؛

• معايير تعيين وكيل الإتحاد ونائبه، وعند الإقتضاء، مجلس الاتحاد. وهذا المقتضى الأخير ليس إلزاميا إذا

كان عدد الملاك المشتركين أقل من ثمانية.

### 3.VIII. إعداد نظام الملكية المشتركة

- يتم إعداد نظام الملكية المشتركة :

• إما من قبل المالك الأصلي ؛

• أو من قبل الملاك المشتركين.

- في حالة عدم وجود نظام للملكية المشتركة، يطبق نظام نموذجي للملكية المشتركة، يصدر بنص تنظيمي، على سائر الملاك المشتركين.

### 4.VIII. الوثائق الملحقة بنظام الملكية المشتركة

يجب أن ترفق بنظام الملكية المشتركة :

- التصاميم المعمارية المصادق عليها ؛

- التصاميم الطبوغرافية المصادق عليها والتي تحدد الأجزاء المفروزة والمشاركة.

### 5.VIII. الإشهار

#### 1.5.VIII. العقار المحفظ

- يجب أن يودع ويقيد نظام الملكية المشتركة الخاص بالعقارات المحفوظة بمرفقاته والتعديلات التي قد تدخل عليه بالمحافظة على الأملاك العقارية التي يقع العقار بدائرة نفوذها ؛

- يرفق عقد شراء جزء من العقار وجوبا بنظير من نظام الملكية المشتركة والوثائق المرفقة به ؛

- يشار في عقد الشراء إلى كون المشتري قد اطلع على مقتضيات نظام الملكية المشتركة والوثائق المرفقة به.

#### 2.5.VIII. العقار غير المحفظ

في هذه الحالة، يودع نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي قد تدخل عليه لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية الواقع العقار بدائرة نفوذها.

### IX. النصوص المطبقة

#### 1.IX. النصوص التشريعية

- القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم

1.02.298 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية بتاريخ 7 نوفمبر 2002).

### 2.IX. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.03.852 الصادر في 18 من ربيع الآخر 1425 (7 يونيو 2004) بتطبيق أحكام المادة 12 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية (الجريدة الرسمية عدد 5222 بتاريخ 17 يونيو 2004).

## تخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** غرض تخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى ؛
- .III** نطاق التطبيق ؛
- .IV** شروط تخصيص مساكن للبوابين ؛
- .V** مساحة مسكن البواب و محتوياته ؛
- .VI** العقوبات ؛
- .VII** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تنظم مسطرة تعهد البناءات المعدة للسكنى وتخصيص مساكن للبوابين بها مقتضيات :

- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) ؛
- المرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 المذكور.

## II. غرض تخصيص مساكن للبوابين في البناءات المعدة للسكنى

- الهدف من المسطرة المحدثة بموجب الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 بتاريخ 8 أكتوبر 1977 هو إخضاع البناءات المعدة للسكنى، وكذا كل بناية أو مجموعة بنايات معدة للسكنى الاقتصادية المتواجدة داخل دوائر الجماعات الحضرية، لإلزامية تخصيص مساكن البوابين للقيام بأعمال الحراسة والتعهد ؛
- يجب أن يقوم بتعهد البناءات كيفما كان نوعها أو الغرض المخصصة له وعدد المساكن والمحلات التي يشتمل عليها مأمورون غير مسكنين أو مقاولات.

## III. نطاق التطبيق

تسري المسطرة المحدثة بموجب الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 الصادر بتاريخ 8 أكتوبر 1977 على البناءات المتواجدة داخل دوائر الجماعات الحضرية والتي تحدد لائحتها بالمرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 ( 8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف رقم 1.76.258 السالف الذكر.

## IV. شروط تخصيص مساكن للبوابين

- يجب أن تستجيب مساكن البوابين للمعايير المحددة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل في ميدان التعمير والسكنى وكذا القواعد التنظيمية الأخرى ؛
- يجب أن تستجيب مساكن البوابين للشروط الخاصة التالية :

### 1.IV. البناءات التي تضم عشرة مساكن على الأقل

- يجب أن تشتمل كل بناية أو مجموعة بنايات معدة للسكنى، تضم عشرة مساكن على الأقل، على مسكن للبواب في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد ؛
- تخضع كذلك لهذه المقتضيات البناءات أو مجموعة البناءات التي لا تتجاوز قيمتها العقارية الإجمالية المعايير المحددة في التشريع المتعلق بمنح قروض لبناء واقتناء مساكن اقتصادية.

### 2.IV. بنايات السكنى الاقتصادية تضم ما بين عشرين وأربعين مسكنا

- يجب أن تشتمل كل بناية أو مجموعة البناءات المعدة للسكنى الاقتصادية تضم ما بين 20 و40 مسكنا على محل للبواب سواء في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد ؛
- عندما يتعدى عدد المساكن 40 مسكنا يصبح إعداد محل لبواب ثان والإلتجاء إلى بواب آخر إجباريا ؛
- تصبح تهيئة محل للبواب والإلتجاء إلى بواب ثان إلزاميا كلما تجاوز عدد المساكن أحد أضعاف أربعين.

### 3.IV. الإستثناء

تعفى البناءات أو مجموعة البناءات التي يكون فيها إعداد محل للبواب متعذرا من الناحية التقنية من إلزامية تخصيص محل البواب.

## V. مساحة مسكن البواب ومحتوياته

يجب أن لا يقل مسكن البواب عن مساحة :

- 30 متر مربع يتكون من غرفة واحدة ومطبخ وحمام لكل بناية أو مجموعة بنايات لا تزيد عدد مساكنه عن ثلاثين مسكنا ؛
- 45 متر مربع يتكون من غرفتين ومطبخ وحمام لكل بناية أو مجموعة بنايات تضم ما بين 31 و40 مسكنا.

## VI. العقوبات

### 1.VI. معايمة المخالفات

تتم معايمة المخالفات لمقتضيات الظهير الشريف المتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين حسب الحالة من طرف :

- ضباط الشرطة القضائية ؛
- مفتشي ومراقبي الشغل ؛
- موظفي الجماعات الحضرية المنتدبون لهذا الغرض.

### 2.VI. زجر المخالفات

يعاقب المخالفون في الحالات التالية :

- عدم احترام إلزامية إعداد أو بناء مسكن للبوابين وعدم القيام بذلك داخل أجل سنة ؛
- عدم التصريح بالمنصب الشاغر في الأجل المقررة ؛
- شغور المنصب طيلة مدة تتجاوز شهرين ما عدا في حالة قوة قاهرة مثبتة ؛
- تشغيل شخص خلافا للمقتضيات التنظيمية (الباب الثالث من المرسوم رقم 2.76.069 الصادر بتطبيق الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 المذكور).

## VII. النصوص المطبقة

### 1.VII. النصوص التشريعية

الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) المتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى (الجريدة الرسمية عدد 3388 مكرر بتاريخ 10 أكتوبر 1977 الصفحة 2855).

### 2.VII. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 المتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى (الجريدة الرسمية عدد 3392 بتاريخ 2 نونبر 1977 الصفحة 3203).

# ||. ولوج الملكية العقارية

## بيع العقار في طور الإنجاز

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف بيع العقار في طور الإنجاز ؛
- .III** مضمون بيع العقار في طور الإنجاز ؛
- .IV** الإلتزامات التعاقدية ؛
- .V** الحفاظ على حقوق المشتري ؛
- .VI** التعويض عن التأخير ؛
- .VII** فسخ العقد ؛
- .VIII** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- يحدد النظام القانوني المطبق على بيع العقار في طور الإنجاز في القانون رقم 44.00 المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للإلتزامات والعقود الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) ؛
- جاء هذا القانون لتنظيم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الإلتزامات والعقود في بابيه الثالث والمعنون "في بعض أنواع خاصة من البيوع" من القسم الأول من الكتاب الثاني للظهير المذكور.

## II. تعريف بيع العقار في طور الإنجاز

- بيع العقار في طور الإنجاز هو كل اتفاق يلتزم بموجبه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد، كما يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال ؛
- يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال (الفصل 1-618 من قانون الإلتزامات والعقود) ؛
- لا يعتبر العقار محل البيع منجزا، ولو تم الإنتهاء من بنائه، إلا بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة أو، عند الإقتضاء، عندما يقدم البائع، بطلب من المشتري، شهادة تثبت أن العقار مطابق لدقتر التحملات.

## III. مضمون بيع العقار في طور الإنجاز

يكون بيع العقار في طور الإنجاز موضوع عقد ابتدائي وعقد نهائي.

### 1.III. العقد الابتدائي

- يحرر عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز تحت طائلة البطلان :
  - إما في محرر رسمي ؛
  - أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة يخول لها قانونها تحرير العقود.
- تحدد لائحة أسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود وكذا شروط تقييدهم، وذلك سنويا من طرف وزير العدل.

### III. 1.1. توقيع العقد

- لا يجوز إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز إلا بعد إنهاء أشغال الأساسات على مستوى الطابق الأرضي ؛
- يجب أن يتم توقيع هذا العقد والتأشير على جميع صفحاته من قبل البائع والمشتري وكذا من طرف الجهة التي حررته ؛
- كما يتم تصحيح الإمضاءات، بالنسبة للعقود المحررة من قبل المحامي، من طرف رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

### III. 2.1. عناصر العقد

- يجب أن يتضمن العقد على الخصوص العناصر التالية :
  - هوية الأطراف المتعاقدة ؛

- الرسم العقاري الخاص بالعقار المحفظ موضوع البناء أو مراجع ملكية العقار غير المحفظ التي تحدد، عند الإقتضاء، الحقوق العينية والتحملات العقارية الواردة على العقار وأي ارتفاق آخر ؛
- تاريخ ورقم رخصة البناء ؛

- وصف العقار محل البيع ؛
  - ثمن البيع النهائي وكيفية الأداء ؛
  - أجل التسليم ؛
  - مراجع الضمانة البنكية أو التأمين أو أية ضمانة أخرى ، عند الإقتضاء.
- ويرفق كذلك هذا العقد وجوبا :

- بنسخ مطابقة لأصل التصاميم المعمارية "غير قابلة للتغيير" وتصاميم الخرسانة ونسخة من دفتر التحملات ؛
- بشهادة مسلمة من طرف المهندس المختص تثبت انتهاء أشغال الأساسات الأرضية للعقار على مستوى الطابق الأرضي.

### 2.III. العقد النهائي

يبرم العقد النهائي بعد أداء المبلغ الإجمالي للعقار أو للجزء المفروض من العقار موضوع عقد البيع الإبتدائي (الفصل 16-618 من قانون الالتزامات والعقود).

### 3.III. إيداع الملف

#### 1.3.III. حالة العقار المحفظ

إذا كان العقار موضوع البيع محفظا، يتعين أن تودع لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية الوثائق التالية :

- نسخة من دفتر التحملات ؛
- التصاميم المعمارية "غير قابلة للتغيير" ؛
- نظام الملكية المشتركة، عند الإقتضاء.

#### 2.3.III. حالة العقار غير المحفظ

إذا كان العقار غير محفظ، تودع هذه الوثائق بكتابة الضبط لدى المحكمة الإبتدائية التي يوجد بدائرتها العقار حيث تسجل بسجل خاص.

### IV. الإلتزامات التعاقدية

#### 1.IV. التزامات البائع

يتعهد البائع :

- بوضع دفتر التحملات يتعلق بالبناء ويتضمن :
  - مكونات المشروع ؛
  - الغرض المعد له المشروع ؛
  - نوع الخدمات والتجهيزات التي يتوجب إنجازها ؛
  - آجال الإنجاز والتسليم.
- باحترام التصاميم الهندسية وآجال إنجاز البناء ومقتضيات دفتر التحملات ؛
- أن يقيم، لفائدة المشتري، ضمانة بنكية أو أية ضمانة أخرى مماثلة، وعند الإقتضاء، تأميننا وذلك لتمكين المشتري من استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تطبيق العقد ؛

- أن يخبر المشتري بمجرد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، على أبعد تقدير داخل ثلاثين يوما الموالية لتاريخهما، وذلك برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل وأن يطلب تجزيء الرسم العقاري موضوع الملكية التي أقيم عليها العقار من أجل إحداث رسم عقاري خاص لكل جزء مفروض إذا كان العقار محفظا.

#### 2.IV. التزامات المشتري

- يؤدي المشتري، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك، قسطا من الثمن تبعا لتقدم الأشغال حسب المراحل التالية :

- عند انتهاء الأشغال المتعلقة بأساسات البناء على مستوى الطابق الأرضي (السفلي) ؛
  - عند انتهاء الأشغال الكبرى لمجموع العقار ؛
  - عند الإنتهاء من الأشغال النهائية.
- لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر إلا بعد توجيه إعلام بذلك إلى البائع برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل.

## V. الحفاظ على حقوق المشتري

### 1.V. التقييد الإحتياطي

- يمكن للمشتري بموافقة البائع، إذا كان العقار محفظا، أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية إجراء تقييد احتياطي بناء على عقد البيع الإحتياطي ؛
- ويبقى التقييد الإحتياطي ساري المفعول إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي بالرسم العقاري للعقار موضوع البيع.

### 2.V. آثار التقييد الإحتياطي

- بمجرد إجراء التقييد الإحتياطي، يمنع على المحافظ على الأملاك العقارية تسليم نظير الرسم العقاري إلى البائع ؛
- يتم تعيين رتبة تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الإحتياطي.

## VI. التعويض عن التأخير

لا يطبق التعويض عن التأخير إلا بعد مرور شهر من تاريخ توصل الطرف المخل بالتزاماته بإشعار يوجهه إليه الطرف الآخر.

### 1.VI. التأخر في أداء الثمن

في حالة التأخر في أداء الدفعات يتحمل المشتري تعويضا لا يتعدى 1% عن كل شهر من المبلغ الواجب دفعه، على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.

### 2.VI. التأخر في إنجاز أشغال البناء

يتحمل البائع، في حالة تأخره عن إنجاز أشغال بناء العقار في الأجل المحدد، تعويضا بنسبة 1% عن كل شهر من المبلغ المؤدى على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.

## VII. فسخ العقد

في حالة فسخ العقد من طرف أحد الأطراف يستحق المتضرر من الفسخ تعويضا لا يزيد على 10% من ثمن البيع.

## VIII. النصوص المطبقة

### 1.VIII. النصوص التشريعية

- القانون رقم 44.00 المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الإلتزامات والعقود الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 7 نونبر 2002).

## 2.VIII. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.03.853 الصادر في 18 من ربيع الآخر 1425 (7 يونيو 2004) بتطبيق أحكام الفصلين 3-618 و618-16 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للإلتزامات والعقود (الجريدة الرسمية عدد 5222 بتاريخ 17 يونيو 2004، الصفحة 2640) ؛
- المرسوم رقم 2.04.143 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 دجنبر 2004) تحدد بموجبه تعريفه إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الإبتدائي والنهائي للعقارات في طور الإنجاز (الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 6 يناير 2005، الصفحة 41).

## الإيجار المفضي إلى تملك العقار

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** تعريف الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- III.** غرض الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- IV.** نطاق التطبيق ؛
- V.** مضمون الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- VI.** الإلتزامات التعاقدية ؛
- VII.** الحفاظ على حقوق المكثري ؛
- VIII.** فسخ العقد ؛
- IX.** النصوص المطبقة.

### **I. الإطار المنظم للمسطرة**

تنظم المسطرة المتعلقة بالإيجار المفضي إلى تملك العقار النصوص القانونية التالية :

- القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.202 بتاريخ 16 رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) ؛
- الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الإلتزامات والعقود كما تم تعديله وتتميمه ؛
- المرسوم رقم 2.04.757 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) بتطبيق أحكام المادتين 4 و16 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار.

### **II. تعريف الإيجار المفضي إلى تملك العقار**

- الإيجار المفضي إلى تملك العقار هو كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه تجاه المكثري الممتلك بنقل ملكية عقار أو جزء منه بعد فترة الانتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة وذلك إلى حلول تاريخ حق الخيار ؛
- لا يحق للبائع أن يطلب أو يقبل أي أداء كيفما كان، قبل التوقيع على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.

### III. غرض الإيجار المفضي إلى تملك العقار

يهدف الإيجار المفضي إلى تملك العقار إلى إنعاش وتشجيع ولوج ملكية السكن.

### IV. نطاق التطبيق

- تطبق المسطرة المتعلقة بالإيجار المفضي إلى تملك العقار على العقارات المبنية والمعدة للسكنى.
- وتبقى خارج نطاق تطبيق هذه المسطرة مقتضيات :
- . القانون رقم 6.79 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، كما تم تغييره وتتميمه ؛
- . القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.211 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999) ؛
- . المرسوم بمثابة قانون رقم 2.80.552 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) القاضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكثرين.

### V. مضمون الإيجار المفضي إلى تملك العقار

يمكن مقارنة الإيجار المفضي إلى تملك العقار من خلال جانبين اثنين: عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وولوج الملكية.

#### 1.V. عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار

- يجب أن يحرر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار، تحت طائلة البطلان :
  - . بموجب محرر رسمي ؛
  - . محرر ثابت التاريخ يحرره مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود.
- تحدد لائحة أسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود سنويا من قبل وزير العدل. (\*)

#### 1.1.V. توقيع العقد

- يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من طرف البائع والمشتري وكذا من قبل الجهة التي حررتة ؛
- يتم تصحيح الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

#### 2.1.V. عناصر العقد

- يجب أن يتضمن كل عقد، على الخصوص، العناصر التالية :
- هوية الأطراف المتعاقدة ؛
- مراجع العقار محل العقد ؛
- موقع العقار ووصفه كليا أو جزئيا ؛
- ثمن البيع المحدد غير قابل للمراجعة ؛
- مبلغ التسبيق، عند الإقتضاء، وتحديد الوجيبة التي يتحملها المكثري الممتلك وفترات وكيفية تسديدها وكذا كيفية خصم الوجيبة من ثمن البيع ؛

- تخويل المكثري المتملك إمكانية تسبيق أداء ثمن البيع كلياً أو جزئياً قبل حلول تاريخ حق الخيار؛
- مراجع عقد التأمين المبرم من قبل البائع لضمان العقار ؛
- شروط مزاولة حق الخيار وفسخه ؛
- تاريخ بدء الإنتفاع بالعقار والأجل المحدد للمكثري المتملك لممارسة حقه في تملك العقار وكذا شروط التمديد والفسخ المسبق للعقد.

### 3.1.V. آثار العقد

يحق للمكثري المتملك الإنتفاع من العقار بمجرد إبرام هذا العقد.

### 2.V. البيع النهائي للعقار محل الإيجار المفضي إلى التملك

- لا يتم إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد أداء المبلغ المتبقي من ثمن البيع المتفق عليه في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- يبرم هذا العقد وفق نفس الكيفية التي تم بها إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- في حالة رفض البائع إبرام عقد البيع النهائي لسبب من الأسباب في أجل أقصاه ثلاثين يوماً من توصله بإنذار بقي دون جدوى، يمكن للمكثري المتملك الذي أدى ثمن البيع كاملاً اللجوء إلى المحكمة لطلب إبرام عقد البيع النهائي.
- يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد البيع النهائي.

## VI. الإلتزامات التعاقدية

### 1.VI. التزامات البائع

- يجب على البائع أن يقوم بمعاينة العقار بحضور المكثري المتملك أثناء إبرام العقد وبمعاينة أخرى في حالة الفسخ ؛
- يتحمل البائع مصاريف الإصلاحات الواردة على العناصر المتعلقة بثبات أو بصلابة العقار ؛
- يتعين على البائع، داخل أجل ثلاثة أشهر قبل حلول تاريخ حق الخيار، أن يطلب من المكثري المتملك ؛ بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتسلم، ممارسة حقه في تملك العقار محل العقد داخل الأجل المتفق عليه.

### 2.VI. التزامات المكثري

- يتعين على المكثري المتملك أداء الوجيبة باعتبارها مبلغاً يؤدي على دفعات مقابل تملك العقار أو جزء منه لاحقاً. وتتكون الوجيبة وجوباً من جزئين :
- مبلغ متعلق بحق الانتفاع من العقار ؛
- مبلغ يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار.

- يلتزم المكثري المتملك باحترام الغرض المعد له العقار بمقتضى عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وأداء تكاليف صيانة العقار طبقاً لمقتضيات قانون الإلتزامات والعقود وكذا القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية وبدعم القيام بإدخال أي تغيير على العقار من شأنه تهديد سلامة وصلابة العقار أو جزء منه ؛

- غير أنه يجوز للمكثري المتملك القيام، بعد موافقة البائع كتابية، على نفقته بأعمال من شأنها إدخال تحسينات على العقار أو جزء منه.

## VII. الحفاظ على حقوق المكثري

### 1.VII. التقييد الإحتياطي

إذا كان العقار محفظاً، يطلب المكثري المتملك من المحافظ على الأملاك العقارية إجراء تقييد احتياطي على الرسم العقاري بناء على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وذلك للحفاظ المؤقت على حقوقه.

## 2.VII. آثار التقييد الإحتياطي

- يبقى التقييد الإحتياطي ساري المفعول إلى حين تقييد عقد البيع النهائي في الرسم العقاري ؛
- تعين رتبة تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الإحتياطي.

## 3.VII. حالة العقار غير المحفظ

إذا كان العقار غير محفظ، تسجل نسخة من عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بسجل خاص يمسك بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدائرة التي يوجد بها العقار وتودع النسخة المذكورة لدى نفس الكتابة.

## VIII. فسخ العقد

### 1.VIII. فسخ العقد من طرف البائع

- يمكن للبائع، لأسباب منسوبة إليه، أن يطلب فسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- يحق للمكثري المتملك في هذه الحالة استرداد المبالغ المؤداة بالتسبيق، عند الإقتضاء، والوجيبة المؤداة مسبقاً لاقتناء العقار مع تعويض قدره 10% من المبالغ المسترجعة ؛
- يجب أن يتم إرجاع هذه المبالغ داخل أجل أقصاه ثلاثة أشهر تحتسب من تاريخ فسخ العقد ؛
- ولا يجوز للبائع المطالبة بإفراغ المحل إلا بعد سداد المبالغ المستحقة.

### 2.VIII. فسخ العقد من قبل المكثري المتملك

- يمكن للمكثري المتملك أو ذوي حقوقه، لأسباب منسوبة إليه، أن يطلب فسخ العقد :
- قبل تاريخ حق الخيار ؛
- عند حلول تاريخ حق الخيار.
- للمكثري المتملك الحق في استرداد المبالغ المدفوعة بغرض اقتناء العقار مع خصم تعويض لفائدة البائع قدره 10% من هذه المبالغ ؛
- لا يستفيد المكثري المتملك من أي حق في البقاء في المحل ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك، في حالة فسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار أو إذا لم يتم إبرام عقد البيع النهائي في الأجل المحدد ؛
- يظل المكثري المتملك ملزماً بأداء الوجيبة المستحقة وغير المؤداة مقابل الإنتفاع بالعقار، وكذا بأداء النفقات الناتجة عن تدهور حالة العقار أثناء استغلاله وبالمصاريف التي يكون البائع قد تعهد بها باسمه (أنظر التزامات البائع).

### 3.VIII. فسخ العقد عن طريق القضاء

- في حالة عدم تنفيذ المكثري المتملك لالتزاماته التعاقدية المتعلقة بالتسبيق والوجيبة وكذا التحملات المستحقة، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية بوصفه قاضي المستعجلات إصدار أمر بفسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وإفراغ المكثري المتملك بوصفه محتلاً للعقار بدون سند أو قانون وكذا شطب التقييد الإحتياطي ؛
- يظل المكثري المتملك، في هذه الحالة، ملزماً بأداء المبالغ المستحقة مع تعويض قدره 10% من هذه المبالغ.

## IX. النصوص المطبقة

### 1.IX. النصوص التشريعية

- القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.202 بتاريخ 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5172 بتاريخ 25 ديسمبر 2003

الصفحة 4375) ؛

- الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الإلتزامات والعقود كما تم تعديله وتتميمه (الجريدة الرسمية بتاريخ 12 شتنبر 1913).

#### 2.IX. النصوص التنظيمية

- مرسوم رقم 2.04.757 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) بتطبيق أحكام المادتين 4 و16 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار (الجريدة الرسمية رقم 5280 بتاريخ 6 يناير 2005).

# التدخل في السكن غير اللائق

## التدخل في البنايات الآيلة للسقوط

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف البنايات الآيلة للسقوط ؛
- .III** مسطرة التدخل في البنايات الآيلة للسقوط ؛
- .IV** النصوص المرجعية.



## I. الإطار المنظم للسقوط

- ليس هناك نص خاص ينظم عملية التدخل في البنايات الآيلة للسقوط ؛
- تستلهم السلطات تدخلها في هذه البنايات من النصوص الخاصة بالشرطة الإدارية العامة والتي ترمي إلى المحافظة على الصحة والنظافة والسلامة العامة. ويتعلق الأمر على الخصوص بالنصوص التالية :
- الظهير الشريف بتاريخ 30 محرم 1334 (8 دجنبر 1915) في اتخاذ الوسائل اللازمة للوقاية من الأمراض والمحافظة على الصحة العمومية في المدن.(الجريدة الرسمية بتاريخ 13 دجنبر 1915) ؛
- الظهير الشريف بتاريخ 21 شوال 1331 (30 يوليوز 1918) في تكليف الباشوات والقواد باتخاذ الوسائل اللازمة لوقاية المدن من الأمراض والمحافظة على الصحة العمومية فيها كلما احتيج إلى ذلك معجلا (الجريدة الرسمية بتاريخ 12 غشت 1918) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه.
- المرسوم رقم 2.78.157 بتاريخ 11 من رجب 1400 (26 ماي 1980) بتحديد الشروط التي تنفذ بها تلقائيا التدابير الرامية إلى استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة العمومية (الجريدة الرسمية بتاريخ 11 يونيو 1980) ؛
- دورية وزير الدولة في الداخلية رقم 546 بتاريخ 13 أبريل 1977 المتعلقة بالتدابير الوقائية للبنايات القديمة
- دورية وزير الدولة في الداخلية بتاريخ 20 دجنبر 1999 المتعلقة بالوقاية من الخسائر التي قد تترتب عن البناءات الآيلة للسقوط.

## II. تعريف البنايات الآيلة للسقوط

- البنايات الآيلة للسقوط هي البنايات التي تشكل خطرا على أرواح المواطنين وممتلكاتهم وكذا على النظافة والراحة والصحة العمومية ؛
- يمكن أن تشكل هذه البنايات جديدة كانت أم قديمة مشيدة بشكل قانوني أو غير قانوني خطرا من حيث :
  - طابعها المتلاشي ؛
  - عيوب شابت أشغال بنائها أو أسسها (نقص في المواد المستعملة، تجاوز عدد الطوابق المرخص به...)
  - تلاشي قنوات الصرف الصحي أو انسدادها ؛
  - انهيار الأرض أو هشاشتها ؛
  - أشغال حفر البقع المتاخمة خصوصا باستعمال آلات ميكانيكية ضخمة.

## III. مسطرة التدخل في البنايات الآيلة للسقوط

### 1.III. المتدخلون

يهم التدخل في البنايات الآيلة للسقوط مجموعة من السلطات أهمها :

- العمالة أو الإقليم ؛
- المجلس البلدي ؛
- المكتب الصحي البلدي.

### 2.III. إيداع الطلب

- يمكن أن يأتي طلب هدم بناية آيلة للسقوط :

- إما من العون الجماعي المكلف بالمراقبة ؛
- أو من المالك.

- يسري هذا الإجراء الشكلي على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين ؛
- مسؤولية الإدارة في حالة عدم اتخاذها الإجراءات الضرورية للحيلولة دون انهيار البناية الآيلة للسقوط لا تقلل في شيء من مسؤولية المالك الذي تقع عليه إلزامية صيانتها وإصلاحها.

### 3.III. حالة عدم الإستعجال

#### 1.3.III. معاينة الحالة

يبدأ هذا الإجراء بمعاينة البناية وفحص حالتها من طرف المصالح التقنية الجماعية المختصة. ويتم بالمناسبة تحرير محضر هذه المعاينة يحدد فيه ما إذا كانت البناية مهددة بالانهيار أم لا.

#### 2.3.III. قرار رئيس المجلس الجماعي

يقوم رئيس المجلس الجماعي، بناء على تقرير المصالح الجماعية المختصة حول حالة البناية والتدابير الواجب اتخاذها إذا كانت هذه الأخيرة تتطلب أشغال التدعيم والصيانة أو الهدم الجزئي، باتخاذ قرار يأمر فيه باتخاذ التدابير الضرورية.

#### 3.3.III. تأشير السلطة المحلية

- يتم عرض قرار رئيس المجلس الجماعي على الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم للتأشير عليه داخل أجل 8 أيام ؛
- في حالة الموافقة على القرار يقوم رئيس المجلس الجماعي بتبليغه لمالك البناية أو مستغلها ؛
- تنتهي المسطرة بتنفيذ القرار.

#### 4.3.III. التعرض على القرار

- يتعين على المعني بالأمر عندما ينازع طبيعة ونوع التدابير التي يأمر بها القرار :
- إخبار المصالح الجماعية بذلك داخل أجل 4 أيام تحتسب ابتداء من تاريخ تبليغ القرار ؛
  - تعيين خبير محلف لمعاينة البناية بحضور ممثل الجماعة للتحقق من كون التدابير التي يأمر بها القرار مبررة.

#### 5.3.III. القرار النهائي

بناء على خلاصات الخبير، يقوم رئيس المجلس الجماعي بإصدار قرار نهائي، يؤشر عليه الوالي داخل أجل 8 أيام ويبلغ إلى المعني بالأمر.

#### 6.3.III. التنفيذ الجبري

- في حالة رفض المعني بتنفيذ قرار رئيس المجلس، يتم تحرير محضر بذلك من طرف المصالح الجماعية ويبلغ للمعني؛
- يقوم رئيس المجلس الجماعي، على نفقة المعني، بالتنفيذ التلقائي لقراره الذي يأمر فيه بالقيام بأشغال صيانة البناية المعنية أو هدمها.

### 4.III. حالة الإستعجال

#### 1.4.III. معاينة الحالة

يتم إثبات حالة الإستعجال من طرف المصالح الجماعية المختصة (المادة 3 من المرسوم رقم 2.78.157) ؛

### 2.4.III. القرار النهائي

- يأمر رئيس المجلس الجماعي بقراره المعني بالأمر بالقيام بالأشغال الضرورية في أجل محدد ؛
- لا يمكن أن يكون قرار رئيس المجلس الجماعي في هذه الحالة موضوع أي تعرض.

### 3.4.III. تأشيرة السلطة المحلية

- لكي يكون قرار رئيس المجلس الجماعي قابلاً للتنفيذ يجب أن يكون حاملاً لتأشيرة الوالي أو العامل داخل أجل 4 أيام تحتسب ابتداء من تاريخ التوصل به ؛
- يحمل عدم جواب الوالي أو العامل في الأجل المذكور على أنه قبول.

### 4.4.III. تنفيذ القرار

يتم تبليغ القرار للمعني بالأمر بواسطة رسالة مضمونة الوصول أو بمحضر تحرره المصالح الجماعية، مع أمره بالقيام بالأشغال المطلوبة في الأجل المحدد.

### 5.4.III. التنفيذ التلقائي

في حالة عدم تنفيذ المعني بالأمر الموجهة إليه يقوم رئيس المجلس بذلك تلقائياً على نفقته.

### IV. النصوص المرجعية

(أنظر I. من هذه البطاقة)

## محاربة السكن غير اللائق في إطار برنامج "مدن بدون صفيح

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** غرض برنامج "مدن بدون صفيح" ؛
- .III** مضمون البرنامج ؛
- .IV** الملحقات.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- تبعا لتقييم نتائج التدخلات داخل أحياء الصفيح وأمام استمرار أحياء صفيحية كبيرة ومتوسطة خصوصا في المدن الكبرى، ارتأت الحكومة وضع استراتيجية جديدة تحت عنوان "مدن بدون صفيح". وترتكز هذه الإستراتيجية على عقد أو اتفاقية يتم توقيعها، في كل مدينة معنية من طرف السلطات المحلية والمجالس الجماعية ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- يحدد هذا العقد الأهداف المرجوة والآجال التي يتعين احترامها لذلك ؛
- تكمن مساهمة الجانب المحلي في الدعم التقني واللوجستيكي خصوصا في ما يتعلق بالعلاقات مع الساكنة المعنية؛
- تتدخل الجماعة المحلية لتسوية وضعية العقار اللازم للعملية وجعله رهن إشارة المؤسسة العمومية التابعة لوزارة الإسكان بأئمنة تفضيلية.

## II. غرض برنامج "مدن بدون صفيح"

يهدف برنامج «مدن بدون صفيح» إلى القضاء النهائي على أحياء الصفيح الموجودة بالمدن المعنية.

## III. مضمون البرنامج

### 1.III. شركاء البرنامج

سطرت تفاصيل الإطار المؤسسي الذي وضع من أجل السهر على إنجاز برنامج "مدن بدون صفيح" في مصنف المساطر والعقد النموذجي "مدن بدون صفيح" اللذان تم فيهما تحديد دور ومسؤولية كل متدخل من المتدخلين في مسلسل تنفيذ البرنامج سواء أكان شريكا أو منعشا.

### 1.1.III. الشركاء المركزيون

- يظل نجاح كل عملية من عمليات البرنامج رهينا بالمساهمة الفعلية للسلطات المركزية المعنية، بشكل مباشر أو غير مباشر، بهذا البرنامج. ويتعلق الأمر ب :
- وزارة الداخلية التي تلعب دور الوسيط المساعد لهذه العمليات لدى الولاية وعمال العمالات والأقاليم وخصوصا لدى رؤساء المجالس الجماعية ؛
- وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ذات المساهمة الحاسمة على مستوى تعبئة الوعاء العقاري الضروري والبحث عن مصادر التمويل والمهارة التقنية الوطنية والأجنبية اللازمة لإنجاز هذا البرنامج ؛
- وزارة المالية ؛
- الوزارات القطاعية المسؤولة عن مصالح الصحة والتربية الوطنية والرياضة... الخ.

### 2.1.III. الشركاء الجهويون

- لقد تم تبيان أدوار كل من ولاية الجهات وعمال العمالات والأقاليم في الدليل العملي الذي أعدته الوزارة بخصوص إعادة هيكلة الأحياء الصفيحية ؛
- المهام الموكولة للولاية في هذا الشأن تتمحور بالأساس حول التنسيق وتتبع العمليات ؛
- تنصب المهام الموكولة للعمال على الجانب العملياتي ؛
- ويمكن ملامسة الفرق بين المهام الموكولة لكل من الولاية والعمال من خلال تركيبة اللجنة الجهوية للتنسيق ومهامها التي يترأسها الوالي واللجنة الإقليمية للتنسيق والتنفيذ التي يترأسها العامل.

### 3.1.III. المنعشون العموميون للإسكان

تضطلع مجموعة التهيئة العمران بمسؤولية كبيرة في إنجاز برنامج «مدن بدون صفيح»، لكون هذه المجموعة مكلفة

ب :

- مساعدة الولاية والعمال في برمجة العمليات المزمع القيام بها في السنة أو السنوات المقبلة ؛
- تحمل المسؤولية التقنية والمالية والاجتماعية للعمليات الموكولة إليها ؛
- إنجاز دراسات جدوى المشاريع المزمع القيام بها ؛
- معالجة المشاكل المتعلقة بوضعية العقار إلى حين تسليم الرسوم العقارية الفردية.

### 4.1.III. الجماعات المحلية

- تضطلع الجماعات المحلية كذلك بدور حاسم في مسلسل تنفيذ عمليات برنامج «مدن بدون صفيح» وخصوصا في المدن الكبرى التي تتوفر فيها الجماعات على الإمكانيات المادية للاضطلاع بالأدوار الموكولة إليها في هذا المجال ؛
- تتمتع الجماعات المحلية، في إطار القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي، باختصاصات واسعة في مجال الإسكان وخصوصا السكن غير القانوني بما في ذلك أحياء الصفيح.

### 5.1.III. المنعشين الخواص

- تعتبر مساهمة المنعشين العقاريين الخواص في عمليات البناء التي تدخل في إطار مشاريع إعادة الإسكان أمرا ضروريا من خلال عمليات "الإعلان عن التعبير عن الإهتمام" مقابل تحفيزات مالية وعقارية وجبائية وغيرها.

### 2.III. آليات التنفيذ

تم تسخير نوعين من الآليات : آليات قانونية وهيآت إستشارية.

### 1.2.III. الآليات القانونية

#### 1.1.2.III. مصنف المساطر

يهدف هذا الدليل إلى:

- تحديد كفاءات تنفيذ برنامج "مدن بدون صفيح" وتديبره ؛
- اقتراح مجموعة من التدابير المتعلقة ببرمجة العمليات وتمويلها وشروط تنفيذها ؛
- تحديد دور وكيفية تدخل كل متدخل في إنجاز البرنامج خصوصا عمليات إعادة الهيكلة وإعادة الإسكان ؛
- تحديد، في إطار التدبير الاجتماعي للعمليات، دور المستفيدين وممثليهم في المنظمات غير الحكومية والجمعيات الممثلة.

(أنظر التفاصيل في مصنف المساطر في الملحق)

### 2.1.2.III. عقد مدينة بدون صفيح

- يشكل عقد مدينة بدون صفيح وثيقة تعاقدية تجمع بين الدولة والجماعة أو الجماعات المحلية المعنية. ويهدف إلى :
- تحديد أدوار ومسؤوليات كل متدخل معني بتنفيذ مشاريع القضاء على أحياء الصفيح على مستوى المدينة ؛

- تحديد المعطيات التقنية والمالية المتعلقة بالوعاء العقاري ومساحات العمليات وقائمة أحياء الصفيح الواجب القضاء عليها حسب آجال محددة. (أنظر نموذج عقد مدينة بدون صفيح بالملحق)

### 3.1.2.III. اتفاقية التمويل والإنجاز

- يتم إعداد هذه الاتفاقية ما بين الوزارات التالية :

- وزارة المالية ؛
  - وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
  - المنعش الذي تم اختياره لتنفيذ البرنامج المحلي للقضاء على دور الصفيح.
- يحدد مهام المنعش فيما يخص مسلسل تعيين العمليات التي تدخل في إطار البرنامج المحلي للقضاء على دور الصفيح وإنتاجها وتدبيرها.

### 2.2.III. الهيئات الإستشارية

لتحقيق تنسيق برنامج القضاء على دور الصفيح وتتبع تنفيذه تم إحداث لجن على المستوى الوطني والجهوي والمحلي.

#### 1.2.2.III. اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ

- تتكون اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ من :
- عامل العمالة أو الإقليم، رئيسا ؛
  - ممثلي الجماعات المعنية ؛
  - ممثلي وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
  - ممثلي القطاعات الوزارية والتقنية والاجتماعية المعنية ؛
  - ممثلي المصالح ذات الامتياز والمكاتب المختصة في توزيع الماء والكهرباء... ؛
  - ممثلي المنظمات غير الحكومية المحلية العاملة في مجال السكن غير اللائق.
- تتكلف اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ على الخصوص ب :
- القيام بالتحريات اللازمة ؛
  - إعداد مشاريع «مدن بدون صفيح» بتنسيق واسع مع رؤساء الجماعات المحلية ؛
  - تقديم الإقتراحات إلى اللجنة الجهوية لتنسيق برنامج «مدن بدون صفيح» للجماعات الحضرية التابعة لنطاقها الترابي ؛
  - تتبع مراحل تقدم البرنامج على المستوى الاجتماعي والتقني والمالي ورفع تقارير بشأنه كل ثلاثة أشهر إلى اللجنة الجهوية ؛
  - القيام بزيارات للأوراش للتأكد من حسن تنفيذ أشغال المشاريع ووضع قاعدة للمعطيات تتعلق بالمستفيدين.

#### 2.2.2.III. اللجنة الجهوية للتنسيق

- تتكون اللجنة الجهوية للتنسيق من :
- والي الجهة، رئيسا ؛
  - ممثلي الولاية ؛
  - ممثلي العمالات والأقاليم المعنية ؛
  - ممثلي الجماعات المعنية ؛
- ممثلي وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- المنعشين المعنيين.
- تضطلع اللجنة الجهوية للتنسيق على الخصوص ب :
- تنسيق إعداد المشروع على المستوى الجهوي ؛
  - السهر على توقيع العقود المتعلقة بمدن بدون صفيح بين الدولة والجماعات المحلية ؛
  - تنسيق تنفيذ المشاريع، على المستوى الجهوي، والوقوف دوريا على مراحل تقدمها من الناحية الإجتماعية والمادية والمالية لبرنامج «مدن بدون صفيح»؛
  - القيام بتقييم البرامج إلى حين إنهاؤها.

### III.2.2.3. اللجنة المركزية للتتبع

- تضطلع اللجنة المركزية للتتبع بمهمة مراقبة تنفيذ وتقييم إنجاز برنامج «مدن بدون صفائح» ؛
- تتكون هذه اللجنة، تحت رئاسة الوزير الأول، من :
  - ممثلي وزارة الداخلية ؛
  - ممثلي وزارة الاقتصاد والمالية ؛
  - ممثلي وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية.
- يقوم ممثل وزارة الإسكان والتعمير بمهام سكرتارية اللجنة.
- اللجنة المركزية للتتبع هي لجنة تتخذ قرارات بناء على الحالة العامة لتقدم البرنامج والإكراهات الكبرى المؤسساتية والاجتماعية والمالية التي قد تعرقل نجاحه. وتقرر، إن اقتضى الحال، التدابير اللازمة لتجاوزها ؛
- لمد اللجنة المركزية للتنسيق بالعناصر الضرورية لاتخاذ القرار حول الأوجه الأساسية لتنفيذ البرنامج، تقوم لجنة تقنية بتحليل البرامج الجهوية وإعداد لوحة القيادة التي ستمكن من تنسيق تنفيذ برنامج «مدن بدون صفائح» على المستوى الوطني ؛
- تتكون هذه اللجنة التي تترأسها وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية (الكتابة العامة أو مديرية السكن الإجتماعي والشؤون العقارية) من أطر عليا لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ووزارة الداخلية ووزارة المالية ومجموعة التهيئة العمران، الفاعل الأساسي في برنامج مدن «بدون صفائح».

### IV. الملحقات

- مصنف المساطر ؛
- نموذج "عقد مدينة".

# IV. الملحقات

(القضاء على أحياء الصفيح)

## الملحق رقم 1

مصنف المساطر يتعلق بإنجاز البرنامج الوطني «مدن بدون صفائح»

\*\*\*

الفهرس

### ديباجة

#### الباب الأول : تحديد المهام

- 1- والي الجهة
- 2- العامل
- 3- رئيس المجلس الجماعي
- 4- الوكالات الحضرية
- 5- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية
- 6- الفاعلين

#### الباب الثاني : اللجن المحدثة

- 1- اللجنة المركزية للتتبع
- 2- اللجنة الجهوية للتنسيق والبرمجة
- 3- اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ

#### الباب الثالث : كفيات التدخل

- 1- إعادة الهيكلة
- 2- إعادة الإيواء
- 3- إعادة الإسكان

#### الباب الرابع : مميزات وشروط الإنجاز

- 1- المحتوى
- 2- آجال الإنجاز
- 3- دعم ومساعدات السلطات العمومية
- 4- معايير اعتماد البرامج
- 5- الأسبقيات في البرمجة
- على المستوى الجهوي والمحلي
- على المستوى الوطني

- 6- كفيات الإنجاز
- 7- شروط انطلاق المشاريع
- 8- شروط المنح
- 9- شروط التسليم

#### الباب الخامس : الملفات المرفقة

- 1 - الملف المرفق لعقد المدينة
- 2 - ملف اعتماد المشاريع

#### الباب السادس : الملحقات

### ديباجة

تنفيذا للتعليمات الملكية السامية خصوصا تلك المتضمنة في الخطاب السامي بتاريخ 3 أكتوبر 2003 والرامية إلى

إنعاش السكن الاجتماعي والقضاء على السكن غير اللائق عملت الحكومة على وضع استراتيجية جديدة ترمي إلى تحقيق الأهداف الأساسية التالية :

- تطوير سياسة الوقاية من السكن غير اللائق من خلال إنعاش مشاريع السكن الاجتماعي ذي التكلفة المنخفضة، الرامي إلى الاستجابة بشكل ملائم لاحتياجات الأسر ذات الدخل المحدود ؛
- تأهيل المدن من خلال تنفيذ برنامج "مدن بدون صفوح" إعادة تأهيل الأحياء الناقصة التجهيز والأحياء غير القانونية ومعالجة البنايات الأيلة للسقوط ؛
- اعتماد مقتضيات وتدابير المراقبة والزجر الأكثر ردها اتجاه المخالفين في ميدان السكن ؛
- تعبئة العقار العمومي ذي الأنظمة الخاصة من أجل محاربة السكن غير اللائق وإنجاز 100.000 وحدة سكنية في السنة ؛
- ضرورة تنفيذ هذه المقاربة في إطار سياسة تعاقدية تعتمد مقاربة القرب وتنمية تفعيل الطاقات والتشارك بين الفاعلين المعنيين العموميين والخواص وكذا تشجيع المبادرات الجموعية.

ومن جهة أخرى، فإن المغرب منخرط منذ عقدين من الزمن في مسلسل تنمية لامركزي. وبهذا الخصوص أحدث، بعد تجربة طويلة الجماعات والجهات كوحدات محلية التي من شأنها تفعيل التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لبلادنا. وبالفعل يمكن الاعتماد على المستوى المحلي من ضمان مزيد من الفعالية وترسيخها.

لقد أسس الخطاب الملكي السامي بتاريخ 12 أكتوبر 1999 بالدار البيضاء لمفهوم جديد للسلطة والتي يتعين أن تركز على اهتماماتها التي تكتسي أهمية بالغة وتتميز بالأسبقية من قبيل الحفاظ على البيئة والعمل الاجتماعي وتعبئة جميع الموارد لإدماج الفئات الاجتماعية الأقل يسرا والحفاظ على كرامتها.

ومن أجل تكريس هذه التعليمات الجديدة وفي إطار إعادة تحديد طرق تنفيذ برامج الوقاية من السكن غير اللائق ومحاربه فإن التدابير المحددة في هذا المصنف تهم في نفس الآن برمجة العمليات وتمويلها وكذا شروط تنفيذها.

كما ستمكن كذلك هذه التدابير كل المسؤولين والفرقاء في الميدان وكذا مختلف المتدخلين المعنيين بإنجاز برنامج "مدن بدون صفوح" وعمليات الوقاية من البناء غير اللائق ومحاربه من التوفر على إطار مرجعي لانخراط الجميع على أسس متفق عليها تمكن من توفير أحسن الظروف لإنجاح هذه البرامج العمليات ويحدد بدقة المسؤوليات اتجاه الساكنة المعنية.

## الباب الأول:

### تحديد مهام المتدخلين في تطبيق برنامج العمل الجهوي:

من أجل ضمان أكثر الشروط لتحقيق الأهداف المرجوة لبرنامج «مدن بدون صفوح» ، يعد تحديد مهام المتدخلين أساسياً.

## I. والي الجهة

يتمتع والي الجهة، كمنسق لمنظومة الحكامة الجهوية، بتفويض السلط لتتبع برامج السكن موضوع اتفاقيات وكذا لتحديد وبرمجة العمليات الجديدة لمحاربة السكن غير اللائق والوقاية منه وتتبع تنفيذها وتقييمها في نطاق اختصاصه الترابي. وبهذه الصفة، يقوم والي الجهة :

- 1- برئاسة اللجنة الجهوية للتنسيق والبرمجة ؛
- 2- بتعيين منسق جهوي لبرامج السكن: إطار عالي وذو مؤهلات في ميدان التتبع الاجتماعي والتقني والمالي لمشاريع السكن الذي سيتكلف بتدبير اللجنة الجهوية للتنسيق والبرمجة ؛
- 3- بالتنسيق والمصادقة على برنامج «مدن بدون صفيح» بالنسبة لنطاقه الترابي ويقوم بإعداد برنامج العمل على أساس مقترحات عمال العمالات والأقاليم ؛
- 4- بالتقرير في أولويات التدخل حسب المدن ويضع برنامج العمل السنوي للجهة ؛
- 5- بالتنسيق وتتبع مختلف برامج «مدن بدون صفيح» في نطاق اختصاصه الترابي ؛
- 6- يقوم، كل ستة أشهر (يونيو وديجنبر)، بتوجيه تقرير مفصل لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية حول حالة تقدم برامج «مدن بدون صفيح» وذلك من أجل توزيعه على مختلف أعضاء اللجنة المركزية من أجل اجتماع تتبّع التنفيذ النصف سنوي.

## II. عامل العمالة أو الإقليم:

- 1- يكون ويترأس اللجنة الإقليمية لتتبع وتنفيذ برنامج «مدن بدون صفيح» ؛
- 2- يعين المنسق الإقليمي لبرامج السكن الذي يتكلف بتدبير اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ ؛
- 3- يتابع، في نطاقه الترابي، التطور الديمغرافي والجغرافي لأحياء السكن غير اللائق ويوجه تقريراً دورياً في هذا الشأن إلى والي الجهة ؛
- 4- يسعى إلى تطويق السكن غير اللائق ويتخذ جميع تدابير المراقبة والجزر في هذا الشأن ؛
- 5- يحدد لائحة الأسر المستفيدة من برنامج القضاء على أحياء الصفيح على أساس إحصاء 1992 ويسهر على حسن سير عمليات نقل الأسر المعنية ؛
- 6- يحدد استراتيجية وبرنامج عمل الوقاية من السكن غير اللائق ومحاربه في التجمعات العمرانية التابعة لنطاقه الترابي ؛
- 7- يقوم بتعبئة الوعاء العقاري الضروري بشروط ملائمة من حيث الثمن وأجال التسليم وكيفيات الأداء وذلك من أجل إنجاز برامج التجزئات و/أو مساكن محاربة السكن غير اللائق ؛
- 8- انخرط الجماعات المحلية المعنية ؛
- 9- يعمل على تشجيع التعاقد والرفع من إمكانيات نجاح المشاريع من خلال التشاور الجهوي وتدخل القطاعات الوزارية وإشراك القطاعات الأخرى الاجتماعية (التربية الوطنية والشغل والصحة والتجهيز ... ) ؛
- 10- يعمل على انخرط كل الجهات المعنية لضمان الجدوى الاجتماعية والمالية والتقنية للفرقاء المتدخلة في البرنامج المتعاقد بشأنه ؛
- 11- يعمل على تعبئة التمويل الضروري لدى الجماعات المحلية المعنية من أجل تكريس مشاريع محاربة السكن غير اللائق ؛
- 12- يقترح على والي الجهة الفاعلية لإنجاز المشاريع ؛
- 13- يقوم بتتبع تنفيذ المشاريع ويخبر الوالي بكل خلل أو عرقلة أو تغيير ويقترح الحلول الملائمة ؛
- 14- يضمن كل شروط الأخذ بعين الاعتبار للجوانب الاجتماعية والمواكبة الاجتماعية للأسر في كل مراحل المشاريع وتنفيذ التدابير المتخذة لهذا الغرض خصوصاً أثناء ترحيل المستفيدين ؛

15- يسهر على أن تقوم الوكالات المفوضة والمصالح ذات الإمتياز ب :

- إعطاء الأولوية في برمجتها للشبكات التحتية للمشاريع المنصوص عليها في برنامج هذه الاتفاقية ؛
- منح شروط تفضيلية للرفقاء العموميين والخواص الذين يقومون بإنجاز هذه الشبكات، فيما يخص المعايير التقنية للشبكات.

### III. رئيس المجلس الجماعي

- 1- يسهر على عدم تزايد السكن غير القانوني في تراب جماعته ويساعد العامل في مهمة المراقبة ؛
- 2- يشجع ساكنة الأحياء غير القانونية للتنظيم في جمعيات لمساهمتهم في مختلف مراحل وفي تنفيذ المشاريع ويخبرهم عن الإمكانيات التقنية والمالية المتاحة للتدخل في حيهم ؛
- 3- يوظف جمعيات الأحياء ويشجع الأنشطة المدرة للدخل بغية الرفع من الظروف الاقتصادية للأسر ؛
- 4- يساهم في وضع إستراتيجية التدخل في "مدن بدون صفيح" وإعداد برنامج عمله ؛
- 5- يقدم، عند الضرورة، المساعدة اللازمة للمشاريع التي تدخل في برنامج عمل «محرابة السكن غير اللائق» من خلال:

- تعبئة العقار التابع للملك الجماعي أو الذي يمكن تعبئته من طرف الجماعة ؛
  - المساهمة في إنجاز التجهيزات التحتية الضرورية لبرمجة وتنفيذ المشاريع بتعبئة القروض اللازمة خصوصا لدى صندوق التجهيز الجماعي ؛
  - المخصصات المالية اللازمة لتحقيق التوازن المالي للمشاريع وللتخفيف من مساهمات الأسر المستفيدة.
- 6- منح مشاريع البرنامج الجهوي شروط تفضيلية فيما يتعلق بأجال دراسة ملفات طلبات الترخيص ومنح التسليم المؤقت والنهائي ورخص السكن ؛
  - 7- اتخاذ قرارات تخطيط حدود الطرق المعنية بالأشغال بما فيها أشغال خارج الموقع وذلك للتمكين من إنجاز أشغال بناء الطرق وفق الشروط القانونية قبل بداية أشغال إعادة الهيكلة ؛
  - 8- المساهمة في تدبير المراكز المتعددة الوظائف الممكن إنجازها من طرف الفاعلين في المواقع المخصصة لإعادة الإيواء وإعادة الإسكان بحسب أهمية المشاريع والتي يمكن أن تستعمل بشكل مؤقت لممارسة بعض الأنشطة كتقديم العلاجات الصحية والتعليم الأولي للأطفال والتكوين المهني وممارسة النشاط الثقافي وكذا لاستضافة اجتماعات جمعيات الأحياء ؛
  - 9- تنسيق الإعانات لعمليات البناء بمساعدة الجمعيات (التأطير المعماري والتقني وشراء جماعي لمواد البناء وهبته (...)
  - 10- المساهمة في ترحيل الأسر إلى مواقع استقبالهم الجديدة.

### VI. الوكالة الحضرية

تضطلع الوكالة الحضرية بدور أساسي في محاربة السكن غير اللائق والوقاية منه.

- 1- تساهم في أشغال اللجنة الجهوية واللجن الإقليمية التي تعنى بالسكن غير اللائق :
  - تعيين العقار الممكن تعبئته ؛
  - تحديد مدارات الأحياء غير القانونية وأحياء السكن الآيل للسقوط ؛
  - إعداد تصاميم إعادة الهيكلة وإعادة التأهيل ورد الاعتبار.
- 2- تشجع برامج الوقاية من السكن غير اللائق ومحاربهته :
  - على مستوى إعداد وثائق التعمير الملزمة لاستراتيجية محاربة البناء غير القانوني ؛
  - بتسهيل، عند الإقتضاء، الإستثناءات لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل ؛

■ بتسريع مساطر منح رخص إحداث التجزئات العقارية والبناء.

#### V. المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية :

- (1)- تقوم، بتنسيق مع عمال العمالات والأقاليم ورؤساء الجماعات، بتتبع التطور الديموغرافي والجغرافي لأحياء السكن غير اللائق و برفع تقارير دورية حول الوضعية الجهوية لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- (2)- تنسق إتمام البرامج قيد الإنجاز وترفع تقارير دورية حول وضعية تقدمها إلى مديرية السكن الاجتماعي (الخلاصات الجهوية) ؛
- (3)- تساهم في إعداد وتنفيذ وتقييم برامج "مدن بدون صفيح" ؛
- (4)- تساهم في إطار اللجنة الجهوية واللجن المحلية في تتبع تقدم الدراسات والأشغال وفي إعداد الوضعيات الدورية على المستوى :
  - الاجتماعي: المصاحبة الاجتماعية للأسر واتخاذ التدابير الملائمة ؛
  - العقاري (مرحلة اقتناء العقار وتعيينه ... ) ؛
  - التقني (تقدم الأشغال) ؛
  - المالي (الموارد والاستعمالات).
- (5)- تسهر على تتبع وتحيين بنك المعطيات المتعلقة بالمستفيدين ؛
- (6)- تساهم في ترحيل أسر أحياء الصفيح المستفيدة من برامج محاربة البناء غير القانوني ؛
- (7)- تقوم بمهام سكرتارية اللجنة الجهوية واللجن المحلية لتتبع وتنفيذ برامج «مدن بدون صفيح» داخل نطاقها الترابي وترسل المحاضر المفصلة لاجتماعات اللجن المذكورة ؛
- (8)- تنسق أعمال فرق المصاحبة الاجتماعية للمشاريع ؛
- (9)- تساهم في إنجاز الدراسات التقنية والاجتماعية للمشاريع المزمع القيام بها ؛
- (10)- تساعد الجماعات المحلية وجمعيات الأحياء لإعداد ملفات صاحب المشروع والتمويل.

#### IV. الفاعلون :

- (1)- تسهر على إنجاز البرامج المتعاقد بشأنها ؛
- (2)- تساهم في برمجة "مدن بدون صفيح" ؛
- (3)- تتحمل المسؤولية التقنية والمالية والاجتماعية للعمليات الموكولة إليها إلى حين استقرار الأسر المستفيدة وتسليم الرسوم العقارية الفردية ؛
- (4)- تقوم بتسوية الوضعية العقارية حين تنص الاتفاقيات الخاصة للتنفيذ على ذلك ؛
- (5)- تتكلف بإنجاز الأشغال إلى حين التسلم النهائي ؛
- (6)- تشارك في فرق التدبير الاجتماعي للمشاريع وتنجز مراكز متعددة الوظائف الموضوعة مؤقتا رهن إشارة الجماعات المعنية في موقع انتقال أسر أحياء السكن غير اللائق ؛
- (7)- ترفع تقارير دورية حول تقدم الأشغال للجنة الإقليمية المعنية ؛
- (8)- تسهر على المحافظة على التوازن المالي للعمليات التي تتكلف بإنجازها من خلال استخلاص مساهمات الأسر المستفيدة وملانمة التكاليف للموارد.

## الباب الثاني اللجن المحدثة

من أجل تتبع برنامج "مدن بدون صفيح" تم إحداث مجموعة من اللجن : اللجنة المركزية للتتبع واللجنة الجهوية للتنسيق واللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ.

### I. اللجنة المركزية للتتبع

تضطلع اللجنة المركزية للتتبع بمهمة مراقبة تنفيذ وتقييم إنجاز برنامج مدن بدون صفيح. تتكون تحت رئاسة الوزير الأول من ممثلي وزارات الداخلية والاقتصاد والمالية ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية التي تقوم بمهام سكرتارياتها. إن اللجنة المركزية للتتبع هي لجنة المقررين التي تقرر بناء على الحالة العامة لتقدم البرنامج والإكراهات الكبرى (المؤسسية والاجتماعية والمالية ...) التي قد تعرقل نجاحه وتقرر، إن اقتضى الحال، التدابير اللازمة لتجاوزها.

ولمد اللجنة المركزية للتنسيق بالعناصر الضرورية لاتخاذ القرار حول الأوجه الأساسية لتنفيذ البرنامج، تقوم لجنة تقنية ترأسها وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية (الكتابة العامة أو مديرية السكن الإجتماعي والشؤون العقارية) ومكونة من أطر عليا لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ووزارة الداخلية ووزارة المالية ومجموعة التهيئة العمران، الفاعل الأساسي في برنامج «مدن بدون صفيح» ، بتحليل البرامج الجهوية وبإعداد لوحة القيادة التي ستمكن من تنسيق تنفيذ برنامج «مدن بدون صفيح» على المستوى الوطني ورصد تقدم البرنامج، بشكل دوري، على أساس معايير الإنجاز الجيد ( *critères de performance* ) ...

## II. اللجنة الجهوية للتنسيق

تتكون اللجنة الجهوية للتنسيق تحت رئاسة والي الجهة من ممثلي الولاية وممثلي العمالات والأقاليم والجماعات المعنية ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية والفاعلين المعنيين. وتقوم اللجنة الجهوية للتنسيق بإعداد مشاريع مدن بدون صفيح على المستوى الجهوي وبالسهل على توقيع العقود المتعلقة بمدن بدون صفيح بين الدولة والجماعات المحلية. كما تقوم اللجنة المذكورة، على المستوى الجهوي، بتنسيق تنفيذ المشاريع والوقوف دوريا على مراحل تقدمها من الناحية الاجتماعية والمادية والمالية لبرنامج «مدن بدون صفيح». كما تقوم اللجنة الجهوية للتنسيق بتقييم البرامج إلى حين إنهاؤها.

## III. اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ

يترأس اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ عامل العمالة أو الإقليم وتضم ممثلي الجماعات المعنية ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية وممثلي المصالح المسيرة بتفويض والمكاتب المختصة وممثلي المنظمات غير الحكومية المحلية العاملة في مجال السكن غير اللائق وكذا ممثلي القطاعات الوزارية التقنية والاجتماعية المعنية. وتضطلع اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ على الخصوص بالقيام بالتحريات اللازمة وإعداد مشاريع مدن بدون صفيح، بتنسيق واسع مع رؤساء الجماعات، واقتراح على اللجنة الجهوية للتنسيق برنامج «مدن بدون صفيح» للجماعات الحضرية التابعة لنطاقها الترابي. كما تقوم اللجنة المذكورة بتتبع مراحل تقدم البرنامج على المستوى الاجتماعي والتقني والمالي ورفع تقارير بذلك كل ثلاثة أشهر للجنة الجهوية وتقوم بزيارات ميدانية للأوراش للتحقق من حسن تنفيذ أشغال المشاريع وتضع قاعدة للمعطيات تتعلق بالمستفيدين.

عند نهاية كل عملية وبمناسبة إعلان جماعة ما "مدينة بدون صفيح" تكون برامج الوقاية من السكن غير اللائق موضوع تقييم لتبيان نقط القوة والاكراهات ونسبة تحقيق الأهداف بالنسبة للتوقعات سواء من الناحية التقنية أو المالية والاجتماعية. ويتم إحالة التقارير المتعلقة بهذا التقييم على اللجنة المركزية للتتبع من أجل توظيفها.

## الباب الثالث

### كيفية التدخل

يمكن أن يتخذ التدخل لمحاربة الأحياء الصفيحية أشكال متعددة بحسب طبيعة ومميزات الموقع المعني :

- تسوية وضعية الأحياء من خلال إعادة هيكلتها ؛
- تسليم بقع مخصصة للبناء الذاتي أو لمساكن اجتماعية لمحاربة السكن غير اللائق في نفس موقع الحي الصفيحي أو في موقع آخر.

## I. إعادة الهيكلة

تهدف عمليات إعادة الهيكلة إلى تمكين الأحياء الصفيحية الكبرى والمتوسطة، الممكن إدماجها في النسيج الحضري، من التجهيزات التحتية الضرورية (التطهير والطرق والماء الصالح للشرب والكهربة) وتسوية وضعيتها العمرانية والعقارية.

يتم تقييم كلفة إعادة هيكلة الأحياء الصفيحية على أساس 1.5 مليار درهم للهكتار الواحد أي ما يعادل 30.000 درهم للبركة الواحدة.

وتمثل مساعدة الدولة 50% من كلفة أشغال التجهيز أي ما يعادل مبلغ أقصاه 15.000 درهم.

ويتحمل المستفيد المصاريف المترتبة عن الربط بشبكة الماء الصالح للشرب والكهرباء. وتخصص إعانات الدولة لتجهيز الطرق والصرف الصحي. ويتحمل المصاريف الباقية المستفيدين ومساهمة الجماعات، عند الاقتضاء.

ولتشجيع أسر الأحياء الصفيحية لتجميع بقعهم حتى تكون مطابقة للمساحات الدنيا المحددة في تصميم إعادة الهيكلة يتم

منح مساعدة في مصاريف البناء للسكن المزدوج من مستويين لهذه الأسر.

## II. إعادة الإيواء

تهدف عمليات إعادة الإيواء إلى تمكين أسر الأحياء الصفيحية الصغيرة التي لا يمكن أن تندمج في النسيج الحضري من ولوج ملكية بقع للسكن الاجتماعي (تتراوح مساحتها ما بين 64 و70 متر مربع بالنسبة للبقع المخصصة لعائلة واحدة ومساحة 80 متر مربع للبقع المخصصة لعائلتين) يتم بنائها من طرف المستفيد تتم مساعدته في إطار التجزئات التي تنص على أشغال التجهيز الضرورية أو المجهزة بشكل تدريجي.

ويهدف التجهيز التدريجي إلى إنتاج بقع ملائمة للإمكانات المالية للأسر ذات الدخل المحدود ووتيرة ادخارها والذي يضمن الشروط الصحية للسكان وكذا النمو المتناسق للمدن على أساس تصاميم تجزئات عقارية ودراسات تقنية معدة مسبقاً.

وفي هذا الإطار، يتم تجهيز الأحياء كما يلي :

- طرق موطأة لتحديد قارة الطرق التي تضمن مرور سيارات الإسعاف وضمان سيلان المياه السطحية ؛
- النافورات العمومية يتم تدبيرها من طرف الجماعات المحلية أو جمعيات الأحياء ؛
- البقع المعدة للبناء محددة بأنصاب مساحية ؛
- الإنارة العمومية للأمن ؛
- شبكة صرف المياه المستعملة.

وتحدد اتفاقيات التمويل والإنجاز بالنسبة لمناطق التهيئة التدريجية كصفات إنهاء التجهيزات وصرف الإعانات. على أساس المعطيات المتوفرة، تم اعتبار بما في ذلك المصاريف العقارية :

- كلفة البقعة المجهزة لا يجب أن تتجاوز 50.000 درهم بالنسبة للبقع المخصصة لعائلة واحدة و60.000 درهم للبقع المخصصة لعائلتين ؛
- ولا يجوز أن تتجاوز البقعة في إطار مناطق التهيئة التدريجية 35.000 درهم.

أما الإعانات المالية الممنوحة في مثل هذه العمليات هي بمبلغ 25.000 درهم بالنسبة للبقع المخصصة لعائلة واحدة و20.000 درهم لكل أسرة بالنسبة للبقع المخصصة لعائلتين وذلك سواء تعلق الأمر ببقع مجهزة قبلياً أو المجهزة بشكل تدريجي.

تحدد لائحة المستفيدين من طرف السلطة المحلية على أساس إحصاء مدن الصفيح لسنة 1992 كما تم تحيينه. ويجب أن يكون كل تعديل موضوع تقرير تعليلي يرفع إلى علم وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية من أجل المصادقة عليه.

## III. إعادة الإسكان

تكمّن إعادة الإسكان في منح مساكن اجتماعية (مساحة تساوي أو تقل عن 60 متر مربع وقيمة عقارية إجمالية لا تزيد على 120.000 درهم) يتم بناؤها من قبل الفاعل ويهم :

- الأسر المعنية بالتقليل من كثافة الأحياء الصفيحية ؛
- الأسر المنحدرة من أحياء الصفيح التي يعد هذا النوع من التدخل لا محيد عنه.

تحدد المقترضات التقنية المتعلقة بالسكن الاجتماعي في دفتر الشروط الخاصة الملحق باتفاقية الإنجاز والتمويل. تمثل الإعانات المقدمة من طرف الدولة (الصندوق التضامني للسكن) في هذا الإطار 1/3 القيمة العقارية الإجمالية، أي ما يعادل 40.000 درهم لكل سكني، والتي ستأديها الدولة حسب الكيفيات والشروط المحددة في اتفاقيات التمويل والإنجاز.

## الباب الرابع مميزات وشروط الإنجاز

### I. المضمون

يتكون البرنامج الوطني "مدن بدون صفيح" من مجموع برامج محاربة كل مدن الصفيح بالجماعات الحضرية. ويتم إعداده على أساس إحصاء مدن الصفيح لسنة 1992.

### II. آجال الإنجاز

تمتد الفترة المتوقعة لإنجاز البرنامج الوطني على خمس سنوات : 2004-2008.

- مدينة تضم أقل من 1000 أسرة قاطنة بدور الصفيح: إنجاز خلال سنة واحدة ؛
- مدينة تضم ما بين 1.000 و 3.000 أسرة قاطنة بدور الصفيح: إنجاز خلال سنتين ؛
- مدينة تضم ما بين 3.000 و 6.000 أسرة قاطنة بدور الصفيح : إنجاز خلال ثلاث سنوات ؛
- مدينة تضم ما بين 6.000 و 12.000 أسرة قاطنة بدور الصفيح : إنجاز على أربع سنوات ؛
- مدينة تضم ما يزيد على 12.000 أسرة قاطنة بدور الصفيح : إنجاز على خمس سنوات.

مع الأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات الاستثنائية خصوصا المعطيات المتعلقة بجدوى عمليات المحاربة (العدد الإجمالي لأسر مدن الصفيح في المدينة وتسوية وضعية العقار والتخصيص العمراني للأراضي...).

### III. مساندة ومساعدة السلطات العمومية

يمكن لبرنامج "مدن بدون صفيح" أن يستفيد من دعم وإعانات السلطات العمومية (الدولة والجماعات المحلية) كيفما كان المقاول الذي سهر على إنجازه: المؤسسات التابعة لوزارة الإسكان والتعمير، المؤسسات العمومية الأخرى (وكالة التجهيزات العسكرية أو مجموعة صندوق الإيداع والتدبير أو الشركة الوطنية للتهيئة الجماعية)، الجماعات المحلية (الجماعة القروية أو الجماعة الحضرية أو المجموعة الحضرية أو العمالة أو الجهة)، الجمعيات أو تعاونيات الأحياء المعترف بها رسميا كمنظمة غير حكومية أو المنعشين الخواص شريطة أن تكون عمليات المحاربة في حاجة فعلا للتمويل.

#### IV. شروط تعيين مشاريع البرامج «مدن بدون صفيح»

- (1) بالنسبة للجماعات الحضرية يجب أن يهتم برنامج "مدن بدون صفيح" مجموع الأسر الصفيحية الموجودة ؛
- (2) بالنسبة لعمليات إعادة الإيواء و/أو إعادة الإسكان يجب أن يكون عقار موقع الإستقبال ضمن أملاك مخزنية أو جماعية أو أراضي كيش ويتعين أن يكون المنعشون قد حصلوا على موافقة التقويت. ويتعين تسوية وضعية العقار أولاً إذا كان هذا الأخير في ملك الخواص أو ينتمي إلى الحبوس ؛
- (3) بالنسبة لعمليات إعادة الهيكلة، ليس ضروريا اقتناء العقار. غير أنه للتمكن من إنجاز الطرق بشكل قانوني يقتضي الأمر قبل بداية الأشغال اتخاذ قرار تحديد حدود الطرق المعنية بالأشغال بما فيها الطرق المتعلقة بالتجهيزات خارج الموقع ؛
- (4) تعتبر مساهمة الساكنة ذات أهمية بالغة، وتهم هذه المساهمة مرحلة تعيين طبيعة التدخل وإعداد الدراسات والتركيبة المالية والمؤسساتية وكذا تحديد مستوى مساهمة الأسر ... ؛
- (5) يترتب على كل توسيع لأحياء صفيحية موجودة أو إحداث نواة أحياء جديدة وقف العمليات الجارية ويتوقف أخذها بعين الاعتبار على التدابير المتخذة لهذا الغرض.

#### V. الأسبقية في البرمجة

##### 1) على المستوى الجهوي والمحلي

تعطى الأولوية في تعيين برامج "مدن بدون صفيح" على المستوى الجهوي والمحلي للجماعات التي تتوفر فيها الشروط التالية :

- وجود وثائق تعميم تبرر وجود الدواوير في مناطق تشكل خطراً على حياة السكان أو أنه يتعلق الأمر بمناطق ذات أهمية كبرى من حيث تشجيع الاستثمار السياحي والصناعي ... ؛
- وجود جمعيات الأحياء معترف بها قانونياً وذات صيت لدى السكان ؛
- تركيبة تقنية ومالية ومؤسساتية تمكن من محاربة الصفيح بالنسبة لأكثر عدد ممكن من الأسر مع اللجوء إلى أقل مساعدة عمومية ممكنة ؛
- مساعدة مهمة للجماعات المحلية (مساعدة مالية أو عقارية). يمكن أن تكون هذه المساعدة إما مساعدة مالية أو عبارة عن مساهمة بالعقار الجماعي أو إنجاز أشغال التجهيزات التحتية.

##### 2) على المستوى الوطني

بحسب الإمكانيات المالية المتوفرة، تتم المصادقة على البرامج وفقاً للأولويات التالية :

- المناطق التي تشكل خطراً على سلامة ساكنتها أو على البيئة ؛
- الأحياء الصفيحية المتواجدة في مناطق استراتيجية ؛
- المناطق موضوع برامج استثمارات صناعية وسياحية.

#### VI. كفاءات الإنجاز

يتم إنجاز برامج "مدن بدون صفيح" كالتالي :

- (1) يتم تنفيذ إعادة الهيكلة من طرف المنعشين العموميين وجمعيات الأحياء ؛
  - (2) يتم إنجاز تجزئات محاربة أحياء الصفيح أو الوقاية منه من طرف المنعشين الخواص ؛
  - (3) بالنسبة لمناطق التهيئة التدريجية يتم تدقيق كفاءات إنجاز الأشغال المتعلقة بها في اتفاقيات التمويل والإنجاز ؛
  - (4) يتم تشييد المساكن من طرف المنعشين الخواص في إطار إعلان عن طلب عروض لإبداء الاهتمام.
- تحدد عقود مدن بدون صفيح، التي يتم إبرامها بين الدولة والمنعشين، طبيعة العمليات التي سيتم تنفيذها والمعطيات المتعلقة بها وكذا الآليات التي سيتم خلقها ومسؤوليات المتدخلين على المستوى الاجتماعي والتقني والمالي.

#### VII. شروط انطلاق أشغال المشاريع

تعتبر مرحلة انطلاق عملية محاربة أحياء الصفيح مرحلة أساسية يتوقف عليها إنجاز العملية بمجملها. لذا، وقيل انطلاق الأشغال، يتعين القيام بمجموعة من الأعمال من قبيل التراخيص الإدارية الضرورية وقرارات تحديد الطرق والمساطر العقارية والتركيبية المالية :

توقيع عقد مدينة بدون صفيح من طرف الجماعة المعنية والدولة ؛

- التأشير والمصادقة على اتفاقيات التمويل والإنجاز بين المنعش والدولة، إذا كان إنجاز البرنامج بدون صفيح يتدخل فيه أكثر من منعش ؛
- تسوية وضعية العقار وتنفيذ عمليات إعادة الإيواء وإعادة الإسكان ؛
- المصادقة على الدراسات التقنية والاجتماعية الأولية ؛
- المصادقة على قرارات تخطيط حدود الطرق المعنية بالأشغال، بما في ذلك الطرق خارج الموقع، بالنسبة لعمليات إعادة الهيكلة ؛
- تسليم الرخص المطلوبة.

### III. شروط المنح

يتم تعيين المستفيدين من مشاريع برنامج «مدن بدون صفيح» في إحصاء تتم المصادقة عليه من طرف العمال كل واحد فيما يخصه.

ولضمان القضاء النهائي على مدن الصفيح من الأفضل أن يتم المنح بمجموعة بقع تهدم أولاً بأول البراريك المتواجدة بداخلها وإلا ف يتم، بصفة مؤقتة، ترحيل أسر مجموعات البقع الأخرى بشكل يضمن إخلاء الموقع بأشطر. ويسدد المستفيدون دفعاتهم وفق الشروط المحددة في اتفاقية تنفيذ المشروع المعني.

### XI. شروط التسليم

يجب أن تستجيب بقع ومساكن محاربة الصفيح، عند تسليمها إلى المستفيدين، للقواعد التالية :

(1) بالنسبة لبقع إعادة الإيواء :

- يتعين أن تكون أشغال تهيئة الطرقات موضوع تسلم مؤقت كلياً أو جزئياً من طرف الجماعة ؛
- ضمان أداء كل المبالغ الواجبة، علماً أن استيفاء المبالغ يجب أن يتم منذ انطلاق أشغال تهيئة الطرقات وفقاً لجدولة يتم إعدادها بتنسيق مع المجالس المنتخبة والسلطات المحلية والسكان المعنية. وإذا طلبت السلطة أو الجماعة المحلية أن يتم التسليم قبل الانتهاء من استيفاء مساهمة المستفيدين، تحل هذه الأخيرة محل المستفيدين أو تقدم الضمانات المالية لضمان الاستيفاء.

(2) بالنسبة لمساكن إعادة الإسكان :

- يتعين أن تكون أشغال البناء موضوع تسلم مؤقت كلياً أو جزئياً من طرف الجماعة ؛
- علاوة على أداء المساهمة الذاتية، يتعين أن يتوفر المستفيد على عقدة الحصول على قرض موقع عليه من قبل مؤسسة مالية (القرض العقاري والسياحي أو البنك المركزي الشعبي ...). وفي غياب ذلك لا يتم التسليم إلا بعد الأداء الكلي للمبالغ المستحقة.

## الباب الخامس الملف المرفق

### I. الملف المرفق ببرنامج «مدن بدون صفيح».

يتم إرفاق عقد مدينة بدون صفيح بـ :

- 1) جدول تركيبي حول الحالة الراهنة لأحياء الصفيح بالجماعة المعنية ؛
- 2) جدول العمليات قيد الانجاز حسب أحياء الصفيح وحسب نوع العملية (إعادة الهيكلة وإعادة الإيواء وإعادة الإسكان) مفصلة حسب الجماعة والمنعش ؛
- 3) جدول العمليات الجديدة حسب أحياء الصفيح والجماعة ؛
- 4) مذكرة مشاريع لكل عملية (أنظر النموذج رفقته) ؛
- 5) مذكرة تقنية للأراضي المعنية (أنظر النموذج رفقته) ؛
- 6) جدول حول الموارد والنفقات المتوقعة ومخطط التمويل المتعدد السنوات حسب العملية.

### II. ملف إنجاز وتمويل المشاريع

تتكون ملفات التمويل المكونة من طرف المنعش من الوثائق التالية :

- 1) تصميم الموقع وتصميم الكتلة وكذا تصاميم الحجرات والواجهة عند الاقتضاء ؛
- 2) المعطيات السوسيو- ديمغرافية المتعلقة بالسكان المعنية ؛
- 3) المعطيات العقارية المتوفرة (التصاميم وحالة المجرأ) والوضعية القانونية ؛
- 4) دراسة جدوى المشروع تحدد طبيعة التدخل (إعادة الهيكلة أو إعادة الإيواء أو إعادة الإسكان) وطبيعة الأشغال الواجب القيام بها وأجال الإنجاز والكلفة التقديرية واحتياجات وموارد التمويل ؛
- 5) شروط التسويق واسترجاع المساهمة المالية للمستفيدين ؛
- 6) التركيبة المالية تحدد الاحتياجات وأجال الإستحقاق ؛
- 7) الإتفاقية الخاصة بالتمويل والإنجاز، عند الإقتضاء.

### الباب السادس الملحقات المحتملة

علاوة على عمليات محاربة أحياء الصفيح، يمكن إرفاق عمليات إعادة تأهيل الأحياء غير القانونية بملحق عقد المدينة لبرنامج «مدن بدون صفيح» ورد الإعتبار للسكن الأيل للسقوط التي تستدعي تدخلا مستعجلا.

ولهذا الغرض يرفق كل مشروع بتقرير تبريري وبالتركيبة المالية للعملية والذي يجب أن يتضمن إلزاما مساهمة الجماعات المحلية المعنية والأسر المستفيدة.

لا تتوقف المصادقة على برنامج "مدن بدون صفيح" على المصادقة على ملحقاته والتي يمكن أن تكون موضوع مصادقة وتعاهد متزامن للبرنامج أو بعده.

## الملحق رقم 2

### نموذج عقد «مدينة بدون صفيح»

بين

- وزير الداخلية ؛
- وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- والي جهة ..... عامل عمالة إقليم..... ؛
- رئيس الجماعة الحضرية ل.....

تمهيدا لبنود هذا العقد تم عرض ما يلي :

تنفيذا للتعليمات الملكية السامية الرامية إلى إنعاش السكن الاجتماعي والقضاء على السكن غير اللائق، التي دعا من خلالها جلالته الحكومة إلى ضرورة اعتماد برنامج وطني تضامني يحدد بدقة مسؤولية كل الفاعلين وكل الجهات المكلفة بالترخيص والمراقبة والإنعاش العقاري وتفعيل كل أشكال المراقبة الصارمة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

وفي إطار البرنامج الحكومي الهادف إلى مضاعفة وتيرة إنتاج السكن الاجتماعي لبلوغ 100 ألف وحدة سنويا على المدى المتوسط وتطوير سياسة وقائية من السكن غير اللائق، من خلال إنعاش مشاريع السكن الاجتماعي ذي الكلفة المنخفضة والذي يتلائم واحتياجات الأسر ذات الدخل المحدود، وكذا محاربة السكن غير اللائق مع إعطاء الأولوية للقضاء على أحياء الصفيح خصوصا بالاعتماد على عقد المدينة.

بناء على القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تغييره وتتميمه ؛  
وعلى القانون رقم 97.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.269 في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

تم الإتفاق على ما يلي :

اتفقت الأطراف المتعاقدة على تظافر الجهود وتعبئة الوسائل اللازمة لتنفيذ برنامج القضاء النهائي على أحياء الصفيح بالجماعة الحضرية ل..... وإعلان هذه الأخيرة "مدينة بدون صفيح" في أفق سنة.....

### الفصل الأول : الموضوع

تهدف هذه الاتفاقية إلى تحديد شروط تمويل وإنجاز برنامج القضاء على أحياء الصفيح بمدينة..... وتحديد المهام التي سيقوم به مختلف المتدخلين وإنهاء عمليات القضاء على أحياء الصفيح الموجودة في طور الإنجاز.

### الفصل الثاني : وضعية الأحياء الصفيحية بمدينة

تأوي مدينة..... مسكنا صفيحيا، تقطن بها..... أسرة مجتمعة في..... حي (كما هي مبينة بالملحق رقم 1). وتمتد هذه الأحياء على مساحة إجمالية تقدر ب..... هكتارا و..... آر و..... سنتيار، منها..... هكتار و..... آر و..... سنتيار في ملك القطاع الخاص..... الباقي ملك عمومي.

ويبلغ عدد العمليات المتعاقد بشأنها سابقا لبرنامج "مدن بدون صفيح" ..... عملية تهم ..... أسرة قاطنة بحي صفيحي. (المعطيات مبينة بالملحق رقم 2).

أما البرنامج الجديد "مدن بدون صفيح" فيهم كافة الأحياء الصفيحية والأسر غير المشمولة ببرامج القضاء على أحياء الصفيح (المنجزة أو التي توجد في طور الإنجاز) وكذا أحياء الصفيح التي يتم إنجاز عمليات لمجموع الأسر القاطنة بها. وهكذا فالأسر التي يقتضي الأمر برمجة عمليات لها تبلغ ..... أسرة، موزعة على ..... حي صفيحي تمتد على مساحة إجمالية تناهز ..... هكتار (المعطيات المفصلة حسب العملية في الملحقات رقم 2 و 4 بعده).

### الفصل الثالث : تعبئة الوعاء العقاري

يحدد الجدول أسفله الأراضي العمومية التي تم رصدها من أجل إنجاز عمليات محاربة السكن غير اللائق والوقاية منه.

الجماعة	الرسم العقاري	المساحة (هكتار)	نوعية العقار	عدد البقع الأرضية لمحاربة الصفيح	عدد البقع الأرضية لإعادة الإيواء	عدد الشقق لإعادة الإسكان	عدد وحدات إعادة الهيكلة	عدد بقع الوقاية
.....								
لمجموع								

### الفصل الرابع : الكلفة الإجمالية للبرنامج الجديد

تقدر الكلفة الإجمالية المتوقعة للبرنامج، بما في ذلك الصعوبات المادية غير المحتملة والمصاريف المختلفة للتدبير بـ..... مليون درهم كما هي محددة حسب العملية.  
وسيتم تمويل العمليات اعتمادا على الموارد التالية :  
- مساهمة المستفيدين : ..... مليون درهم ؛  
- مساهمة بمبلغ..... مليون درهم ممنوحة من طرف الصندوق التضامني للسكن «FSH» ؛  
- مساهمة الجماعة : ..... مليون درهم ؛  
- كل المداخل الأخرى المسموح بها.

تعيين	2004	2005	2006	2007	2008	2009	المجموع (مليون درهم)
مجموع المصاريف							
الموارد							
الدولة							
الجماعة المحلية							
المستفيدين							
مجموع الموارد							

### الفصل الخامس : مهام المنعشين

يلتزم المنعش بتنفيذ كل المهام والأشغال التي تدخل في إطار إنجاز المشاريع المعهودة إليه في إطار هذا البرنامج وفقا للوثائق المرجعية ومضامين الاتفاقية الخاصة. وتتمثل مهمته على الخصوص في إنجاز ما يلي :

- اقتناء العقار إذا كان ضروريا ؛
- القيام بالدراسات اللازمة لإنجاز المشروع ؛
- الحصول على الرخص الإدارية المطلوبة ؛
- إبرام صفقات الدراسات والأشغال الموكولة إليه في إطار الإتفاقية الخاصة ؛
- إنجاز الدراسات وأشغال التجهيز والبناء وتتبعها ومراقبتها ؛
- ضبط العمليات المحاسبانية والمالية للبرنامج ؛
- تدبير التسويق وتحصيل مداخيل البيع، بما في ذلك الديون المستحقة على المستفيدين ؛
- إنجاز عقود البيع وتسليم الرسوم العقارية الفردية للمستفيدين ؛
- الإعلان عن طلب عروض إبداء الاهتمام لإنجاز مشاريع بناء المساكن لفائدة أسر الأحياء الصفيحية.

#### الفصل السادس : مساهمات والى الجهة، عامل عمالة أو إقليم.....

يضطلع والى جهة...../عامل عمالة / عامل إقليم ..... بالإشراف على إنجاز العمليات من طرف المنعشين المعنيين وبتنسيق أعمال المتدخلين في إطار هذا البرنامج وكذا بتعبئة الوعاء العقاري الضروري بشروط تفضيلية وذلك في إطار اللجنة المحدثة بموجب الفصل 11 من هذه الإتفاقية.

#### الفصل السابع : مهام المجلس البلدي

من أجل التخفيف من مساهمات المستفيدين، يمكن لرئيس المجلس البلدي، عند الضرورة، تعبئة الموارد المالية اللازمة لإنجاز البرامج والتي يجب المصادقة عليها من طرف المجلس الجماعي. كما يمكن لرئيس المجلس الجماعي أن يضع رهن إشارة المنعش العقاري الأراضي الجماعية اللازمة لإنجاز المشروع.

ومن جهة أخرى يمكن لرئيس المجلس الجماعي توفير الشروط الملائمة لإنجاز البرامج من حيث الرسوم المحلية وأجال منح رخص البناء والتجزئ وتسلم الأشغال المتعلقة بالعمليات التي تدخل في إطار عقد المدينة "مدن بدون صفيح".

كما يضطلع رئيس المجلس الجماعي بالتدبير الاجتماعي للمشاريع وذلك بتنسيق مع السلطة المحلية من أجل تحسين الساكنة المعنية بالمشروع ومساعدة المنعش في عملية ترحيل الأسر المعنية وتحصيل المستحقات التي في ذمتهم.

#### الفصل الثامن : مساهمة الوكالة الحضرية

تقوم الوكالة الحضرية بتنسيق مع الجهات المعنية ب :

- إعداد تصاميم التهيئة القطاعية الملائمة بالنسبة لمواقع عمليات محاربة مدن الصفيح غير المشمولة بوثيقة التعمير ؛
- تسهيل، عند الاقتضاء، عملية الاستثناء لمقتضيات وثائق التعمير إن كان ذلك ضروريا ؛
- تسريع مساطر منح رخص التجزئ والبناء ؛
- المساهمة في مراقبة تطور البناء غير القانوني.

#### الفصل التاسع : شروط انطلاق أشغال المشاريع

قبل انطلاق الأشغال وتطبيقا لمصنف المساطر، يتعين القيام بمجموعة من الأعمال الأولية من قبيل الحصول على التراخيص الإدارية الضرورية وقرارات تحديد الطرق والمساطر العقارية والتركيبية المؤسساتية.

وإنجاز أشغال تهيئة الطرق بشكل قانوني يقتضي الأمر، قبل انطلاق الأشغال، اتخاذ قرارات تخطيط حدود الطرق المعنية بالأشغال من طرف الجماعة المعنية بما في ذلك الطرق خارج الموقع.

#### الفصل العاشر : مساهمة المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية

تضطلع المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية ب :

- أعمال سكرتارية اللجنة الجهوية واللجنة المحلية ؛
- التدبير الاجتماعي للمشاريع : المصاحبة الاجتماعية للأسر في جميع مراحل المشاريع : الإخبار حول طبيعة العملية والتركيبية المالية وأجال الإنجاز وكيفية اقتناء المنتج المخصص لهم ... ؛
- مساعدة السلطات المحلية لإعداد لوائح أسر أحياء الصفيح وأثناء ترحيل الأسر.

### الفصل الحادي عشر : لجنة التتبع والإنجاز

من أجل إنجاز برنامج "مدن بدون صفيح" لمدينة ..... تحدث لجنة محلية للتتبع والإنجاز تحت رئاسة والي جهة/عامل عمالة / عامل إقليم.....، وتتكون من :

- الجماعة الحضرية.....؛
- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- الوكالة الحضرية.....؛
- مجموعة التهيئة العمران (أو كل منعهش عقاري عمومي آخر) ؛
- الوكالات المستقلة ؛
- المكتب الوطني للماء الصالح للشرب ؛
- المكتب الوطني للكهرباء ؛
- اتصالات المغرب ؛
- جمعيات ووداديات الأحياء المعنية.

وتقوم هذه اللجنة ب :

- إعطاء الأولوية في برمجة شبكات البنيات التحتية للمشاريع المحددة في إطار البرنامج موضوع هذه الإتفاقية مع توفير شروط ملائمة وتفضيلية للمنعشين العموميين والخواص الذين ينجزون هذه الشبكات فيما يخص المعايير التقنية، وواجبات الربط الأول والأتابع ؛
- المصادقة على لوائح الأسر المستفيدة من مشاريع محاربة الصفيح التي تدخل في هذا البرنامج ؛
- المساهمة في تحسيس الساكنة وضمان تتبع وتأطير عمليات ترحيل الأسر واستقرارهم في موقع الاستقبال ؛
- وضع معايير ومناهج للمراقبة ؛
- اتخاذ الإجراءات الجزرية في حق المخالفين سواء تعلق الأمر بارتفاع عدد الأسر بالأحياء الصفيحية الموجودة، أو خلق أنوية جديدة لأحياء الصفيح داخل مجال نفوذهم الترابي.

تتخذ هذه اللجنة كل الإجراءات الضرورية للسير الجيد للعمليات، كما تقوم بالتقصي في مستوى التقدم المادي والمالي للأشغال، كما يمكنها القيام بزيارات تفقدية للأوراش من أجل التأكد من تطبيق واحترام بنود هذه الاتفاقية، إذا اقتضى الحال.

تقوم المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية، كسكرتارية لهذه اللجنة، بمراسلة المصالح المركزية لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية بشكل دوري مرة كل ثلاثة أشهر حول وضعية تقدم المشاريع وتطور الأحياء الصفيحية.

يمكن لهذه اللجنة أن تضم إليها كل الأشخاص المعنويين أو الذاتيين الذين يمكن أن يساهموا في تحسين سير العمليات التي تدخل في إطار عقد المدينة "مدن بدون صفيح".

### الفصل الثاني عشر : إعلان مدينة ..... "مدينة بدون صفيح"

عند انتهاء العمليات المدرجة في إطار برنامج "مدينة بدون صفيح"، الخاص بالجماعة الحضرية ل.....، فإن والي جهة...../عامل عمالة / عامل إقليم.....، يبعث إلى وزارة الإسكان والتعمير تقريراً حول تنفيذ برنامج القضاء على أحياء الصفيح، موضوع عقد المدينة هذا، وانتهاء أشغال العمليات المرتبطة به لإعلان الجماعة الحضرية ل..... "مدينة بدون صفيح".

**الفصل الثالث عشر : فض النزاعات**

كل النزاعات المرتبطة بتنفيذ بنود هذه الإتفاقية يتم النظر فيها من طرف لجنة تحكيم مكونة من الوزراء المعنيين.

**الفصل الرابع عشر : سريان مفعول الإتفاقية**

تدخل هذه الإتفاقية حيز التطبيق بمجرد التوقيع عليها من طرف المتعاقدين، ولا يمكن مراجعتها إلا بواسطة ملحق موقع من طرف الأطراف المعنية.

وزير الداخلية

وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية

رئيس المجلس البلدي.....

والي جهة..... / عامل عمالة / عامل إقليم.....

# الفهرس

3	<b>الجزء الأول : المساطر المتعلقة بالتعمير</b>
4	<b>I - دوائر الجماعات الحضرية.....</b>
5	تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة وتغييرها
13	<b>II - وثائق التعمير.....</b>
14	1- مخطط توجيه التهيئة العمرانية
25	2- تصميم التطبيق
32	3- قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة
36	4- تصميم التهيئة
49	5- تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية
59	6- تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة
64	7- قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية
76	<b>III - إعلان المنفعة العامة.....</b>
77	نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في ميدان التعمير
82	<b>IV - ارتفاع حماية المقابر.....</b>
83	إحداث منطقة وقائية حول المقابر في المدن الجديدة
86	<b>V - تنظيم البناء.....</b>
87	ضوابط البناء
94	<b>VI - رخص التعمير.....</b>
95	1- رخصة البناء
106	2- رخصة بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها
111	3- الإذن بإحداث تجزئة عقارية
129	4- الإذن بإقامة مجموعة سكنية
130	5- الإذن بالتقسيم
136	6- الرخص الاستثنائية
141	7- رخصة السكن وشهادة المطابقة
144	<b>VII - الرخص الخاصة.....</b>
141	1- فتح المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة
153	2- مراقبة بعض العمليات العقارية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية غير الفلاحية

159	..... VIII - الضم العقاري
160	1- الجمعيات النقابية للملاك الحضريين
168	2- نقابات أرباب الأراضي المجزأة
176	..... IX - معاينة و زجر المخالفات
177	معاينة و زجر المخالفات
189	<b>الجزء الثاني : المساطر المتعلقة بميدان الإسكان</b>
190	..... I- الملكية المشتركة للعقارات المبنية
191	1- تدبير العقارات المبنية المشتركة ملكيتها
199	2- تخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى
203	..... II- ولوج الملكية العقارية
204	1- بيع العقار في طور الإنجاز
209	2- الإيجار المفضي إلى تملك العقار
214	..... III- التدخل في السكن غير اللائق
212	1- التدخل في البنايات الآيلة للسقوط
219	2- محاربة السكن غير اللائق في إطار برنامج "مدن بدون صفيح"
224	..... IV- الملحقات