

المملكة المغربية

رئاسة النيابة العامة

## مجموعة القوانين المتعلقة بالمادة العقارية

يتضمن جملة من النصوص القانونية ويتعلق الأمر ب:

- مدونة الحقوق العينية
- ظهير التحفيظ العقاري
- القانون المتعلق بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
- القانون المتعلق بتحديد شروط وكيفية التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها
- قانون التعمير
- الملكية المشتركة
- الإيجار المفضي إلى تملك العقار
- التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات
- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت

- القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات  
الجديد الحضري
- القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر  
والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات
- القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة  
داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية
- القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير  
المسقية
- القانون المتعلق بميثاق الاستثمارات الفلاحية
- القانون المتعلق بالبنائيات المعدة للسكنى
- القانون المتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري
- القانون المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية

سلسلة نصوص قانونية – يناير 2020

إصدارات وحدة الدراسات والتوثيق برئاسة النيابة العامة

## مدونة الحقوق العينية

القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير  
الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر  
2011)<sup>1</sup>

كما تم تنميته:

- القانون رقم 13.18 القاضي بتعديل المادة 316 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.18.18 بتاريخ 5 جمادى الآخرة 1439 (22 فبراير 2018)؛ الجريدة الرسمية عدد 6655 بتاريخ 23 جمادى الآخرة 1439 (12 مارس 2018)، ص 1448؛

- القانون رقم 69.16 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.17.50 بتاريخ 8 ذي الحجة 1438 (30 أغسطس 2017) القاضي بتتيمم المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ الجريدة الرسمية عدد 6604 بتاريخ 23 ذو الحجة 1438 (14 سبتمبر 2017)، ص 5068؛  
- القانون رقم 22.13 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.109 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) القاضي بتتيمم المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

---

1- الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587.

ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماها الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 39.08 المتعلق

بمدونة الحقوق العينية، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة،

الإمضاء: عباس الفاسي.

## قانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية

### فصل تمهيدي: أحكام عامة

#### المادة 1

تسري مقتضيات هذا القانون على الملكية العقارية والحقوق العينية ما لم تتعارض مع تشريعات خاصة بالعقار.

تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود في ما لم يرد به نص في هذا القانون. فإن لم يوجد نص يرجع إلى الراجح والمشهور وما جرى به العمل من الفقه المالكي.

#### المادة 2

إن الرسوم العقارية وما تتضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه وتكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعين بها هو فعلاً صاحب الحقوق المبينة فيها. إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر، إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه.

#### المادة 3

يترتب على الحياة المستوفية للشروط القانونية اكتساب الحائز ملكية العقار غير المحفظ أو أي حق عيني آخر يرد عليه إلى أن يثبت العكس. لا تنفيذ عقود التفويت ملكية العقارات غير المحفظة إلا إذا استندت على أصل التملك وحاز المفوت له العقار حياة متوفرة على الشروط القانونية. إذا تعارضت البيئات المدلى بها لإثبات ملكية عقار أو حق عيني على عقار، وكان الجمع بينها غير ممكن، فإنه يعمل بقواعد الترجيح بين الأدلة ومن بينها:

- ذكر سبب الملك مقدم على عدم بيانه؛

- تقديم بينة الملك على بينة الحوز؛
- زيادة العدالة والعبرة ليست بالعدد؛
- تقديم بينة النقل على بينة الاستصحاب؛
- تقديم بينة الإثبات على بينة النفي؛
- تقديم بينة الأصالة على خلافها أو ضدها؛
- تقديم تعدد الشهادة على شهادة الواحد؛
- تقدم البينة المؤرخة على البينة غير المؤرخة؛
- تقديم البينة السابقة على البينة اللاحقة تاريخاً؛
- تقديم بينة التفصيل على بينة الإجمال.

#### المادة 24

يجب أن تحرر- تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك.

يجب أن يتم توقيع العقد المحرر من طرف المحامي والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررتة.

تصح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية المختصة ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها.

---

2- تم تميم الفقرة الأولى من المادة 4 أعلاه بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 69.16 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.17.50 بتاريخ 8 ذي الحجة 1438 (30 أغسطس 2017)؛ الجريدة الرسمية عدد 6604 بتاريخ 23 ذو الحجة 1438 (14 سبتمبر 2017)، ص 5068.

## المادة 5

الأشياء العقارية إما عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص.

## المادة 6

العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بجيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته.

## المادة 7

العقار بالتخصيص هو المنقول الذي يضعه مالكه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار واستغلاله أو يلحقه به بصفة دائمة.

## الكتاب الأول: الحقوق العينية العقارية

## المادة 8

الحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يحولها القانون لشخص معين على عقار معين، ويكون الحق العيني أصليا أو تبعا.

## المادة 9

الحق العيني الأصلي هو الحق الذي يقوم بذاته من غير حاجة إلى أي حق آخر يستند إليه.

والحقوق العينية الأصلية هي:

- حق الملكية؛
- حق الارتفاق والتحملات العقارية؛
- حق الانتفاع؛
- حق العمري؛
- حق الاستعمال؛
- حق السطحية؛



- حق الكراء الطويل الأمد؛
- حق الحبس؛
- حق الزينة؛
- حق الهواء والتعلية؛
- الحقوق العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

### المادة 10

الحق العيني التبعية هو الحق الذي لا يقوم بذاته، وإنما يستند في قيامه على وجود حق شخصي، ويكون ضمانا للوفاء به. والحقوق العينية التبعية هي:

- الامتيازات؛
- الرهن الحيازي؛
- الرهون الرسمية.

### المادة 11

لا يجوز إنشاء أي حق عيني آخر إلا بقانون.

### المادة 12

كل دعوى ترمي إلى استحقاق أو حماية حق عيني واقع على عقار تعتبر دعوى عينية عقارية.

### المادة 13

إن الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار محفظ أو إسقاط عقد منشئ أو مغير لحق عيني لا مفعول لها تجاه الغير إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري تقييدا احتياطيا.

القسم الأول: الحقوق العينية الأصلية  
الباب الأول: حق الملكية  
الفصل الأول: نطاق حق الملكية وحمايته

المادة 14

يجوز حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ولا يقيد في ذلك إلا القانون أو الاتفاق.

المادة 15

ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها إلا إذا نص القانون أو الاتفاق على ما يخالف ذلك.

المادة 16

مالك العقار يملك كل ملحقاته وما يدره من ثمار أو منتجات وما يضم إليه أو يدمج فيه بالالتصاق.

المادة 17

يجوز لمالك الأرض قنص ما بها من الوحيش على أن يراعي في ممارسته لهذا الحق الضوابط التي يفرضها القانون.

المادة 18

الكنز الذي يعثر عليه في عقار معين يكون ملكا لصاحبه وعليه الخمس للدولة.

المادة 19

لمالك العقار مطلق الحرية في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه وذلك في النطاق الذي تسمح به القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 20

إذا تعلق حق الغير بعقار فلا يسوغ لمالكه أن يتصرف فيه تصرفا ضارا بصاحب الحق.

## المادة 21

لا يسوغ للمالك العقار أن يستعمله استعمالاً مضراً بجاره بليغاً، والضرر البليغ يزال.

## المادة 22

للمالك العقار أن يطلب استحقاق ملكه ممن يكون قد استولى عليه دون حق، وله أن يطالب من تعرض له فيه بالكف عن تعرضه، كما له أن يطالب برفع ما قد يحصل له فيه من تشويش.

## المادة 23

لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون.  
لا تنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، ومقابل تعويض مناسب<sup>3</sup>.

## الفصل الثاني: الملكية المشتركة

### الفرع الأول: الشيع

## المادة 24

تسري على الملكية المشاعة أحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في قانون الالتزامات والعقود والنصوص الخاصة.

## المادة 25

يجوز للشركاء أن يتفقوا على قسمة العقار المشاع فيما بينهم بالطريقة التي ينعقد إجماعهم عليها، بشرط أن تتم وفقاً للقوانين والضوابط الجاري بها العمل.

## المادة 26

إذا اختلف الشركاء في إجراء القسمة كان لمن يريد منهم الخروج من الشيع أن يلجأ إلى المحكمة التي تجري القسمة فيما بينهم طبقاً للقانون.

---

3- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت؛ الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980؛ كما تم تغييره وتتميمه.

## المادة 27

لا يجبر أحد على البقاء في الشياح، ويسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة، وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر.

يجوز للشركاء أن يتفقوا كتابة على البقاء، في الشياح لمدة معينة.

لا ينفذ هذا الاتفاق في حق الشريك أو من يخلفه إلا في حدود المدة المذكورة.

للمحكمة أن تحكم- بناء على طلب أحد الشركاء- بفسخ الاتفاق وإجراء قسمة حتى قبل

انصرام المدة المتفق عليها إن كان لذلك مبرر مشروع.

## الفرع الثاني: الحائط المشترك

### المادة 28

الحائط الفاصل بين عقارين يعد مشتركا بينهما إلى نهاية خط الاشتراك ما لم يقر الدليل

على خلاف ذلك.

### المادة 29

لكل شريك في الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وله على وجه

الخصوص أن يقيم بجانبه بناء أو أن يضع فوقه عوارض أو دعائم ليسد السقف لكن بالقدر الذي

لشريكه شرط أن لا يحمله فوق طاقته وذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة.

النفقات الضرورية لإصلاح وتجديد الحائط المشترك يتحملها جميع الشركاء كل بحسب

حصته فيه.

### المادة 30

ليس للشريك في الحائط المشترك أن يتصرف فيه بإقامة بناء أو منشآت عليه إلا بموافقة

شريكه مع مراعاة القوانين والأنظمة.

ومع ذلك إذا كانت لأحد الشريكين مصلحة جدية ومقبولة في تعليه الحائط المشترك فإن

له أن يعليه بشرط أن يتحمل وحده نفقات التعليه وصيانة الجزء المعلى وأن يقوم بما يلزم لجعل

الحائط يتحمل زيادة الأعباء الناشئة عن التعلية دون أن يفقده ذلك شيئاً من متانته على ألا يلحق ذلك ضرراً بجاره.

فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً لتحمل التعلية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناءه كله على نفقته وحده بشرط أن تقع زيادة سمكه في أرضه، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء العلوي مشتركاً دون أن يكون لمن أحدث التعلية أي حق في التعويض.

### المادة 31

ليس للجار أن يجبر جاره على التنازل له عن حصته في الحائط المشترك أو الأرض التي أقيم عليها. غير أنه في حالة التعلية يمكن للجار الذي لم يساهم في نفقاتها أن يصبح شريكاً في الجزء العلوي إذا دفع نصيبه في نفقات التعلية وفي قيمة الأرض التي تقع عليها زيادة السمك.

### الفرع الثالث: الطريق الخاص المشترك

### المادة 32

الطريق الخاص المشترك ملك مشاع بين من لهم حق المرور فيه، ولا يجوز لأحدهم أن يحدث فيه شيئاً، سواء كان مضراً أو غير مضر، إلا بإذن من باقي شركائه.

### المادة 33

لا يجوز للشركاء في الطريق المشترك أن يطلبوا قسمته ولا أن يتفقوا على تفويته مستقلاً وليس لهم أن يسدوا مدخله ما لم يقع الاستغناء عنه. كما لا يجوز لأحدهم التصرف في حصته في الطريق إلا تبعاً لتصرفه في العقار المملوك له.

### المادة 34

إذا أغلق أحد الشركاء في الطريق المشترك بابه المفتوح عليه فلا يسقط بذلك حقه في المرور فيه ويجوز له ولخلفه من بعده أن يعيد فتحه من جديد.

### المادة 35

لا يسوغ لغير الشركاء في الطريق المشترك فتح أبواب عليه أو المرور فيه، ومع ذلك يجوز للمرور في الطريق العام الدخول إلى الطريق الخاص المشترك عند الضرورة.

## المادة 36

المصاريف الضرورية لإصلاح وتعمير الطريق المشترك يتحملها الشركاء فيه كل منهم بنسبة حصته فيه.

إذا رفض أحد الشركاء المساهمة في هذه المصاريف جاز لباقي الشركاء القيام بإصلاح الطريق ومطالبته قضائياً بأداء ما يجب عليه من هذه المصاريف.

## الباب الثاني: الارتفاقات والتحملات العقارية

### الفصل الأول: الارتفاقات

#### الفرع الأول: أحكام عامة

## المادة 37

الارتفاق حق عيني قوامه تحمل مقرر على عقار من أجل استعمال أو منفعة عقار يملكه شخص آخر.

## المادة 38

ينشأ الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن أو بحكم القانون أو باتفاق المالكين.

## المادة 39

الارتفاقات الطبيعية تحمل تفرضه الوضعية الطبيعية للأماكن على عقار لفائدة عقار مجاور.

## المادة 40

الارتفاق القانوني هو تحمل يفرضه القانون على عقار.

ويمكن أن يقرر لمنفعة عامة أو خاصة.

## المادة 41

يجوز للملاك العقارات إحداث ارتفاقات عليها أو لفائدتها وذلك باتفاق فيما بينهم مع مراعاة أحكام القانون.

يجب أن يبين في العقد نطاق هذا الحق وكيفية استعماله.

#### المادة 42

يخضع حق الارتفاق للقواعد المبينة في العقد أو في القانون.  
ويخضع في حالة عدم وجود نص في القانون أو شرط في العقد للأعراف المحلية المعمول

بها.

#### المادة 43

إذا تقرر حق الارتفاق لفائدة عقار معين فإنه يحول صاحبه كل ما هو لازم لاستعمال هذا

الحق.

#### المادة 44

يحق لصاحب حق الارتفاق أن يقوم بجميع الأعمال الضرورية لاستعمال حقه وصيانته  
شرط أن يستعمله بالقدر الذي لا يلحق بالعقار المرتفق به إلا أقل ضرر.

#### المادة 45

لا يكون مالك العقار المرتفق به ملزماً بالقيام بأي عمل لمصلحة العقار المرتفق إلا ما كان  
يقتضيه الاستعمال المألوف لحق الارتفاق.

#### المادة 46

نفقة إقامة المنشآت والأعمال الأخرى اللازمة لاستعمال حق الارتفاق وصيانته تقع على  
عائق مالك العقار المقرر هذا الحق لفائدته ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.  
إذا كان العقار المرتفق به ينتفع بدوره من تلك المنشآت فإن نفقات أعمال الصيانة تقسم  
بين الطرفين كل بنسبة ما يعود عليه من نفع.

#### المادة 47

إن صاحب الملك المرتفق به لا يمكنه القيام بأي عمل يرمي إلى الانتقاص من استعمال  
حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة، ويلتزم على وجه الخصوص بعدم تغيير حالة الأماكن أو نقل  
استعمال الارتفاق إلى محل آخر غير المكان الذي وضع فيه أول مرة.

غير أنه إذا صار الوضع الأول أشد كلفة على صاحب الملك المرتفق به أو مانعا له من القيام بإصلاحات نافعة في ملكه أمكنه أن يعرض على صاحب الملك الآخر مكانا سهوأة المكان الأول لاستعمال حقوقه ولا يمكن لهذا الأخير أن يرفض ذلك، ويجوز أيضا لملك العقار المرتفق أن يطلب تغيير المكان المعين أصلا لاستعمال حق الارتفاق إذا أثبت أن في ذلك نفعاً له وليس فيه أي ضرر بالعقار المرتفق به.

#### المادة 48

إذا جزئ العقار الذي كان الارتفاق مقرراً له بقي حق الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه على أن لا يزيد ذلك في عبء التكليف الواقع على العقار المرتفق به.

#### المادة 49

إذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الارتفاق سارياً على الجزء الذي كان يشغله.

### الفرع الثاني: أنواع حق الارتفاق

#### أولاً: حق الشرب

#### المادة 50

حق الشرب هو نوبة من الماء ينتفع بها لسقي الأراضي وما بها من غرس وشجر.

#### المادة 51

لكل شخص أن ينتفع من موارد المياه العامة بمختلف وجوه الانتفاع بما في ذلك ري أرضه على أن يتقيد في ذلك بالمقتضيات المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بنظام المياه.

#### المادة 52

إذا كان مورد الماء خاصاً فلا يجوز لأحد أن يكون له حق الشرب عليه إلا برضى صاحبه. ومع ذلك يجوز للملاك المجاورين استغلال مورد الماء فيما تحتاجه أرضهم من ري بعد أن يكون المالك قد استوفى حاجته منه، وعلى الملاك المجاورين في هذه الحالة أن يشتركوا في نفقات إنشاء وصيانة مورد الماء بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منه. وكل ذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.



### المادة 53

إذا كان مورد الماء مشتركاً فليس لأحد من الشركاء أن يرتب عليه لفائدة الغير حق الشرب إلا بموافقتهم جميعاً.

### المادة 54

إذا لم يتفق أصحاب حق الشرب على القيام بالإصلاحات الضرورية لموارد المياه أو فروعها أو الجدول المشترك جاز إلزامهم بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها، وذلك بناء على طلب أي واحد منهم.

### المادة 55

حق الشرب ينتقل لزوماً تبعاً لانتقال ملكية الأرض التي تنتفع به.

### ثانياً: حق المجرى

### المادة 56

حق المجرى هو الحق في تمرير ماء الري من مورده بأرض الغير للوصول به إلى الأرض المراد سقيها به وذلك عبر مجرى أو مواسير.

### المادة 57

لكل مالك أرض يريد أن يسقيها، من مورد له الحق في استعماله، أن يحصل على مرور المياه في الأراضي الواقعة بين أرضه وبين ذلك المورد مقابل تعويض مناسب يدفع مقدماً وبشرط أن يقام المجرى وما يلزم للانتفاع به في مكان لا ينتج عنه إلا أقل ضرر. لا يجوز لملاك الأراضي منع من ثبت له هذا الحق من تمرير الماء بأراضيهم.

### المادة 58

يقع على المستفيد من المجرى عبء تعميره ويتعين عليه أن يتعهد بالإصلاح والتزيم ويتحمل وحده نفقات ذلك ما لم يكن هناك اتفاق مخالف، فإذا امتنع عن الإصلاح والتزيم كان لمن تضرر من هذا الامتناع الحق في التعويض.

## المادة 59

لا يجوز للمالك الأرض المار بها المجرى أن يمنع صاحب الحق فيه من الدخول إلى أرضه للقيام بالإصلاحات اللازمة. وكل ضرر ينتج عن هذا المنع يتحمل مسؤوليته مالك الأرض.

### ثالثا: حق المسيل أو الصرف

## المادة 60

تتلقى الأراضي المنخفضة المياه السائلة سيلا طبيعيا من الأراضي التي تعلوها دون أن تساهم يد الإنسان في إسالتها، ولا يجوز للمالك الأرض المنخفضة أن يقيم سدا لمنع هذا السيل، كما لا يجوز للمالك الأرض العالية أن يقوم بما من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق الواقع على الأرض المنخفضة.

## المادة 61

لكل مالك الحق في استعمال مياه المطر التي تنزل في أرضه والتصرف فيها وإذا كان استعمال تلك المياه والاتجاه المعطى لها يزيد عبء الارتفاق الطبيعي لسيل المياه الممين في المادة أعلاه، فإن لصاحب الأرض المنخفضة الحق في التعويض، وذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

## المادة 62

يجب على مالك الأرض إذا أراد إحداث أبنية عليها أن يقيم سطوحها وشرفاتها بشكل يسمح بمسيل مياه الأمطار ونحوها على أرضه لا على أرض جاره.

## المادة 63

لكل مالك عقار يريد تصريف المياه الزائدة عن حاجته أو غير الصالحة أن يحصل على ممر لها بعقار الغير نظير تعويض مناسب يدفع مقدما.

يشترط تمرير الماء الزائد عن الحاجة في مكان لا يسبب للعقار المرتفق به إلا أقل ضرر، كما يشترط تمرير الماء غير الصالح في مواسير بحيث لا تتسبب في أي ضرر للعقار المرتفق به. تسري على حق الصرف مقتضيات المواد من 56 إلى 59 المتعلقة بحق المجرى.

## رابعاً: حق المرور

### المادة 64

لكل مالك عقار ليس له منفذ إلى الطريق العمومي أو له منفذ غير كاف لاستغلال عقاره أن يحصل على ممر في أرض جاره نظير تعويض مناسب شرط أن يقام هذا الممر في المكان الذي لا يسبب للأرض المرتفق بها إلا أقل ضرر.

### المادة 65

إذا تم تقسيم ملك وأصبحت بعض أجزائه محصورة ولا منفذ لها إلى الطريق العمومي، فلا يجوز لملاكها المطالبة بالمرور إلا في الأجزاء التي كانت موضوع التقسيم. فإذا تعذر ذلك تطبق مقتضيات المادة السابقة.

## خامساً: حق المطل

### المادة 66

لا يجوز للمالك عقار أن يفتح في حائط ملاصق لملك جاره نوافذ أو شبابيك أو أي فتحات مماثلة إلا برضى صاحب الملك المجاور.

### المادة 67

يمكن للمالك أن يبني في حدود أرضه دون مراعاة النوافذ والشبابيك المفتوحة على ملكه إلا إذا وجدت اتفاقات مخالفة.

### المادة 68

لا يجوز فتح مطلات أو شرفات أو فتحات أخرى مماثلة مواجحة لملك الجار إلا على مسافة مترين، وإذا كانت منحرفة فعلى مسافة متر واحد. ولا يسري هذا المنع على المطلات والشرفات المفتوحة على الطريق العمومية.

تحسب المسافات المذكورة من ظهر الحائط الذي فتحت فيه المطلات أو من خارج الشرفة، وذلك إلى غاية الخط الفاصل بين المالكين، مع مراعاة النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

## الفرع الثالث: انقضاء الارتفاقات

### المادة 69

ينقضي حق الارتفاق بأحد الأسباب الآتية:

- بانتهاء الأجل المحدد له؛
- بالتنازل عن حق الارتفاق ممن له الحق فيه؛
- باجتماع العقارين في يد مالك واحد؛
- بصيرورة العقار المرتفق أو العقار المرتفق به في وضعية لا يمكن معها استعمال هذا الحق؛
- بهلاك العقار المرتفق أو العقار المرتفق به هلاكاً كلياً؛
- بزوال الغرض الذي أحدث من أجله.

### الفصل الثاني: التحملات العقارية

### المادة 70

للجار أن يجبر جاره على تعيين حدود لأملكها المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة

بينهما.

### المادة 71

ليس للجيران أن يطالبوا بإزالة مضر الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما لهم أن يطالبوا بإزالة المضر التي تتجاوز الحد المألوف على أن يراعى في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصصت له.

لا يحول الترخيص الصادر من السلطات المختصة دون استعمال الحق في المطالبة بإزالة

الضرر.

## المادة 72

على المالك أن لا يفرس أشجارا أو شجيرات أو أغراسا على حدود أرضه أو يعوضها إذا ماتت أو قطعت أو قلعت دون مراعاة المسافات التي تحددها الأنظمة.

فإذا لم تكن هناك أنظمة تحدد المسافات، وجب عليه أن يفرسها بعيدا عن الحد الذي يفصل أرضه عن أرض جاره بمسافة لا تقل عن مترين اثنين إذا كانت المغروسات مما يفوق ارتفاعها مترين، وعن نصف متر إذا كانت مما دون ذلك.

يمكن أن تفرس الأشجار والشجيرات والأغراس على جهتي الحائط الفاصل بين عقارين دون أن يكون من اللازم مراعاة أي مسافة. غير أنه لا يجوز أن تعلو قمة الحائط. وللجار حق المطالبة برفع ما قد تسببه من أضرار.

## المادة 73

لا يجوز للجار أن يفرس أشجارا بجوار بناء جاره إذا كانت هذه الأشجار تمتد جذورها، فإذا غرسها فإنه يحق للمالك هذا البناء المطالبة بقلعها.

## المادة 74

إذا امتدت أغصان الأشجار فوق أرض الجار فله أن يطالب بقطعها إلى الحد الذي تستوي فيه مع حدود أرضه وتكون له الثمار التي تسقط منها طبيعيا. كما يجوز لهذا الجار أن يقطعها بنفسه إذا خشي أن يصيبها ضرر من ذلك. ويسري نفس الحكم في حالة امتداد جذور الأشجار إلى أرض الجار. إذا امتدت أغصان الأشجار أو جذورها على الطرق أو جنباتها جاز لكل ذي مصلحة المطالبة بقطعها.

## المادة 75

إذا أحدث الغير بناء بجوار عقار يتصرف فيه مالكة تصرفا مشروعا فليس لمحدثه أن يدعي الضرر من الوضع القديم وإنما عليه أن يدفع الضرر الذي أحدثه بنفسه.

## المادة 76

يجق للمالك أن يسور ملكه على أن لا يحول ذلك دون استعمال مالك عقار مجاور لحقوقه، ولا يجوز له أن يهدم الحائط المقام مختاراً دون عذر قوي إن كان هذا يضر بالجار الذي يستتر ملكه بهذا الحائط.

ليس للجار أن يجبر جاره على تسوير أرضه إلا إذا تضرر من ذلك.

## المادة 77

يجب أن تقام المصانع وغيرها من المحلات المضرة بالصحة أو الخطرة أو المقلقة للراحة، بالمواصفات وعلى المسافات وداخل المناطق المنصوص عليها في القانون. كما يجب على مالكها اتخاذ الاحتياطات اللازمة للحفاظ على البيئة والحيلولة دون الإضرار بأي أحد مع مراعاة القوانين الجاري بها العمل في هذا الباب.

## المادة 78

لمالك العقار أو حائزه الذي يخشى لأسباب جدية انهيار بناء مجاور أو تهدمه الجزئي أن يطلب من مالكه أو حائزه اتخاذ ما يلزم لمنع سقوطه. لمالك العقار أو حائزه المهدد بالضرر من جراء حفر أو أعمال أخرى تجري بالعقار المجاور أن يطالب المالك أو القائم بالأشغال باتخاذ ما يلزم لمنع حدوث الضرر وله أن يطلب وقف تلك الأشغال.

يختص قاضي المستعجلات بالنظر في الطلبات الرامية إلى الأمر باتخاذ ما يلزم لمنع سقوط البناء أو الأمر بإيقاف الأشغال.

## الباب الثالث: حق الانتفاع

### الفصل الأول: أحكام عامة

## المادة 79

الانتفاع حق عيني يحول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوماً بموت المنتفع.

## المادة 80

ينشأ حق الانتفاع بإرادة الأطراف أو بحكم القانون ويمكن أن يكون مقيدا بأجل أو بشرط.

## المادة 81

يمكن أن يترتب حق الانتفاع:

أولاً: على الملكية العقارية؛

ثانياً: على حق السطحية؛

ثالثاً: على حق الزينة؛

رابعاً: على حق الهواء أو التعلية.

## الفصل الثاني: حقوق المنتفع والتزاماته

## المادة 82

للمنتفع أن يستغل العقار محل حق الانتفاع بمختلف أنواع الاستغلال التي تتفق مع طبيعته وله أن يتمتع بكل ما يدره هذا العقار من ثمار سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية.

## المادة 83

تكون ثمار العقار المنتفع به للمنتفع مدة انتفاعه، بحيث يكتسبها يوماً فيوماً تبعاً لهذه المدة.

## المادة 84

إذا ورد حق الانتفاع على أرض فلاحية فإن الثمار والزررع التي لم يتم جنيهاً أو حصادها وقت نشوء حق الانتفاع تكون لصاحب هذا الحق. أما الثمار والزررع التي توجد في نفس الحالة عند انقضاء هذا الحق فتكون للمالك الرقبة دون أن يكون لأي منها قبل الآخر حق التعويض ودون مساس بحقوق الغير.

## المادة 85

للمنتفع أن يتمتع بجميع المنافع التي تكون للمالك على العقار المنتفع به ولا سيما حقوق الارتفاق المقررة لفائدة هذا العقار، كما له أن يتمتع بكل الزيادات التي تلحق بهذا العقار عن طريق الالتصاق.

## المادة 86

للمنتفع أن يتمتع بالعقار المنتفع به بنفسه أو يؤجر حقه أو يقوم برهنه أو تفويته.

## المادة 87

لا يمكن للمالك أن يقوم بعمل يضر بحقوق المنتفع ولا يمكن للمنتفع أن يطالب بعد انقضاء الانتفاع بأي تعويض عن التحسينات التي قام بها ولو ارتفعت قيمة العقار بسببها. غير أنه يمكن له أو لورثته أن يزيل المرايا واللوحات والصور وغيرها التي يكون قد وضعها شرط أن يعيد أماكنها إلى الحالة التي كانت عليها في السابق.

## المادة 88

إذا ورد حق الانتفاع على أشجار تقطع في أزمته دورية فإن للمنتفع الاستفادة منها مدة انتفاعه بشرط أن يتقيد في قطعها بقواعد الاستغلال المعتادة لها. إذا ورد حق الانتفاع على مشتل فإن للمنتفع الاستفادة مما به من نبات وفسائل على أن يعوضها عند انقضاء انتفاعه مراعيًا القواعد المتبعة في ذلك.

## المادة 89

للمنتفع الاستفادة من المقالع المستغلة وقت نشوء حق الانتفاع على أن يراعي الضوابط وقواعد الاستغلال المتبعة من طرف المالك والنصوص القانونية الجاري بها العمل،

## المادة 90

للمنتفع أن يستعمل العقار أو الحق العيني المنتفع به بطريقة تتفق مع طبيعته أو مع ما أعد له وطبقا للسند المنشئ لهذا الحق.



## المادة 91

للمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة العقار أو الحق العيني المنتفع به وفي هذه الحالة له أن يطلب إنهاء هذا العقد دون إخلال بما قد يكون للطرفين من حق في التعويض ودون المساس بحقوق الغير.

## المادة 92

يتسلم المنتفع العقارات في الحالة التي توجد عليها غير أنه لا يمكنه الشروع في استغلالها إلا بعد تنظيم كشف بحالتها بحضور كل من المالك والمنتفع.

## المادة 93

يجب على المنتفع أن يبذل في المحافظة على الحق المنتفع به العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه.

## المادة 94

يلتزم المنتفع برد الأشياء المنتفع بها بمجرد انقضاء حق الانتفاع، فإذا تماطل في ردها بعد إنذاره بصورة قانونية وهلكت أو تلفت في يده فإنه يكون مسؤولاً من هذا الهلاك أو التلف ولو حصل بسبب أجنبي لا يدل له فيه.

## المادة 95

يلتزم المنتفع طيلة مدة الانتفاع بأداء ما يفرض على المالك المنتفع به من تكاليف دورية كالضرائب وغيرها ويتحمل النفقات اللازمة لحفظه وصيانته.

## المادة 96

لا يلتزم المنتفع بنفقات الإصلاحات إلا إذا ترتبت موجباتها عن فعله أو خطئه.

## المادة 97

ليس على المالك ولا على المنتفع أن يبنيا من جديد ما تلاشى لقدمه أو تحطم بسبب حادث فجائي.

## المادة 98

يتعين على المنتفع أن يعلم مالك الرقبة وفق طرق التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية<sup>4</sup>، وذلك في الحالتين الآتيتين:

- بكل ادعاء من طرف الغير لحق على العقار المنتفع به او اعتداء على حق من حقوق المالك؛
  - بتلف العقار المنتفع به كلاً أو بعضاً.
- إذ لم يتم المنتفع بالإعلام المنصوص عليه أعلاه في الوقت المناسب فإنه يكون مسؤولاً عن الأضرار التي تلحق المالك من جراء ذلك.

## الفصل الثالث: في انقضاء حق الانتفاع

### المادة 99

ينقضي حق الانتفاع:

- بموت المنتفع؛
- بانصرام المدة المحددة للانتفاع؛
- بهلاك العقار المنتفع به هلاكاً كلياً؛
- بالتنازل عنه صراحة؛
- باجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد.

### المادة 100

ينقضي حق الانتفاع الممنوح للأشخاص المعنوية بانصرام مدة أقصاها أربعون سنة.

---

4- أنظر الفصول 37 و38 و39 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية؛ الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741؛ كما تم تغييره وتتميمه.

### المادة 101

إذا هلك العقار المنتفع به هلاكاً جزئياً استمر حق الانتفاع قائماً على الجزء الباقي منه، متى كان يفي بالغرض الذي من أجله أنشئ هذا الحق.

### المادة 102

إذا تعلق حق الانتفاع ببناء فليس للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء. أما إذا كان حق الانتفاع متعلقاً بالأرض والبناء فإن للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء.

### المادة 103

لدائني المنتفع طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

### المادة 104

يمكن أن ينتهي الانتفاع كذلك بسبب تعسف المنتفع في استغلاله إما بقيامه بإتلاف العقار أو بتعريضه للتلف نتيجة عدم القيام بالإصلاحات اللازمة للصيانة. ويمكن حسب خطورة الأحوال أن تقضي المحكمة بانقضاء الانتفاع كلياً أو باسترجاع المالك للعقار المنتفع به مع أدائه للمنتفع مبلغاً سنوياً تحدده، وذلك إلى وقت انقضاء الانتفاع. ويجوز لدائني المنتفع صيانة لحقوقهم أن يتدخلوا في المنازعات ويمكنهم أن يطالبوا بإصلاح ما أتلف.

## الباب الرابع: حق العمرى

### المادة 105

العمرى حق عيني قوامه تملك منفعة عقار بغير عوض يقرر طول حياة المعطى له أو المعطى أو لمدة معلومة.

### المادة 106

تتعقد العمرى بالإيجاب والقبول. يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد العمرى في محرر رسمي.

لا تشتترط معاينة الحوز لصحة عقد العمري.

#### المادة 107

يجب على المعطى له أن يعمر العقار موضوع الحق بان يقيم فيه بنفسه أو يأخذ غلته. ولا يجوز نقل هذا الحق إلا للمعطي أو لوارثه.

#### المادة 108

يجب على المعطى له أن يبذل في المحافظة على العقار موضوع العمري العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه وتقع عليه النفقات اللازمة لحفظه وصيانه. ويتحمل أيضا التكاليف العادية المفروضة على هذا العقار.

#### الباب الخامس: حق الاستعمال

#### المادة 109

ينشأ حق الاستعمال وينقضي بنفس الأسباب التي ينشأ وينقضي بها حق الانتفاع على أن ينص في العقد المنشئ لهذا الحق على طبيعته العينية.

#### المادة 110

يمكن أن يقرر حق الاستعمال:

أولاً: على الملكية العقارية؛

ثانياً: على حق السطحية؛

ثالثاً: على حق الزينة؛

رابعاً: على حق الهواء أو التعلية.

#### المادة 111

يحدد نطاق حق الاستعمال وكذا حقوق والتزامات صاحب هذا الحق بمقتضى السند

المنشئ له.

## المادة 112

إذا لم يتضمن السند المنشئ لحق الاستعمال نطاق هذا الحق، فإن من له حق الاستعمال على ثمار عقار لا يمكنه أن يأخذ إلا بمقدار ما يلزم منها لسد حاجياته وحاجيات من تلزمه نفقته. إذا تعلق هذا الحق بسكنى دار فلا يجوز لصاحبه أن يستعمله إلا بمقدار حاجته أو حاجات من تلزمه نفقته.

## المادة 113

لا يجوز للممتع بحق الاستعمال أن يتصرف فيه.

## المادة 114

يلتزم صاحب حق الاستعمال بأن يبذل في المحافظة على العقار الوارد عليه هذا الحق العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه.

## المادة 115

لا يكون صاحب حق الاستعمال ملزماً بالتكاليف العادية المفروضة على العقار ونفقات إصلاحه وصيانته إلا بقدر ما يستعمله منه.

## الباب السادس: حق السطحية

### المادة 116

السطحية حق عيني قوامه ملكية بنايات أو منشآت أو أغراس فوق أرض الغير. وينتقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية.

لا يمكن ترتيب حق السطحية على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

### المادة 117

يمكن لمن له حق السطحية أن يفوته وأن يرهنه ويرتب له أو عليه حقوق ارتفاع في الحدود التي يجوز له فيها مباشرة هذا الحق.

### المادة 118

ينتضي حق السطحية:

**أولاً:** بالتنازل عنه صراحة؛

**ثانياً:** باتحاده مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد؛

**ثالثاً:** بهلاك البنائيات أو المنشآت أو الأغراس هلاكاً كلياً.

### المادة 119

لدائني صاحب حق السطحية طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

### المادة 120

ليس للمالك حق السطحية أن يبني أو يغرس من جديد ما تلاشى لقدمه أو مات أو اقتلع بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة ما لم يكن هناك اتفاق مخالف.

### الباب السابع: حق الكراء الطويل الأمد

### المادة 121

يجوز الكراء الطويل الأمد للعقارات للمستأجر حقاً عينياً قابلاً للرهن الرسمي ويمكن تفويت هذا الحق وحجزه طبقاً للشروط المقررة في الحجز العقاري. يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة وينتضي بانقضائها.

### المادة 122

لا يكون عقد الكراء الطويل الأمد صحيحاً إلا إذا صدر ممن له حق التفويت وطبق الشروط المقررة في القانون. يجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية.

### المادة 123

لا يمكن للمكثري أن يطلب التخفيض من واجبات الكراء، بحجة تلف الملك جزئياً أو حرمانه من غلته كلاً أو بعضاً نتيجة حادث فجائي أو قوة قاهرة.

## المادة 124

إذا تخلف المكتري عن الأداء مدة سنتين متتابتين جاز للمكري بعد توجيه إنذار بدون جدوى أن يحصل قضائيا على فسخ الكراء الطويل الأمد كما يمكنه أن يطالب بالفسخ في حالة عدم تنفيذ شروط العقد أو إلحاق المكتري أضرارا جسيمة بالملك. غير أنه يجوز للمحكمة مراعاة منها لظروف المكتري أن تمنح أجالا معتدلة للوفاء، وذلك وفقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 243 من قانون الالتزامات والعقود.

## المادة 125

لا يمكن للمكثري أن يتحرر من واجبات الكراء ولا أن يتملص من تنفيذ شروط عقد الكراء الطويل الأمد بتخليه عن الملك.

## المادة 126

لا يجوز للمكثري أن يحدث أي تغيير في الملك من شأنه أن ينقص من قيمته. إذا أحدث المكتري تحسينات أو بناءات زادت في قيمة الملك فلا يمكنه أن يزيلها ولا أن يطالب بأي تعويض عنها.

## المادة 127

إن المكتري ملزم بجميع التكاليف والتحملات التي على العقار. يكون المكتري فيما يخص البناءات الموجودة حين الكراء والبناءات التي شيدت تنفيذا للاتفاق ملزما بالإصلاحات أيا كان نوعها غير أنه ليس عليه إعادة البناءات إذا أثبت أن سبب انهيارها راجع لحادث فجائي أو قوة قاهرة أو أنها هلكت نتيجة عيب بالبناء السابق على عقد الكراء الطويل الأمد.

## المادة 128

يمكن للمكثري أن يكتسب لصالح الملك حقوق ارتفاع وأن يرتب عليه بسند حقوق ارتفاع لفائدة الغير لمدة لا تتجاوز مدة الكراء الطويل الأمد، شرط أن يخبر المالك بذلك.

## المادة 129

يستفيد المكتري مما يضم أو يدمج بالعقار نتيجة الالتصاق طيلة مدة الكراء الطويل الأمد.

### الباب الثامن: حق الحبس

## المادة 130

تطبق على حق الحبس الأحكام الواردة في مدونة الأوقاف<sup>5</sup>.

### الباب التاسع: حق الزينة

## المادة 131

الزينة حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي شيده على نفقته فوق أرض الغير. ينشأ هذا الحق بالعقد مع تشييد البناء، وينتقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية. لا يمكن ترتيب حق الزينة على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

## المادة 132

يجب أن يبين العقد المنشئ لحق الزينة نوع البناء ومواصفاته وأبعاده ويحدد حقوق والتزامات صاحب هذا الحق.

## المادة 133

يمكن لصاحب حق الزينة أن يفوت البناء الذي أحدثه وأن يرهنه ويرتب له أو عليه حقوق ارتفاق في الحدود التي يجوز له فيها مباشرة هذا الحق

## المادة 134

يجب أن لا تتجاوز مدة حق الزينة أربعين سنة، فإذا نص العقد على مدة أطول أو سكت عن تحديد المدة فإن المدة المعتبرة هي أربعون سنة.

---

5- ظهير شريف رقم 1.09.236 صادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) يتعلق بمدونة الأوقاف؛ الجريدة الرسمية عدد 5847 بتاريخ فاتح رجب 1431 (14 يونيو 2010)، ص 3154.



لا يسري حكم هذه المادة على حقوق الزينة القائمة عند صدور هذا القانون، غير أنه ليس للمالك حق الزينة في هذه الحالة أن يبني من جديد ما تلاشى لقدمه أو بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة إلا بإذن مالك الرقبة.

### المادة 135

ينقضي حق الزينة:

- بانتفاء مدته؛
- بالتنازل عنه صراحة؛
- باجتماع صفتي صاحب حق الزينة ومالك الرقبة في شخص واحد؛
- بهلاك البناء هلاكاً كلياً.

### المادة 136

لدائي صاحب حق الزينة طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

### المادة 137

إذا انقضى حق الزينة ولم يكن هناك اتفاق يحدد مصير البناء، تطبق أحكام الباني بحسن نية في ملك الغير.

## الباب العاشر: حق الهواء والتعليق

### المادة 138

حق الهواء والتعليق حق عيني قوامه تملك جزء معين من الهواء العمودي الذي يعلو بناء قائماً فعلاً يملكه الغير، وذلك من أجل إقامة بناء فوقه تسمح به القوانين والأنظمة.

### المادة 139

ينشأ حق الهواء، والتعليق بالعقد.

يجب أن يبين هذا العقد نوع البناء المراد إقامته ومواصفاته وأبعاده. لا يمكن ترتيب حق الهواء والتعليق على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

## المادة 140

يجوز لصاحب حق الهواء والتعليق أن يفوته أو يرهنه أو يرتب له أو عليه حقوق ارتفاق بما لا يتعارض مع طبيعته.

ينتقل حق الهواء والتعليق بالشفعة أو بالميراث أو بالوصية.

## المادة 141

لا يجوز لصاحب حق الهواء والتعليق أن يفوت الهواء العمودي الذي يعلو بناء ه بغير رضى مالك السفلى.

### القسم الثاني: الحقوق العينية التبعية

#### الباب الأول: الامتيازات

## المادة 142

الامتياز حق عيني تبعية يخول للدائن حق الأولوية على باقي الدائنين ولو كانوا مرتين.

## المادة 143

تنتج حقوق الامتياز أثرها ولو لم تقيد بالرسم العقاري وتحدد رتبها بالقانون.

## المادة 144

إن الديون التي لها وحدها امتياز على عقارات المدين هي:

**أولاً:** المصاريف القضائية لبيع الملك بالمزاد العلني وتوزيع ثمنه؛

**ثانياً:** حقوق الخزينة كما تقررها وتعينها القوانين المتعلقة بها.

ولا يباشر هذا الامتياز على العقارات إلا عند عدم وجود منقولات.

#### الباب الثاني: الرهن الحيازي

#### الفصل الأول: أحكام عامة

## المادة 145

الرهن الحيازي حق عيني يتقرر على ملك يعطيه المدين أو كفيله العيني إلى الدائن المرتهن

لضمان الوفاء بدين ويحول الدائن المرتهن حق حيازة المرهون وحق حبسه إلى أن يستوفي دينه.

تسري على الرهن الحيازي أحكام الرهن الرسمي إذا تعلق بملك محفظ.

#### المادة 146

إن الرهن الحيازي غير قابل للتجزئة رغم تجزئة الدين بين ورثة المدين أو الدائن.  
لا يجوز لأحد ورثة المدين الذي يؤدي واجبه من الدين أن يطالب باسترداد نصيبه في الملك محل الرهن الحيازي ما دام لم يقع وفاء الدين كاملاً.  
كما لا يجوز لأحد ورثة الدائن الذي يتوصل بنصيبه من الدين أن يتخلى عن الملك موضوع الرهن الحيازي إضراراً ببقية الورثة الذين لم يستوفوا حصصهم من الدين.

#### المادة 147

يشترط لصحة الرهن الحيازي أن يبرم في محرر رسمي وأن يكون لمدة معينة.  
يجب أن يتضمن العقد معاينة حوز الملك المرهون إذا كان غير محفظ وذلك تحت طائلة البطلان.

#### المادة 148

يشمل الرهن الحيازي الملك المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالتصاق.

#### المادة 149

يجب لصحة عقد الرهن الحيازي أن يتضمن ما يلي:

- هوية أطراف العقد؛
- تعيين الملك المرهون ببيان موقعه ومساحته ومشمولاته وعند الاقتضاء حدوده أو رقم رسمه العقاري؛
- بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

#### المادة 150

يجب أن يكون الراهن مالكا للمرهون وأهلاً للتصرف فيه.

### المادة 151

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلا عينيا يقدم الرهن لمصلحة المدين.

### المادة 152

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليهم رهنا حيازيا إلا بإذن من القاضي.

### المادة 153

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بأثره على كافة الملك كينما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة، وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته، وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفا في الدعوى المتعلقة بها.

### المادة 154

لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا.

### الفصل الثاني: آثار الرهن الحيازي

### المادة 155

يتمتع الدائن المرتهن رهنا حيازيا بحق حبس الملك المرهون وحق بيعه بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك لاستيفاء دينه من ثمنه بالأولوية على باقي الدائنين الآخرين، كما يتمتع بحق استرداده من أي يد انتقل إليها.

### المادة 156

تكون ثمار الملك المرهون للملكه وعلى الدائن أن يتولى جنبها وله أن يسلمها إلى الراهن أو أن يحتفظ بها على أن يخصم ثمنها من رأسمال الدين.

## المادة 157

إن الدائن ملزم بأداء التكاليف والتحملات السنوية الخاصة بالعقار الذي بيده على وجه الرهن الحيازي ما لم يقع الاتفاق على خلاف ذلك.

ويجب عليه أيضا أن يقوم بالترميمات والإصلاحات النافعة والضرورية للعقار، مع بقاء الحق له في أن يقتطع من الثمار جميع المصروفات المتعلقة بما ذكر والا كان مسؤولا عن تعويض الضرر.

## المادة 158

لا يصبح الدائن مالكا للمرهون بمجرد عدم الوفاء في الأجل المتفق عليه، وكل شرط يقضي بغير ذلك يكون باطلا، وفي هذه الحالة يمكنه أن يطالب بالطرق القانونية بالبيع الجبري للملك المرهون.

## المادة 159

يسأل الدائن عن الهلاك أو التلف الذي قد يصيب الملك نتيجة إهماله له.

## المادة 160

يجب على المدين أن يؤدي للدائن المرتهن المصروفات الضرورية التي أنفقها على الملك المرهون لديه.

## الفصل الثالث: اقتضاء الرهن الحيازي

### المادة 161

يعتبر الرهن تابعا للدين المضمون ويدور معه وجودا وعدما.

ينقضي الرهن الحيازي باقتضاء الدين المضمون به بتمامه.

### المادة 162

ينقضي الرهن بغض النظر عن الدين المضمون به في الحالات الآتية:

- بتنازل الدائن المرتهن عن الرهن صراحة؛
- بهلاك الملك المرهون هلاكا كلياً؛
- باتحاد الذمة.

## المادة 163

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعاً جبرياً بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

## المادة 164

للمدين أن يؤدي الدين المضمون وتوابعه قبل حلول أجل استحقاقه. فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء فإن للرهان أن يقوم بعرض الدين عرضاً عينياً حقيقياً ثم إيداعه بصندوق المحكمة، وتُحكم المحكمة برد الملك للملكه وبتقضاء الرهن بعد التحقق من أداء الدين بكامله.

### الباب الثالث: الرهن الرسمية

#### الفصل الأول: أحكام عامة

## المادة 165

الرهن الرسمي حق عيني تبعي يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ ويخصص لضمان أداء دين.

## المادة 166

الرهن الرسمي لا يتجزأ ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة، على كل واحد وكل جزء منها.

## المادة 167

يشمل الرهن الرسمي العقار المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالاتصاق.

## المادة 168

إن الدائن الذي قيد رهنه لضمان أصل دين وفوائد أو استحقاقات دورية له الحق أن يقيدها في نفس الرتبة التي قيد فيها أصل الدين وذلك لاستيفاء المستحق منها عن السنة الجارية والتي قبلها فقط، شرط أن يكون هذا الحق ناشئاً عن عقد الرهن ومقيداً بالرسم العقاري وأن يكون سعر الفائدة معيناً.

## المادة 169

كل رهن رسمي مقيد بكيفية منتظمة في الرسم العقاري يحتفظ برتبته وصلاحيته بدون أي إجراء جديد إلى أن يقيد الإبراء من الدين بكيفية منتظمة بالرسم المذكور.

## الفصل الثاني: إنشاء الرهن الرسمي

### المادة 170

يكون الرهن الرسمي إجبارياً أو اتفاقياً.

### الفرع الأول: الرهن الإجباري

#### المادة 171

يكون الرهن الإجباري بدون رضى المدين في الحالات التي يقرها القانون.

#### المادة 172

يمكن أن يخول البائع أو المعاوض أو المتقاسم، الذي لم يضمن برهن اتفاقياً الأداء الكامل للثمن أو المدرك، رهناً إجبارياً على الأملاك محل البيع أو المعاوضة أو القسمة بناء على حكم قضائي.

#### المادة 173

عند الاستعجال، يمكن لرئيس المحكمة في حالة الرهن الإجباري أن يأمر بناء على طلب بإجراء تقييد احتياطي يبقى مفعوله سارياً إلى غاية صدور الحكم النهائي.  
يأخذ الحكم الصادر بالرهن رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي.

### الفرع الثاني: الرهن الاتفاقي

#### المادة 174<sup>6</sup>

ينعقد الرهن الاتفاقي كتابة برضى الطرفين ولا يكون صحيحاً إلا إذا قيد بالرسم العقاري.

---

6- تم تميم أحكام المادة 174 أعلاه بمقتضى مادة فريدة من القانون رقم 22.13 القاضي بتتميم المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

لا تسري أحكام المادة 4 أعلاه على إنشاء أو نقل أو تعديل أو إسقاط الرهن الاتفاقي المقرر لضمان أداء دين لا تتجاوز قيمته المبلغ المالي المحدد بنص تنظيبي<sup>7</sup>.

### المادة 175

يجب لصحة عقد الرهن الرسمي أن يتضمن ما يلي:

- هوية أطراف العقد؛
- تعيين الملك المرهون ببيان اسمه وموقعه ومساحته ومشمولاته ورقم رسمه العقاري أو مطلب تحفيظه؛
- بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

### المادة 176

يجب أن يكون الراهن مالكا للملك المرهون وأهلا للتصرف فيه.

---

7- أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.14.881 صادر في 27 من جادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتطبيق المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ الجريدة الرسمية عدد 6356 بتاريخ 11 رجب 1436 (30 أبريل 2015)، ص 4119.

#### المادة الأولى:

"تطبيقا للفقرة الثانية من المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، كما تم تميمه، يحدد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي المقرر لضمان أداءه والذي لا ينبغي تجاوزه حتى لا تسري عليه أحكام المادة 4 من القانون المذكور، بقرار مشترك للوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالعدل والوزير المكلف بالمالية."

- أنظر المادة الأولى من القرار المشترك لوزير الفلاحة والصيد البحري ووزير العدل والحريات ووزير الاقتصاد والمالية رقم 4517.14 الصادر في 27 من جادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتحديد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي، المستثنى من أحكام المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ الجريدة الرسمية عدد 6369 بتاريخ 27 شعبان 1436 (15 يونيو 2015)، ص 5725.

#### المادة الأولى:

"تطبيقا للمادة الأولى من المرسوم رقم 2.14.881 المشار إليه أعلاه، يحدد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي المقرر لضمان أدائه والذي لا ينبغي تجاوزه حتى لا تسري عليه أحكام المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، كما تم تميمه، في مائتين وخمسين ألف درهم (250.000.00) درهم."



### المادة 177

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلا عينيا يقدم الرهن لمصلحة المدين.

### المادة 178

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليها رهنا رسميا إلا بإذن من القاضي.

### المادة 179

يجوز إجراء الرهن الرسمي ضامنا لاعتقاد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد سقفه الأقصى بالعقد المنشئ للرهن.

### المادة 180

إن الرهن المبرم لضمان اعتماد مفتوح إلى غاية مبلغ معين يأخذ رتبته من تاريخ تقييده من غير أن تراعى في ذلك التواريخ المتوالية لتنفيذ الالتزامات التي تعهد بها المقترض.

### المادة 181

كل من ليس له على الملك إلا حق معلق على شرط أو قابل للفسخ أو معرض للإبطال لا يمكنه أن يعطي إلا رهنا خاضعا لنفس الأحكام.  
غير أن الدائن المرتهن حسن النية يحتفظ بحقه في الرهن إذا كان يجهل تلك الأحكام.

### المادة 182

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بأثره على كافة الملك كيفما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفا في الدعوى المتعلقة بها.

### المادة 183

لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا.

## المادة 184

إذا تعلق الرهن الاتفاقي بقرض قصير الأجل فإنه يمكن تأجيل تقييده بالرسم العقاري لمدة لا تتعدى 90 يوما، ولا يترتب عن هذا التأجيل فقد الدائن لمرتبه التي يبقى مكتسبا لها بشرط أن يتقيد بالمتنضيات المبينة في المادة الآتية.

## المادة 185

يودع الدائن المرتهن أصل العقد أو نسخة منه مع نظير الرسم العقاري بالمحافظة العقارية ويطلب كتابة من المحافظ على الأملاك العقارية أن يقيد حقه تقييدا احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري ويمتنع من إجراء أي تقييد آخر يرضى المالك وذلك مدة تسعين يوما تسري من تاريخ التقييد المنجز.

يضمن هذا التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظيره.

يمكن للدائن المرتهن أن يطلب قبل انصرام المدة المذكورة تقييد حقه بصفة نظامية ليأخذ رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي الذي يتعلق به.

## المادة 186

ينتهي مفعول التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل ويشطب عليه تلقائيا إذا لم ينجز التقييد النهائي لحق الدائن المرتهن خلال المدة المذكورة.

### الفصل الثالث: آثار الرهن الرسمي

#### الفرع الأول: آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدين

#### أولا: آثار الرهن بالنسبة للراهن

## المادة 187

يبقى الملك المرهون تحت يد الراهن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه دون المساس بحقوق الدائن المرتهن.

### المادة 188

للراهن حق إدارة الملك المرهون والحصول على غلته إلى أن يباع عليه، في حالة عدم وفاء الدين.

### المادة 189

يضمن الراهن الملك المرهون وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص بين في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع على الراهن بما أنفق.

### المادة 190

إذا هلك الملك المرهون أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فوراً أو تقديم ضمان كاف لدينه.

### المادة 191

ينتقل حق الدائن المرتهن عند هلاك الملك المرهون أو تعييبه أو نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة إلى المال الذي يحل محله كمبلغ التأمين أو التعويض أو مقابل نزع الملكية، وللمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبه.

### ثانياً: آثار الرهن بالنسبة إلى الدائن المرتهن

### المادة 192

للمرتهن أن يستوفي دينه من ثمن الملك المرهون بعد بيعه وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون وذلك حسب مرتبه.

### المادة 193

إذا لم يف ثمن الملك المرهون بأداء الدين كان للدائن المرتهن الرجوع في ما بقي من دينه على أموال المدين كدائن عادي.

## المادة 194

كل شرط من شأنه أن يسمح للدائن المرتهن عند عدم الوفاء له بدينه أن يملك الملك المرهون يكون باطلا سواء تم النص عليه في صلب العقد أو في عقد لاحق.

## المادة 195

يكون باطلا كل شرط يرمي إلى بيع الملك المرهون دون إتباع الإجراءات القانونية المقررة. غير أنه يمكن بعد حلول أجل أداء الدين أن يتفق المدين مع دائنيه على بيع الملك المرهون دون إتباع هذه الإجراءات.

## المادة 196

إذا كان الراهن كفيلا عينيا فلا يجوز استيفاء الدين من غير ثمن الملك المرهون وليس للكفيل العيني أن يتمسك بحق تجريد المدين.

### الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة لغير المتعاقدين

#### أولا: حق الأولوية

## المادة 197

يستوفي الدائن المرتهن دينه من ثمن الملك حسب رتبة تقييده في الرسم العقاري، وذلك بالأولوية على باقي الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة وكذا على الدائنين العاديين.

## المادة 198

يمكن للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه أن يتنازل عن رتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على نفس الملك المرهون دون المساس بحق الدائنين المرتهنين المواليين له في الرتبة.

#### ثانيا: حق التتبع

## المادة 199

للدائن المرتهن رهنا رسميا حق تتبع الملك المرهون في يد أي حائر له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به.

## المادة 200

يعتبر حائزا للملك المرهون كل من انتقلت إليه ملكيته بتقييده بالرسم العقاري دون أن يكون ملتزما شخصيا بالدين.

## المادة 201

يجوز للحائز أن يحل محل المدين في أداء الدين وتوابعه ويستفيد في ذلك من الآجال المخولة للمدين الأصلي، كما له قبل حلول أجل الوفاء أن يظهر الملك من الرهن المترتب عليه بأداء الدين وتوابعه.

يحل الحائز محل الدائن الذي استوفى دينه في ما له من حقوق تجاه المدين الأصلي.

## المادة 202

للحائز الذي لم يكن ملتزما شخصيا بالدين أن يتعرض على بيع الملك المرهون الذي بيده إذا بقيت في ملكية المدين الأصلي أملاك أخرى مرهونة من أجل نفس الدين. يؤجل بيع الملك الذي بيد الحائز أثناء إجراءات التجريد.

## المادة 203

لا يحول تخلي الحائز عن الملك المرهون دون الحق في استرداده إلى حين تاريخ البيع بالمزاد العلني، وذلك بعد أدائه كامل الدين وتوابعه.

## المادة 204

يشهد بالتخلي رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة ويجرر محضرا بذلك يعرضه على رئيس المحكمة للمصادقة عليه، ويوجه نسخة منه إلى الدائنين المعنيين داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ المصادقة.

## المادة 205

يجوز لحائز الملك المرهون المشاركة في المزايدة العلنية المقررة لبيع الملك، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن وتوابعه اعتبر مالكا من تاريخ تقييده الأصلي بالرسم العقاري.

## المادة 206

إذا رسا المزاد العلني على غير الحائز بصفة نهائية يتسلم الملك من الحائز وتنتقل إليه الملكية بعد تقييد محضر المزايدة بالرسم العقاري.

## المادة 207

يجوز للدائنين المطالبين بالبيع الجبري أو لمن له مصلحة في التعجيل به أن يطلب من رئيس المحكمة المختصة تعيين قيم تباشر ضده إجراءات البيع الجبري للملك المتخلى عنه.

## المادة 208

يكون الحائز مسؤولاً عن تعويض الدائنين المرتهنين عن كل عيب أو تلف يصيب الملك المرهون بفعله أو تقصيره، ولا يجوز للحائز استرداد قيمة التحسينات والإصلاحات إلا بقدر ما نتج عنها من زيادة في القيمة.

## المادة 209

لا يكون الحائز مديناً بالثأر إلا ابتداء من اليوم الذي وجه له فيه الإنذار الرسمي بالأداء أو التخلي غير أنه إذا وقع التراخي في متابعة إجراءات البيع الجبري التي سبق أن بوشرت واستمرت لمدة ثلاثة أشهر فإن الحائز لا يكون مديناً بالثأر إلا من اليوم الذي يوجه له فيه إنذار رسمي جديد.

## المادة 210

تعود من جديد بعد التخلي الحقوق العينية التي كان الحائز يتمتع بها على الملك المتخلى عنه أو ملزماً بها تجاه الغير، وإذا كان قد شطب عليها من الرسم العقاري نتيجة اتحاد الزمة يتم تقييدها من جديد بطلب من الحائز في الرتبة التي كانت لها قبل التشطيب، وللدائنين المرتهنين للحائز ولللكين السالفين أن يستوفوا ديونهم من ثمن الملك المتخلى عنه حسب رتبته في الرسم العقاري.

## المادة 211

للحائز الذي أدى الدين أو تخلى عن الملك المرهون أو انتزع من يده، حق الرجوع على المدين الأصلي في الحدود التي يقرها القانون.

## الفرع الثالث: اقتضاء الرهن الرسمي

### المادة 212

ينقضي الرهن في الحالات الآتية:

- بالوفاء بالدين؛
- برفع يد الدائن المرتهن عن الرهن؛
- بهلاك الملك المرهون هلاكاً كلياً؛
- باتحاد الذمة.

### المادة 213

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعاً جبرياً بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

## القسم الثالث: في الحجز والبيع الجبري للعقارات

### المادة 214

يمكن للدائن الحاصل على شهادة خاصة بتقييد الرهن لفائدته مسلمة له من طرف المحافظ على الأملاك العقارية طبقاً للشروط المنصوص عليها في الفصل 58 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري<sup>8</sup> أن يطلب بيع الملك المرهون بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بدينه في الأجل. تكون للشهادة الخاصة المذكورة قوة سند قابل للتنفيذ.

### المادة 215

للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك بعد توجيه إنذار بواسطة المكلف بالتنفيذ

---

8- أنظر الفصول من 101 إلى 103 الظهير الشريف رقم 1.11.177 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

للمدين الأصلي وللحائز، لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل به.

### المادة 216

يتضمن الإنذار المشار إليه في المادة السابقة اسم المالك المقيّد واسم الملك المرهون وموقعه ومساحته ومشمّلاته ورقم رسمه العقاري.  
يبلغ المكلف بالتنفيذ نسخة من الإنذار المذكور إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري.  
يعتبر الإنذار المذكور بمثابة حجز عقاري وينتج نفس آثاره.

### المادة 217

في حالة رهن عدة أملاك لضمان أداء دين واحد فإن بيع كل واحد منها يتم بناء على إذن من رئيس المحكمة المختصة الواقع في دائرة نفوذها الملك.  
يجب أن يقع بيع هذه الأملاك على التوالي وفي حدود ما يفي بأداء الدين بكامله.

### المادة 218

إذا وقع التراخي في مواصلة الإجراءات التي تتلو الحجز، أمكن للمحجوز عليه أن يتقدم بمقال إلى رئيس المحكمة المختصة بوصفه قاضيا للمستعجلات للمطالبة برفع اليد عن الحجز.  
تبلغ نسخة من هذا المقال إلى الحاجز وفق القواعد المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

يكون الأمر الصادر برفع اليد عن الحجز نهائيا وناظرا على الفور.

### المادة 219

بالإضافة إلى الإخطار المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية فإن المكلف بالتنفيذ يوجه إلى المحجوز عليه وشركائه وإلى جميع أصحاب الحقوق العينية الواردة على الملك إنذارا للإطلاع على دفتر التحملات والشروط وذلك داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع هذا الدفتر.



## المادة 220

لا تسلم كتابة ضبط المحكمة محضر إرساء المزايدة إلا بعد أداء الثمن المستحق أو إيداعه بصندوق المحكمة إيداعاً صحيحاً لفائدة من له الحق فيه.  
يترتب على تقييد محضر إرساء المزايدة بالرسم العقاري انتقال الملك إلى من رسا عليه المزااد وتطهيره من جميع الامتيازات والرهون ولا يبقى للدائنين حق إلا على الثمن.

## المادة 221

لا تقبل أي مزايدة في ثمن العقار بعد بيعه بالتراضي.

الكتاب الثاني: أسباب كسب الملكية والقسمة

القسم الأول: أسباب كسب الملكية

الباب الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم والالتصاق والحيازة

الفصل الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم

## المادة 222

الأراضي الموات التي لا مالك لها تكون ملكاً للدولة، ولا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن صريح من السلطة المختصة طبقاً للقانون.

## المادة 223

من أحيا أرضاً من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة فله حق استغلالها.

## المادة 224

يكون إحياء الأرض الموات يجعلها صالحة للاستغلال، ويتم إحياءها بزراعتها أو غرس أشجار بها أو إقامة منشآت عليها أو تفجير ماء بها أو صرفه عنها.

## المادة 225

إذا صارت الأرض الموات مستغلة من طرف من أحيائها، فلا يزول حقه في استغلالها بعودتها إلى ما كانت عليه قبل الإحياء.

## المادة 226

يختص أهل البلدة أو مالك الدار أو رب البئر أو الشجر بالحريم ويمنع الغير من استغلاله أو إحداث أي شيء فيه، وكل ما يضر بهذا الحريم يزال.

يحدد الحريم على النحو التالي:

1. حريم الجماعة أو البلدة مداخلها ومخارجها المؤدية إلى هذه الجماعة أو البلدة؛
2. حريم الدار ما يرتفق به أهلها في إقامتهم بها. وتشارك الدور المجتمعة في حريم واحد وينتفع به أهل كل دار بما لا يضر بغيرهم من الجيران؛
3. حريم البئر أو الثقب أو أي مورد من موارد المياه السطحية أو الجوفية هو ما يسع واردها ويكون إحداث شيء فيه ضارا به أو بمائه؛
4. حريم الشجرة ما تحتاج إليه في سقيها ومد جذورها وفروعها مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المواد المتعلقة بقيود الجوار.

## الفصل الثاني: الالتصاق بالعقار

### الفرع الأول: الالتصاق بفعل الطبيعة

## المادة 227

الطبي الذي يأتي به السيل إلى أرض يملكها الغير يصبح ملكا لصاحب هذه الأرض.

## المادة 228

إذا وقع تغيير في مجرى النهر أو اتخذ النهر مجرى جديدا فإنه تسري في شأنها الأحكام المنصوص عليها في المادتين 3 و 4 من قانون 10.95 المتعلق بنظام المياه<sup>9</sup>.

## المادة 229

الأراضي التي تنحسر عنها المياه الراكدة كالبحيرات والبرك تبقى على حالها ملكا عاما للدولة، كما أن الأراضي التي تغمرها تلك المياه مؤقتا تظل على ملكية أصحابها.

9- القانون رقم 10.95 المتعلق بالماء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.154 بتاريخ 18 من ربيع الأول 1416 (16 اغسطس 1995)؛ الجريدة الرسمية عدد 4325 بتاريخ 24 ربيع الآخر 1416 (20 سبتمبر 1995)، ص 2520.

### المادة 230

الجزر التي قد تتكون بصورة طبيعية داخل المياه الإقليمية أو داخل البحيرات أو في مجاري الأنهار تكون ملكا عاما للدولة.

### الفرع الثاني: الالتصاق بفعل الإنسان

### المادة 231

إن ثمار الأرض الطبيعية أو الصناعية والثمار المدنية ونتاج الحيوان هي للمالك بطريق الالتصاق.

### المادة 232

إذا زرع شخص أرضا مملوكة للغير بسوء نية، فإن أخذها مالكةا قبل فوات وقت الزراعة فهو تخير بين المطالبة بقلع الزرع مع التعويض إذا كان له ما يبرره، وبين تملك الزرع مع دفع نفقاته إلى الزارع منقوصا منها أجرة القلع، وإن أخذها بعد فوات وقت الزراعة فله الحق في أجرة المثل مع التعويض إن كان له ما يبرره.

أما إذا زرع شخص أرض غيره بحسن نية كمن استأجر أرضا من غير مالكةا، فإن استحق المالك أرضه قبل فوات وقت الزراعة فللزراع أجرة المثل، وإن استحق المالك أرضه بعد فوات وقت الزراعة فليس له إلا الحق في المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر من المتسبب فيه.

### المادة 233

كل ما يضم للعقار أو يدمج فيه فهو للمالك حسب القواعد الآتية.

### المادة 234

يجوز للمالك الأرض أن يقيم عليها جميع أنواع المغروسات والبناءات التي يرتئيا مع التقيد بالقوانين والأنظمة.

كما يمكنه أن يحدث تحتها كل بناء وله أن يقوم بكل تنقيب يرتئيه، وأن يستخرج جميع المواد التي يمكن أن يحصل عليها ما عدا الاستثناءات الناتجة عن القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

### المادة 235

كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق الأرض أو داخلها تعد محدثة من طرف مالكيها وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بينة على خلاف ذلك.

### المادة 236

إن مالك العقار الذي أقام بها بناءات وأغراسا ومنشآت بمواد ليست له، يجب عليه أداء القيمة التي كانت لتلك المواد وقت استعمالها وذلك بغض النظر عما يمكن أن يطالب به من تعويضات وليس لصاحب المواد الحق في أخذها بعدما دخل عليها تغيير.

### المادة 237

إذا قام أحد بإحداث أغراس أو بناءات أو منشآت عن سوء نية وبدون علم مالك العقار، فلهذا الأخير الحق إما في الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد وإما إلزام محدثها بإزالتها على نفقته مع إرجاع حالة الأرض إلى ما كانت عليه قبل إحداث الأغراس أو البناء أو المنشآت.

أما إذا أحدثت الأغراس أو البناءات أو المنشآت من طرف شخص انتزعت منه الأرض في دعوى استحقاق ولم يحكم عليه برد ثمارها نظرا لحسن نيته فإن مالك العقار لا يمكنه أن يطالب بإزالة المنشآت أو الأغراس أو البناءات المذكورة، غير أنه يمكن له الخيار بين أن يؤدي قيمة المواد مع أجرة اليد العاملة، أو أن يدفع مبلغا يعادل ما يزيد في قيمة الملك.

### المادة 238

إذا تجاوز مالك بحسن نية حد أرضه عند إقامته بناء عليها وامتد البناء ليشمل جزءا صغيرا من أرض جاره لا يتجاوز عرضه 50 سنتمترا فإن للمحكمة بعد الموازنة بين مصالح الطرفين إما أن تأمر بإزالة البناء المقام بأرض الجار على نفقة من أقامه أو أن تجبر مالك الجزء المشغول بالبناء بالتنازل عن ملكيته لجاره في مقابل تعويض مناسب.

## الفصل الثالث: الحيابة الفرع الأول: أحكام عامة

### المادة 239

تقوم الحيابة بالاستحقاقية على السيطرة الفعلية على الملك بنية اكتسابه.  
ولا تقوم هذه الحيابة لغير المغاربة مهما طال أمدها.

### المادة 240

يشترط لصحة حيابة الحائز:

1. أن يكون واضعا يده على الملك؛
2. أن يتصرف فيه تصرف المالك في ملكه؛
3. أن ينسب الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك؛
4. ألا ينازعه في ذلك منازع؛
5. أن تستمر الحيابة طول المدة المقررة في القانون؛
6. وفي حالة وفاة الحائز يشترط بالإضافة إلى ذلك عدم العلم بالتفويت.

### المادة 241

لا تقوم الحيابة إذا بنيت على عمل غير مشروع.

### المادة 242

لا يكلف الحائز بيان وجه مدخله إلا إذا أدلى المدعي بحجة على دعواه.

### المادة 243

يباشر الحيابة الشخص بنفسه ويمكن أن يباشرها بواسطة شخص يأتمر بأمره.  
 ويفترض في واضع اليد على العقار أنه حائز لنفسه إلى أن يثبت العكس.  
تباشر الجماعات السلالية الحيابة لفائدتها ويمكن أن تباشرها بواسطة أفراد ينتمون إلى الجماعة.  
يجوز أن يجوز شخصان أو أكثر ملكا مشاعا فيما بينهم.

يمكن لفاقد الأهلية أو ناقصها أن يكتسب الحيازة إذا باشرها نائبه الشرعي نيابة عنه.

#### المادة 244

إذا كانت الحيازة اللاحقة استمرارا لحيازة سابقة اعتبر استمرارها من تاريخ حيازة الحائز الأول.

#### المادة 245

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب، كما لا يكون للحيازة أثر إذا كانت متقطعة وغير مستمرة. تعتبر الحيازة مستمرة من بدء ظهورها إذا استغل الملك بكيفية اعتيادية ومنتظمة وبدون منازع.

#### المادة 246

لا تقوم الحيازة ولا يكون لها أثر إذا ثبت أن أصل مدخل الحائز غير ناقل للملكية، ولا يحق لواضع اليد أن يغير بنفسه لنفسه سبب وضع اليد على الملك محل ادعاء الحيازة ولا الأصل الذي تقوم عليه.

#### المادة 247

يمكن أن تنتقل الحيازة من الحائز إلى الغير شرط أن يتفقا على ذلك مع السيطرة الفعلية على الملك محل الحيازة. وتنتقل الحيازة أيضا بسبب الإرث أو الوصية بصفاتهما إلى الخلف العام.

#### المادة 248

تبقى الحيازة محتفظة بالصفات التي بدأت بها من وقت اكتسابها ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

#### المادة 249

تنقضي الحيازة إذا تخلى الحائز عن السيطرة الفعلية على الملك أو فقدها، ومع ذلك فلا تنقضي حيازته إذا منعه من مباشرتها مانع وقتي كالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

## الفرع الثاني: مدة الحيابة

### المادة 250

إذا حاز شخص أجنبي غير شريك ملكا حيازة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة والقائم حاضر عالم ساكت بلا مانع ولا عذر فإنه يكتسب بحيازته ملكية العقار.

### المادة 251

تكون مدة الحيابة بين الأقارب غير الشركاء الذين ليس بينهم عداوة أربعين سنة، وعشر سنوات إذا كان فيما بينهم عداوة.

### المادة 252

تحسب مدة الحيابة كاملة.

### المادة 253

تبدأ مدة الحيابة في السريان من تاريخ وضع الحائز يده على الملك بنية تملكه وفي حالة توالي التفويتات من تاريخ بداية حيازة أول مفوت.

### المادة 254

تجمع مدد الحيازات المتعاقبة لحساب المدة المقررة في القانون.

### المادة 255

لا محل للحيابة:

- بين الأب وابنه وإن سفل ولا بين الأم وأبنائها وإن سفلوا؛
- بين الأزواج أثناء قيام الزوجية؛
- بين الشركاء مطلقا؛
- بين النائب الشرعي ومن هم إلى نظره؛
- بين الوكيل وموكله؛
- بين المكلف بإدارة الأموال العقارية وأصحاب هذه الأموال.

## المادة 256

لا يعتد بالحيازة:

- إذا كان المحوز عليه فاقد الأهلية أو ناقصها وليس له نائب شرعي، وفي هذه الحالة لا تبدأ مدة الحيازة في السريان إلا من تاريخ تعيين هذا النائب أو من تاريخ الرشد حسب الأحوال؛
1. إذا غاب المحوز عليه غيبة طويلة متواصلة، يفترض عدم علمه بحيازة ملكه إلى أن يثبت العكس؛
  2. إذا منع المحوز عليه مانع قوي من المطالبة بحقه كالخوف من الحائز لكونه ذا سلطة أو مستند إلى سلطة؛
  3. إذا منع المحوز عليه مانع قوي من المطالبة بحقه كالخوف من الحائز لكونه ذا سلطة أو مستند إلى سلطة؛
  4. إذا منع المحوز عليه مانع بأن كان في ظروف تجعل من المستحيل عليه المطالبة بحقوقه خلال المدة المقررة للحيازة.

## المادة 257

تنقطع مدة الحيازة في الأحوال الآتية:

1. إذا فقد الحائز حيازته أو تخلى عنها؛
2. إذا رفعت الدعوى ضد الحائز، وفي هذه الحالة لا يكون للانقطاع أثر إذا رفضت المحكمة دعوى المدعي موضوعاً أو وقع التنازل عنها؛
3. إذا أقر الحائز بصحة دعوى المحوز عليه.

## المادة 258

إذا انقطعت مدة الحيازة بسبب من الأسباب المذكورة في المادة السابقة، فتبتدئ مدة الحيازة الجديدة من تاريخ زوال سبب الانقطاع.

## المادة 259

لا يجوز تعديل مدة الحيازة بالزيادة أو بالنقصان، وكل اتفاق على ذلك يقع باطلاً.



## الفرع الثالث: آثار الحيازة

### المادة 260

يترتب على الحيازة المستوفية لشروطها اكتساب الحائز ملكية العقار.

### المادة 261

لا تكتسب بالحيازة:

- أملاك الدولة العامة والخاصة؛
- الأملاك المحبسة؛
- أملاك الجماعات السلالية؛
- أملاك الجماعات المحلية؛
- العقارات المحفظة؛
- الأملاك الأخرى المنصوص عليها صراحة في القانون.

### المادة 262

يطبق الفصل 101 وما يليه من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود على تملك الغلة والمسؤولية عن هلاك الشيء المحاز.

## الفرع الرابع: إثبات الحيازة وحمايتها

### المادة 263

من أثبت أنه يحوز ملكا حيازة مستوفية لشروطها وأدرج مطلبا لتحفيظه يعتبر حائزا حيازة قانونية إلى أن يثبت العكس.

## الفصل الرابع: الميراث والوصية

### المادة 264

تنتقل ملكية الحقوق العينية العقارية عن طريق الإرث والوصية وتسري عليها أحكام مدونة الأسرة<sup>10</sup>.

### الباب الثاني: الممارسة والهبة والصدقة والشفعة

#### الفصل الأول: الممارسة

### المادة 265

الممارسة عقد يعطي بموجبه مالك أرضه لآخر ليغرس فيها على نفقته شجرا مقابل حصة معلومة من الأرض والشجر يستحقها الغارس عند بلوغ الشجر حد الإطعام. لا يمكن أن يكون محل عقد الممارسة حقوقا مشاعة.

### المادة 266

لا يجوز في عقد الممارسة اشتراط أجل يقل عن حد الإطعام كما لا يجوز اشتراط أجل يتجاوز تمام الإطعام وكل شرط مخالف يعتبر باطلا.

### المادة 267

إذا بلغ الشجر حد الإطعام اكتسب الغارس حقه العيني وتصير الأرض والشجر ملكا شائعا بين مالك الأرض والغارس بحسب الحصة التي وقع الاتفاق عليها في عقد الممارسة.

### المادة 268

يجب أن يرم عقد الممارسة في محرر رسمي، ويشترط لصحته أن يعين نوع الشجر المراد غرسه ويبين حصة الغارس في الأرض وفي الشجر.

10- القانون رقم 70.03 بمثابة مدونة الأسرة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.22 بتاريخ 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004)؛ الجريدة الرسمية، عدد 5184 بتاريخ 14 ذو الحجة 1424 (5 فبراير 2004)، ص 418؛ كما تم تغييره وتتميمه.

## المادة 269

إذا لم يعين عقد المغارسة تاريخاً للشروع في الغرس تعين على الغارس أن يقوم بالتزاماته الخاصة بذلك قبل انصرام سنة من تاريخ إبرام العقد، وإلا فسخ العقد بقوة القانون.

## المادة 270

إذا قل عدد الشجر المغروس عن ثلثي ما هو محدد بالعقد أو العرف، فإن الغارس لا يمتلك الحصة المتفق عليها، ويكون للمالك الأرض الخيار في أن يستمر في العقد أو ينهيه مع الاحتفاظ للغارس بحقه في التعويض عند الاقتضاء.

## المادة 271

إذا هلك جميع الشجر أو جله بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي بعد بلوغه حد الإطعام اعتبر أن الغارس وفى بالتزاماته واستحق الحصة المتفق عليها في الأرض، فإذا هلك الشجر قبل بلوغه حد الإطعام فلا حق للغارس إلا في حدود ما اتفق عليه أو بما يقضي به العرف المحلي.

## المادة 272

لا يرتب عقد المغارسة حقاً عينياً للغارس إلا إذا تحقق الإطعام وأشهد به الطرفان في محرر رسمي، أو ثبت بخبرة قضائية مصادق عليها من طرف المحكمة. يعتبر الحكم النهائي الصادر بالمصادقة على الخبرة القضائية المذكورة بمثابة عقد نهائي ناقل للملكية إلى الغارس.

## الفصل الثاني: الهبة

### المادة 273

الهبة، تملك عقار أو حق عيني عقاري لوجه الموهوب له في حياة الواهب بدون عوض.

### المادة 274

تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول. يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد الهبة في محرر رسمي.

يعني التقييد بالسجلات العقارية عن الحيابة الفعلية للملك الموهوب وعن إخلائه من طرف الواهب إذا كان محفظاً أو في طور التحفيظ.

فإذا كان غير محفظ فإن إدراج مطلب لتحفيظه يعني عن حيابته الفعلية وعن إخلائه.

#### المادة 275

يشترط لصحة الهبة أن يكون الواهب كامل الأهلية مالكا للعقار الموهوب وقت الهبة.

#### المادة 276

إذا كان الموهوب له فاقد الأهلية، فيقبل الهبة عنه نائبه الشرعي فإن لم يكن للموهوب له نائب شرعي عين له القاضي من ينوب عنه في القبول، أما إذا كان الموهوب له ناقص الأهلية فقبوله الهبة يقع صحيحاً ولو مع وجود النائب الشرعي.

#### المادة 277

يقع باطلاً:

- الوعد بالهبة؛
- هبة عقار الغير؛
- هبة المال المستقبل.

#### المادة 278

لا تصح الهبة ممن كان الدين محيطاً بماله.

#### المادة 279

إذا توفي الواهب قبل أن يقبل الموهوب له الملك الموهوب بطلت الهبة.

لا يعتد إلا بتاريخ تقييد إرثه الواهب إذا تعلق الأمر بعقار محفظ.

إذا توفي الموهوب له قبل أن يقبل الملك الموهوب بطلت الهبة كذلك، ولا حق لورثة

الموهوب له في المطالبة به.

#### المادة 280

تسري على الهبة في مرض الموت أحكام الوصية.

إلا أنه إذا لم يكن للواهب وارث صحت الهبة في الشيء الموهوب بكامله.

### المادة 281

لا يلتزم الواهب بضمان استحقاق الملك الموهوب من يد الموهوب له، كما لا يلتزم بضمان العيوب الخفية. لا يكون الواهب مسؤولاً إلا عن فعله العمد أو خطئه الجسيم.

### المادة 282

نققات عقد الهبة ومصروفات تسليم الملك الموهوب ونقل ملكيته تكون على الموهوب له، ما لم يتفق على غير ذلك.

### المادة 283

يراد بالاعتصار رجوع الواهب في هبته، ويجوز في الحالتين التاليتين:  
أولاً: فيما وهبه الأب أو الأم لولدهما قاصراً كان أو راشداً؛  
ثانياً: إذا أصبح الواهب عاجزاً عن الإنفاق على نفسه أو على من تلزمه نفقته.

### المادة 284

لا يجوز للواهب أن يعتصر ما وهب إلا إذا أشهد بالاعتصار وتم التنصيص عليه في عقد الهبة وقبل ذلك الموهوب له.

### المادة 285

لا يقبل الاعتصار في الهبة إذا وجد مانع من الموانع الآتية:

1. إذا كانت الهبة من أحد الزوجين للآخر ما دامت رابطة الزوجية قائمة؛
2. إذا مات الواهب أو الموهوب له قبل الاعتصار؛
3. إذا مرض الواهب أو الموهوب له مرضاً مخوفاً يخشى معه الموت، فإذا زال المرض عاد الحق في الاعتصار؛
4. إذا تزوج الموهوب له بعد إبرام عقد الهبة ومن أجلها؛
5. إذا فوت الموهوب له الملك الموهوب بكامله، فإذا اقتصر التفويت على جزء منه جاز للواهب الرجوع في الباقي؛

6. إذا تعامل الغير مع الموهوب له تعاملًا ماليًا اعتمادًا على الهبة؛
7. إذا أدخل الموهوب له تغييرات على الملك الموهوب أدت إلى زيادة مهمة في قيمته؛
8. إذا هلك الملك الموهوب في يد الموهوب له جزئيًا جاز الاعتصار في الباقي.

### المادة 286

لا يمكن الاعتصار إلا بحضور الموهوب له وموافقته، أو بحكم يقضي بفسخ عقد الهبة لفائدة الواهب.

### المادة 287

يترتب على الاعتصار في الهبة، فسخ عقد الهبة ورد الملك الموهوب إلى الواهب. لا يلتزم الموهوب له برد الثمار إلا من تاريخ الاتفاق أو من تاريخ الحكم النهائي في الدعوى. يجوز للموهوب له أن يسترد النفقات الضرورية التي أنفقها على الملك الموهوب، أما النفقات النافعة والزينة فلا يسترد منها إلا ما زاد في قيمته.

### المادة 288

إذا استرجع الواهب الملك الموهوب دون وجه حق، وهلك في يده، فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهالك. إذا امتنع الموهوب له عن رد الملك الموهوب إلى الواهب بعد اعتصاره اتفاقاً أو قضاءً، رغم إنذاره بذلك طبقاً للقانون، وهلك العقار الموهوب في يده، فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهالك.

### المادة 289

نفقات الاعتصار ورد الملك الموهوب يتحملها الواهب.

### الفصل الثالث: الصدقة

### المادة 290

الصدقة تمليك بغير عوض للملك، ويقصد بها وجه الله تعالى.

## المادة 291

تسري على الصدقة أحكام الهبة مع مراعاة ما يلي:

- لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقا؛
- لا يجوز ارتجاع الملك المتصدق به إلا بالإرث.

### الفصل الرابع: الشفعة

#### الفرع الأول: شروط الأخذ بالشفعة

## المادة 292

الشفعة أخذ شريك في ملك مشاع أو حق عيني مشاع حصة شريكه المبيعة بثمنها بعد أداء الثمن ومصروفات العقد اللازمة والمصروفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء.

## المادة 293

يشترط لصحة طلب الشفعة أن يكون طالبا:

- شريكا في الملك المشاع وقت بيع حصة شريكه في العقار أو الحق العيني؛
- أن يكون تاريخ تملكه للجزء المشاع سابقا على تاريخ تملك المشفوع من يده للحصة محل الشفعة؛
- أن يكون حائزا لحصته في الملك المشاع حيازة قانونية أو فعلية؛
- أن يكون المشفوع منه قد تملك الحصة المبيعة بعوض.

## المادة 294

يجوز ضم حق الهواء والتعليق إلى ملكية السفلى وحق السطحية أو الزينة إلى ملكية الرقبة عن طريق الشفعة فيما يبيع منها لأجنبي.

## المادة 295

يتعين على طالب الشفعة إثبات بيع الحصة المطلوب شفعتها. فإذا كان العقار محفظا يتعين عليه إثبات تقييد البيع بالرسم العقاري.

## المادة 296

إذا باع شريك حصته لأجنبي في ملك مشاع، فيجب على الشريك أن يأخذ الحصة المباعة بكاملها أو أن يتركها.

إذا تعدد الشفعاء كان لكل واحد منهم الأخذ بالشفعة بقدر حصته في الملك المشاع يوم المطالبة بها، فإذا تركها البعض، وجب على من رغب في الشفعة من الشركاء أخذ الحصة المباعة بكاملها.

إذا كان المشتري أحد الشركاء فلكل شريك في الملك أن يأخذ من يده بقدر حصته في الملك، ويترك للمشتري نصيبه بقدر حصته ما لم يعرب عن رغبته في التخلي عنها.

## المادة 297

إذا اختلفت مراتب الشفعاء كان ترتيبهم في الأخذ بالشفعة على الشكل التالي:  
يقدم من يشارك البائع في السهم الواحد في الميراث على من عداه، فإن لم يأخذ انتقل الحق إلى باقي الورثة ثم الموصى لهم، ثم الأجانب. ويدخل كل واحد من هؤلاء مع من يليه في شفيعته دون العكس، وينزل المشتري منزلة البائع، والوارث منزلة موروثه في الأخذ بالشفعة.

## المادة 298

تكون الشفعة في العقارات سواء كانت قابلة للقسمة أم غير قابلة لها، وتكون في الحقوق العينية القابلة للتداول.

## المادة 299

إذا بيعت الحصة التي تجوز الشفعة فيها عدة مرات قبل انصرام أجل الشفعة، فللمشفع أن يأخذ من أي مشتري بالثمن الذي اشترى به ويترتب على ذلك بطلان البيوع اللاحقة.  
فإذا كان العقار محفظاً فإن الحصة المشفوعة لا تؤخذ إلا من يد المشتري المقيد بالرسم العقاري.



### المادة 300

إذا بيعت الحصة التي تجوز الشفعة فيها بأجمعها أو أجزاء منها أو عدة حصص شائعة بعقد واحد وجب على الشريك الراغب في الشفعة أن يأخذ جميع المبيع المشاع بينه وبين البائع من يد المشتري أو أن يترك الجميع للمشتري، سواء تعلق العقد بملك واحد أو عدة أملاك مشاعة، وسواء اتحد البائع أو المشتري أو تعدد، فلا يجوز تبعض الشفعة إلا إذا رضي المشتري بذلك.

### المادة 301

إذا بيعت أجزاء الحصة بعقود مختلفة فإن الشفيع يخير بين أن يأخذها بكاملها وبين أن يأخذ بأي عقد شاء ويدخل معه في شفيعته من قبله من المشتريين.

### المادة 302

إذا بيعت الحصة المشاعة في المزاد العلني وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون فلا يجوز أخذها بالشفعة.

### المادة 303

لا شفعة فيما فوت تبرعا ما لم يكن التبرع صوريا أو تخايلا. كما لا شفعة في الحصة الشائعة التي تقدم في صداق أو خلع.

### المادة 304

يمكن للمشتري بعد تقييد حقوقه في الرسم العقاري أو إيداعها في مطلب التحفيظ أن يبلغ نسخة من عقد شرائه إلى من له حق الشفعة، ولا يصح التبليغ إلا إذا توصل به شخصيا من له الحق فيها، ويسقط حق هذا الأخير إن لم يمارسه خلال أجل ثلاثين يوما كاملة من تاريخ التوصل.

يتعين أن يتضمن التبليغ تحت طائلة البطلان بيانا عن هوية كل من البائع والمشتري، مع بيان عن الحصة المباعة وثنها والمصرفات ورقم الرسم العقاري أو مطلب التحفيظ أو مراجع عقد التفويت، فإن لم يقع هذا التبليغ فإن حق الشفعة يسقط في جميع الأحوال بمضي سنة كاملة من

تاريخ التقييد إذا كان العقار محفظاً أو الإيداع إذا كان العقار في طور التحفيظ، وبمضي سنة على العلم بالبيع إن كان العقار غير محفظ.

وإذا لم يتحقق العلم بالبيع فبمضي أربع سنوات من تاريخ إبرام العقد.

### المادة 305

إذا كان العقار في طور التحفيظ فلا يعتد بطلب الشفعة إلا إذا ضمن الشفيع تعرضه بطلب التحفيظ المتعلق به.

### المادة 306

يجب على من يرغب في الأخذ بالشفعة أن يقدم طلباً إلى رئيس المحكمة الابتدائية المختصة يعبر فيه عن رغبته في الأخذ بالشفعة، ويطلب فيه الإذن له بعرض الثمن والمصروفات الظاهرة للعقد عرضاً حقيقياً ثم بإيداعها في صندوق المحكمة عند رفض المشفوع منه للعرض العيني الحقيقي، وأن يقوم بكل ذلك داخل الأجل القانوني والاسقط حقه في الشفعة.

### الفرع الثاني: آثار الشفعة

### المادة 307

إذا تم التراضي على الأخذ بالشفعة أو حكمت بها المحكمة فإن الشفيع يتملك الحصة المباعة مع مراعاة مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري<sup>11</sup>.

### المادة 308

إذا أضاف المشفوع منه شيئاً في الحصة المشفوعة من ماله بأن بنى أو غرس فيها فإن قام بذلك قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة طبقت الأحكام المتعلقة بالبناء والغرس في أرض الغير بإذنه أو شبهة ملك، أما إذا قام بذلك بعد إعلان الرغبة في الشفعة فتطبق الأحكام المتعلقة بالبناء والغرس في أرض الغير دون إذن.

11- أنظر هامش المادة 214 أعلاه.

### المادة 309

لا يلتزم المشفوع منه برد ثمار الحصة المشفوعة للشفيع إلا من تاريخ المطالبة بالشفعة.

### المادة 310

تبطل التصرفات الناقلة للملكية أو الحق العيني أو المنشئة لهذا الحق التي أجزاها المشفوع من يده على الحصة المشفوعة إذا تعلقت بعقار غير محفظ.

### الفرع الثالث: سقوط الشفعة

### المادة 311

يسقط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة:

- إذا تنازل عنها صراحة بشرط أن يحصل هذا التنازل بعد ثبوت حقه فيها؛
- إذا اشترى الحصة التي باعها شريكه من مشتريها أو قاسمه فيها؛
- إذا باع حصته التي يشفع بها، ولو كان لا يعلم أن شريكه قد باع حصته قبله.

### المادة 312

لا يسقط الحق في الأخذ بالشفعة بموت الشفيع وإنما ينتقل هذا الحق إلى ورثته بنفس الشروط بما في ذلك ما بقي من أجل للأخذ بالشفعة.

### القسم الثاني: القسمة

### المادة 313

القسمة إما بنية أو قسمة مهايأة:

- القسمة البنية أداة لفرز نصيب كل شريك في الملك وينتضي بها الشيعاء.
  - قسمة المهايأة تقتصر على المنافع وهي إما زمانية وإما مكانية.
- تم القسمة إما بالتراضي وإما بحكم قضائي مع مراعاة القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

### المادة 314

يشترط لإجراء القسمة أن يكون الملك مملوكا على الشيعاء للشركاء عند إجرائها، وأن يكون قابلا للقسمة، وأن لا تزول المنفعة المقصودة منه بالنسبة لكل جزء من أجزائه بعد القسمة.

### المادة 315

إذا تمت القسمة بالتراضي جاز لكل من الشركاء أن يطلب إبطالها إذا شاب إرادته عيب من عيوب الرضى - الغلط والتدليس والإكراه - أو إذا لحقه غبن لا يقل عن الثلث بين قيمة ما آل إليه بمقتضى القسمة وبين القيمة الحقيقية لحصته في العقار المقسوم، وتكون العبرة في تقديره لقيمته وقت إجراء القسمة، وللمدعى عليه في هذه الحالة الأخيرة طلب الإبقاء على القسمة إذا هو أكمل للمدعى ما نقص من نصيبه عينا أو نقدا.

تتقادم هذه الدعوى في جميع الأحوال بمضي سنة من تاريخ إجراء القسمة.

### المادة 316<sup>12</sup>

لا تقبل دعوى القسمة إلا إذا وجهت ضد جميع الشركاء وتم تقييدها تقييدا احتياطيا إذا تعلقت بعقار محفظ.

يستمر مفعول التقييد الاحتياطي المذكور إلى حين صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي

به.

### المادة 317

تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة، وبفرز الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة، وعن طريق التقويم والتعديل، ثم توزع الأنصبة المفترزة بين الشركاء بالقرعة، وتصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبير في المسح الطبوغرافي يعين موقع وحدود ومساحة كل نصيب مفرز.

---

12- تم تغيير المادة 316 أعلاه، بمقتضى مادة فريدة من القانون رقم 13.18 القاضي بتعديل المادة 316 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.18.18 بتاريخ 5 جمادى الآخرة 1439 (22 فبراير 2018)؛ الجريدة الرسمية عدد 6655 بتاريخ 23 جمادى الآخرة 1439 (12 مارس 2018)، ص 1448.

### المادة 318

إذا كان العقار المشاع غير قابل للقسمة العينية، أو كان من شأن قسمته مخالفة القوانين والضوابط الجاري بها العمل أو إحداث نقص كبير في قيمته، فإن المحكمة تحكم ببيعه بالمزاد العلني.

### المادة 319

يتم البيع بالمزاد العلني بعد استنفاد الحكم القاضي بالقسمة طرق الطعن العادية والنقض عند الاقتضاء، وتطبق على المحضر المتعلق به مقتضيات المادة 221 من هذا القانون.

### المادة 320

يجب على الشركاء أن يدخلوا في دعوى القسمة جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

### المادة 321

لا تكون القسمة الرضائية نافذة بين الأطراف إلا إذا صادق عليها جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

### المادة 322

يعتبر كل متقاسم مالكا على وجه الاستقلال للحصة المفزعة التي آلت إليه نتيجة القسمة، وتكون ملكيته خالصة من كل حق عيني رتبه غيره من الشركاء إلا إذا رتب هذا الحق الشركاء مجتمعون.

### المادة 323

إذا كانت حصة أحد الشركاء مثقلة بحق عيني قبل القسمة فإن هذا الحق ينتقل ليشغل الجزء المفرز الذي آل إلى هذا الشريك.

### المادة 324

يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض أنصبتهم مما قد يقع عليها من تعرض أو استحقاق بسبب سابق عن القسمة إلا إذا تم الاتفاق صراحة على الإعفاء منه أو نشأ بسبب خطأ المتقاسم نفسه.

### المادة 325

إذا كان العقار غير محفظ واستحقت حصة المتقاسم كلها أو بعضها بما زاد على الثلث كان له أن يطلب فسخ القسمة وإجراء قسمة جديدة فيما بقي من العقار الشائع كله إذا كان ذلك ممكناً ولم يلحق أي ضرر بالغير، فإذا تعذر إجراء قسمة جديدة كان لمستحق الضمان الرجوع على المتقاسمين الآخرين بالتعويض.

إذا كان ما استحق من المتقاسم في حدود الثلث فما دون، فليس له سوى الرجوع على المتقاسمين بالتعويض.

إذا كان العقار محفظاً واستحقت حصة المتقاسم كلا أو بعضاً فليس له سوى الرجوع على المتقاسمين بالتعويض.

### المادة 326

يتحمل المتقاسمون كل بقدر حصته التعويض الواجب لضمان النصيب المستحق للمتقاسم معهم، والعبرة في تقدير التعويض بقيمة النصيب المستحق وقت القسمة، وإذا كان أحد المتقاسمين معسراً وزع ما ينوبه على مستحقي الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين، على أن يعودوا عليه في حدود منابه إذا أصبح موسراً.

### المادة 327

تكون المهالبة زمانية عندما يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع العقار المشاع كل منهم مدة تتناسب مع حصته فيه، ويجب فيها تعيين المدة التي يختص بها كل منهم. إذا وقع خلاف بين الشركاء في هذه المدة تعينها المحكمة تبعاً لطبيعة العقار المشار كما تعين تاريخ الشروع فيها ومن يبدأ منهم بالانتفاع.

### المادة 328

تكون المهالبة مكانية عندما يتفق الشركاء على أن يختص كل واحد منهم بالانتفاع بجزء مفرز من العقار المشاع يتناسب مع حصته فيه على أن يتنازل لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي أجزائه الأخرى.

ويجب فيها تعيين الجزء الذي يستقل به كل منهم والا عينته المحكمة.

### المادة 329

تخضع قسمة المهايأة زمانية كانت أو مكانية لأحكام عقد إجارة الأشياء ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

### المادة 330

لا يلتزم أي متقاسم تجاه المتقاسمين الآخرين بتقديم أي حساب عما قبضه خلال مدة انتفاعه.

### المادة 331

تنقل الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمهايأة إلى الخلف الذي آلت إليه ملكية الحصة المشاعة سواء كان عاما أو خاصا.

### المادة 332

مصروفات وتكاليف القسمة يتحملها المتقاسمون جميعا وتوزع بينهم على أساس حصة كل واحد منهم.

### المادة 333

ينسخ هذا القانون الظهير الشريف الصادر في 19 من رجب 1333 (2 يونيو 1915) الخاص بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة.

### المادة 334

يسري العمل بهذا القانون بعد ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.





## التحفيظ العقاري

### الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تعديله بالنصوص القانونية التالية:

1. القانون رقم 57.12 المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.116 بتاريخ 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)؛ الجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 21 ربيع الأول 1435 (23 يناير 2014)، ص 262؛
2. القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177

- في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575؛
3. المادة 24 من قانون المالية رقم 26.04 للسنة المالية 2005، الجريدة الرسمية عدد 5278 بتاريخ 17 ذو القعدة 1425 (30 ديسمبر 2004) ص 4176.
4. الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 بتاريخ 12 ربيع الثاني 1396 (12 أبريل 1976)، الجريدة الرسمية عدد 3312 بتاريخ 21 ربيع الثاني 1396 (21 أبريل 1976)، ص 1355؛
5. المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1388 (5 غشت 1968)، الجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1388 (14 غشت 1968)، ص 1803؛
6. المرسوم الملكي رقم 015.66 بتاريخ 6 رمضان 1386 (19 دجنبر 1966)، الجريدة الرسمية عدد 2826 بتاريخ 15 رمضان 1386 (28 دجنبر 1966)، ص 2711؛
7. المرسوم رقم 2.64.282 بتاريخ فاتح رمضان 1384 (5 يناير 1965)، الجريدة الرسمية عدد 2729 بتاريخ 15 شوال 1384 (17 يبرابر 1965)، ص 284؛
8. الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 7 ذي القعدة 1377 (26 ماي 1958)، الجريدة الرسمية عدد 2380 بتاريخ 17 ذي القعدة 1377 (6 يونيو 1958)، ص 1290؛
9. الظهير الشريف الصادر في 25 ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954)، الجريدة الرسمية عدد 2188 بتاريخ 2 صفر 1374 (1 أكتوبر 1954)، ص 2643؛
10. الظهير الشريف الصادر في 23 من رجب عام 1370 (30 أبريل 1951)، الجريدة الرسمية عدد 2014 بتاريخ فاتح يونيو 1951، ص 1312؛
11. الظهير الشريف الصادر في 6 رجب 1369 (24 أبريل 1950)، الجريدة الرسمية عدد 1963 بتاريخ 9 يونيو 1950، ص 1214؛

12. الظهير الشريف الصادر في 14 من شعبان 1363 (4 غشت 1944)، الجريدة الرسمية عدد 1664 بتاريخ 15 شتنبر 1944، ص 914؛
13. الظهير الشريف الصادر في 4 من صفر 1357 (5 أبريل 1938)، الجريدة الرسمية عدد 1345 بتاريخ 5 غشت 1938، ص 1273؛
14. الظهير الشريف الصادر في 15 من شعبان 1355 (31 أكتوبر 1936)، الجريدة الرسمية عدد 1260 بتاريخ 18 دجنبر 1936، ص 1770؛
15. الظهير الشريف الصادر في 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924)، الجريدة الرسمية عدد 571 بتاريخ 8 أبريل 1924 ص 571؛
16. الظهير الشريف الصادر في 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، الجريدة الرسمية عدد 270 بتاريخ 1 يوليو 1918، ص 659؛
17. الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 شتنبر 1917)، الجريدة الرسمية عدد 216 بتاريخ 18 يونيو 1917، ص 486؛
18. الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 22 أكتوبر 1917، ص 867؛
19. الظهير الشريف الصادر في 29 ذي الحجة 1334 (27 أكتوبر 1916)، الجريدة الرسمية عدد 184 بتاريخ 6 نوفمبر 1916، ص 854.

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق  
بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه  
الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر  
2011)<sup>13</sup>

القسم الأول: التحفيظ<sup>14</sup>

الباب الأول: طبيعة التحفيظ والفرض منه<sup>15</sup>

الفصل 1

يرمي التحفيظ إلى جعل العقار المحفظ خاضعا للنظام المقرر في هذا القانون من غير أن  
يكون في الإمكان إخراجه منه فيما بعد ويقصد منه:

- تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما  
عده من الرسوم، وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به؛
- تقييد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط  
الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك، في الرسم العقاري المؤسس له.

الفصول 2 و3 و4 و5<sup>16</sup>

الفصل 6

إن التحفيظ أمر اختياري، غير أنه إذا قدم مطلب للتحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقا.

13 - الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

14 - تم نسخ وتعويض أحكام الفصول 7 و11 و14 و15 و17 و25 و29 و30 و32 و37 و45 و47 و58 و64 من القسم الأول  
أعلاه بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس  
1913)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد  
5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

15 - تم تغيير وتتميم أحكام الفصول 1 و6 و8 من الباب الأول أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

16 - تم نسخ مقتضيات الفصول 2 و3 و4 و5 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

## الفصل 7

يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها.

ابتداء من نشر هذا القرار، يمكن لمستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ولكل الأشخاص الذين تؤهلهم لذلك دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث والأشغال الطبغرافية التي تتطلبها عمليات التحفيظ الإجباري.

تحدد إجراءات التحفيظ الإجباري المتعلقة بالحالات الواردة أعلاه في الفرع السادس من هذا الباب.

تردج المطالب في المناطق التي سيتم فتحها للتحفيظ الإجباري مجانا.

## الفصل 8

يكون التحفيظ كذلك إجباريا عندما تأمر به المحاكم المختصة أثناء متابعة إجراءات الحجز العقاري في مواجهة المحجوز عليه.

### الباب الثاني: مسطرة التحفيظ<sup>17</sup>

#### الفرع الأول: المحافظ على الأملاك العقارية

## الفصل 9

يعين في دائرة نفوذ كل عمالة أو إقليم محافظ أو أكثر على الأملاك العقارية. يكلف المحافظ على الأملاك العقارية بمسك السجل العقاري الخاص بالدائرة الترابية التابعة لنفوذها والقيام بالإجراءات والمساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري.

---

17 - تم تغيير وتتم أحكام الفصول 9 و10 و12 و13 و16 و18 و19 و20 و21 و22 و23 و24 و26 و27 و31 و34 و35 و38 و40 و41 و42 و43 و44 و48 و50 و51 و52 و52 مكرر و54 و55 و60 و61 من الباب الثاني أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

## الفرع الثاني: مطلب التحفيظ

### الفصل 10

لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا من يأتي ذكرهم:

1- المالك؛

2- الشريك في الملك مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه، وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها؛

3- الممتنع بأحد الحقوق العينية الآتية: حق الانتفاع، حق السطحية، الكراء الطويل الأمد، الزينة، الهواء والتعلية، والحبس؛

4- الممتنع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.

والكل مع مراعاة مقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإجباري.

### الفصل 11

يجوز للدائن، الذي لم يقبض دينه عند حلول أجله، طلب التحفيظ بناء على قرار قضائي صادر لفائدته بالحجز العقاري ضد مدينه.

### الفصل 12

يجوز للنائب الشرعي أن يقدم مطالبا للتحفيظ في اسم المحجور أو القاصر حين تكون لهذا المحجور أو القاصر حقوق تسمح له بتقديم الطلب لو لم يكن محجورا أو قاصرا.

### الفصل 13

يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملاك العقارية، مقابل وصل يسلم له فورا، مطالبا موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه بوكالة صحيحة، يتضمن لزوما ما يلي:

1- اسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكنه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة، ويتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على

نصيب كل واحد منهم، وإذا كان طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي واسم ممثله القانوني؛

2- تعيين عنوان أو موطن مختار في الدائرة الترابية التابعة لتنفيذ المحافظة العقارية الموجود بها الملك، إذا لم يكن لطالب التحفيظ محل إقامة في هذه الدائرة؛

3- مراجع بطاقة التعريف الوطنية أو أي وثيقة أخرى تعرف بهويته، عند الاقتضاء؛

4- وصف العقار المطلوب تحفيظه ببيان البناءات والأغراس الموجودة به ومشمولاته ونوعه وموقعه ومساحته وحدوده والأماكن المتصلة والمجاورة له وأسماء وعناوين أصحابها، وإن اقتضى الحال الاسم الذي يعرف به العقار؛

5- بيان أنه يجوز كل العقار أو جزءا منه مباشرة أو عن طريق الغير، وفيما إذا انتزعت منه الحيابة، يتعين بيان الظروف التي تم فيها ذلك؛

6- تقدير القيمة التجارية للعقار وقت تقديم المطلب؛

7- بيان الحقوق العينية العقارية المترتبة على الملك مع التنصيص على أصحاب هذه الحقوق بذكر أسمائهم الشخصية والعائلية، وصفاتهم، وعناوينهم وحالتهم المدنية وجنسياتهم وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة؛

8- بيان أصل التملك.

إذا كان طالب التحفيظ لا يستطيع التوقيع أو يجهله، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يشير إلى ذلك ويشهد بأن مطلب التحفيظ قد قدم إليه من طرف المعني بالأمر بعد أن يتحقق من هويته.

## الفصل 14

يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحدود العينية المترتبة على الملك.

## الفصل 15

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يطلب، على نفقة طالب التحفيظ، ترجمة الوثائق المدلى بها بواسطة ترجمان محلف إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

## الفصل 16

يمكن للمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي، وفي هذه الحالة تحرر مطالب التحفيظ في صيغتها العادية وتضمن بها جميع البيانات المطلوبة في الفصل 13 من هذا القانون، وذلك بالنسبة لكل واحد من طالبي التحفيظ أو لكل مجموعة من طالبي التحفيظ على الشياخ، وبالنسبة لكل واحد من العقارات المطلوب تحفيظها، ثم تودع جميع الطلبات بالمحافظة العقارية مصحوبة بطلب مستقل وموحد، موقع من طرف طالبي التحفيظ يرمي إلى اتباع إجراءات التحفيظ دفعة واحدة. بعدما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب يجري في شأن مطالب التحفيظ مجتمعة المسطرة العادية، ويحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، وذلك بأن يقوم بالإعلانات الواردة في الفرع الثالث بعده في نفس الوقت، ويعين لعمليات التحديد تاريخاً واحداً، وينتدب للقيام بها من ينوب عنه في مرة واحدة أو مرات متوالية بقدر ما تدعو إليه الحاجة. ويرفع المحافظ على الأملاك العقارية في آن واحد عند الاقتضاء، إلى المحكمة الابتدائية وعلى الشكل المحدد في الفصل 32 من هذا القانون ملفات مطالب التحفيظ المثقاة بالتعرضات مجتمعة ويؤسس رسوماً عقارية لمطالب التحفيظ الحالية من التعرض مجتمعة كذلك. وتجري عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.

## الفرع الثالث: الإعلانات والتحديد ووضع التصميم

## الفصل 17

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل عشرة أيام من إيداع مطلب التحفيظ بتحرير ملخص له يعمل على نشره في الجريدة الرسمية، ويبلغ مضمونه إلى علم العموم بالوسائل



المتاحة. وبعد نشر الملخص المذكور يحرر، داخل أجل شهرين من تاريخ هذا النشر، إعلاناً يضمه تاريخ ووقت إجراء التحديد.

## الفصل 18

يوجه المحافظ على الأملاك العقارية نسخاً من الوثائق المشار إليها في الفصل 17 من هذا القانون، مقابل إشعار بالتوصل، إلى رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، وذلك قبل التاريخ المعين للتحدي<sup>18</sup>د بعشرين يوماً. يقوم كل واحد من هؤلاء لزوماً، بتعليق الوثائق المذكورة في مقر إدارته، ويعمل على إبقائها معروضة على أنظار العموم إلى اليوم المعين للتحديد. يقوم ممثل السلطة المحلية كذلك بإشهار ملخص المطلب والإعلان عن تاريخ ووقت التحديد في الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد.

---

18 - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014)، ص 6119.

## الفصل 19<sup>19</sup>

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد<sup>20</sup>. وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلّفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

ينجز المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مسؤوليته، بحضور طالب التحفيظ.

يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية شخصا لهذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ:

- 1- طالب التحفيظ؛

- 2- المجاورين المباينين في مطلب التحفيظ؛

- 3- المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية.

وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة.

---

19 - تم تميم مقتضيات الفصول 19 و20 و21 و25 و34 و43 و54 بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 57.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.116 بتاريخ 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)؛ الجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 21 ربيع الأول 1435 (23 يناير 2014)، ص 262.

- يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينتدب لإنجاز عمليات التحديد المشار إليها في الفصول المذكورة:

- 1- مهندسا مساحا طبوغرافيا محلّفا ينتمي إلى مصلحة المسح العقاري، كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويجدد ذلك بنص تنظيقي؛

- 2- أو مهندسا مساحا طبوغرافيا ينتمي إلى القطاع الخاص مسجلا بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

- أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.14.173 صادر في 11 من جمادى الآخرة 1435 (11 أبريل 2014) بتطبيق الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 6252 بتاريخ فاتح رجب 1435 (فاتح ماي 2014)، ص 4352.

المادة الأولى:

"تطبيقا لمقتضيات القانون رقم 57.12 المشار إليه أعلاه، يؤهل التقنيون الطبوغرافيون المرسمون، المحلفون التابعون لمصلحة المسح العقاري، لإنجاز عمليات التحديد التي يكلفون بها من طرف المهندسين المساحين الطبوغرافيين المحلفين، المنتمين إلى مصلحة المسح العقاري والمنتمين من لدن المحافظ على الأملاك العقارية".

- 20 - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

## الفصل 20<sup>21</sup>

ينجز التحديد في التاريخ والوقت المعينين له. ولتوفير الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد، يجب على وكيل الملك تسخير القوة العمومية، عند الاقتضاء، بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أو من كل من له مصلحة.

يقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب باستفسار طالب التحفيظ والمجاورين والمعارضين والمتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية عن كل ما يتعلق بالملك المعني. يبين طالب التحفيظ حدود العقار الذي يعتمد تحفيظه ويدي المجاورون وكل المتدخلين ما لهم من ملاحظات ومنازعات.

يعاين المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب واقع الحيازة ومدتها. ويعاين حالة العقار، كما يباشر غير ذلك من المعاينات وأعمال البحث المفيدة.

يضع المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب الأنصاب سواء لتحديد المحيط الذي عينه طالب التحفيظ أو لضبط القطع المشمولة به والتي تكون محل تعرضات من طرف الغير ثم يضع تصميمًا موجزًا يسمى التصميم المؤقت للتحديد.

## الفصل 21<sup>22</sup>

يجر المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب محضرا للتحديد يبين فيه:

- 1- تاريخ ووقت العملية سواء أنجزت في مرة واحدة أو عدة مرات؛
- 2- الأسماء الشخصية والعائلية للحاضرين وصفاتهم ومراجع الوثائق المثبتة لهوياتهم وعناوينهم؛

3- مختلف الأحداث التي وقعت أثناء العملية وتصريحات الأطراف التي تدخلت فيها؛

21 - تم تميم الفصل 20 أعلاه بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 57.12، سالف الذكر.

22 - تم تميم الفصل 21 أعلاه بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 57.12، سالف الذكر.

- 4- معاينات البحث ومميزات العقار (الربى والوهاد والممرات والطرق والغدران ومجري المياه، وكل تواع الملك العمومي والبنائات والآبار والبساتين والأغراس والمزروعات، مع بيان أسساء الحائزين عند الاقتضاء، والمقابر والأضرحة إلى غير ذلك)؛
- 5- وصف وموقع الأنصاب وعددها ووصف حدود العقار والأجزاء المشمولة به؛
- 6- الوثائق المدلى بها من لدن الأطراف؛
- 7- الاتفاقات التي تمت بين الأطراف أثناء إجراء التحديد.
- يوقع محضر التحديد من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب، وكل الأطراف الحاضرة والافينص على أنهم لا يستطيعون التوقيع أو امتنعوا عنه.
- يرفق بالمحضر التصميم المؤقت للتحديد، والوثائق المدلى بها من قبل الأطراف، وتحرر قائمة بهذه المرفقات.

## الفصل 22

إذا لم يحضر طالب التحفيظ أو من ينوب عنه في المكان والتاريخ والوقت المعينين لإنجاز عملية التحديد، فلا يتم إنجازها ويقتصر في المحضر على إثبات هذا التغيب.

## الفصل 23

دون المساس بأحكام الفصل 6 من هذا القانون، إذا نص المحضر على تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه أو على عدم قيامه بما يلزم لإجراء عملية التحديد، فإن مطلب التحفيظ يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يدل بعذر مقبول داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالإندار.

يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا وكأن لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك.

أما إذا نص المحضر على تنفيذ العمليات المقررة في الفصل 21، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم، وفق الفصل 18 من هذا القانون، بنشر وتعليق إعلان يتضمن أن التعرضات على التحفيظ تقدم لدى المحافظة العقارية خلال أجل شهرين ابتداء من يوم نشره بالجريدة الرسمية.

ينشر هذا الإعلان داخل أجل أقصاه أربعة أشهر الموالية للتحديد النهائي للعقار، وينشر من جديد في حالة تحديد تكميلي لاحق ينتج عنه تمديد حدود العقار.

## الفرع الرابع: التعرضات

### الفصل 24

يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين ابتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل وذلك:

1- في حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار؛

2- في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه؛

3- في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من هذا القانون.

### الفصل 25<sup>23</sup>

تقدم التعرضات عن طريق تصريح كتابي أو شفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية، وإما للمهندس المساح الطبغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد<sup>24</sup>. تضمن التصريحات الشفوية للمتعرض، بحضوره في محضر يجرى في نسختين تسلّم إليه إحداها. إن التصريحات والرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقا يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية، عنوانه الحقيقي أو المختار، اسم الملك، رقم مطلب التحفيظ، طبيعة ومدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات والوثائق المدعمة للطلب.

23 - تم تبني الفصل 25 أعلاه بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 57.12، سالف الذكر.

24 - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

يجب على المتعرضين أن يودعوا السندات والوثائق المثبتة لهويتهم والمدعمة لتعرضهم ويؤدوا الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يدلوا بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية وذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض.

يمكن أن تسلم لطالبي التحفيظ والمتدخلين في المسطرة، بطلب منهم، صور شمسية للوثائق المدلى بها من طرف المتعرضين.

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتضمين التعرضات المقدمة وفق الشروط المنصوص عليها أعلاه في سجل خاص يدعى "سجل التعرضات".

إذا كان التعرض لا يتعلق إلا بجزء من العقار لم يتيسر تحديده بكيفية صحيحة أثناء إجراء عملية التحديد حسبما هو منصوص عليه في الفصل 20 تباشر هذه العملية على نفقة المتعرض. إذا تعذر تحديد الجزء محل النزاع، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يحيل المطلب على المحكمة الابتدائية، ويمكن للقاضي المقرر الذي أحيل عليه الملف أن ينجز هذا التحديد طبقا لمقتضيات الفصل 34 من هذا القانون.

## الفصل 26

يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير:

1- أن يثبت هويته؛

2- عندما يتعرض بصفته وصيا أو نائبا قانونيا أو وكيلا أن يبرر ذلك بالإدلاء بوثائق صحيحة وأن يعطي البيانات المقررة في الفصل 25 من هذا القانون، وأن يدلي برسوم الإراثات عندما يتعلق الأمر بشركاء في الإرث.

يمكن في جميع الأحوال، على شرط أن تقدم الإثباتات المنصوص عليها سابقا، التدخل في المسطرة عن طريق التعرض باسم المحجورين والقاصرين والغائبين والمفقودين وغير الحاضرين، وذلك من طرف الأوصياء والممثلين الشرعيين ووكيل الملك والقاضي المكلف بشؤون القاصرين والقيم على أموال الغائبين والمفقودين.

## الفصل 27

لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل شهرين ابتداءً من تاريخ نشر الإعلان المذكور في الفصل 23 من هذا القانون بالجريدة الرسمية.

## الفصل 28<sup>25</sup>

## الفصل 29

بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، وبالعقود والوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي.

**الفرع الخامس: التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والبت في التعرضات**

## الفصل 30

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات المقررة في هذا القانون، ومن شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها، وعدم وقوع أي تعرض.

## الفصل 31

إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يبلغ فوراً نسخة من مضمونها إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه، قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض، أن يدلي بما يثبت رفعها أو يصرح بقبولها.

---

25 - تم نسخ مقتضيات الفصل 28 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

إذا أزال طالب التحفيظ التعرضات تماما سواء كان ذلك بإثباته رفعها أو بقبوله لها أمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يباشر التحفيظ وفق ما هو منصوص عليه في الفصل السابق. إذا لم يتمكن طالب التحفيظ من ذلك فإن المحافظ على الأملاك العقارية، يمكنه أن يجزئ المطلب، ويؤسس رسما عقاريا خاصا بالجزء الذي لا يشمله النزاع بعد إجراء تحديد تكميلي. يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف ويجرر محضرا بالصلح يوقع من قبلهم. وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي.

### الفصل 32

يعتبر التعرض لاغيا وكأن لم يكن، إذا لم يقدم المتعرض خلال الأجل المنصوص عليه في الفصل 25 من هذا القانون، الرسوم والوثائق المؤيدة لتعرضه، ولم يؤد الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

تؤدى الرسوم القضائية وحقوق المرافعة عن كل واحد من التعرضات المتعلقة بالمطلب الواحد ويتم استخلاصها من طرف المحافظة العقارية لفائدة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية. إن التعرضات المتبادلة بين مطلبين للتحفيظ الناتجة عن تداخل بينهما، لا تؤدى عنها الرسوم القضائية ولا حقوق المرافعة.

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام الأجل المنصوص عليه في الفصل 23 يوجه المحافظ على الأملاك العقارية مطلب التحفيظ والوثائق المتعلقة به إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرتها.



## الفصل 33<sup>26</sup>

## الفصل 34<sup>27</sup>

يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطلب التحفيظ قاضيا مقررا يكلف بتحضير القضية للحكم واتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية، ويمكن للقاضي المقرر على الخصوص إما تلقائيا وأما بطلب من أحد الأطراف أن ينتقل إلى عين العقار موضوع النزاع ليجري بشأنه بحثا أو يطبق عليه الرسوم. كما يمكنه بعد موافقة رئيس المحكمة أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا آخر. ويراعي حينئذ القاضي المقرر أو القاضي المنتدب من طرفه القواعد المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

ويمكنه إن اقتضى الحال طلب مساعدة مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، بعد الاتفاق مع المحافظ على الأملاك العقارية على تعيينه وعلى تاريخ انتقاله إلى عين المكان. ويحدد، من جهة أخرى، المبلغ الذي يجب أن يودعه المعني بالأمر حسب الأشغال التي ستندجز والتعويضات التي تقتضيها. ويمكنه كذلك أن يتلقى جميع التصريحات أو الشهادات، ويتخذ جميع الإجراءات التي يراها مفيدة لتحضير القضية، ويستمع بالخصوص إلى الشهود الذين يرغب الأطراف في الاستماع إليهم.

## الفصل 35

عندما يرى القاضي المقرر أن القضية قد أصبحت جاهزة يخبر الأطراف بيوم الجلسة العلنية التي ستعرض فيها وذلك قبل موعدها بثمانية أيام على الأقل بعد التوصل بالاستدعاء.

26 - تم إلغاء الفصل 33 أعلاه بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 26 ذي الحجة 1373 الموافق 25 غشت

1954؛ الجريدة الرسمية عدد 2188 بتاريخ 2 صفر 1374 (1 أكتوبر 54)، ص 2643.

27 - تم تبني الفصل 34 أعلاه بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 57.12، سالف الذكر.

## الفصل 36<sup>28</sup>

### الفصل 37

عند افتتاح المناقشات يعرض القاضي المقرر القضية ويعين المسائل التي تتطلب حلا دون أن يبدي أي رأي ثم يقع الاستماع إلى الأطراف ويقدم ممثل النيابة العامة إن اقتضى الحال مستنتاجاته، ثم يفصل في القضية إما في الحين وإما بعد المداولة.

تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشمولاته ونطاقه، وتحيل الأطراف للعمل بقرارها، بعد اكتساب الحكم قوة الشيء المقضي به، على المحافظ على الأملاك العقارية الذي له وحده النظر في قبول أو رفض مطلب التحفيظ كلاً أو بعضاً مع الاحتفاظ بحق الطعن المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر.

تبين المحكمة في حكمها حدود ومساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، وفي حالة الشياخ نصيب كل واحد منهم.

إذا قبل التعرض أثناء جريان الدعوى من طرف طالب التحفيظ أو المستفيد من حق تم التصريح به طبقاً للفصل 84، أو تنازل المتعرض عن تعرضه فإن المحكمة المعروض عليها النزاع تشهد بذلك القبول أو التنازل وتحيل الملف على المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقوم عند الاقتضاء بالتحفيظ مع اعتبار اتفاقات الأطراف أو تصالحهم.

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بالإعلان عن الحقوق المحكوم بها، وفق الشروط والشكليات المنصوص عليها في الفصل 83.

### الفصل 37 مكرر<sup>29</sup>

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها طلباً للتحفيظ أن يعلل قراره ويبلغه لطالب التحفيظ.

28 - تم نسخ مقتضيات الفصل 36 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

29 - تم تبني الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 37 مكرر أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبنت فيه مع الحق في الاستئناف وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

### الفصل 38

في حالة رفض مطلب التحفيظ لأي سبب كان وفي أية مرحلة من مراحل المسطرة يكون التحديد لاغياً، ويلزم طالب التحفيظ بمحو آثاره، وإن لم يستجب بعد إنذار يوجه إليه، فإن ذلك المحو يباشر على نفقته ولو استلزم الأمر تسخير القوة العمومية.

يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية الأطراف لسحب الوثائق المودعة من طرفهم بعد التحقق من هويتهم.

تتخذ نفس الإجراءات في حالة رفض جزئي، بالنسبة لأجزاء العقار التي أخرجت من التحفيظ ويصح التحديد وفقاً لهذا الإخراج.

إن رفض مطلب التحفيظ كلاً أو بعضاً من شأنه أن يرد طالب التحفيظ وجميع المعنيين بالأمر بالنسبة لكل العقار أو أجزائه المخرجة إلى الوضع الذي كانوا عليه قبل الطلب، غير أن الأحكام الصادرة في شأن التعرضات يكون لها فيما بين الأطراف قوة الشيء المقضي به.

### الفصل 39<sup>30</sup>

### الفصل 40

بمجرد صدور الحكم وقبل انصرام ثمانية أيام، يبلغ ملخصه إلى طالب التحفيظ وإلى جميع المتعترضين وفق الشكل المقرر في قانون المسطرة المدنية. يمكن استئناف هذا الحكم داخل الأجل المحدد في نفس القانون.

### الفصل 41

يقبل الاستئناف في موضوع التحفيظ مما كانت قيمة العقار المطلوب تحفيظه.

---

30 - تم إلغاء الفصل 39 أعلاه بمتن الفصل الثاني من الظهير الشريف في سابع حجة 1335 الموافق 24 شتنبر 1917؛ الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 1917/10/22، ص 868.

يمكن رفع طلب الاستئناف على الكيفية المذكورة في الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية، ويوجه الملف بدون مصاريف مع نسخة الحكم المطعون فيه إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف.

## الفصل 42

بمجرد توصل كتابة الضبط لدى محكمة الاستئناف بالملف، يعين الرئيس الأول مستشارا مقررا وينذر هذا الأخير المستأنف بالإدلاء بأسباب استئنائه ووسائل دفاعه خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما، ثم يستدعي الأطراف المعنية بالأمر للاطلاع على ما أدلى به المستأنف ولإبداء منازعاتهم ووسائل دفاعهم في أجل آخر مماثل.

## الفصل 43<sup>31</sup>

يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق وبالخصوص أن يقف على عين العقار المدعى فيه مستعينا -عند الاقتضاء- بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، طبق الشروط المحددة في الفصل 34 ليقوم بتطبيق الرسوم أو الاستماع إلى الشهود. كما يمكنه، بموافقة الرئيس الأول، أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا من المحكمة الابتدائية. في مرحلة الاستئناف لا يمكن للأطراف أن يتقدموا بأي طلب جديد ويقتصر التحقيق الإضافي المنجز من قبل المستشار المقرر على النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية.

## الفصل 44

عندما يرى المستشار المقرر أن القضية جاهزة يخبر أطراف النزاع في عناوينهم المختارة باليوم الذي ستعرض فيه بالجلسة وذلك قبل خمسة عشر يوما.

31 - تم تميم الفصل 43 أعلاه بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 57.12، سالف الذكر.

## الفصل 45

تفتتح المناقشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية والمسائل المطلوب حلها من غير أن يبدي أي رأي، ثم يستمع إلى الأطراف إما شخصيا وإما بواسطة محامهم، ويقدم ممثل النيابة العامة استنتاجاته وتبت محكمة الاستئناف في القضية إما في الحين أو بعد المداولة سواء حضر الأطراف أو تخلفوا دون أن يقبل أي تعرض ضد القرار الصادر.

تبت محكمة الاستئناف ضمن الحدود وطبق الكيفية المرسومة لقضاة الدرجة الأولى في الفصل 37 من هذا القانون.

## الفصل 46<sup>32</sup>

### الفصل 47

يبلغ القرار الاستئنافي وفق الكيفية المقررة في قانون المسطرة المدنية ويمكن الطعن فيه بالنقض داخل الأجل المحدد في نفس القانون.

## الفصل 48

كل طلب للحفاظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض.

إن المحكمة التي أحيل عليها مطلب الحفاظ لها صلاحية الحكم تلقائيا بالغرامة والبت، عند الاقتضاء، في طلبات التعويض.

---

32 - تم نسخ مقتضيات الفصل 46 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

## الفصل 49<sup>33</sup>

### الفصل 50

إن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يتم طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة، وذلك داخل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه إنذارا من المحافظ على الأملاك العقارية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ.

### الفصل 51

تكون مصاريف التحفيظ على طالبه ومصاريف التعرض على الطرف الذي خسر الدعوى وتوزع المصاريف أو تقع فيها المقاصة حسبما تقرره المحكمة المعروض عليها الأمر إذا خسر كل واحد من الأطراف بعض مطالبه.

وتكون مصاريف التحقيق التكميلي على الطرف الذي طلبه، ويتحملها الطرف الخاسر إذا باشر القاضي المقرر ذلك التحقيق تلقائيا، ويبت في هذا الصدد بمقتضى الحكم الذي يفصل نهائيا في الدعوى.

يخضع إيداع الصوائر واستعمالها وتقديرها لنفس المقتضيات المطبقة على المصاريف القضائية.

## الفرع السادس: التحفيظ الإيجابي<sup>34</sup>

### الفصل 51-1

تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإيجابي لمقتضيات هذا الفرع ولما لا يخالفها من مقتضيات هذا القانون.

---

33 - تم نسخ مقتضيات الفصل 49 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.  
34 - تم تبني الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بهذا الفرع الذي يتكون من 19 فصلا بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 14.07 سالف الذكر، وأصبحت مقتضيات الرسم العقاري التي كان ينظمها الفرع السادس منظمة بالفرع السابع بعده.

## الفصل 51-2

يجب أن ينشر بالجريدة الرسمية القرار الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجباري وأن يعلق بمقر السلطة المحلية والجماعة والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

## الفصل 51-3

تحدث لجنة تدعى "لجنة التحفيظ الإجباري" لإعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجباري وضمان حسن تنفيذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني ومراقبتها وكذا لاتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ.

## الفصل 51-4

تتكون لجنة التحفيظ الإجباري من:

- ممثل السلطة المحلية رئيسا؛
  - رئيس الجماعة المعنية أو من ينوب عنه؛
  - المحافظ على الأملاك العقارية المعني أو من ينوب عنه؛
  - رئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه.
- يعين الأعضاء المذكورون بقرار عاملي، وإذا كانت منطقة التحفيظ الإجباري تمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم فإنهم يعينون بقرار مشترك للعمال المعنيين<sup>35</sup>.

## الفصل 51-5

تنفذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمؤازرة اللجنة المشار إليها في الفصل 51-3 من هذا القانون.

## الفصل 51-6

يهدف البحث التجزيئي والقانوني إلى تحرير مطالب التحفيظ في اسم المالكين الذين أدلوا بالعقود والوثائق المثبتة لحقوقهم.

---

35 - أنظر المواد من 5 إلى 7 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

أما بالنسبة للمالكين الذين لا يتوفرون على وثائق أو تكون وثائقهم غير كافية، فيجب على السلطة المحلية أن تنجز لهم شهادات إدارية للملكية.

### الفصل 51-7

تحرر مطالب التحفيظ وتردج تلقائياً في اسم الملك الخاص للدولة بالنسبة للقطع التي لم يتم التعرف على مالكيها أثناء أشغال البحث. أما القطع التي تغيب أو تقاعس مالكوها فإن مطالب تحفيظها تحرر وتردج تلقائياً في اسمهم.

### الفصل 51-8

تبقى مطالب التحفيظ المدرجة قبل فتح منطقة للتحفيظ الإجباري<sup>36</sup> خاضعة للنصوص القانونية التي أدرجت طبقاً لمقتضياتها.

### الفصل 51-9

ابتداء من تاريخ نشر قرار فتح منطقة للتحفيظ الإجباري، لا يمكن إدراج أي مطلب للتحفيظ إلا في إطار مقتضيات هذا القسم.

### الفصل 51-10

تحيل مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على لجنة التحفيظ الإجباري ملفاً يتكون من:

- تصميم يحدد محيط المنطقة، مرتبط بنظام إحداثيات لامبير منجز وفق سلم معمول به؛
- مطالب التحفيظ المحررة؛
- العقود والوثائق التي أدلى بها المالكون، وعند الاقتضاء الشهادات الإدارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية؛
- اللائحة والتصميم التجزيئيان اللذان يعينان القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجباري ومساحتها المضبوطة وكذا هويات وعناوين المالكين؛
- تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.

36- أنظر المادة 8 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.



## الفصل 51-11

يجب على اللجنة أن تقوم بمراقبة الملف المذكور وإرساله إلى المحافظ على الأملاك العقارية المعني، داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ توصلها به.  
يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل شهر بإدراج مطالب التحفيظ وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.

## الفصل 51-12

ينشر الإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بالجريدة الرسمية.  
يتضمن الإعلان المذكور:  
- موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجباري؛  
- تاريخ الإيداع المذكور؛  
- أجل التعرض.

يلحق هذا الإعلان إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية والجماعة أو الجماعات المعنية والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

## الفصل 51-13

يمكن لكل شخص الاطلاع بدون مقابل بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية على اللوائح والتصاميم التجزيئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الإجباري.

## الفصل 51-14

بمجرد نشر الإعلان المذكور بالجريدة الرسمية، ينجز المحافظ على الأملاك العقارية برنامجا لعمليات التحديد، يبلغه إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس الجماعة المعنيين لتعليقه في مقراتهم قبل التاريخ المعين لافتتاح العمليات بشهر واحد. كما يعلق هذا البرنامج بمقر المحافظة العقارية.  
في نفس الوقت، يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية طالبي التحفيظ وكل متدخل في مسطرة التحفيظ بكيفية قانونية، للحضور شخصيا في عملية التحديد.

## الفصل 51-15

يجب أن ينجز التحديد قبل انتهاء أجل التعرض سواء بحضور طالبي التحفيظ أو في غيابهم.

## الفصل 51-16

تقبل التعرضات داخل أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية للإعلان عن إيداع اللأحة والتصميم التجزيين بمقر السلطة المحلية.

## الفصل 51-17

يجب نشر كل حق تم اكتسابه خلال مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 84 من هذا القانون.

## الفصل 51-18

لا يقبل أي تعرض بعد انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفصل 51-16 من هذا القانون.

## الفصل 51-19

بمجرد انتهاء أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنشاء الرسوم العقارية لمطالب التحفيظ التي لم تكن محل تعرض ويحيل المطالب المثقلة بالتعرضات على المحكمة الابتدائية للبت في النزاعات المتعلقة بها.

## الفرع السابع: الرسم العقاري

### الفصل 52

كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري<sup>37</sup> يتضمن لزوماً:  
1- وصفا مفصلا للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته؛  
2- الاسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكنه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على

37- أنظر المواد من 9 إلى 14 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

نصيب كل واحد منهم. وإذا كان المالك شخصاً اعتبارياً فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا ممثله القانوني؛

3- الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار.

يحمل هذا الرسم العقاري رقماً ترتيبياً واسماً خاصاً به ويبقى تصميم العقار ملحقاً به.

### الفصل 52 مكرر<sup>38</sup>

يمكن للمالك المقيد أن يطلب تغيير اسم العقار المحفوظ. وفي حالة الشياخ تكون الموافقة الصريحة لكافة الشركاء المقيدين ضرورية.

ينشر الطلب بالجريدة الرسمية ويقيد في سجل الإيداع بعد انصرام خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا النشر ويضمن الاسم الجديد بالرسم العقاري وبنظيره ويشار إليه لاحقاً في التقييدات والوثائق.

### الفصل 53<sup>39</sup>

### الفصل 54<sup>40</sup>

إذا وقع تجزئ عقار بسبب قسمة أو غيرها فإنه يباشر تحديد كل قطعة من طرف مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، يقوم بنقل العملية إلى التصميم، ويؤسس رسم عقاري وتصميم مستقلين لكل جزء من العقار<sup>41</sup>.

يمكن الاحتفاظ بالرسم العقاري الأصلي للجزء المتبقي من العقار بيد المالك. وفي هذه الحالة يقيد به المحافظ على الأملاك العقارية جميع البيانات المفيدة ويصح التصميم نتيجة ذلك.

38 - تم تبني ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفظ العقاري بالفصل 52 مكرر بمقتضى الفصل الأول من المرسوم رقم 2.64.282 الصادر في 5 يناير 1965؛ الجريدة الرسمية عدد 2729 بتاريخ 17 فبراير 1965، ص 284.

39 - تم نسخ مقتضيات الفصل 53 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

40 - تم تبني الفصل 54 أعلاه بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 57.12، سالف الذكر.

41 - أنظر المادتين 9 و 10 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

## الفصل 55

إذا أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في اسم قاصر أو محجور، فيجب التنصيص فيه على سن القاصر أو نوع عدم الأهلية.  
إذا انتهت حالة القصور أو الحجر فإن القاصر الذي صار راشداً أو المحجور الذي أصبح متمتعاً بالأهلية يمكنه أن يحصل بشأن ذلك على تعديل في رسمه العقاري.

## الفصلان 56 و 57<sup>42</sup>

## الفصل 58

للمالك دون غيره، الحق في أخذ نظير من الرسم العقاري ومن التصميم الملحق به. يشهد المحافظ على الأملاك العقارية بصحتها بإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليها.  
في حالة الشيعاع لا يسلم إلا نظير واحد للشريك المفوض له ذلك. أما باقي أصحاب الحقوق العينية فيمكنهم الحصول على شهادة خاصة بالتقييد.

## الفصل 59<sup>43</sup>

## الفصل 60

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بنسخ كل بيان تم تقييده بالرسم العقاري في نظيره المقدم له.  
ويشهد بمطابقة النظرير للرسم العقاري.

## الفصل 61

يسلم المحافظ على الأملاك العقارية، عندما يطلب منه ذلك، بياناً عاماً أو خاصاً بما قيد بالرسم العقاري، ونسخاً من الوثائق المودعة تنفيذاً لمقتضيات هذا القانون.

42 - تم نسخ مقتضيات هذان الفصلان بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

43 - تم نسخ مقتضيات هذا الفصل بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

## الباب الثالث: آثار التحفيظ<sup>44</sup>

### الفصل 62

إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة.

### الفصل 63

إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري.

### الفصل 64

لا يمكن إقامة أي دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء تحفيظ. يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات.

في حالة إفسار المدلس تؤدي التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من هذا القانون.

---

44 - تم تغيير وتتميم أحكام الفصلين 62 و63 من الباب الثالث أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

## القسم الثاني: إشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفظة وتقييدها في السجل

### العقاري<sup>45</sup>

### الباب الأول: إشهار الحقوق العينية العقارية<sup>46</sup>

### الفصل 65

يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وجميع المحاضر والأوامر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، وكذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لتقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه.

### الفصل 65 مكرر<sup>47</sup>

يحدد أجل إنجاز التقييد المنصوص عليه في الفصل 65 في ثلاثة أشهر ويسري هذا الأجل

بالنسبة:

- 1- للقرارات القضائية ابتداء من تاريخ حيازتها لقوة الشيء المقضي به؛
  - 2- للعقود الرسمية ابتداء من تاريخ تحريرها؛
  - 3- للعقود العرفية ابتداء من تاريخ آخر تصحيح إضاء عليها.
- غير أن هذا الأجل لا يسري على العقود المشار إليها في البندين 2 و3 أعلاه إذا:
- كانت موضوع تقييد احتياطي طبقاً للفصل 85؛

45 - تم نسخ وتعويض أحكام الفصول 65 مكرر و70 و71 و73 و82 و83 و86 و87 و95 و96 و100 من القسم الثاني أعلاه بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

46 - تم تغيير وتتم أحكام الفصول 65 و66 و67 و68 من الباب الأول أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

47 - تم تتمم ظهور 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 65 مكرر بمقتضى الفصل الأول من المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 بتاريخ 5 غشت 1968، الجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 14 غشت 1968، ص 1803.

- تعلقت بالأكرية أو الإبراء أو الحوالة المنصوص عليها في الفصل 65 من هذا القانون. إذا لم يطلب التقييد بالرسم العقاري ولم تؤد رسوم المحافظة العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة، وذلك عن الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له.

يمكن لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، في حالة القوة القاهرة، أن يمنح الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها أعلاه بعد الإدلاء بأي وثيقة تفيد ذلك.

## الفصل 66

كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية. لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة.

## الفصل 67

إن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري، دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم.

## الفصل 68

إن عقود الأكرية التي لم يقع إشهارها للعموم بتقييدها في الرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 65 من هذا القانون لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير لكل مدة تتجاوز ثلاث سنوات تحسب من اليوم الذي تنتج فيه العقود المشار إليها في الفصل 67 أثرها.

## الباب الثاني: التقييدات<sup>48</sup>

### الفصل 69

يجب على كل شخص يطلب تقييدا أو بيانا أو تقييدا احتياطيا بالرسم العقاري أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جملة أو عجزه عن التوقيع. يجب أن يتضمن هذا الطلب بيان وتعيين ما يلي:

1- العقار الذي يعنيه التقييد وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛

2- نوع الحق المطلوب تقييده؛

3- أصل التملك وكذا نوع وتاريخ العقد الذي يثبته؛

4- الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازه؛

5- وعند الاقتضاء بيان ما يطلب تقييده، في نفس الوقت الذي يطلب فيه تقييد الحق الأصلي، من أسباب الفسخ أو قيد على حق التصرف أو أي تقييد خاص آخر، والكل مع بيان الحالة المدنية للمستفيدين من التقييد المذكور.

يرفق بالطلب كل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة أدلي بها تدعيا لهذا الطلب.

### الفصل 70

إذا كان الطلب مؤسسا على وثيقة اتفاقية وطلب المحافظ على الأملاك العقارية بشأنه بيانات أو توضيحات إضافية، فإنه يجب أن يكون مؤرخا وموقعا من قبل الأطراف المعنية.

### الفصل 71

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يطلب ترجمة الوثائق المدلى بها بواسطة ترجمان محلف إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

---

48 - تم تغيير وتتم أحكام الفصول 69 و72 و74 و75 و76 و77 و78 و84 و85 و88 و89 و90 من الباب الثاني أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.



يحتفظ بالطلب والوثائق المذكورة بأرشيف المحافظة العقارية، ويمكن أن تسلم لمودعها أو غيره إذا طلب ذلك نسخا منها مشهود بمطابقتها للأصول المودعة.

### الفصل 72

يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته، من هوية المفوت وأهليته وكذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا وجوهرا.

### الفصل 73

تعتبر هوية كل طرف وصفته وأهليته محققة إذا استند الطلب على محررات رسمية وتعتبر هويته محققة إذا كانت التوقيعات الموضوعه بالطلب وبال عقود المدلى بها مصادق عليها من طرف السلطات المختصة.

### الفصل 74

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد.

### الفصل 75

ينجز كل تقييد بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التقييد ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

### الفصل 76

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية وحسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين السطور.

إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتفيد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تنافى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد.

## الفصل 77

يحدد ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الواحد حسب ترتيب تقييدها، باستثناء الحالة المقررة بالفقرة الأخيرة من الفصل السابق والمتعلقة بالتقييدات الواقعة بنفس الرتبة.

## الفصل 78

تقيد حقوق القاصرين والمحجورين بطلب من نوابهم الشرعيين أو الأوصياء عليهم والباقي بطلب من القاضي المكلف بشؤون القاصرين أو وكيل الملك.

## الفصول 79 و80 و81<sup>49</sup>

## الفصل 82

لتقييد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث يجب على الورثة أو الموصى لهم أن يقدموا للمحافظ على الأملاك العقارية طلباً للتقييد مدعماً بكل الوثائق المثبتة لانتقال الحق لفائدتهم بصفة قانونية.

يجب أن يتضمن الطلب البيانات المنصوص عليها في الفصل 69 من هذا القانون. يجب أن تنص الوثائق المثبتة لانتقال الحق على نصيب كل واحد من الورثة والموصى لهم.

## الفصل 83

بغض النظر عن المسطرة المقررة في الفصل 84 من هذا القانون، يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به<sup>50</sup> أثناء مسطرة التحفيظ أن يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية.

تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به بعين الاعتبار. يكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقر به صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به.

49 - تم نسخ مقتضيات الفصول 79 و80 و81 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

50 - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

إذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد تم نشره بالجريدة الرسمية فيجب أن يعاد نشره من جديد ليفتح أجل شهرين للتعرض، يبتدئ من تاريخ الإعلان عن الحق المنشأ أو المغير أو المقر به. وفي هذه الحالة لن تقبل إلا التعرضات المنصبة مباشرة على الحق المذكور. يؤخذ بعين الاعتبار عند التحفيظ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به خلال المسطرة.

#### الفصل 84

إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه، من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير، أن يودع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة لذلك. ويقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات.

يقيد الحق المذكور عند التحفيظ بالرسم العقاري<sup>51</sup> في الرتبة التي عينت له إذا سمحت إجراءات المسطرة بذلك.

#### الفصل 85

يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا.

يضمن طلب التقييد الاحتياطي من طرف المحافظ بالرسم العقاري إما:

- بناء على سند يثبت حقا على عقار ويتعذر على المحافظ تقييده على حالته؛
  - بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها؛
  - بناء على نسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء.
- إن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يحدد رتبة التقييد اللاحق للحق المطلوب الاحتفاظ

به.

تبقى التقييدات الاحتياطية الواردة في نصوص تشريعية خاصة خاضعة لأحكام هذه النصوص.

---

51 - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

## الفصل 86

تحدد في عشرة أيام مدة صلاحية التقييد الاحتياطي المطلوب بناء على سند ولا يمكن خلال هذه المدة قبول أي تقييد آخر لحق يقتضي إنشاؤه موافقة الأطراف. لا يمكن إجراء أي تقييد احتياطي بناء على سند إذا كانت مقتضيات القانون تمنع تقييده النهائي.

تنحصر في شهر مدة صلاحية التقييد الاحتياطي بناء على إدلاء الطالب بنسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء.

يشطب على هذا التقييد الاحتياطي تلقائياً، بعد انصرام الأجل المذكور، ما لم يدل طالب التقييد بأمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية طبقاً لأحكام الفصل 85 أعلاه. يحدد مفعول التقييد الاحتياطي الصادر بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، ما لم ينجز التقييد النهائي للحق، وتكون هذه المدة قابلة للتمديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التمديد إلى حين صدور حكم نهائي.

وفي جميع الحالات، لا يصدر رئيس المحكمة الابتدائية الأمر بالتقييد الاحتياطي إلا بعد تأكده من جدية الطلب.

لا يمكن لطالب التقييد الاحتياطي أن يقدم أي طلب جديد بناء على نفس الأسباب. يمكن اللجوء إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة نفوذها العقار، بصفته قاضياً للمستعجلات، للأمر بالالتصليب على التقييد الاحتياطي كلما كانت الأسباب المستند عليها غير جدية أو غير صحيحة.

## الفصل 86 مكرر<sup>52</sup>

على المحكمة كلما ثبت لها أن طلب التقييد الاحتياطي قدم بصفة تعسفية أو كيدية أو عن سوء نية، أن تقضي تلقائياً لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بغرامة مدنية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به، والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في المطالبة بالتعويض.

## الفصل 87

كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري. وابتداء من تاريخ هذا التقييد لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز. يشطب على الحجز والإنذار بحجز المنصوص عليها في الفقرة السابقة بناء على عقد أو أمر من قاضي المستعجلات يكون نهائياً وناظراً فور صدوره.

## الفصل 88

كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي يجب أن يضمن بنظير الرسم العقاري.

## الفصل 89

إذا كان الطلب يتعلق بحق يقتضي إنشاؤه موافقة المالك المقيّد والحائز لنظير الرسم العقاري، فيجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يرفض التقييد عند عدم الإدلاء بالنظير. وفي غير ذلك من الحالات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بالتقييد ويبلغه إلى حائز النظير مع إنذاره بوجود تقديمه داخل أجل عشرين يوماً من تاريخ إجراء التقييد. ويمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينجز تلقائياً هذه المطابقة كلما أتاحت له الفرصة.

---

52 - تم تبني الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 86 مكرر أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

يصبح النظر الذي لم يودع بعد انصرام أجل الإنذار مجردا من كل قيمة إلى أن تتم المطابقة بينه وبين الرسم العقاري.

وتبلغ هذه الوضعية المؤقتة إلى علم العموم بواسطة إعلان مختصر يعلق في لوحة بالمحافظة العقارية وبكل الوسائل المتاحة.

وعلاوة على ذلك يمكن للمستفيد من التقييد إذا بقي الإنذار بدون نتيجة أن يطلب نظيرا جديدا من الرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصول 101 و 102 و 103 من هذا القانون ويكون بذلك النظر الأول باطلا بصفة نهائية.

ولا تمنع المقتضيات السابقة الأطراف المعنيين بطلب التقييد من استعمال حقهم في اللجوء إلى المحكمة الابتدائية قصد الحكم بإيداع النظر بالمحافظة العقارية.

## الفصل 90

إذا كان التقييد المنجز يتعلق بحق الملكية وكان ناتجا عن بيع بالمزاد العلني إثر حجز عقاري، أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أمكن للمالك الجديد أن يطلب نظيرا آخر للرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصل 101 من هذا القانون.

## الباب الثالث: التشطيب<sup>53</sup>

## الفصل 91

مع مراعاة أحكام الفصل 86 أعلاه، يمكن أن يشطب على كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي بمقتضى كل عقد أو حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الحق موضوع التضمين، في مواجهة الأشخاص الذين يعينهم هذا الحق.

---

53 - تم تغيير وتسمم أحكام الفصول 91 و 93 و 94 و 97 من الباب الثالث أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

## الفصل 92<sup>54</sup>

### الفصل 93

يجب على الطرف الذي يرغب في التشطيط أن يقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طلباً مؤرخاً وموقعاً من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جملة أو عجزه عن التوقيع يتضمن تعييناً أو بياناً ما يلي:

- 1- العقار الذي يعنيه التشطيط وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛
  - 2- التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيط عليه؛
  - 3- سبب التشطيط ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك السبب.
- وتطبق على طلبات التشطيط مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 69 وكذا مقتضيات الفصول 70 إلى 73 من هذا القانون.

### الفصل 94

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التشطيط موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز التشطيط.

### الفصل 95

ينجز كل تشطيط بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التشطيط ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

### الفصل 96

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيط عليه أن يعلل قراره ويبلغه للمعني بالأمر.

---

54 - تم نسخ مقتضيات الفصل 92 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبنت فيه مع الحق في الاستئناف. وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

## الفصل 97

إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصياً عن الضرر الناتج عن:

1- إغفال التضمين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيط طلب منه بصفة قانونية؛

2- إغفال التضمين بالشهادات أو نطاء الرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرفه لكل تقييد أو بيان أو تشطيط مضمن بالرسم العقاري؛

3- فساد أو بطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيط ما عدا الاستثناء المذكور في الفصل 73.

والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و80 من قانون الالتزامات والعقود.

## الفصلان 98 و99<sup>55</sup>

### الفصل 100<sup>56</sup>

1- يحدث صندوق لتأمين مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهون يخصص، في حالة إعسار هذا الأخير، لأداء المبالغ المحكوم بها لفائدة الطرف المتضرر وعند الاقتضاء لتعويض كل طرف حرم من حق الملكية أو من حق عيني نتيجة قبول عقار وفقاً لأحكام هذا الظهير.

2- يحدد السقف الأقصى للصندوق المذكور في مبلغ مائة مليون درهم (100.000.000).

يدفع الرصيد المتوفر إلى غاية 31 ديسمبر 2004 والذي يزيد على السقف الأقصى المذكور

أعلاه إلى الميزانية العامة.

55 - تم نسخ مقتضيات الفصلان 98 و99 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

56 - تم نسخ وتعويض الفصل 100 أعلاه بمقتضى المادة 24 من قانون المالية رقم 26.04 للسنة المالية 2005، الجريدة الرسمية عدد 5278 بتاريخ 17 ذو القعدة 1425 (30 ديسمبر 2004) ص 4176.



## الباب الرابع: تسليم نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة<sup>57</sup>

### الفصل 101

في حالة ضياع أو سرقة أو تلف نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة يجب على صاحبها أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية الوثائق المثبتة وأن يدي إليه بتصريح يتضمن هويته وظروف الضياع أو السرقة أو التلف وكل ما لديه من معلومات عن الحادث. يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية إذا ما ظهر له صدق التصريح أن يسلم للمعني بالأمر نظيرا جديدا للرسم العقاري أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة بعد انصرام خمسة عشر يوما من تاريخ نشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية.

### الفصل 102

ينص المحافظ على الأملاك العقارية بالرسم العقاري على تسليم النظير الجديد أو نسخة شهادة التقييد الخاصة مع بيان تاريخ وظروف التسليم. وتكون للنظير الجديد أو لنسخة شهادة التقييد الخاصة المسلمين بهذه الكيفية نفس القيمة القانونية لأصلها ويستعملان لنفس الأغراض.

### الفصل 103

إذا وقع تعرض على تسليم نظير جديد للرسم العقاري أو نسخة شهادة التقييد الخاصة المنصوص عليها في الفصل 101 من هذا القانون أو رأى المحافظ على الأملاك العقارية أنه لا داعي لتلبية الطلب المقدم إليه فيمكن للطالب أن يرفع الأمر إلى المحكمة الابتدائية التي تبت وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية.

---

57 - تم تغيير وتتميم أحكام الفصول 101 و102 و103 من الباب الرابع أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

## القسم الثالث: العقوبات<sup>58</sup>

### الفصل 104

#### تطبيق أحكام القانون الجنائي على من:

- 1- يقوم عن علم ويقصد جلب ربح غير مشروع لشخص آخر، بتزوير أو تزيف أو تحريف الرسوم العقارية أو نظائرها أو القوائم أو الشهادات التي سلمها المحافظ على الأملاك العقارية طبقاً لمتنصيات هذا القانون، أو يستعمل مستندات مزورة أو مزيفة أو محرفة على الكيفية المذكورة؛
- 2- يقترف زوراً في المحررات المقدمة بقصد التقييد أو التشطيب، إما بتزيف أو تحريف كتابات أو توقيعات، وإما بخلق أشخاص وهميين أو باصطناع اتفاقات أو تصرفات أو إبراءات، أو أدرج ذلك في تلك السندات بعد تحريرها بإضافة أو تزيف شروط أو تصريحات أو وقائع كان غرض تلك المحررات أن تثبتها.

### الفصل 105

يتعرض الأشخاص الذين يقترفون هدم أو تحريف أو تحويل علامات الربط الجيوديزية أو أضرار التحفيظ للعقوبات المقررة في الفصل 606 من القانون الجنائي فضلاً عن أداء النفقات والمصاريف التي تتطلبها إعادة العلامات والأنصاب المذكورة.

#### الفصل 105 مكرر<sup>59</sup>

دون الإخلال بتطبيق المتنصيات الجنائية الأكثر صرامة، يعاقب كل من قام بعرقلة سير عمليات التحديد بالحبس لمدة تتراوح بين شهر واحد وستة أشهر وبغرامة يتراوح قدرها بين خمسمائة درهم وألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين.

---

58 - تم تغيير وتتم أحكام الفصلين 104 و105 من القسم الثالث أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

59 - تم تميم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 105 مكرر أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

## القسم الرابع: مقتضيات عامة<sup>60</sup>

### الفصل 106

يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تؤسس، بأساليب إلكترونية، مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشواهد الخاصة بالتقييد والسجلات المنصوص عليها في هذا القانون وذلك وفق الشروط والشكليات المحددة في نص تنظيمي<sup>61</sup>.

### الفصل 107

إن جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون هي آجال كاملة، وتحسب وفق القواعد المقررة في الفصل 512 من قانون المسطرة المدنية.

### الفصل 108

تحدد الوجيبات التي تستخلص قبل القيام بمختلف الإجراءات المقررة في هذا القانون، بمقتضى نصوص تنظيمية<sup>62</sup>.

### الفصل 109

لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف والنقض.

### الفصل 110<sup>63</sup>

يباشر المحافظ على الأملاك العقارية استخلاص الوجيبات التكميلية أو غير المؤداة والغرامات والذعائر وفق الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 97-15<sup>64</sup> بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.

---

60 - تم تغيير وتتميم أحكام الفصل 107 من القسم الرابع أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر. كما تم نسخ وتعويض أحكام الفصول 106 و108 و109 من نفس القسم بمقتضى المادة الثانية من نفس القانون.

61 - أنظر المواد من 24 إلى 29 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

62 - أنظر المواد من 30 إلى 34 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر.

63 - تم تميم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 110 مكرر أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

64 - القانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.175 بتاريخ 28 من محرم 1421 (3 ماي 2000)؛ الجريدة الرسمية عدد 4800 بتاريخ 1 يونيو 2000، ص 1256.

## إحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

ظهر شريف رقم 1.02.125 صادر في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو  
2002) بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة  
العقارية والمسح العقاري والخرائطية<sup>65</sup>

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهرنا الشريف هذا، أسماه الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و58 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهرنا الشريف هذا، القانون رقم 58.00 القاضي  
بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، كما وافق عليه مجلس  
النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002).

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء: عبد الرحمن يوسفني

---

65 - الجريدة الرسمية عدد 5032 بتاريخ 13 جادى الآخرة 1423 (22 أغسطس 2002) ص 2405.

# قانون رقم 58.00 يقضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح

## العقاري والخرائطية

### الفصل الأول: التسمية والغرض

#### المادة 1

تحدث تحت اسم "الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية"<sup>66</sup> مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.  
تخضع هذه الوكالة لوصاية الدولة<sup>67</sup>، ويكون الغرض من هذه الوصاية ضمان احترام أجهزتها المختصة لأحكام هذا القانون، وخاصة ما يتعلق منها بمهام المرفق العمومي المنوطة بها.  
تخضع هذه الوكالة لمراقبة الدولة المالية المطبقة على المؤسسات العمومية بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

#### المادة 2

تمارس الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لحساب الدولة، الاختصاصات المخولة للسلطة العمومية بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان تحفيظ الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية.  
ويعهد إليها لهذه الغاية بالمهام التالية:  
- تحفيظ الأملاك العقارية؛

---

66 - أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.00.913 بتاريخ 18 من جادى الآخرة 1423 (27 أغسطس 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5036 بتاريخ 27 جادى الآخرة 1423 (5 سبتمبر 2002) ص 2561.

#### المادة الأولى

"تشتمل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية التي يحدد مقرها بالرباط على مصالح مركزية ومصالح خارجية."

67 - أنظر المادة الثانية من المرسوم رقم 2.00.913، السالف الذكر.

#### المادة الثانية

"تمارس وصاية الدولة على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية من طرف الوزير المكلف بالفلاحة."

- إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على الأملاك المحفظة أو التي في طور التحفيظ والمحافظة عليها؛
- حفظ الرائد والوثائق العقارية وتزويد العموم بالمعلومات المضمنة بها؛
- إنجاز تصاميم المسح العقاري في إطار التحفيظ العقاري؛
- إنجاز وثائق المسح الوطني وحفظها؛
- إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها ومراجعتها؛
- إنجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع؛
- تنسيق الوثائق الطبوغرافية والقوطغراميتية المنجزة من طرف الإدارات والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية وتجميعها وحفظها؛
- جمع وحفظ المعلومات المتعلقة بالأراضي العارية المملوكة للدولة والأحباس العمومية والكيش والجماعات السلالية والمحلية والمؤسسات العمومية الواقعة داخل مدارات الجماعات الحضرية والمراكز المحددة وكذا داخل المناطق المحيطة بها، وذلك بتنسيق مع الإدارات والمؤسسات المعنية.

### المادة 3

- يجوز كذلك للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تمارس المهام التالية في الميادين الخولة لها بمقتضى هذا القانون:
- إنجاز الخرائط المبحثية؛
  - التكوين الأساسي والمستمر للمستخدمين؛
  - إنجاز أشغال البحث والتطوير المتعلقة بمهامها؛
  - جمع كل المعلومات المفيدة لنشاطها ونشرها.
  - كما يجوز لها أن تمارس، عند الضرورة، المهام التالية مع مراعاة مقتضيات وأحكام القانون رقم 30.93<sup>68</sup>.

68 - الجريدة الرسمية عدد 4246 بتاريخ 3 شوال 1414 (16 مارس 1994) ص 356.

- إنجاز الدراسات وتقديم المساعدة التقنية والقانونية المتعلقة بمهامها لفائدة الإدارات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية وكل من يطلب ذلك؛
- المساهمة في الدراسات وتطبيق التدابير المتعلقة بالهياكل العقارية للاستغاليات الفلاحية؛
- المساهمة مع الوزارات المعنية في إنجاز وثائق متعلقة بإعداد التراب الوطني؛
- المساهمة مع الإدارات المعنية في العمل الحكومي المتعلق بميدان التهيئة العمرانية.

#### المادة 4

- تظل اختصاصات ومسؤولية المحافظ العام والمحافظين على الملكية العقارية والرهون خاضعة للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، وبالأخص:
- الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري؛
  - الظهير الشريف المؤرخ في 18 من رجب 1333 (فاتح يونيو 1915) المحدد لمختلف المقتضيات الانتقالية لتطبيق الظهير الشريف المتعلق بتحفيظ العقارات؛
  - الظهير الشريف المؤرخ في 19 من رجب 1333 (2 يونيو 1915) المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة؛
  - القرار الوزيري المؤرخ في 20 من رجب 1333 (3 يونيو 1915) الذي ينص على تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري؛
  - القرار الوزيري المؤرخ في 21 من رجب 1333 (4 يونيو 1915) المنظم لمصلحة المحافظة على الملكية العقارية؛
  - الظهير الشريف المؤرخ في 22 من ربيع الآخر 1373 (29 ديسمبر 1953) المحدد لدور واختصاصات المحافظ العام على الملكية العقارية.
- وتظل اختصاصات ومسؤولية المهندس المساح الطبوغرافي خاضعة للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، وبالأخص:



- الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بتحفيز العقارات؛

- الظهير الشريف 1.94.126 الصادر في 14 من رمضان 1414 (25 فبراير 1994) بتنفيذ القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

## الفصل الثاني: أجهزة الإدارة والتسيير

### المادة 5

يدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية مجلس إدارة، ويسيرها مدير<sup>69</sup>. يتألف مجلس الإدارة من ممثلي الدولة<sup>70</sup>.

69 - أنظر المادة الرابعة من المرسوم رقم 2.00.913، السالف الذكر.

#### المادة الرابعة

"يتولى مدير الوكالة تسيير جميع المصالح التابعة لها. ويأشر أو يأذن في مباشرة جميع الأعمال أو العمليات المتعلقة بغرض الوكالة ويمثلها ويعمل باسمها إزاء الدولة وجميع الإدارات العمومية والأغبار، ويقوم بكل الإجراءات التحفظية، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المخالفة.

يمثل الوكالة أمام المحاكم ويجوز له أن يقيم جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى الدفاع عن مصالح الوكالة، غير أنه يلزم باطلاع رئيس مجلس الإدارة على ذلك في الحال.

يسير مستخدمي الوكالة في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

يتولى بصفته أمرا بالصرف، الالتزام بالنفقات بناء على تصرف أو عقد أي صفقة، ويعمل على مسك محاسبة النفقات المدفوعة، ويصفي ويثبت نفقات وموارد الوكالة، ويسلم إلى العون المحاسب الأوامر بالأداء وسندات الموارد المطابقة.

يسوي مدير الوكالة وفقا لأحكام المادة 10 من القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية القضايا التي تلقى تفويضا في شأنها من مجلس الإدارة ويمكنه أن يفوض تحت مسؤوليته بعض سلطه واختصاصاته إلى المستخدمين العاملين تحت إمرته."

70 - أنظر المادة الثالثة من المرسوم رقم 2.00.913، السالف الذكر.

#### المادة الثالثة

"يتأسس مجلس الإدارة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الوزير الأول أو السلطة الحكومية التي يفوض لها ذلك.

يتكون مجلس الإدارة من الأعضاء التاليين:

-الوزير المكلف بالعدل؛

-الوزير المكلف بالداخلية؛

-الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير؛

## المادة 6

يتمتع مجلس الإدارة بجميع الاختصاصات والسلط اللازمة لإدارة الوكالة مع مراعاة أحكام المادة 4 أعلاه.

لهذه الغاية، يسوي المجلس بقراراته القضايا العامة التي تهم الوكالة وخاصة:

- تحديد السياسة العامة للوكالة في إطار التوجهات الحكومية؛
- حصر الميزانية وبرنامج العمليات التقنية والمالية وكذا كيفية التمويل ونظام الاستهلاك؛
- حصر الحسابات وإصدار القرارات المتعلقة بتخصيص النتائج؛
- تحديد التنظيم الإداري<sup>71</sup> للوكالة على المستوى المركزي والخارجي الذي تتم المصادقة عليه وفقا للأنظمة الجاري بها العمل<sup>72</sup>؛

-الوزير المكلف بالمالية؛

-الوزير المكلف بالسياحة؛

-الوزير المكلف بالفلاحة؛

-الوزير المكلف بالتجهيز؛

-الوزير المكلف بإدارة الدفاع الوطني؛

-الوزير المكلف بالأوقاف والشؤون الإسلامية؛

-الوزير المكلف بالصناعة والتجارة؛

-السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى.

إذا تغيب أعضاء مجلس الإدارة أو حال مانع دون حضورهم، ناب عنهم الكتاب العامون أو مدير من مديري وزارتهم. يمكن لرئيس مجلس الإدارة أن يدعو بصفة استشارية كل شخص يمكنه إنهاء المناقشات".  
71 - أنظر المادة السابعة من المرسوم رقم 2.00.913، السالف الذكر.

### المادة السابعة

"تطبيقاً لأحكام المادة 6 من القانون السالف الذكر رقم 58.00، يوافق على التنظيم المركزي والخارجي للوكالة بموجب قرار للوزير المكلف بالفلاحة يتخذ بعد استطلاع رأي الوزير المكلف بالمالية".  
72 - أنظر المادة الثامنة من المرسوم رقم 2.00.913، السالف الذكر.

### المادة الثامنة

"تنسخ فيما يخص المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أحكام المرسوم رقم 2.93.23 الصادر في 21 من ذي القعدة 1413 (13 ماي 1993) بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، كما تم تغييره وتتميمه.

- اقتراح إنشاء مصالح المحافظة على الأملاك العقارية وفقا لأحكام الفصل 9 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بشأن التحفيظ العقاري؛
- اقتراح تغيير تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية التي يتم تحديدها طبقا للأنظمة الجاري بها العمل؛
- تحديد أسعار الخدمات المقدمة للعموم؛
- إعداد النظام الأساسي للمستخدمين الذي يصادق عليه طبقا للشروط المقررة في التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل والمتعلقة بمستخدمي المؤسسات العمومية.

### المادة 7

- يُجتمع مجلس الإدارة باستدعاء من رئيسه كلما دعت حاجة الوكالة إلى ذلك وعلى الأقل مرتين في السنة:
- قبل 30 يونيو لحصر القوائم التركيبية للسنة المالية المحتمتة؛
  - قبل 15 أكتوبر لدراسة وحصر الميزانية والبرنامج التقديري للسنة المالية الموالية.

### المادة 8

يشترط لصحة مداوات مجلس الإدارة أن يحضرها أو يمثل فيها نصف أعضائه على الأقل. تتخذ القرارات بأغلبية الأصوات فإن تعادلت رجح الجانب الذي ينتمي إليه الرئيس.

### المادة 9

يمكن أن يقرر مجلس الإدارة إحداث كل لجنة في حظيرته يحدد تكوينها وكيفية تسييرها ويجوز له أن يفوض إليها بعض سلطه واختصاصاته.

### المادة 10

يعين مدير الوكالة طبقا للتشريع الجاري به العمل.

---

إلا أن هذه الأحكام تبقى سارية المفعول إلى حين وضع التنظيم الإداري للوكالة طبقا لأحكام المادة 6 من القانون السالف الذكر رقم "58.00"

يتمتع المدير بجميع السلطات والاختصاصات اللازمة لتسيير الوكالة مع مراعاة السلطات المخولة لمجلس الإدارة وأحكام المادة 4 من هذا القانون.

وينفذ قرارات مجلس الإدارة وعند الاقتضاء، قرارات اللجنة أو اللجان المحدثة في حظيرته. ويسوي القضايا التي حصل بشأنها على تفويض من مجلس الإدارة. ويمكنه أن يفوض تحت مسؤوليته بعض سلطه واختصاصاته إلى المستخدمين العاملين تحت إمرته.

ويحضر بصفة استشارية اجتماعات مجلس الإدارة ويحرر تقريرا عن القضايا التي تمت دراستها فيها.

### الفصل الثالث: الموارد والتنظيم المالي

#### المادة 11

تتضمن ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية:

(أ) في باب الموارد:

- رسوم المحافظة على الأملاك العقارية؛
- مداخيل بيع المعطيات والوثائق العقارية والطبوغرافية والخرائطية؛
- المداخيل المتعلقة بالأشغال الطبوغرافية والجيوديزية والخرائطية المنجزة لفائدة الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والأغيار؛
- مداخيل كراء المعدات؛
- المداخيل المتعلقة بالدراسات والمساعدة القانونية أو التقنية أو هما معا المنجزة لفائدة الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والأغيار؛
- الهبات والوصايا والاقتراضات المرخص بها طبقا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل؛

- جميع المداخيل وأرباح الاستغلال الناتجة عن عملياتها وممتلكاتها.

(ب) في باب النفقات:

- 1- نفقات الاستغلال والاستثمار؛
- 2- تسديد التسيقات والقروض؛
- 3- المبالغ المدفوعة لفائدة الميزانية العامة للدولة؛
- 4- المبالغ المدفوعة لفائدة صندوق التأمين المقرر في الفصل 100 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بشأن التحفيظ العقاري؛
- 5- جميع النفقات المرتبطة بأنشطتها.

### المادة 12

تخضع حسابات وعمليات الوكالة لتدقيق سنوي. وتنتج التدقيقات لزوماً تحت مسؤولية مكاتب خبرة مرخص لها بالمزاولة في المغرب. ويجب على هذه المكاتب أن تتحقق من كون القوائم المالية تعكس الصورة الحقيقية للذمة المالية للوكالة ووضعيتها المالية ونتائجها.

### المادة 13

تنقل بدون عوض إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لأجل تأسيس ذمتها المالية الأولية ملكية المنقولات والعقارات التابعة للملك الخاص للدولة والمخصصة لوزارة الفلاحة والتنمية القروية والمياه والغابات والتي تحوزها أو تشغلها إدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في تاريخ صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية بكامل حقوق ملكيتها وذلك وفقاً للكيفيات المحددة بنص تنظيمي<sup>73</sup>.

لا يترتب على نقل الملكية المذكور أعلاه أداء أية ضريبة أو رسم.

تنقل تلقائياً إلى الوكالة عند تاريخ دخول هذا القانون حيز التطبيق الملفات العقارية والخرائط وجميع الوثائق المتعلقة بالمهام المسندة إليها والتي تمسكها الإدارة في التاريخ أعلاه.

73 - أنظر المادة الخامسة من المرسوم رقم 2.00.913، السالف الذكر

المادة الخامسة

" تحدد بمرسوم لأئحة المنقولات والعقارات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة 13 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 58.00."

## المادة 14

تحل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية محل الدولة في حقوقها والتزاماتها المتعلقة بجميع صفقات الدراسات والأشغال والتوريدات والنقل وبجميع العقود والاتفاقيات المبرمة قبل تاريخ نشر هذا القانون وكذا بالنسبة للخدمات المنجزة والأنشطة التقنية والقانونية والإدارية الجارية في التاريخ المذكور والمرتبطة باختصاصات الوكالة<sup>74</sup>.

## المادة 15

استثناء من أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 2 من الظهير الشريف الصادر في 23 من شوال 1367 (28 أغسطس 1948) في شأن رهن الصفقات العامة، لن ينص على التغييرات الطارئة على تعيين المحاسب أو على كيفية التسوية نتيجة انتقال الصفقات والعقود والاتفاقيات المشار إليها في المادة 14 أعلاه.

## المادة 16

يباشر تحصيل ديون الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الناتجة عن الخدمات المقدمة في إطار المادة 2 من هذا القانون وفقا للتشريع المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

---

74- أنظر المادة السادسة من المرسوم رقم 2.00.913، السالف الذكر.

### المادة السادسة

"يلزم مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بإعلام المتعاقدين مع الدولة وإدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الذين تم نقل صفقاتهم أو عقودهم أو اتفاقيتهم إلى الوكالة طبقا للمادتين 14 و15 من القانون رقم 58.00 المذكور القاضي بإحداث الوكالة بالتغييرات الحاصلة في تعيين المحاسب المكلف بصرف النفقات المتعلقة بالصفقات أو العقود أو الاتفاقيات المذكورة."

## الفصل الرابع: المستخدمون

### المادة 17

بصرف النظر عن جميع الأحكام التشريعية والتنظيمية المخالفة، يلحق تلقائياً بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الموظفون المرسمون والمتدربون العاملون بإدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في تاريخ إحداث هذه الوكالة.

ينقل إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الأعوان المؤقتون الدائمون والعرضيون العاملون بإدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في تاريخ إحداث الوكالة.

يدمج في أطر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الموظفون الملحقون تلقائياً أو المنقولون وذلك وفق الشروط التي يحددها النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة.

### المادة 18

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون الوضعية التي يخولها النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية للموظفين المدجنين وفقاً لأحكام المادة 17 أعلاه، أقل فائدة من الوضعية التي كانت للمعنيين بالأمر في تاريخ إدماجهم.

وتعد السنوات التي قضاها بالإدارة الموظفون المشار إليهم في المادة 17 أعلاه، كما لو أنجزت بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

### المادة 19

على الرغم من جميع الأحكام المخالفة يظل المستخدمون الذين تم نقلهم إلى الوكالة فيما يخص نظام المعاشات، منخرطين في الصناديق التي كانوا يؤدون إليها اشتراكاتهم قبل تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

## المادة 20

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من السنة المالية الموالية لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية.



# تحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها

مرسوم رقم 2.18.181 صادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018)  
بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري  
والخدمات المرتبطة بها<sup>75</sup>.

رئيس الحكومة،

بناء على الدستور، ولا سيما الفصلين 90 و92 منه؛

وعلى الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق  
بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه، ولا سيما الفصل 106 منه؛  
وعلى القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح  
العقاري والخرائطية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.125 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423  
(13 يونيو 2002)؛

وبعد الاطلاع على المرسوم رقم 1.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو  
2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري؛

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 29 من صفر 1440 (8 نوفمبر 2018)،

رسم ما يلي:

---

75 - الجريدة الرسمية عدد 6737 بتاريخ 16 ربيع الآخر 1440 (24 ديسمبر 2018)، ص 9743.

## الفصل الأول: أحكام عامة

### المادة الأولى

تطبيقاً لمقتضيات الفصل 106 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري المشار إليه أعلاه، يحدد هذا المرسوم الشروط والكيفيات التي يتم وفقها التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

### المادة 2

يقصد بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها التي يمكن تدبيرها بطريقة إلكترونية، وفق أحكام هذا المرسوم، الإجراءات والمساطر المتعلقة بالتحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ولا سيما منها:

- تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ العقاري وباقي المساطر الأخرى الخاصة بالتحفيظ؛
- تأسيس الرسوم العقارية ونظائرها؛
- إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على العقارات المحفظة أو التي في طور التحفيظ؛
- طلب وتسليم الشهادات ونسخ الوثائق العقارية؛
- المساطر المتعلقة بالسندات المنجمية، وفقاً للتشريع المنظم لها؛
- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية ومعالجتها وتتبعها؛
- إنجاز تصاميم المسح العقاري ووثائق المسح الوطني وحفظها؛
- إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها والخرائط البحثية؛
- إنجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع؛

- استيفاء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المتعلقة بخدمات المسح العقاري والخرائطية؛
- التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق مع الإدارات والمهنيين والهيئات المعنية بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية؛
- حفظ الرائد والوثائق العقارية، ووضع المعلومات المضمنة بها رهن إشارة المهنيين والمعنيين بها بناء على طلبهم، حسب الحالة ووفق المساطر والشروط المقررة من قبل إدارة الوكالة.

### المادة 3

تطبيقاً للفصل 106 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، تؤسس بطريقة إلكترونية مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشهادات والسجلات، وكذا المساطر والإجراءات المتعلقة بها، وذلك من خلال الآليتين التاليتين:

- التدبير الإلكتروني للمنظومة المعلوماتية الداخلية المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، وبالمساطر والإجراءات المتعلقة بها، والعمل على استغلالها وتحسينها وتأمينها وصيانتها؛
- إحداث منصة إلكترونية خاصة، يتم من خلالها إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المرتبطة بالعمليات المذكورة، والعمل على تدبيرها واستغلالها وتأمينها وصيانتها وتطويرها.

### المادة 4

تتمتع الإجراءات والأداءات والإشعارات والشهادات والرسوم العقارية والسجلات والتصاميم والخرائط وغيرها من الوثائق المسلمة عبر المنصة الإلكترونية، بنفس القيمة القانونية التي تحضى بها تلك المنجزة على دعامة ورقية، وفق التشريع الجاري به العمل.

## المادة 5

تقدم الطلبات المتعلقة بالمساطر والإجراءات المشار إليها في المادة الثانية من هذا المرسوم عبر المنصة الإلكترونية، طبقاً لنماذج الاستمارات المحددة من قبل إدارة الوكالة والموضوعة رهن إشارة المهنيين والعموم بالمنصة المذكورة.

يسلم إلى الشخص أو الجهة المعنية بالإجراء أو الخدمة المقدمة عبر المنصة الإلكترونية وصل يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة.

ويعتبر من أجل احتساب الأجل القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الإلكترونية خلال أوقات العمل النظامية. وفي حالة تقديمه خارج هذه الأوقات، يسري الأجل المذكور من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة. تعتبر غير ذات أثر قانوني الطلبات المقدمة عبر المنصة الإلكترونية وغير المستوفية للشروط والآجال المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

## المادة 6

تتيح المنصة الإلكترونية حفظ البيانات والوثائق واستكمال إجراءات تقديم الطلب أو تغييره في وقت لاحق، مع مراعاة الآجال والشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

## المادة 7

لا يحول القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا المرسوم بطريقة إلكترونية، دون إمكانية استكمالها عن طريق الإدلاء بالوثائق المطلوبة على حامل وري، كلما اقتضى الأمر ذلك.

## المادة 8

يتم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها مع مراعاة مقتضيات القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.09.15 بتاريخ 22 من صفر 1430 (18 فبراير

(2009)، والمقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأمن نظم المعلومات والتوجيهات الوطنية في هذا الشأن.

### المادة 9

يعتبر طبقاً للتشريع الجاري به العمل طالب الإجراء أو الخدمة مسؤولاً عن صحة المعطيات والبيانات والوثائق التي أدلى بها عبر المنصة الإلكترونية.

### المادة 10

تتلقى الوكالة، عند الاقتضاء، الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها وتعالجها بطريقة إلكترونية من خلال وحدات ملحقه لمصالحها أو وحدات متنقلة.

### الفصل الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري

### المادة 11

يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الإلكترونية، ولا سيما منها:

- طلب إيداع مطلب التحفيظ؛
- طلب إيداع أو تقييد السندات والوثائق بالسجلات العقارية؛
- طلب التعرض أو رفع اليد عنه؛
- طلب استئناف عملية التحديد؛
- طلب إنجاز التحديد التكميلي أو استئنافه.

### المادة 12

يتعين على صاحب الطلب تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، وإرفاقها بنسخ من الوثائق والسندات المؤيدة لطلبه، المحددة بمقتضى النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقماً خاصاً يمكن بواسطته تتبع مآل طلبه، ولهذا الغرض، يتعين عليه تضمين الاستمارة المذكورة رقم هاتفه المحمول أو عنوان بريده الإلكتروني، أو هما معاً.

### المادة 13

يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب الموجه إليه عبر المنصة الإلكترونية، وفي حالة قبوله يتم إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى الحضور من أجل الإدلاء بأصول السندات والوثائق المؤيدة لطلبه، وأداء الوجيبات المستحقة واستكمال باقي الإجراءات، حسب الحالة.

في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب.

### الفصل الثالث: الخدمات الإلكترونية المرتبطة بعمليات التحفظ العقاري

#### الفرع الأول: المعالجة الإلكترونية للشهادات العقارية

### المادة 14

يمكن تقديم طلب الحصول على الشهادات العقارية عبر المنصة الإلكترونية. ولهذا الغرض، يتعين على طالب الشهادة تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، وأداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة إلكترونية.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقماً خاصاً يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه وتحميل الشهادة عبر المنصة المذكورة.

### المادة 15

تتضمن كل شهادة مستخرجة من قاعدة البيانات العقارية رمزا خاصاً يمكن طالب الشهادة وكل ذي مصلحة من التحقق، عبر المنصة الإلكترونية، من مدى مطابقة البيانات والمعلومات الواردة في الشهادة المعنية مع الصيغة التي استخرجت بها من قاعدة البيانات العقارية.

## المادة 16

يمكن تحميل الشهادة العقارية على دعامة ورقية وتقديمها إلى مصلحة المحافظة العقارية التي أعدتها، أو إلى أي مصلحة أخرى للمحافظة العقارية من أجل توقيعها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه.

## المادة 17

يقدم طلب الحصول على نسخة جديدة من الشهادة الخاصة بالتقييد، عبر المنصة الإلكترونية.

وتتم معالجته وفق الكيفيات المتبعة للحصول على نظير جديد للرسم العقاري.

### الفرع الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات الإشهار العقاري

## المادة 18

يتم عبر المنصة الإلكترونية إشهار جميع الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري المنشورة بالجريدة الرسمية، والتي لا تزال الآجال المتعلقة بها سارية المفعول.

## المادة 19

يمكن الاطلاع على الاعلانات المذكورة في المادة السابقة عبر المنصة الإلكترونية، من خلال اختيار المحافظة العقارية الواقع بدائرة نفوذها العقار المعني والولوج إلى باقي الاختيارات المتاحة، عند الاقتضاء.

### الفرع الثالث: الرسم العقاري ونظيره

## المادة 20

يؤسس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية اعتمادا على قاعدة البيانات العقارية المحيثة المتوفرة لدى الوكالة، والمؤشر عليها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية.

يتضمن الرسم العقاري ونظيره الوضعية القانونية للملك والبيانات المتعلقة بالملك المعني، ويمكن الاقتصار بالنسبة لنظير الرسم العقاري على التنصيص على الحقوق والشروط والتحملات التي تنقل الملك، والتي لا تزال سارية المفعول.



يتم تخيين الرسم العقاري ونظيره وفق نفس الكيفية المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة بمناسبة القيام بأي إجراء جديد بملف الرسم العقاري المعني.  
يحدد شكل الرسم العقاري ونظيره المعدان بطريقة إلكترونية وكذا البيانات التي يتعين أن تتضمن بها بقرار لمدير الوكالة.

## المادة 21

يمكن تقديم طلب سحب نظير الرسم العقاري عبر المنصة الإلكترونية.  
ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك.  
يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه.  
يتم فور إعداد نظير الرسم العقاري إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى الحضور من أجل سحب النظر بعد الإدلاء بما يثبت صفته وهويته.  
في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بذلك، بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب.

## المادة 22

يقدم طلب الحصول على نظير جديد للرسم العقاري عبر المنصة الإلكترونية.  
ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، مع إرفاقها بنسخ من الوثائق المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.  
يتوصل صاحب الطلب بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه.  
يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب، وفي حالة قبوله يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى الحضور من أجل الإدلاء بأصول الوثائق المؤيدة لطلبه وأداء وجيبات المحافظة العقارية.  
يسلم النظر الجديد إلى المعني بالأمر بعد انصرام أجل النشر بالجريدة الرسمية، عند الاقتضاء والتأكد من صفته وهويته.

في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بذلك، وفق نفس الكيفية المشار إليها في الفقرة الأخيرة من المادة السابقة.

### الفرع الرابع: تتبع التقييدات والإيداعات المضمنة بالسجلات العقارية

#### المادة 23

يمكن للأشخاص المقيدين بالسجلات العقارية تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم بطريقة إلكترونية. ومن أجل إشعار المعني بالأمر بالتقييدات والإيداعات، يتعين عليه الانخراط في الخدمة المذكورة عبر المنصة الإلكترونية أو الإدلاء برقم هاتفه المحمول وعنوان بريده الإلكتروني عند الاقتضاء، بمناسبة قيامه بأي إجراء لدى مصالح الوكالة.

#### المادة 24

يتعين على المهنيين بمناسبة القيام بالإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بطلبات الإيداع أو التقييد بالسجلات العقارية، تضمين الطلبات المذكورة أو السندات المرفقة بها، رقم الهاتف المحمول وعنوان البريد الإلكتروني للمعنيين بالأمر عند الاقتضاء، بهدف تمكينهم من تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم. يتعين على المعنيين بالأمر إشعار مصالح الوكالة بأي تغيير في رقم هاتفهم المحمول أو عنوان بريدهم الإلكتروني.

### الفرع الخامس: نسخ الوثائق المودعة والاطلاع على المعطيات العقارية

#### المادة 25

يمكن الحصول على نسخ الوثائق المودعة بالسجلات العقارية عبر المنصة الإلكترونية، وذلك وفق الكيفيات المنصوص عليها في المواد 14 و15 و16 أعلاه.

## المادة 26

يمكن الاطلاع على المعطيات المضمنة بقواعد البيانات العقارية عبر المنصة الإلكترونية، بعد أداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة إلكترونية.  
تحدد المعطيات التي يمكن الاطلاع عليها عبر المنصة الإلكترونية بقرار صادر عن مدير الوكالة.

### الفرع السادس: دليل القيم التجارية للعقارات

## المادة 27

تحدث على المنصة الإلكترونية خدمة خاصة بالاطلاع على دليل القيم التجارية للعقارات، قصد تمكين المعنيين بالأمر من معرفة القيم التجارية المطبقة على العقارات في منطقة معينة، والمعتمدة كأساس لاحتساب وجيبات المحافظة العقارية المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

### الفصل الرابع: الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية

## المادة 28

يمكن طلب الحصول على نسخة من التصميم العقاري و/أو جدول المساحة عبر المنصة الإلكترونية.  
ولهذا الغرض، يتعين تعبئة الاستمارة المعدة لذلك وأداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية.  
يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه وتحميل التصميم العقاري و/أو جدول المساحة عبر المنصة المذكورة.  
يمكن تحميل التصميم العقاري و/أو جدول المساحة على دعامة ورقية وتقديمه إلى مصلحة المسح العقاري التي أعدته، أو إلى أي مصلحة أخرى للمسح العقاري من أجل التوقيع من طرف رئيس المصلحة أو من ينوب عنه.

تتضمن نسخة التصميم العقاري و/أو جدول المساحة المذكورين رمزا خاصا يمكن صاحب الطلب وكل ذي مصلحة من التحقق، عبر المنصة الإلكترونية، من مدى مطابقتها للنسخة المعنية لتلك المحفوظة بقاعدة البيانات الهندسية.

### المادة 29

يمكن الاطلاع على المعطيات المنضمة بقواعد البيانات الهندسية عبر المنصة الإلكترونية بعد أداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية.

تحدد المعطيات التي يمكن الاطلاع عليها عبر المنصة الإلكترونية بقرار صادر عن مدير الوكالة.

### المادة 30

يمكن اقتناء الخرائط الطبوغرافية والتصاميم الموضوعاتية والأطالس والتصاميم الحضرية وكذا التصاميم الحضرية ذات الطبيعة السياحية عبر المنصة الإلكترونية.

ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك وأداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه.

بعد معالجة الطلب يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية، وتوجه إليه الوثيقة المطلوبة وفق طريقة التسليم المختارة.

### الفصل الخامس: التبادل الإلكتروني مع المهنيين

### المادة 31

يحدث على المنصة الإلكترونية فضاء خاص بالمهنيين المتدخلين في عمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، قصد تمكينهم من التبادل الإلكتروني للوثائق والمعلومات مع مصالح الوكالة، والاستفادة من الخدمات التي توفرها لفائدتهم.

## المادة 32

يتعين على المهنيين المعنيين توقيع التزام يتضمن الشروط الأساسية للولوج إلى الفضاء الخاص بهم، ولا سيما الالتزام بالاستعمال الشخصي للحساب الخاص بكل مهني، وضمان سرية المعلومات المحصلة من قبله عبر قواعد البيانات المتعلقة بالخدمات المتاحة لفائدتهم عبر المنصة الإلكترونية، وكذا الالتزام باستعمال تلك المعلومات لأغراض مهنية صرفة.

تعمل الوكالة على تأسيس حساب خاص بالمهني المعني ببناء على طلبه، وتضع رهن إشارته إسم المستعمل وكلمة المرور الخاصين به.

يعتبر المهني المعني مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن استعمال حسابه وفق مقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

## المادة 33

يتيح الفضاء الخاص بالمهنيين، إمكانية القيام بالإجراءات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية ولا سيما:

- تقديم طلبات إيداع وتقييد المحررات بالسجلات العقارية؛
- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية؛
- أداء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المستحقة؛
- الاطلاع على قواعد البيانات العقارية والهندسية والخرائطية؛
- الحصول على نسخ الوثائق العقارية؛
- الاستفادة من باقي الخدمات التي تقدمها الوكالة لفائدتهم.

تحدد بقرار مدير الوكالة فئات المهنيين المعنيين بالإجراءات والخدمات المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المتاحة عبر المنصة الإلكترونية.

## الفصل السادس: التدبير الإلكتروني للسجلات والأرشيف

### المادة 34

يمكن للوكالة مسك السجلات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري بطريقة إلكترونية، بكيفية موثوقة ومؤمنة تضمن صدقية المعطيات والمعلومات التي تتضمنها وسلامتها وتأمينها.

يتم الاستغناء عن السجلات الورقية وتعويضها بالسجلات الإلكترونية المذكورة، بكيفية تدريجية، وفق الكيفيات المحددة بقرار مدير الوكالة.

### المادة 35

يمكن للوكالة اعتماد مختلف طرق المعالجة والتدبير الإلكتروني في حفظ كافة الوثائق والسندات المتعلقة بملفات مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها، ووثائق المسح العقاري والخرائطية، وباقي الوثائق الأخرى التي لها علاقة بذلك.

## الفصل السابع: الأداء الإلكتروني للوجيبات

### المادة 36

تؤدي وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المتعلقة بالخدمات التي تقدمها الوكالة بكافة وسائل الأداء الإلكتروني المعتمدة من قبل الوكالة والمحددة بقرار لمديرها، وذلك في حساب أو حسابات خاصة مفتوحة لهذا الغرض.

## أحكام ختامية

### المادة 37

تحدد كيفيات التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق والمعلومات المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا المرسوم بموجب اتفاقيات تبرم بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والإدارات والهيئات المعنية.

### المادة 38

يمكن للوكالة إحداث وتقديم خدمات إلكترونية جديدة عبر المنصة الإلكترونية وفق مقتضيات هذا المرسوم.

### المادة 39

تدخل مقتضيات هذا المرسوم حيز التنفيذ بكيفية تدريجية، ومن أجل ذلك يحدد تاريخ الشروع في إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المذكورة، بمقتضى قرارات لمدير الوكالة.

### المادة 40

يسند تنفيذ هذا المرسوم، الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات.

وحرر بالرباط في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018).

الإمضاء: سعد الدين العثماني.

وقعه بالعطف:

وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات،

الإمضاء: عزيز أخنوش.

## التعمير



## القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير<sup>76</sup>

كما تم تعديله:

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

---

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

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

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماه الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه؛

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 012.90 المتعلق

بالتعمير المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب بتاريخ 29 من ذي الحجة 1411 (12 يوليو 1991).

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

وقعه بالمعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء: الدكتور عز الدين العراقي،

## قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير

### الباب الأول: تعريفات أولية

#### المادة 1

لتطبيق أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه يراد بـ:

- الجماعات الحضرية: البلديات والمراكز المتمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي المسماة "المراكز المستقلة"؛
  - المراكز المحددة: أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية؛
  - المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة: الأراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات والمراكز، وتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة خمسة عشر كيلومترا تحسب من الدائرة البلدية، وتعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز.
- وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة فإن حدود كل منها تعين في النص التنظيمي الصادر بإحداثها أو عند عدم وجوده بنص تنظيمي خاص<sup>77</sup>؛
- المجموعات العمرانية: المجموعات المتكونة من كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة والمناطق المحيطة بها وكذلك، إن اقتضى الحال، من أراض قروية

---

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

#### المادة 1

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

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

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

تجاورها وترتبطها بها علاقات اقتصادية وثيقة وتستلزم تميئتها بصورة رشيدة القيام بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو إنجاز هاتين العمليتين معا فيها. وتعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

## الباب الثاني: وثائق التعمير

### الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية

#### الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه

##### المادة 2

يطبق مخطط توجيه التهيئة العمرانية على رقعة أرضية تستوجب تميئها أن تكون محل دراسة إقليمية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية. ويمكن أن تشمل الرقعة الأرضية المشار إليها أعلاه على جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة وكذلك، إن اقتضى الحال، على بعض أو جميع جماعة قروية أو جماعات قروية مجاورة.

##### المادة 3

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المتعلقة بها، وذلك لمدة لا يمكن أن تجاوز 25 سنة. ويهدف إلى تنسيق أعمال التهيئة التي يقوم بها جميع المتدخلين بما فيهم الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والهيئات التي تحصل على مساعدات أو مساهمات مالية من الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات المذكورة.

#### الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية

##### المادة 4

يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص، إلى:

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

2. تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ، بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها<sup>78</sup>؛

3. تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

- المناطق الزراعية والغابوية؛
- المناطق السكنية وكثافتها؛
- المناطق الصناعية؛
- المناطق التجارية؛
- المناطق السياحية؛
- المناطق المثقلة بارتفاعات كارتفاعات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية؛
- الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معاً؛
- المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معاً؛

---

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

## المادة 2

" تعين حدود المناطق الزراعية والغابوية المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 4 من القانون الآنف الذكر رقم 12.90 بمراسم تصدر باقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة بعد استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير. ويجب أن تكون المراسم المذكورة التي تنشر في الجريدة الرسمية مشفوعة بخريطة تنطبق زراعي أو غابوي بحسب الحالة."

- التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية؛
- المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.
- 4. تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا؛
- 5. تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية؛
- 6. تحديد مبادئ تنظيم النقل؛
- 7. حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بالأولوية، خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

## المادة 5

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على:

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

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

### المادة 6

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية ويتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي<sup>79</sup>.

### المادة 7

يحال مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية<sup>80</sup>، قبل أن توافق عليه الإدارة، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي<sup>81</sup>.

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

### المادة 3

" يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بمسعى من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساعدة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها. ويجب على الإدارات والمؤسسات العامة لأجل إعداد مشروع مخطط توجيهي للتهيئة العمرانية أن تبلغ إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير الوثائق المتعلقة بمشاريع التجهيز ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية المراد إنجازها في نطاق المخطط التوجيهي المقترح. ويجب أن يتم تبليغ الوثائق المذكورة بطلب من السلطة الحكومية المشار إليها أعلاه داخل أجل لا يزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ الطلب الآنف الذكر.

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

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

### المادة 7

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

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

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

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

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

## المادة 8

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

## الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

## المادة 9

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

## المادة 10

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

## المادة 11

تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلقة بتنمية التجمعات القروية<sup>82</sup>

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



يجب أن تنقيد بأحكام مخططات توجيه التهيئة العمرانية المنصوص عليها في 1 و2 و3 و4 من المادة 4 أعلاه.

### الفرع الخامس: أحكام متنوعة

#### المادة 12

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

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

### الفصل الثاني: تصميم التنطيق

#### الفرع الأول: الغرض من تصميم التنطيق

#### المادة 13

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

ولبلوغ هذه الغاية يشتمل تصميم التنطيق على:

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

- تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء؛
- تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

#### المادة 14

يشتمل تصميم التنطيق على:

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

**الفرع الثاني: دراسة تصميم التنطيق وإجراءات بحته والموافقة عليه والآثار المترتبة عليه**

#### المادة 15

يتم وضع مشروع تصميم التنطيق بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية، وتم الموافقة عليه وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي<sup>83</sup>.

---

83- أظن المواد 12 و13 و16 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

#### المادة 12

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

#### المادة 13

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

#### المادة 16

" يوافق على تصميم التنطيق بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ينشر في الجريدة الرسمية."

## المادة 16

يجال مشروع تصميم التطبيق، قبل أن توافق عليه الإدارة<sup>84</sup>، إلى مجالس الجماعات المعنية وإلى مجلس المجموعة الحضرية إن اقتضى الحال ذلك، لدراسته وفق أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي. وللمجالس المشار إليها أعلاه أن تبدي، داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ إحالة التصميم إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعينها الأمر.

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

## المادة 17

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

### الفصل الثالث: تصميم التهيئة

#### الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة

## المادة 18

يوضع تصميم التهيئة لـ:

أ. جميع أو بعض كل من الجماعات والمراكز والمناطق والمجموعات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى أعلاه، بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم تهيئة

---

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

## المادة 15

" تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التطبيق الذي تم إعداده وفقا لأحكام المواد 12 و13 و14 أعلاه إلى مجالس الجماعات وإن اقتضى الحال إلى مجلس المجموعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 .

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

لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية؛

ب. جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكنسي صبغة خاصة<sup>85</sup> سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

### الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة

#### المادة 19

يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية:

1. تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال؛
2. المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه؛
3. حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛

---

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

#### المادة 17

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

4. حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة للمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
5. حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون رقم 6.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989)<sup>86</sup> وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها ؛
6. المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر؛
7. المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية؛
8. الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك؛
9. ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسيجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاعات المعيارية؛

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

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

11. المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين؛

12. دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها؛

13. المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

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

## المادة 20

يشتمل تصميم التهيئة على:

- وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية؛
- نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية.

الفرع الثالث: دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه

## المادة 21

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

يصدر رئيس مجلس الجماعة بطلب من الإدارة<sup>87</sup> أو بمبادرة منه قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة بعد أن يتداول المجلس في ذلك.

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

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

## المادة 22

فور نشر القرار المشار إليه في المادة السابقة، يؤجل رئيس مجلس الجماعة البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية، بيد أنه يمكنه أن يأذن في إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء بعد موافقة الإدارة<sup>88</sup> إذا كان المشروع المتعلق بذلك يتلاءم مع الأحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية عملاً بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه أو مع ما يصلح له فعلاً القطاع المعني في حالة عدم وجود المخطط الآنف الذكر.

## المادة 23

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة وبمساهمة الجماعات المحلية وتم الموافقة عليه طبق الإجراءات والشروط التي تحدد بمرسوم تنظيمي<sup>89</sup>.

## المادة 24

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

---

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

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

### المادة 18

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

89- أنظر المادة 19 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

### المادة 19

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

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

وإذا لم تبد المجالس الآتفة الذكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه أعلاه فإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها<sup>90</sup>.

## المادة 25

يكون مشروع تصميم التهيئة محل بحث علني يستمر شهرا ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته. ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى اطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه.

وعلى رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والإشهار قبل تاريخ بدء البحث<sup>91</sup>.

---

90- أنظر المادتين 22 و25 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

### المادة 22

" تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التهيئة الذي تم إعداده وفقا للمواد 19 و20 و21 أعلاه إلى مجالس الجماعات وإن اقتضى الحال إلى مجلس الجماعة الحضرية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 24 من القانون المشاء إليه أعلاه رقم 12.90".

### المادة 25

" يقوم رؤساء المجالس المذكورة بتوجيه الاقتراحات المشار إليها في المادة 22 أعلاه إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد دراستها وفقا لأحكام المادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 وباتصال مع الوكالة الحضرية في حالة وجودها. ويجب أن تكون الاقتراحات المذكورة مشفوعة بملف البحث العلني الذي يتضمن بوجه خاص الملاحظات التي قدمها الجمهور حول البحث المذكور وقامت المجالس بدراستها".

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

### المادة 23

" يجب على رئيس مجلس الجماعة أن يقوم، قبل افتتاح البحث العلمي المشار إليه في المادة 25 من القانون الآنف الذكر رقم 12.90 بنشر إعلان يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور وينشر فيه إلى إيداع مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة. ويجب أن ينشر الإعلان المذكور مرتين تتصل بينها ثمانية أيام في جريدتين يوميتين من الجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية، ويكون كذلك محل ملصقات بمقر الجماعة. ولرئيس مجلس الجماعة المعني بالأمر أن يستعمل بالإضافة إلى ذلك أي وسيلة من وسائل الإعلان الملائمة".



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

## المادة 26

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

### الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة

## المادة 27

ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني المشار إليه في المادة 25 أعلاه وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع. ويتبني العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطيق الذي يكون اذاك ساري المفعول.

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

## المادة 28

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

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

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

واستثناء من الأحكام المقررة أعلاه، فإن الأراضي المخصصة للأغراض المشار إليها في البنود 3 و4 و5 و6 من المادة 19 أعلاه يجوز بإذن من الجماعة الواقعة فيها أن تستعمل بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة، ولا تسلم الجماعة الإذن إلا إذا كان الاستعمال المؤقت المزمع القيام به لا يعوق إنجاز التجهيزات المقررة في التصميم، وعلى المالك في جميع الحالات أن يقوم حين مباشرة إنجاز هذه التجهيزات بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

## المادة 29

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

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

وتطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)<sup>92</sup> على تصميم التهيئة المعتبر بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها، وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والآثار المترتبة عليه، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها في الفصل 10 من القانون الآنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص عليه في المادة 25 أعلاه.

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

### المادة 30

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

- فيما يخص الطرق: باعتبار العناصر المحددة في المادتين 37 و38 من هذا القانون؛
- فيما يتعلق بغير الطرق من التجهيزات: وفق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 الآنف الذكر المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

### الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة

### المادة 31

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

**الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية**  
**الفرع الأول: الدراسات وإجراءات البحث والموافقة**

### المادة 32

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

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

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

### المادة 33

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، بعد موافقة الإدارة على مشاريعها والتحقق من ملاءمتها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لها معا إن وجدا<sup>93</sup>.

ويجب أن تحمل القرارات المشار إليها أعلاه التأشيرات المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل، قبل افتتاح البحث العلني في شأنها. وتكون مدة هذا البحث شهرا فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية<sup>94</sup>.

ولا يجوز، طوال مدة البحث وإلى نشر القرار في الجريدة الرسمية، تسليم أي رخصة لإقامة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، على ألا يتجاوز هذا الحظر ستة أشهر<sup>95</sup>.

---

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

#### المادة 28

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

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

#### المادة 29

" تطبق إجراءات الإعلان المنصوص عليها في المادتين 23 و24 من هذا المرسوم على البحث العلني المقرر في الفقرة الثانية من المادة 33 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 12.90 فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها."

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

#### المادة 30

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

## المادة 34

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

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

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

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

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

## المادة 35

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

## المادة 36

يتم تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الإجراءات المقررة لوضعها. وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بتخطيط حدود طريق عامة أو قرار يخص تخطيط حدود طريق عامة مع تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية مساوية لمدة سريان مفعول القرار محل التغيير.

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

## المادة 37

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

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

بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أو مدنيا للجماعة بالفرق بينها إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه.

### المادة 38

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

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

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

### المادة 39

#### الطرق الخاصة

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

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

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

### الباب الثالث: الأبنية

#### الفصل الأول: رخصة البناء

##### المادة 40<sup>96</sup>

يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة مباشرة ذلك:

- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه وفي المناطق المشار إليها في (ب) من المادة 18 من هذا القانون التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية؛
  - خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية: على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الآفنة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات؛
  - داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.
- ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

---

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



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

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

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

#### المادة 41<sup>97</sup>

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

#### المادة 42

يجوز فرض الحصول على رخصة البناء خارج الدوائر المنصوص عليها في المادة 40 أعلاه،  
وذلك إما في جميع أو بعض أراضي المملكة أو فيما يتعلق ببعض أصناف المباني التي تحدد بمرسوم<sup>98</sup>،  
ويحدد هذا المرسوم كذلك الضوابط والارتفاعات التي يجب أن تخضع لها المباني خصوصا فيما يتعلق

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

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

#### المادة 31

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

بموقع إقامتها، وذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية والجمالية.

#### المادة 43

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

وتسلم رخصة البناء دون إخلال بوجوب إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل<sup>99</sup>.

#### المادة 44

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

- عمارة مما كان نوعها أو الغرض المخصصة له، تتكون من أربعة مستويات على الأقل أو من ثلاثة مستويات تشتمل على ستة مساكن؛
- عمارة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبنية عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع.

---

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

#### المادة 32

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

وإضافة إلى ما ذكر، يجب الحصول على:

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

فإن رخصة البناء لا تسلم إلا إذا كان مشروع المبنى ينص على إقامة الخطوط اللازمة لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة. وتنجز هذه الخطوط تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية وفق الشروط التي تحدد بمقرر تنظيمي<sup>100</sup>، ويجب أن تتوفر فيها المتطلبات الأمنية اللازمة وأن تكون بحيث تجعل المستعمل لها والدولة في مأمن من كل خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

#### المادة 45

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

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

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

#### المادة 33

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

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

## المادة 46

إذا كان الغرض المخصص له الأراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها في المادة 45 أعلاه غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء إذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الأرضية المزمع إقامة المبنى عليها وبالمساحة المسموح بنائها وبعلو المبنى والتي تحدد بنص تنظيمي<sup>101</sup>.

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

ولا تسري الأحكام المقررة أعلاه على تشييد المباني العامة.

## المادة 47

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

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

## المادة 48

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

---

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

### المادة 34

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

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

## المادة 49

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

### الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه

## المادة 50

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

— بمهندس معماري حر؛

— بمهندسين مختصين؛

واجبة فيما يتعلق بـ:

— كل بناء جديد؛

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

— جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.

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

## المادة 51

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

— مهندس معماري حر؛

— مهندسين مختصين؛

— واجبة فيما يتعلق بتشديد المباني العامة أو التي يستعملها العموم.

## المادة 52

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

## المادة 53

فيما يتعلق بكل عملية بناء أو إدخال تغيير على بناء قائم يكلف وجوبا كل من:  
(أ) المهندس المعماري:

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

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

## المادة 54

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

## الفصل الثاني المكرر: تنظيم الورش<sup>102</sup>

### المادة 1-54

يجب أن تتضمن رخصة البناء إلزام المستفيد منها بما يلي:

#### أ) قبل افتتاح الورش:

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

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

المحلية:

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

#### ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال:

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

#### ج) عند انتهاء الأشغال:

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

### المادة 2-54

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

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

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع :

- طبيعة الأشغال :

- التعريف بالمقاولات حسب طبيعة عملها؛

-الإعلان بفتح الورش ؛

-تواريخ ومذكرات وأوامر ومحاضر وملاحظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين،

خصوصا المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي؛

- شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتهاء الأشغال.

### الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة

#### المادة 55<sup>103</sup>

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

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

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

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



وفي حالة تولي مهندس معماري إدارة الأشغال، يتعين على رئيس المجلس الجماعي، لتسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة، الاكتفاء بشهادة مسلمة من طرف المهندس المعماري يشهد فيها هذا الأخير أن الأشغال قد تم إنجازها وفقاً للتصاميم المرخصة. وتغني الشهادة المذكورة عن المعاينة. وفي حالة عدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر ابتداءً من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يجوز لمالك المبنى أن يطلب من العامل ممارسة حقّه في الحول محل رئيس الجماعة المعني للقيام بذلك بعد استنفاد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 الصادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015).

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة السكن أو شهادة المطابقة، مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر. تحل رخصة التسوية المشار إليها في المادة 40 أعلاه، محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة المقررتين في التشريع المعمول به.

## المادة 56

لا يجوز تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة فيما يتعلق بالمباني المشار إليها في المادة 44 أعلاه إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط التي تنص المادة الآتية الذكر على وجوب إقامتها. ويجب أن يباشر التحقق من ذلك خلال الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء عملية البناء<sup>104</sup> المنصوص عليه في المادة 55 أعلاه، وإن لم يجز التحقق عند انصرام هذا الأجل اعتبر ذلك بمثابة إقرار بأن المبنى يتوفر على الخطوط الواجب إقامتها فيه بمقتضى القانون.

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

## المادة 38

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

## المادة 57

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

## المادة 58

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

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

## الفصل الرابع: ضوابط البناء

## المادة 59

تحدد ضوابط البناء العامة:

— شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها<sup>105</sup>؛

---

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

## المادة الأولى

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

- ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا<sup>106</sup> :
- قواعد استقرار المباني ومتانتها؛
- مساحة المحلات وحجمها وأبعادها؛
- شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة؛
- الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها؛
- مواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة؛
- التدابير المعدة للوقاية من الحريق<sup>107</sup> ؛
- طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب؛
- الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

## المادة 60

يصدر مرسوم تنظيمي بتحديد ضوابط البناء العامة<sup>108</sup>.

- 
- 106- مرسوم رقم 2.13.874 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لتواعد الأداء الطاقى للمباني وإحداث اللجنة الوطنية للإنجاعة الطاقية في المباني؛ الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 12 محرم 1436 (6 نوفمبر 2014)، ص 7714.
- 107- مرسوم رقم 2.14.499 صادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لتواعد الوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنائات وإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحريق والهلع في البنائات؛ الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 12 محرم 1436 (6 نوفمبر 2014)، ص 7715.
- 108- أنظر المادة 39 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

## المادة 39

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

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

### المادة 61

لرئيس مجلس الجماعة أن يحدد بقرارات يطلق عليها اسم "ضوابط البناء الجماعية" القواعد المنصوص عليها في المادة 59 أعلاه إذا لم تنص عليها ضوابط البناء العامة أو تصاميم التهيئة. وتصدر الضوابط المشار إليها أعلاه بعد أن تكون محل مداولة في مجلس الجماعة يوافق عليها طبق الأحكام الواردة في الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، ولا يجوز أن تشتمل على أحكام مخالفة للأحكام الواردة في ضوابط البناء العامة أو في ضوابط التهيئة.

### المادة 62

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

### الفصل الخامس: أحكام مختلفة<sup>109</sup>

### المادة 63

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

### المادة 63-1

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

وتنشر المراسم المذكورة في الجريدة الرسمية.

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

الباب الرابع: مقتضيات زجرية<sup>110</sup>  
الفصل الأول: المخالفات والبحث عنها ومعايبتها

المادة 64

يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة للقانون الجاري به العمل في مجال التعمير :  
إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه :

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

المادة 65

- يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه " وتحرير محاضر بشأنها :
- ضباط الشرطة القضائية؛
  - مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة، المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

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

لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاوله مهامهم.

تحول صفة ضابط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم أعلاه، وذلك وفق الإجراءات والكييفيات التي تحدّد بنص تنظيمي. يستدعى، عند الاقتضاء، ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبث في المخالفات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون. ويحضر ممثل السلطة المذكور، في حاله استدعائه، لتنوير المحكمة حول خطورة المخالفات المرتكبة. تحدّد طرق وكييفيات عمل مراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم في هذه المادة وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي.

## المادة 66

يزاول المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو بطلب من السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية، بناء على إبلاغ بالمخالفة من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية. يمكن لضابط الشرطة القضائية أو المراقب، معاينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، بناء على إذن كتابي للنيابة العامة المختصة وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام. يقوم المراقب الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه، بتحرير محضر بذلك طبقاً لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقاً بنسختين منه، مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة. توجه نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف.

## المادة 67

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

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

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

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

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

## المادة 68

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

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة، إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه.

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

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

- والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيساً؛

- رئيس المجلس الجماعي أو من يمثله.

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

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

## المادة 69

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

## "المادة 70"

تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 68 أعلاه، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو كان البناء غير مطابق للرخصة المسلمة في شأنه من حيث عدم تقيده بالعلو المسموح به بزيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية أو بالمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو باستعمال المواد أو الطرق المحظورة في البناء أو بالفرض المخصص له البناء. غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام ببناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلائية، من غير رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك، أو في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير، يجب على السلطة الإدارية المحلية أن تقوم بهدما تلقائياً وعلى نفقة المخالف. ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عليه انقضاؤها إذا كانت جارية.



## الفصل الثاني: العقوبات الجزرية

### المادة 71

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

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

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

### المادة 72

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

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

### المادة 73

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

### المادة 74

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

## المادة 75

يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 10.000 درهم، مالك المبنى الذي يستعمله لنفسه من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.  
غير أنه إذا جعل المبنى في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، فيعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم.

## المادة 76

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم، على كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 2-54 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.  
ويعاقب بضعف هذه الغرامة إذا كانت المخالفة تمس بالأنسجة التقليدية أو بالمعالم التاريخية ومحيطها، المعينة كذلك بموجب التشريع الجاري به العمل.

## المادة 77

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

## المادة 78

علاوة على الحالات المنصوص عليها في الفصل 129 من مجموعة القانون الجنائي، يعد شريكا لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية، حسب الحالة، ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي، في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 84 ساعة من علمهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر تنتج عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون.

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

## المادة 79

يترتب عن تعدد الأفعال المرتكبة ضم الغرامات المحكوم بها.

## المادة 80

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

## المادة 80 - 1

دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، يجب على المحكمة، في حالة الإدانة أن تحكم، على نفقة المخالف، بهدم الأبنية، موضوع المخالفة، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه. تتولى اللجنة الإدارية المنصوص عليها في المادة 68 أعلاه، القيام بعملية الهدم وعلى نفقة المخالف بعد توصلها بالمقرر القضائي النهائي.

## الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية

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

## المادة 81

يمكن القيام في جميع أرجاء المملكة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة لتأكيد طابع الملكية العامة التي تكنسها وبيان حدودها. ويتم إجراء عملية التعيين المشار إليها أعلاه بقرار لرئيس مجلس الجماعة بعد مداولة المجلس فيما يخص طرق المواصلات الجماعية ومرسوم فيما يتعلق بطرق المواصلات البرية الأخرى<sup>111</sup>.

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

## المادة 40

" تصدر المراسم المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 81 من القانون الآنف الذكر رقم 12.90 باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية ويجب أن تكون المراسم والقرارات المذكورة المشفوعة بالخراطة المتعلقة بها محل ملصقات بمقر الجماعات المعنية حيث يستطيع كل شخص يعنيه الأمر الاطلاع عليها داخل أجل سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية. وبعد انصرام الأجل المذكور، يسلم رئيس الجماعة المعنية بطلب من المعنيين بالأمر: - شهادة تثبت الملصقات المشار إليها أعلاه؛

وتضاف إلى القرارات والمراسيم المنصوص عليها أعلاه خريطة تحدد رسم الطريق العامة. ولا يمكن أن تكون القرارات والمراسيم المشار إليها آفا محل مطالبة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

### المادة 82

تسري أحكام الفرع الثاني من الفصل الرابع من الباب الثاني من هذا القانون على إنجاز طرق المواصلات البرية.

### المادة 83

تحدد الأحكام المشار إليها في المادة 39 أعلاه فيما يتعلق بالطرق الخاصة المملوكة للدولة، ولاسيما الطرق السيارة، إما بالنص القاضي بأن المنفعة العامة تستوجب فتحها وإما بمرسوم<sup>112</sup>.

### المادة 84

لا يستحق أي تعويض على الارتفاقات المحدثة عملاً بأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، استجابة لمقتضيات الأمن والصحة والمتطلبات الجمالية. بيد أنه يستحق تعويض إذا نتج عن الارتفاقات المشار إليها أعلاه إما مساس بحقوق مكتسبة وإما تغيير أدخل على الحالة التي كانت عليها الأماكن من قبل ونشأ عنه ضرر مباشر مادي محقق، ويحدد التعويض بحكم قضائي في حالة عدم اتفاق من يعنيه الأمر على ذلك.

### المادة 85

الصلاحيات المسندة في هذا القانون لرؤساء مجالس الجماعات تمارسها في جماعة الرباط - حسان الحضرية وفي جماعة مشور الدار البيضاء الحضرية السلطات المنصوص عليها في الفصلين 67 و67 المكرر من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396

---

- شهادة بالتعرض أو عدم التعرض."  
112- أنظر المادة 41 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

### المادة 41

" يصدر المرسوم المنصوص عليه في المادة 83 من القانون الآف الذكر رقم 12.90 باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية."

(30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، كما وقع تغييره وتتميمه خصوصا بالظهير الشريف  
المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984).

### المادة 86

تبقى سارية المفعول جميع أحكام:

— الظهير الشريف المتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 بتاريخ 13 من محرم 1405  
(9 أكتوبر 1984) المتعلق بوكالة الدار البيضاء الحضرية<sup>113</sup>؛

— الظهير الشريف المتبر بمثابة قانون رقم 1.84.17 بتاريخ 21 من ربيع الآخر  
1404 (25 يناير 1984) المتعلق بمخطط توجيه التهيئة الحضرية للدار البيضاء  
الكبرى<sup>114</sup>.

### المادة 87

ينسخ الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن  
التعمير والنصوص الصادرة بتغييره وتتميمه.

### المادة 88

الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف الصادر  
في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير تنصرف بقوة القانون إلى الأحكام  
المطابقة لها المقررة في هذا القانون.

113- المجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 14 محرم 1405 (10 أكتوبر 1984)، ص 959.

114- المجريدة الرسمية عدد 3718 بتاريخ 28 ربيع الآخر 1404 (فاتح فبراير 1984)، ص 154.

## الفصل الثاني: تدابير انتقالية

### المادة 89

خلافًا لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون وإلى غاية وضع مخططات جديدة لتوجيه التهيئة العمرانية تنتج عن المخططات الموضوعة قبل تاريخ نشره والتي ستحصر السلطة التنظيمية لآثار الآثار المنصوص عليها في الفرع الرابع من نفس الفصل<sup>115</sup>.  
غير أنه يجب ألا يرجع التاريخ الذي يوشر فيه التشاور بشأن هذه المخططات بين مختلف الأشخاص المعنوية المشار إليها في المادة 9 أعلاه إلى أكثر من عشر سنوات قبل تاريخ نشر هذا القانون.

### المادة 90

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

### المادة 91

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

### المادة 92

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

---

115- أظُر المادة 42 من المرسوم رقم 2.92.832، السالف الذكر.

### المادة 42

" تحدد لائحة المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية المشار إليها في المادة 89 من القانون الآف الذكر رقم 12.90 بمرسوم يصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي وزير الداخلية.  
وينشر المرسوم المذكور في الجريدة الرسمية."

## المادة 93

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

## نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية



## القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

كما تم تعديله:

- القانون رقم 106.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.49 بتاريخ 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 من 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص 3781؛
- القانون 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.233 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات  
المبنية<sup>116</sup>

الحمد لله وحده :

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماه الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و58 منه :

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 18.00 المتعلق

بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، كما وافق عليه مجلس المستشارين ومجلس النواب.

وحرر بمراكش في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء : عبد الرحمن يوسفني

---

116 - الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2002) ، ص 3175.

## قانون رقم 18.00 يتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

### الباب الأول: أحكام عامة

#### المادة 1171

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مفرزا وحصّة في الأجزاء المشتركة.

كما تسري هذه الأحكام على المجموعات العقارية المبنية المؤلفة من عمارات أو فيلات أو محلات، متلاصقة أو منفصلة، والمقسمة إلى أجزاء مفرزة وأجزاء مشتركة مملوكة على الشيعاء لمجموع الملاك.

وتسري هذه الأحكام على العقارات سواء أكانت محفظة أو في طور التحفيظ أو غير محفظة.

#### المادة 1182

تعتبر أجزاء مفرزة من العقار الأجزاء المبنية أو غير المبنية التي يملكها كل واحد من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي والخاص. وتعتبر الأجزاء المذكورة ملكا خاصا لكل مالك مشترك.

تعد كذلك أجزاء مفرزة، الأرض المقام عليها البناء والحدائق الملحقة بها عند الاقتضاء والمخصصة للفيلات أو المحلات المؤسس لها رسم عقاري واحد، في حال إخضاع مجموعة من الفيلات أو المحلات لهذا القانون.

117 - تم تغيير المادة الأولى أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.16.49 بتاريخ 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص 3781.

118 - تم تغيير المادة 2 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

### المادة 3

تعتبر أجزاء مشتركة من العقار الأجزاء المبنية أو غير المبنية المخصصة للانتفاع والاستعمال من طرف الملاك المشتركين جميعهم أو بعضا منهم.

### المادة 1194

تعد أجزاء مشتركة:

- الأرض مع مراعاة الفقرة 2 من المادة 2 أعلاه؛
  - هيكل البناء والأساسات والجدران الحاملة له؛
  - الأقبية مهما كان عمقها إذا كانت معدة للاستعمال المشترك؛
  - واجهة البناية؛
  - السطوح المعدة للاستعمال المشترك؛
  - الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك؛
  - المداخل والسراديب والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك؛
  - الجدران والحواجز الفاصلة بين جزأين مفرزين؛
  - التجهيزات المشتركة بما فيها الأجزاء التابعة لها والتي تمر عبر الأجزاء المفترزة؛
  - المخازن والمداخن ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك؛
  - الأماكن المخصصة لوضع النفايات المنزلية.
- وتعد كذلك أجزاء مشتركة ما لم ينص على خلاف ذلك في سندات الملكية أو في حالة وجود تعارض بينها:
- الساحات والحدايق؛

---

119 - تم تغيير المادة 4 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- المحلات المعدة للاستعمال الجماعي.

وبصفة عامة، كل جزء يعتبر مشتركا، أو تقتضي طبيعة العقار أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك.

#### المادة 4 مكرر<sup>120</sup>

تعد الجدران والحواجز، غير الحاملة للبناء، الفاصلة بين جزأين مفرزين أو أكثر، أجزاء مشتركة بينها فقط.

#### المادة 5<sup>121</sup>

تعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة، مع مراعاة أحكام المواد 22 و 44 و 45 مكرر بعده:

- الحق في تعلية البناء المخصص للاستعمال المشترك؛
- الحق في إحداث أبنية جديدة في الساحات أو الحدائق أو في سراديبها ؛
- الحق في الحفر.

#### المادة 6<sup>122</sup>

يحدد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة على أساس مساحة الجزء المفرز العائد له بالنسبة إلى مجموع مساحة الأجزاء المفرزة في العقار حين إقامة الملكية المشتركة، ما لم ينص على خلاف ذلك في عقود الملكية أو يقرر الجمع العام غير ذلك.

إذا تعلق الأمر بمشروع عقاري، منجز على مراحل متتالية، يجوز تحديد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة للجزء المنتهية الأشغال به بصفة مؤقتة في نظام الملكية المشتركة، على أن يتم تحديده نهائيا عند إتمام المشروع العقاري، ويشار إلى ذلك في نظام الملكية المشتركة وفي الرسم العقاري الأم وفي الرسوم العقارية المستقلة في حالة العقار المحفظ أو في طور التحفيظ .

120 - تمت إضافة المادة 4 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

121 - تم تغيير المادة 5 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

122 - تم تغيير المادة 6 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## المادة 1237

لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها محلاً للقسمة أو الحجز أو التفويت بين الملاك المشتركين جميعهم أو بعضهم، أو موضوع بيع جبري بمعزل عن الأجزاء المفترزة. كما لا يجوز لأي مالك مشترك أن يتصرف في نصيبه المفرز أو تأجيريه أو رهنه بمعزل عن الجزء الشائع العائد له.

## المادة 8

يوضع نظام للملكية المشتركة لكل بناء مشترك خاضع لأحكام هذا القانون. يلزم المالك الأصلي أو الملاك المشتركون باتفاق فيما بينهم بوضع نظام للملكية المشتركة، مع وجوب التقيد بأحكام هذا القانون، لاسيما المادتان 9 و51 منه، ويجب أن تسلم نسخة منه لكل مالك مشترك.

في غياب نظام للملكية المشتركة، يتم تطبيق نظام نموذجي للملكية المشتركة يحد بصص تنظيبي<sup>124</sup>.

يمكن للملاك المشتركين التنصيص على شروط خاصة أو التزامات معينة في نظام الملكية المشتركة مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية أعلاه.

## المادة 125و

يتضمن نظام الملكية المشتركة<sup>126</sup> لزوما ما يلي :

- 
- 123 - تم تغيير المادة 7 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.  
124 - انظر الموسم رقم 2.17.354 بتاريخ 3 صفر 1439 (23 أكتوبر 2017) بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة، الجريدة الرسمية عدد 6635 بتاريخ 13 ربيع الآخر 1439 (فاتح يناير 2018)، ص 3.  
125 - تم تغيير المادة 9 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.  
126 - انظر مقتضيات ختامية الواردة في المادة الرابعة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## المادة 4

" مقتضيات ختامية

" يجب على الملاك المشتركين في العقارات المبنية المحدثه قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ أن يقوموا بملاءمة نظام الملكية المشتركة الخاص بهم مع أحكام هذا القانون قبل انصرام السنة الموالية لدخوله حيز التنفيذ.

- الغرض المعدة له أجزاء العقار المفززة والمشاركة وشروط استعمالها ؛
- القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشاركة وحق الانتفاع المتعلق بها ؛
- توزيع الحصص الشائعة التي تنوب كل جزء مفز في الأجزاء المشاركة؛
- قواعد تسيير اتحاد الملاك وعقد الجمع العام للملاك المشتركين وصلاحياته؛
- قواعد ومعايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه؛
- تحديد التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها؛
- تحديد التكاليف المتعلقة باستغلال وصيانة التجهيزات الجماعية؛
- تحديد تكاليف كل خدمة جماعية يقررها اتحاد الملاك؛
- تحديد حصة كل مالك في التكاليف، حسب الحصة الشائعة التي تنوب كل جزء مفز.

يعتبر باطلا كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيوداً على حقوق الملاك المشتركين في الأجزاء المفززة لكل واحد منهم، باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك وبخصوميته وموقعه.

يوقع نظام الملكية المشتركة من طرف المالك الأصلي أو الملاك المشتركين أو من يقوم مقامهم مع مراعاة أحكام المادة 21 بعده.

---

إذا تعذر على الجمع العام للملاك المشتركين القيام بذلك لأي سبب من الأسباب جاز لوكيل الاتحاد أو لأي مالك مشترك أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختص بصفته قاضياً للأمر المستعجلة التصديق على التعديلات الجديدة. عند عدم ملاءمة نظام الملكية المشتركة داخل الأجل المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، تعتبر بنوده المخالفة لأحكام هذا القانون لاغية".

يجب أن يرفق نظام الملكية المشتركة بملف تقني يتم إعداده وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية ولاسيما المادة 17 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري<sup>128</sup>.

وإذا كان العقار غير محفظ يجب أن يرفق نظام الملكية المشتركة بالوثائق التالية:

- التصميم المعماري الحامل لعبارة "غير قابل للتغيير";
- التصاميم الطبوغرافية المبينة لموقع وحدود ومساحة وارتفاع ومشمطلات الأجزاء المفترزة والأجزاء المشتركة في كل مستوى من البناء؛
- رخصة البناء؛
- دفتر التحملات عند الاقتضاء؛
- محضر التقسيم موقع من طرف المالك يبين موقع وحدود ومساحة وارتفاع ومشمطلات الأجزاء المفترزة والأجزاء المشتركة، وكذا مساحة القطعة التي أنشئ عليها البناء الخاضع لنظام الملكية المشتركة؛
- محضر أول جمع عام اتحاد الملاك المشتركين، عند الاقتضاء.

127 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 10 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

128 - أظر المادة 17 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014)، ص 6119.

#### المادة 17

"يقوم كل طالب للتقسيم أو التجزئة أو تطبيق نظام الملكية المشتركة أو الإدماج أو مطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة للعقار أو إعادة الأضراب بالنسبة للعقار المحفظ أو في طور التحفيظ الذي تم إنجاز تصميمه العقاري، بإعداد ملف تقني ينجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي ينتمي إلى القطاع الخاص، مسجل بمجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين. يتضمن الملف التقني، التصميم العقاري ومحضر التحديد الموقع من الأطراف المعنية والمهندس المساح الطبوغرافي المذكور، مع ضرورة مطابقتها للمعطيات المضمنة في العقود والوثائق المتعلقة بالعملية المطلوبة. يودع الملف التقني لدى مصلحة المسح العقاري المختصة التي تقوم بمراقبته ونقله على خريطة المسح العقاري والتأشير عليه وحفظه."



## المادة 11<sup>129</sup>

يجب أن يودع ويقيّد نظام الملكية المشتركة الخاص بالعقارات المحفوظة بمرفقاته وسائر التعديلات التي قد تلحقه وفق القانون بالسجل العقاري لدى المحافظة على الأملاك العقارية التي يقع العقار المعني بدائرة نفوذها.

يجب على البائع تمكين المشتري من نسخة من نظام الملكية المشتركة، ونسخ من التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" والتصاميم الطبوغرافية المتعلقة بالجزء الذي تم اقتناؤه المشار إليها في المادة 10 أعلاه، وباقي الوثائق المرفقة به.

يشار لزوماً في عقد التفويت إلى أن المشتري قد اطّلع على نظام الملكية المشتركة والتصاميم المعمارية والطبوغرافية وأنه على علم بمقتضياته.

إذا كان العقار غير محفوظ، يودع نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي قد تلحقه، مرفقاً عند الاقتضاء، بالوثائق المشار إليها في المادة 10 أعلاه، لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية الواقع العقار بدائرة نفوذها.

## المادة 12<sup>130</sup>

يجب أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان. يحدد وزير العدل سنوياً لأئحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

129 - تم تغيير المادة 11 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

130 - تم تغيير المادة 12 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض<sup>131</sup> طبق القانون المنظم لمهنة المحاماة<sup>132</sup>.

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود<sup>133</sup>.  
يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف ومن جهة التي حررتة.

تصح إضاءات الأطراف من لدن السلطات المختصة، ويتم التعريف بإضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها في سجل خاص يحدد بمقتضى قرار لوزير العدل.  
تستثنى من أحكام هذه العقارات التابعة للملك الخاص للدولة.

---

131 - حلت عبارة محكمة النقض محل العبارة السابقة "المجلس الأعلى" وذلك بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.233 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص 5228.

132 - تم نسخ أحكام الظهير الشريف رقم 1.93.162 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مهنة المحاماة، كما وقع تعديله، بمقتضى المادة 103 من القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة؛ الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 7 ذو القعدة 1429 (6 نوفمبر 2008)، ص 4044.

133 - أنظر المادتين الأولى والثانية من 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 28 ربيع الآخر 1425 (17 يونيو 2004)، ص 2639.

### المادة الأولى

"تطبيقاً لأحكام المادة 12 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه، يؤهل لتحرير جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها الموثقون، والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض.  
تحدد بقرار مشترك لوزير العدل ووزير الفلاحة والتنمية القروية والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير لائحة المهن القانونية والمنظمة الأخرى، المقبولة لتحرير العقود المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه وكذا شروط تقييد أعضائها في اللائحة الإسمية المحددة سنوياً".

### المادة الثانية

"يسند إلى وزير العدل ووزير الفلاحة والتنمية القروية والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية".

تطبق مقتضيات هذه المادة، مع مراعاة المقتضيات التي تنص على إلزامية تحرير بعض العقود في شكل رسمي.

### الباب الثاني: إدارة وتسيير الملكية المشتركة<sup>134</sup>

#### الفرع الأول: اتحاد الملاك المشتركين

##### المادة 13<sup>135</sup>

ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في ملكية العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون منذ تاريخ تقييد أول تفويت بشأنها، اتحاد للملاك المشتركين، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

يكون الغرض من اتحاد الملاك حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها، وعند الاقتضاء، إسداء خدمات جماعية لفائدة الملاك، ترتبط بتدبير الملكية المشتركة. يحق لاتحاد الملاك في حالة تعذر الصلح التقاضي ولو ضد أحد الملاك المشتركين إما انفراديا أو بصفة مشتركة مع المالكين المتضررين.

يدير اتحاد الملاك جمع عام ويسيره وكيل الاتحاد ونائبه.

يسأل اتحاد الملاك على الأضرار التي تنتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها. كما يسأل عما يقوم به من إصلاحات للبناء أو أعمال للحفاظ عليه. يحق لاتحاد الملاك الرجوع على الغير المسؤول عن الضرر.

##### المادة 14<sup>136</sup>

يكون كل مالك مشترك عضوا في اتحاد الملاك بقوة القانون ويتعين عليه المشاركة في أعمال الاتحاد ولا سيما بالتصويت على القرارات التي يتخذها الجمع العام، مع مراعاة الفقرة الثانية من المادة 16 مكرر 4 بعده.

134 - تم تغيير عنوان الباب الثاني أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

135 - تم تغيير المادة 13 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

136 - تم تغيير المادة 14 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

يتمتع كل مالك بعدد من الأصوات بحسب حقوقه في جزء العقار المفرز العائد له.  
يحدد نظام الملكية المشتركة عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز.  
إذا تعدد ملاك جزء مفرز وجب عليهم أن يعينوا من يمثلهم لدى الاتحاد.  
وفي حالة عدم الاتفاق يعين من رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للأمر المستعجلة،  
طبقا للمساطر القانونية المعمول بها، بناء على طلب من أحد هؤلاء الملاك.

#### المادة 14 مكرر<sup>137</sup>

تتكون موارد الاتحاد على الخصوص من:

- مساهمات الملاك في التكاليف حسب ما هو محدد من طرف الجمع العام وفي نظام الملكية المشتركة؛
- المبالغ المتأتية من تفويت أو كراء إحدى الأملاك الخاصة للاتحاد، عند الاقتضاء.
- يحق للاتحاد امتلاك أجزاء مفرزة من دون أن تفقد هذه الأجزاء طابعها الخاص.

#### الفرع الثاني: الجمع العام

#### المادة 15<sup>138</sup>

يتولى الجمع العام تسيير العقار المشترك وفقا للقانون ولنظام الملكية المشتركة، ويتخذ قرارات يعهد بتنفيذها إلى وكيل الاتحاد أو نائبه.

#### المادة 16<sup>139</sup>

ينعقد أول جمع عام بدعوة من أحد الملاك أو أكثر. ويستدعى إليه الملاك بواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو المفوض القضائي، أو بكل وسائل التبليغ القانونية خمسة عشر

---

137 - تمت إضافة المادة 14 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

138 - تم تغيير المادة 15 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

139 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 16 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

(15) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع. ويبين الاستدعاء تاريخ وساعة ومكان وموضوع الاجتماع.

ويعلن عن ذلك بواسطة ملصقات، تتضمن لأئحة الملاك المشتركين يتم تعليقها في أماكن بارزة بالبناء المشترك.

#### المادة 16 مكرر<sup>140</sup>

يتولى الجمع العام في أول اجتماع يعقده وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء، كما يقوم بتعيين الوكيل المسير للعقار المشترك ونائبه وفقا لأحكام هذا القانون والمصادقة على الميزانية التقديرية وتحديد حصة كل مالك مشترك في الاتحاد إن لم تكن محددة في نظام الملكية المشتركة.

#### المادة 16 مكرر<sup>141</sup>

ينعقد الجمع العام العادي على الأقل مرة كل سنة داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما من انتهاء السنة الجارية. ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ويستدعى إليهما جميع الملاك المشتركين.

يوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاستثنائي إلى جميع الملاك، تتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع ومشروع جدول الأعمال.

#### المادة 16 مكرر<sup>142</sup>

عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوة لعقد الجمع العام، يمكن توجيه هذا الطلب إليه من طرف ثلث (1/3) الملاك المشتركين. وتحدد في هذا الطلب النقاط التي يتعين إدراجها في جدول أعمال الجمع العام.

140 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

141 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

142 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 3 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

وفي حالة عدم الاستجابة للطلب المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، يمكن عقد الجمع العام باستدعاء مقدم من مالك واحد، وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 بعده، وذلك بعد انصرام أجل ثمانية (8) أيام على توجيه إنذار بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية إلى وكيل الاتحاد.

#### المادة 16 مكرر 1434

يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي، أو بكل وسائل التبليغ القانونية بآخر عنوان شخصي أو مهني أشعر به وكيل الاتحاد. ويتم هذا التبليغ على الأقل خمسة عشر (15) يوماً قبل التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع. يتضمن الاستدعاء مكان وتاريخ وساعة الاجتماع وكذا نقط جدول الأعمال المعروض للتداول بالجمع العام والمشاريع المقترح البت فيها، عند الاقتضاء. كما يتضمن الاستدعاء المذكور، التذكير بأن عدم الالتزام بأداء الواجبات المتعلقة بالتكاليف المشتركة، يترتب عنه عدم قبول حضوره في الاجتماع.

وينعقد الجمع العام بمكان داخل حدود الجماعة التي توجد الملكية المشتركة بدائرة نفوذها. يجب، في حالة البت في الحسابات السنوية والمصادقة على مشروع الميزانية التقديرية، أن يشار في الاستدعاء إلى كيفية الاطلاع على الوثائق المثبتة للتكاليف المحددة من طرف الجمع العام.

يجب على وكيل الاتحاد في أجل لا يقل عن ثلاثة (3) أيام من انعقاد الجمع العام أن يضع رهن إشارة الملاك جميع العقود ولا سيما عقود التوريد والاستغلال الجارية وملحقاتها والوثائق المثبتة للمصاريف المتعلقة بكل صنف من التكاليف الواجبة.

---

143 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 4 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## المادة 16 مكرر 1445

يجوز لكل مالك موافاة وكيل الاتحاد مباشرة بالنقط التي يرغب في إدراجها في جدول أعمال الجمع العام، أربعة وعشرين (24) ساعة على الأقل قبل انعقاد الجمع العام، وفي حالة رفض وكيل الاتحاد لذلك يجوز للجمع العام النظر في النقط المذكورة.

## المادة 16 مكرر 1456

توضع رهن إشارة كل مالك وذلك قبل خمسة عشر (15) يوما من التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع الوثائق التالية:

- بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك والحساب العام للتسيير للسنة المنتهية المصادق عليها، في حال دعوة الجمع العام للمصادقة على الحسابات؛
- مشروع الميزانية التقديرية مرفقا بنظير لآخر ميزانية تقديرية تم التصويت عليها من قبل الجمع العام؛
- الشروط الأساسية للعقود أو العقود المقترحة بمناسبة وجود مناقصة، في حالة دعوة الجمع العام إلى المصادقة على العقود أو كشوفات الحساب في حال تعلق الأمر بإنجاز أشغال.

## المادة 16 مكرر 1467

لا تعد القرارات المتخذة من طرف الجمع العام صحيحة إلا إذا تعلقت بالنقط المدرجة في جدول الأعمال وكانت الاستدعاءات إلى الملاك قد تمت طبقا لأحكام هذا القانون. غير أنه يمكن للجمع العام في حالة الاستعجال أن يبت في نقطة غير مدرجة في جدول الأعمال. وذلك مع مراعاة أحكام المواد 21 و22 و24.

144 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 5 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

145 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 6 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

146 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 7 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

### المادة 16 مكرر 1478

يجب إعداد ورقة حضور تتضمن إسم كل مالك أو نائبه وعدد ونسبة الأجزاء المشتركة والمفرزة العائدة لكل مالك.

تسلم نسخة من هذه الورقة مرفقة بنسخة من محضر اجتماع الجمع العام إلى كل مالك أو ممثله موقع من طرف رئيس وكاتب الجمع العام.

يجب على وكيل الاتحاد تبليغ محضر إجتماع الجمع العام، المتضمن لجميع القرارات المتخذة إلى كافة الملاك المشتركين داخل أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ اتخاذها.

### المادة 16 مكرر 1489

يتمتع كل مالك بعدد من الأصوات بحسب حقوقه في الجزء المفرز العائد له. غير أنه في حالة توفر أحد الملاك على نسبة من الأصوات تفوق النصف العائد لباقي الملاك يخفض عدد الأصوات المملوكة له إلى حدود نصف أصوات مجموع عدد الملاك.

يحدد نظام الملكية المشتركة عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز طبقاً لأحكام الفقرة الأولى أعلاه.

يمكن للمالك المشترك أن يفوض غيره للتصويت نيابة عنه سواء كان عضواً في الاتحاد أو خارجه، على ألا ينوب شخص واحد عن أكثر من ثلاثة (3) ملاكين لا تتجاوز نسبة تملكهم مشتركين 10% من مجموع أصوات ملاك الاتحاد ويكون هذا التفويض كتابياً.

### المادة 16 مكرر 14910

في حالة تحديد التكاليف الواقعة على الملاك بشأن مصاريف صيانة جزء من الملكية المشتركة أو تجهيز معين، مخصصين للاستعمال من طرف بعض الملاك، يجوز التنصيص في نظام الملكية المشتركة على أن هؤلاء الملاك يشاركون وحدهم في التصويت المتعلق بهذه المصاريف.

147 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 8 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

148 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 9 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

149 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 10 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.



يصوت كل مالك في هذه الحالة بحسب عدد الأصوات العائدة له.

#### المادة 17<sup>150</sup>

ينتخب الجمع العام في كل اجتماع من بين أعضائه رئيسا لتسيير أشغاله، ويعين كاتباً لتحرير محضر الاجتماع ويتداول في القضايا المدرجة في جدول أعماله بعد المصادقة عليه. لا يجوز لوكيل الاتحاد أو نائبه ترؤس الجمع العام سواء بصفة مباشرة أو بواسطة شخص آخر مفوض من طرفه.

غير أنه يمكن تعيين وكيل الاتحاد كاتبا لجلسة الاجتماع إذا وافق الجمع العام على ذلك.

#### المادة 18<sup>151</sup>

يكون انعقاد اجتماع الجمع العام صحيحا بحضور نصف الأعضاء الملاك المشتركين أو ممثليهم على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب المذكور، يعقد اجتماع ثان بمن حضر من الملاك المشتركين أو من يمثلهم وذلك خلال الثلاثين يوما الموالية، وتتخذ القرارات فيه بالأغلبية. يتخذ الجمع العام القرارات والتدابير المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة وبصفة عامة تلك الخاصة بتسيير العقار المشتركة ملكيته بالإجماع أو بأغلبية أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين، وبحسب الحالة، تبعا لما هو منصوص عليه في المواد 20 و 21 و 22 و 24 و 39 من هذا القانون.

#### المادة 19<sup>152</sup>

يعين الجمع العام من بين الملاك الحاضرين أو الممثلين وكيلا للاتحاد ونائبا له بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين. يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين بنفس الأغلبية، ويجوز أن يكون شخصا ذاتيا أو معنويا يمارس تسيير العقارات كهنة حرة.

150 - تم تغيير المادة 17 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

151 - تم تغيير المادة 18 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

152 - تم تغيير المادة 19 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

وإذا تعذر تعيين وكيل الاتحاد ونائبه، يقوم بالتعيين المذكور رئيس المحكمة الابتدائية بناء على طلب واحد أو أكثر من الملاك المشتركين.

يحدد الجمع العام أتعاب وكيل الاتحاد وأجرته عند الاقتضاء والا فيحدها الأمر القضائي الصادر بتعيينه.

يعين الوكيل ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا بنفس الأغلبية المنصوص عليها في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة.

تبلغ السلطة الإدارية المحلية المختصة، بنتيجة تعيين الأجهزة المسيرة للملكية المشتركة.

### المادة 20<sup>153</sup>

تتخذ بالأغلبية النسبية لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو من يمثلهم القرارات المتعلقة بما يلي:

- صيانة العقار المشترك وضمان أمن وطمأنينة سكانه؛
- السماح لبعض الملاك المشتركين بإنجاز أشغال على نفقتهم تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار، دون المساس بالغرض الذي خصص له العقار أصلا؛
- تثبيت هوائيات وصحون جماعية وكل معدات أو تجهيزات مماثلة؛
- تهيئة أماكن مخصصة لذبح الأضاحي؛
- اتخاذ ما يلزم لتسيير ولوج الأشخاص في وضعية إعاقة؛
- تعيين بواب البناية وعزله وتحديد شروط عمله وكذا توفير محل لإقامته دون الإخلال بمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.76.258 بمثابة قانون الصادر بتاريخ

---

153 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 20 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

24 من شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) والمتعلق بتعهد البناءات وتخصيص مساكن للبوابين في البناءات المعدة للسكنى<sup>154</sup>.

### المادة 21<sup>155</sup>

بيت الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين فيما يلي:

- وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء، لاسيما فيما يخص الأجزاء المشتركة وشروط الانتفاع بها واستعمالها؛
- إدخال تحسينات على العقار كاستبدال أو إضافة أداة أو أكثر من أدوات التجهيز؛
- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلها؛
- مراجعة توزيع التكاليف المشتركة المنصوص عليها في المادة 37 من هذا القانون بسبب تغيير الغرض المخصص له جزء أو أكثر من الأجزاء المفروزة؛
- تحديد أتعاب وكيل الاتحاد وأجرته عند الاقتضاء؛
- المصادقة على ميزانية الاتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات وعلى الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى؛
- القيام بأشغال الصيانة الكبرى؛
- إبرام تأمين مشترك لضمان الأخطار التي قد تلحق العقار كالحريق والانفجار وتسرب المياه وغيرها؛
- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الاتحاد أو للأغيار؛

---

154- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) يتعلق بتعهد البناءات وتخصيص مساكن للبوابين في البناءات المعدة للسكنى؛ الجريدة الرسمية عدد 3388 مكرر بتاريخ 26 شوال 1397 (10 أكتوبر 1977)، ص 2855.

155 - تم تغيير المادة 21 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- إنشاء حق الأفضلية في جميع التصرفات الناقلة بعوض مع التنصيص على كيفية ممارسة هذا الحق وآجاله في نظام الملكية المشتركة؛
- الهدم الجزئي للعقار.

#### المادة 226<sup>156</sup>

يشترط إجماع الملاك المشتركين في اتخاذ القرارات الآتية:

- تشييد مبنى جديد أو تعلية مبنى موجود أو إحداث أجزاء مفرزة للاستعمال الخاص ؛
- إبرام التصرفات الرامية إما لتفويت جزء من العقار وإما لاكتساب حقوق عقارية، شريطة أن تكون لفائدة اتحاد الملاك ومجاورة للملك المشترك ومخصصة للارتفاق المتعلق به ؛
- تفويت حق التعلية أو إعداد أماكن جديدة لإقامة بنايات جديدة بالأجزاء المنتهية الأشغال بها عندما يتعلق الأمر بالعقارات المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة الأولى أعلاه؛
- القيام بأشغال تؤدي إلى تغيير في الأجزاء المشتركة؛
- تحويل بعض الأجزاء المشتركة إلى أجزاء مفرزة للاستعمال الخاص باستثناء الأجزاء المشتركة المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه؛
- الحق في التعلية أو الحفر؛
- الهدم الكلي للعقار.

156 - تم تغيير المادة 22 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## المادة 23

لا يمكن للجمع العام بأي حال من الأحوال أن يلزم أحد الملاك المشتركين بتغيير تخصيص الأجزاء المفترزة أو شروط استعمالها والانتفاع بها.

## المادة 24<sup>157</sup>

يصوت للجمع العام للملاك المشتركين كل سنة على ميزانية تقديرية لتحمل النفقات المشار إليها في المادة 36 أعلاه، وعلى رصيد مالي خاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى. ولهذه الغاية، يعتقد الجمع العام داخل أجل ستة أشهر يبتدئ من اليوم الأخير من السنة المحاسبية السابقة، ويتخذ قراراته وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه.

يؤدي الملاك المشتركون للاتحاد مساهمات مالية لتمويل الميزانية المصوت عليها. ويمكن للجمع العام أن يحدد المقدار وكيفية الأداء. وتصبح المساهمة مستحقة ابتداء من اليوم الأول لكل ثلاثة أشهر أو ابتداء من اليوم الأول للمدة التي يحددها الجمع العام.

في حالة الضرورة، يمكن لوكيل اتحاد الملاك المشتركين أن يطلب منهم دفع مساهمة تكميلية خلال السنة الجارية على أن يعرض ذلك للمصادقة في الجمع العام الموالي.

تنجز حسابات الاتحاد التي تشمل الميزانية التقديرية والتكاليف والعائدات برسم السنة المالية والوضعية المالية وكذا ملاحق الميزانية التقديرية وفقاً لقواعد محاسبية خاصة تحدد بنص تنظيمي ويتم تقديم هذه الحسابات مقارنة مع حسابات السنة المنصرمة المصادق عليها.

يتم تقييم تكاليف وعائدات الاتحاد المنصوص عليها في البيان المحاسبي بمجرد التزام الاتحاد بها ولو لم يتم تسديدها أو بمجرد توصله بالعائدات. ويتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد.

## المادة 25<sup>158</sup>

يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بتحويل المساهمات المستحقة ولا يحتاج لأي ترخيص مسبق من طرف الجمع العام للمطالبة بها قضائياً.

157 - تم تغيير المادة 24 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

158 - تم تغيير المادة 25 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

في حالة عدم دفع المساهمة المستحقة المشار إليها في المادتين 24 و36 من هذا القانون عند حلول أجلها، تصبح باقي المساهمات المنصوص عليها في نفس المادة والتي لم يحل أجلها بعد مستحقة فوراً، بعد إنذار المعني بالأمر برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل بقيت دون جدوى، لما يزيد عن ثلاثين (30) يوماً ابتداء من اليوم الموالي لليوم الأول لتبليغ الرسالة المضمونة إلى موطن المرسل إليه.

في حالة توصل المالك المدين بالإنذار بالأداء دون الاستجابة لذلك، يباشر وكيل الاتحاد مسطرة الأمر بالأداء المنصوص عليها في المادة 25 مكرر بعده.

يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية، بعد إثبات تصويت الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين على الميزانية التقديرية والتحقق من انصرام الأجل، أن يصدر أمراً بأداء المساهمات المستحقة ويكون هذا الأمر مشمولاً بالتنفيذ المعجل رغم الطعن فيه بالاستئناف.

#### المادة 25 مكرر<sup>159</sup>

استثناء من أحكام الفصل 155 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة الأمر بالأداء بناء على الوثائق التالية:

- محضر الجمع العام المصادق بموجبه على مبلغ تكاليف السنة المعنية؛
  - كشف حساب ديون المالك المدين مصادق عليه من طرف وكيل الاتحاد؛
  - شهادة الملكية التي تثبت حصة المالك المدين في الأجزاء المشتركة؛
  - شهادة تثبت تبليغ المالك، بالإنذار المشار إليه في المادة 25 أعلاه.
- يكون هذا الأمر مشمولاً بالتنفيذ المعجل.

---

159 - تمت إضافة المادة 25 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## الفرع الثالث: وكيل الاتحاد ونائبه<sup>160</sup>

### المادة 26<sup>161</sup>

تناط بوكيل الاتحاد على الخصوص المهام التالية :

- تنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة الموكول إليه القيام بها؛
- تحصيل مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف مقابل وصل ؛
- منح وصل إبراء للمالك المشترك في حالة البيع إذا لم تكن عليه ديون تجاه اتحاد الملاك ؛
- وضع ميزانية منتظمة للاتحاد ومسك المحاسبة المتعلقة به والتي تبين فيها الوضعية المالية للاتحاد ولكل مالك مشترك ؛
- إخبار الملاك المشتركين كل ستة أشهر على الأقل بالوضعية المالية للاتحاد؛
- مسك الرائد والسجلات الخاصة بال عقار والاتحاد وتمكين كافة الملاك من الاطلاع عليها ولاسيما قبل انعقاد الجمع العام المخصص جدول أعماله لفحص الحسابات ؛
- القيام بالإجراءات الإدارية المنوطة به أو المفوض له بإجرائها ؛
- فتح حساب بنكي باسم الاتحاد تودع فيه على الفور المبالغ النقدية والقيم المحصل عليها لفائدة الاتحاد؛
- تمثيل الاتحاد لدى المحاكم.

### المادة 26 مكرر<sup>162</sup>

تنتهي مهمة وكيل الاتحاد في الحالات التالية:

- 
- 160 - تمت إضافة الفرع الثالث بمقتضى المادة الأولى أعلاه، من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
  - 161 - تم تغيير المادة 26 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
  - 162 - تمت إضافة المادة 26 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- الاستقالة؛
- انتهاء المدة القانونية ما لم يتم تجديدها طبقا لنظام الملكية المشتركة؛
- العزل؛
- الحل في حالة ما إذا كان الوكيل شخصا معنويا؛
- الوفاة.

### المادة 26 مكرر<sup>163</sup>

يجب على وكيل الاتحاد، الذي يرغب في الاستقالة، القيام مسبقا بإخبار جميع الملاك ودعوتهم إلى جمع عام ينعقد داخل أجل ثلاثين (30) يوما ابتداءً من تاريخ التبليغ حسب الكيفيات والشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 من هذا القانون.

يبت الجمع العام في تدير وكيالات الاتحاد المستقبل، خلال فترة انتدابه وتعيين وكيالات اتحاد جديد خلفا له.

يجب على وكيالات الاتحاد المستقبل خلال نفس الأجل المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، أن يسلم لنائبه جميع الوثائق والربائد والسجلات الخاصة بالاتحاد والعقار وبيان الوضعية المالية للاتحاد وكل أموال الاتحاد بما في ذلك المبالغ النقدية.

يمكن لنائب وكيالات الاتحاد إذا لم يقع التسليم المذكور أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية، وهو يبت استعجاليا، أن يأمر الوكيل المستقبل بالقيام بذلك تحت طائلة فرض غرامة تهديدية عليه.

### المادة 27<sup>164</sup>

يتولى نائب وكيالات الاتحاد نفس المهام المنوطة بالوكيل وذلك في حالة وفاته أو عزله أو استقالته.

163 - تمت إضافة المادة 26 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

164 - تم تغيير المادة 27 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.



يتولى نائب وكيل الاتحاد مؤقتا نفس المهام إذا امتنع الوكيل القيام بها أو إذا أشعره الوكيل بتغييه أو بعدم رغبته في مواصلة مهامه.

في حالة الخلاف، يجب على الوكيل ونائبه الرجوع إلى الجمع العام الذي ينعقد بصفة طارئة. يعتبر وكيل الاتحاد أو نائبه مسؤولا عن الإخلال بالمهام المنوطة بها.

#### المادة 27 مكرر 1651

يتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا بنفس الأغلبية المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه.

#### المادة 27 مكرر 1662

في حالة استقالة نائب وكيل الاتحاد، يوجه وكيل الاتحاد دعوة إلى الملاك لانعقاد الجمع العام داخل أجل شهر (30 يوما) يبتدئ من تاريخ الاستقالة بقصد تعيين نائب جديد.

#### المادة 28 167

يجب على كل وكيل الاتحاد أو نائبه تقديم تقرير إلى الجمع العام عن حصيلة عملها. يتعين على وكيل الاتحاد أو نائبه فور انتهاء مهمتها وعلى أبعاد تقدير خلال أجل خمسة عشر (15) يوما يبتدئ من تاريخ تعيين الوكيل الجديد أن يسلم لهذا الأخير جميع الوثائق والبرائد والسجلات الخاصة بالاتحاد والعقار وبيان الوضعية المالية وكل أموال الاتحاد بما فيها المبالغ النقدية.

يمكن للوكيل الجديد بعد انصرام الأجل المذكور أعلاه إذا لم يقع التسليم المذكور أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات أن يأمر الوكيل السابق بذلك تحت طائلة غرامة تهيديية.

165 - تمت إضافة المادة 27 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

166 - تمت إضافة المادة 27 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

167 - تم تغيير المادة 28 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## الفرع الرابع: مجلس الاتحاد<sup>168</sup>

### المادة 29<sup>169</sup>

ينشأ بقوة القانون، في حالة وجود مجمع عقاري يسيره أكثر من اتحاد ملاك، مجلس الاتحاد، يعهد إليه بتسيير الأجزاء المشتركة للمجمع وفق مقتضيات نظام الملكية المشتركة لمجموع الاتحادات والقرارات الصادرة عن المجموع العامة لهذه الاتحادات.

يضم مجلس الاتحاد تلقائياً وكيل الاتحاد ونائبه عن كل اتحادات المجمع العقاري.

يعين مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة في أول جلسة يعقدها، وكيلاً له ونائباً له من بين أعضائه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

يعقد مجلس الاتحاد اجتماعاته بطلب من عضوين من أعضائه أو أكثر، مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك.

تم الاستدعاءات إلى الجمع العام لمجلس الاتحاد وينعقد، حسب نفس الكيفيات المحددة بالنسبة لاتحاد الملاك المشتركين.

يعزل وكيل مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة لوكلاء الاتحادات ونوابهم الحاضرين أو من يمثلهم بالجمع العام.

### المادة 29 مكرر<sup>170</sup>

تتخذ قرارات مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة لوكلاء اتحاد المجمع العقاري ونوابهم الحاضرين أو الممثلين بالجمع العام.

### المادة 29 مكرر<sup>171</sup>

لا تخول مهام أعضاء مجلس الاتحاد الحق في الحصول على أجر، ويجاسبون بصفة شخصية عن الإخلال بواجباتهم.

168 - تمت إضافة الفرع الرابع أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

169 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 29 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

170 - تمت إضافة المادة 29 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

171 - تمت إضافة المادة 29 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

### المادة 29 مكرر<sup>172</sup>

تقع على عاتق اتحادات الجمع العقاري مصاريف تدير وصيانة الأجزاء المشتركة بين هذه الاتحادات.

### المادة 30<sup>173</sup>

يجب على وكيل الاتحاد ووكيل مجلس الاتحاد المنصوص عليه في المادة 29 أعلاه، كل فيما يخصه 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 برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة مفوض قضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية.

يمكن للمتضرر من القرارات سالفة الذكر، أن يطعن فيها أمام رئيس المحكمة الابتدائية التي يتواجد العقار في دائرة نفوذها وذلك بسبب مخالفتها للقوانين والأنظمة المعمول بها وبيت في الطعن بإجراءات استعجالية.

يمكن لوكيل اتحاد الملاك أو وكيل مجلس الاتحاد، حسب الحالة، استصدار أمر من رئيس المحكمة الابتدائية لتنفيذ قرارات الجمع العام وذلك بتعديل هذه القرارات بالصيغة التنفيذية.

### الباب الثاني مكرر: حقوق والتزامات الملاك المشتركين<sup>174</sup>

#### الفرع الأول: حقوق الملاك المشتركين<sup>175</sup>

### المادة 31<sup>176</sup>

لكل مالك مشترك الحق في أن يستعمل ويستغل ويتصرف في الجزء المفرز العائد له من العقار بحسب الغرض المعد له.

172 - تمت إضافة المادة 29 مكرر 3 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

173 - تم تغيير المادة 30 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

174 - تمت إضافة الباب الثاني مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

175 - تم تغيير عنوان الفرع الأول أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

176 - تم تغيير المادة 31 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

لكل مالك مشترك أو من يشغل محله من مكتر أو غيره أن يستعمل الأجزاء المشتركة المنتهية بها الأشغال والمتعلقة بالعقارات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، بحسب الغرض المعدة له، شريطة ألا يلحق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار.

على المالك المكري الذي أجر الجزء المفرز له أن يسلم للمكثري نسخة من نظام الملكية المشتركة. ويلتزم المكثري باحترام مضمونة وكذا قرارات اتحاد الملاك المشتركين.

### المادة 32

لكل مالك مشترك الحق في الاطلاع على الرائد والسجلات الخاصة بالاتحاد ولاسيما ما يتعلق منها بالوضع المالية.

### المادة 33<sup>177</sup>

لا يجوز للمالك أو لذوي حقوقه أو لمن يشغل المحل أن يمنع إنجاز الأشغال المتعلقة بالأجزاء المشتركة التي قررها الجمع العام ولو داخل الجزء المفرز له.

يجب على وكيل الاتحاد أن يخبر المالك 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.

في حالة اعتراض أحد الملاك على إنجاز الأشغال المذكورة، يعرض النزاع على قاضي المستعجلات للبت فيها.

### المادة 34<sup>178</sup>

يجوز للمالك المشترك أو لأي متضرر من الأشغال المذكورة في المادة السابقة الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك، ولهذا الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر.

177 - تم تغيير المادة 33 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

178 - تم تغيير المادة 34 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## المادة 35

لكل مالك في العقار المشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الأغيار.

### المادة 35 مكرر<sup>179</sup>

يجق للمالك المتضرر من الأشغال المذكورة في المادة 33 أعلاه، الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك، ولهذا الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر.

### المادة 35 مكرر<sup>180</sup>

يجق لكل مالك إذا تبين له أن مساهمته في التكاليف تفوق ما يجوز، أن يعرض الأمر على المحكمة المختصة للمطالبة بمراجعتها. وفي هذه الحالة، تقام الدعوى ضد اتحاد الملاك بحضور وكيل الاتحاد عند الاقتضاء.

### الفرع الثاني: التزامات الملاك المشتركين<sup>181</sup>

## المادة 36<sup>182</sup>

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها. كما يجب على كل مالك مشترك المساهمة في تكاليف الخدمات الجماعية المرتبطة بتدبير الملكية المشتركة والتجهيزات المشتركة حسب منفعة هذه الخدمات والتجهيزات بالنسبة لكل جزء مفرز.

179 - تمت إضافة المادة 35 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

180 - تمت إضافة المادة 35 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

181 - تمت إضافة الفرع الثاني أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

182 - تم تغيير المادة 36 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

### المادة 36 مكرر<sup>183</sup>

في حالة عدم أداء أحد الملاك المشتركين لمساهمته في التكاليف والنفقات التي قررها اتحاد الملاك داخل الأجل المحدد، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أمراً بالأداء كما هو منصوص عليه في المادة 25 مكرر أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر على الأكثر.

### الفرع الثالث: حقوق والتزامات اتحاد الملاك المشتركين<sup>184</sup>

#### المادة 37<sup>185</sup>

لا يجوز تعديل توزيع التكاليف المشتركة إلا بقرار يتخذه الجمع العام وفق أحكام المادتين 21 و 24 من هذا القانون، وإلا حكمت به المحكمة المختصة بناء على طلب من أحد الملاك المشتركين.

#### المادة 37 مكرر<sup>186</sup>

يجوز إحداث حساب احتياطي لتغطية المصاريف غير العادية أو الطارئة، يتم تمويله دورياً من قبل كل الملاك المشتركين بدفعات إضافية، تحدد قيمتها وأوجه صرفها من طرف الجمع العام وفق أحكام المادة 21 أعلاه.

في الحالات الطارئة يجوز لوكيل اتحاد الملاك أن يستعمل الحساب الاحتياطي شريطة إخبار كل مالك بهذا الإجراء كتابة.

#### المادة 37 مكرر<sup>187</sup>

يجب على الملاك المشتركين أن يدفعوا لوكيل الاتحاد مساهماتهم في الحساب الاحتياطي خلال التاريخ المحدد لاستحقاقها، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

183 - تمت إضافة المادة 36 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

184 - تمت إضافة الفرع الثالث أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

185 - تم تغيير المادة 37 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

186 - تمت إضافة المادة 37 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

187 - تمت إضافة المادة 37 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

### المادة 38<sup>188</sup>

يجق لكل مالك، إذا تبين له أن مساهمته في التكاليف تفوق ما ينوبه، أن يعرض الأمر على المحكمة المختصة للمطالبة بمراجعتها.

### المادة 39<sup>189</sup>

يمكن للملاك المشتركين في العقارات المكونة من عشرين (20) رسماً عقارياً مستقلاً كحد أقصى أن ينشئوا، فيما بينهم، بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو من يمثلهم، حق الأفضلية في جميع التصرفات الناقلة للملكية بعوض. لا يجوز ممارسة هذا الحق من قبل الملاك المشتركين بالنسبة للعقار الذي يكون موضوع ائتمان إيجاري أو أي إيجار مشابه بعد تفويته للمكتر الممتلك. كما لا يجوز ممارسة هذا الحق بشأن التفويتات بعوض الحاصلة بين أحد الملاك المشتركين وزوجه أو فروعه أو أصوله أو إخوانه.

### المادة 40<sup>190</sup>

تتمتع ديون اتحاد الملاك المترتبة في ذمة أحد أعضائه بالرهن الإيجاري على جزئه المفرد وحصته في الأجزاء المشتركة وفقاً لمقتضيات المادة 171 من القانون رقم 39.08 المتعلقة بمدونة الحقوق العينية. تتمتع ديون اتحاد الملاك المترتبة في ذمة أحد أعضائه بالرهن الجبري المنصوص عليه في الفصل 163 من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتشريع المطبق على العقار المحفظ<sup>191</sup>.

188 - تم تغيير المادة 38 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

189 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 39 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

190 - تم تغيير المادة 40 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

191 - الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

يتم رفع الرهن وشطبته بأمر يصدره رئيس المحكمة إذا ثبت له أن المالك المدين قام بأداء الدين أو إيداعه بصندوق المحكمة المختصة لفائدة الدائن المرتهن.  
يمكن لمن أقام الرهن أن يرفعه.

#### المادة 40 مكرر 1<sup>1921</sup>

في حالة امتناع المالك المشترك عن تقييد رهن اتفاقي لفائدة اتحاد الملاك يقوم وكيل الاتحاد بإعداد بيان يحدد فيه مبلغ الدين الواجب. ويرفقه بنسخة من قرار الجمع العام الذي يحدد مبلغ الميزانية وكذا توزيع النفقات مشهود بمطابقته للأصل.  
تبعث هذه الوثائق برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية إلى عنوان المالك بالملكية المشتركة أو إلى عنوان المراسلة، المصرح به إلى وكيل الاتحاد.

يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة، بعد انقضاء أجل ثمانية (8) أيام بعد التوصل بالرسالة المذكورة، بناء على طلب وكيل الاتحاد، أمر بإجراء تقييد رهن جبري بالرسم العقاري المستقل الخاص بالمالك المدين.  
يحق لوكيل الاتحاد طلب رفع اليد عن الرهن الجبري أو التشطيب عليه عند انقضاء الدين وبدون أي قيود خاصة.

#### المادة 40 مكرر 2<sup>1932</sup>

يتم رفع اليد عن الرهن وشطبته بأمر من رئيس المحكمة المختصة، إذا ثبت أن المالك المدين قام بأداء الدين أو إيداعه بصندوق المحكمة لفائدة الدائن المرتهن.

192 - تمت إضافة المادة 40 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

193 - تمت إضافة المادة 40 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.



## المادة 41

تستفيد ديون الاتحاد من حق الامتياز على المقاولات الموجودة داخل الشقة أو المحل وعلى السومة الكرائية وذلك طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 1250 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود.

## المادة 42<sup>194</sup>

في حالة تفويت جزء مفرز يبقى المفوت له مسؤولا بالتضامن مع المفوت تجاه اتحاد الملاك وذلك لضمان أداء ديون الاتحاد المترتبة في ذمة العضو المفوت. ويحق للاتحاد ممارسة دعوى استخلاص الديون المستحقة على المفوت له وفقا للمسااطر المنصوص عليها في المادتين 25 و 25 مكرر أعلاه.

## المادة 43<sup>195</sup>

تتقادم ديون الاتحاد المترتبة في ذمة الملاك المشتركين على التكاليف المشتركة إذا لم تتم المطالبة بها خلال خمس (5) سنوات من تاريخ إقرارها من قبل الجمع العام. **الباب الثالث: حق التعلية وحق الحفر وإعادة بناء العقار**

## المادة 44

لا يكون الحق في التعلية أو الحق في الحفر صحيحين إلا إذا تم الترخيص بهما صراحة بموجب القوانين الجاري بها العمل وقبولها بالإجماع من طرف الملاك المشتركين.

## المادة 45<sup>196</sup>

إذا تهدم العقار كلياً، يتخذ قرار إعادة بنائه بإجماع الملاك. وإذا تهدم جزئياً، يتخذ قرار إصلاح الجزء المتهدم بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين. وفي حالة النزاع، يتم اللجوء إلى المحكمة الابتدائية المختصة.

194 - تم تغيير المادة 42 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

195 - تم تغيير المادة 43 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

196 - تم تغيير المادة 45 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

تخصص العائدات المترتبة عن تهدم العقار لإعادة بنائه أو إصلاحه.  
يجب على الملاك المشتركين الذين تضررت تجهيزاتهم وبنائاتهم أن يساهموا في مصاريف الأشغال حسب نسب حقوقهم.

#### المادة 45 مكرر<sup>197</sup>

إذا قرر أغلبية الملاك المشتركين المعنيين بالأجزاء المتهدمة من العقار عدم إعادة البناء، يمكنهم أن يطلبوا من اتحاد الملاك المشتركين تصفية حقوقهم في الملكية المشتركة، وتعويضهم في حدود المبالغ المحصلة جراء الهدم وفي حال النزاع يتم اللجوء إلى المحكمة الابتدائية المختصة.

#### الباب الرابع: التعاونيات والجمعيات السكنية

#### المادة 46

تسري أحكام هذا القانون على التعاونيات<sup>198</sup> والجمعيات السكنية، مع مراعاة الأحكام التالية.

#### المادة 47

يجب على التعاونيات والجمعيات السكنية أن تضع نظاما للملكية المشتركة وفقا لأحكام هذا القانون.

#### المادة 48

إذا تم حل التعاونية أو الجمعية السكنية، يتم بقوة القانون تأسيس اتحاد للملاك من أعضاء التعاونية أو الجمعية، ما دامت هناك أجزاء شائعة مخصصة للاستعمال المشترك.

---

197 - تمت إضافة المادة 45 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.  
198 - القانون رقم 24.83 المتعلق بتحديد النظام الأساسي العام للتعاونيات ومهام مكتب تنمية التعاون، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.83.226 بتاريخ 9 محرم 1405 (5 أكتوبر 1984): الجريدة الرسمية عدد 3773 بتاريخ 29 جمادى الأولى 1405 (20 فبراير 1985)، ص 219، كما تم تغييره.

## الباب الخامس: مقتضيات خاصة تتعلق بالعقارات المحنطة<sup>199</sup>

### المادة 49<sup>200</sup>

يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية رسماً عقارياً مستقلاً يتكون من الجزء المفرز مع الحصة المرتبطة به من الأجزاء المشتركة، ويشار فيه كذلك إلى البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة.

تنقل جميع التحملات المقيدة بالرسم العقاري الأصلي إلى الرسوم العقارية المستقلة ويشطب عليها تلقائياً من الرسم العقاري الأصلي فيما يؤجل هذا التشطيب التلقائي في حالة الملكية المشتركة المنجزة على مراحل إلى حين استخراج آخر رسم عقاري مستقل.

### المادة 50<sup>201</sup>

يجب أن يشهر نظام الملكية المشتركة بواسطة تقييده في السجلات العقارية وفي الرسم العقاري الأصلي ونظيره مرفقاً بالوثائق المنصوص عليها في المادتين 10 و 11 أعلاه.

### المادة 51<sup>202</sup>

يجب أن يتضمن نظام الملكية المشتركة علاوة على البيانات المنصوص عليها في المادة 9 أعلاه ما يلي:

- إعراب المالك عن نيته في التقييد بنظام الملكية المشتركة وتقييده بالسجل العقاري ؛
- وصفا مختصراً لتقسيم البناء إلى طبقات أو شقق أو محلات أو فيلات، مع بيان لأحدها الأجزاء المفروزة والأجزاء المشتركة وموقعها في البناء ومساحتها وارتفاعها ومشمولاتها؛
- جدولاً يبين الحصة المشاعة المرتبطة بكل جزء مفرز.

199 - تم نسخ وتعويض الباب الخامس أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

200 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 49 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

201 - تم تغيير المادة 50 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

202 - تم تغيير المادة 51 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## المادة 52<sup>203</sup>

يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية، عند الاقتضاء، رسماً عقارياً خاصاً في اسم المستفيد من أحد الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية المنصوص عليها في المادة 9 من القانون رقم 39.08 المتعلق بالحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) كما تم تنميته<sup>204</sup>.

## المادة 53

يقيد تلقائياً الرسم العقاري الأصلي إذا صار لا يخص إلا الأجزاء المشتركة في اسم اتحاد الملاك، مباشرة بعد تأسيس الرسوم العقارية الخاصة بالأجزاء المفترزة.

## المادة 54<sup>205</sup>

يشتمل الرسم العقاري الأصلي على كل الأجزاء المشتركة بأرقامها المضمنة بنظام الملكية المشتركة وموقعها ومساحتها وعدد مستويات البناء المقسم ورقم الرسم العقاري المخصص لكل جزء مفترز.

تضمن بالرسم العقاري الأصلي كذلك التقسيمات الخاصة بالأجزاء المفترزة عند إجرائها.

## المادة 55<sup>206</sup>

يسلم، عند الاقتضاء، نظير الرسم العقاري لوكيل اتحاد الملاك المشتركين بعد موافقة الجمع العام.

كما يمكن لوكيل اتحاد الملاك المشتركين، وفق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، الحصول على الوثائق التالية:

- التصميم الطبوغرافي المبين لحدود ومساحة الأرض المقام عليها الملكية المشتركة؛

---

203 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 52 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

204 - الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587.

205 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 54 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

206 - تم تغيير المادة 55 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- التصميم أو التصاميم الطبوغرافية الخاصة بجميع الأجزاء المشتركة والمبين لمساحتها؛
- التصاميم الطبوغرافية الخاصة بالأجزاء المفرزة بالملكية المشتركة.

### المادة 56

تتضمن الرسوم العقارية المستقلة الخاصة بالأجزاء المفرزة وصفا لها وبيانا لمساحتها وعلوها ووصفا مختصرا للأجزاء المشتركة المرتبطة بها.

ويشار فيها كذلك صراحة إلى البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة.

### المادة 57

يمكن للشخص الذي أصبح وحده مالكا لعدة أجزاء مفرزة أن يطلب ضمها في رسم عقاري واحد.

يقيد الرسم العقاري الأصلي في اسم الشخص الذي أصبح مالكا لمجموع الأجزاء المفرزة، وانقضى تبعا لذلك اتحاد الملاك وضمّت الرسوم العقارية الخاصة بهذه الأجزاء إلى الرسم العقاري الأصلي.

### المادة 58

لا يجوز تقسيم أي جزء مفرر إلا بموافقة اتحاد الملاك وبأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك.

### المادة 59<sup>207</sup>

إذ تهدم العقار الخاضع لأحكام هذا القانون كليا، يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية بناء على طلب من ذوي الحقوق شطب الرسوم العقارية الخاصة بالأجزاء المفرزة وتقييم الرسم العقاري الأصلي الخاص بالأجزاء المشتركة في اسم كافة الملاك على الشيعاء بحسب النسب المبيّنة في نظام الملكية المشتركة، مع وجوب نقل الحقوق والتحملات المقيدة إلى الرسم العقاري الأصلي.

207 - تم تغيير المادة 55 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## الباب الخامس مكرر: إجراءات معالجة صعوبة تسيير الملكية المشتركة<sup>208</sup>

### المادة 59 مكرر<sup>2091</sup>

في حالة وجود اتحاد ملاك في وضعية يستحيل معها مواجهة الديون المستحقة عليه، أو المحافظة على العقار المشترك، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية وهو يبت استعجاليا، أن يعين مسيرا مؤقتا بناء على طلب وكيل الاتحاد أو 10% من مجموع الملاك المشتركين. لا يمكن أن يكون وكيل الاتحاد أو زوجه أو أصوله أو فروعه أو العاملون تحت إمرته مسيرا مؤقتا.

### المادة 59 مكرر<sup>2102</sup>

يحدد أمر رئيس المحكمة محمة المسير المؤقت ومدتها التي لا يجوز أن تتجاوز السنة. ويمكنه تعديل هذه المهمة أو تمديدتها أو إنهاؤها.

### المادة 59 مكرر<sup>2113</sup>

يتخذ المسير المؤقت التدابير التي من شأنها تصحيح وضعية الملكية المشتركة. ولهذه الغاية يتمتع بنفس سلطات وكيل الاتحاد. يوقف بقوة القانون، في هذه الحالة، انتداب كل من وكيل الاتحاد ونائبه وانعقاد الجمع العام مع مراعاة المادة 59 مكرر 8. لا ينهي تعيين المسير المؤقت مع ذلك اختصاصات مجلس الاتحاد الخاص بالمجمعات العقارية.

208 - تمت إضافة الباب الخامس مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

209 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

210 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

211 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 3 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

### المادة 59 مكرر 2124

يتم إخبار الملاكين المشتركين بأمر تعيين المسير المؤقت إما من طرف وكيل الاتحاد أو المسير المؤقت نفسه بواسطة رسالة مضمونة، مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة مفوض قضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية داخل أجل شهر من صدور قرار المحكمة الابتدائية.

### المادة 59 مكرر 2135

ينفذ المسير المؤقت المهمة الموكولة إليه إما بصفة شخصية أو بالاستعانة بأي شخص آخر يعينه رئيس المحكمة بناء على اقتراح منه إذا كانت استمرارية اتحاد الملاك تستدعي ذلك.

### المادة 59 مكرر 2146

يترتب عن تعيين المسير المؤقت بقوة القانون داخل أجل لا يتجاوز مدة انتدابه، توقيف سريان كل دعوى قضائية أقامها الدائنون قبل اتخاذ قرار تعيين المسير المؤقت والتي تهدف إلى:

- الحكم على الاتحاد بسداد مبلغ مالي؛
- فسخ العقود، ولا سيما عقود التوريد أو التأمين لعدم سداد مبلغ مالي.
- ويمنع كذلك، بقوة القانون خلال نفس المدة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، كل تنفيذ يقميه هؤلاء الدائنون ضد الاتحاد وكذا الآجال الممنوحة تحت طائلة عدم القبول.

### المادة 59 مكرر 2157

يجب على المسير المؤقت، قبل اتخاذ القرارات التي تبدو له ضرورية لإنجاز مهمته وماعدا في حالة الاستعجال، أن يستشير مجلس الاتحاد كما يمكنه استدعاء الملاكين المشتركين بقصد إخبارهم وسماع آرائهم.

212 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 4 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

213 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 5 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

214 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 6 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

215 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 7 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

ولهذه الغاية يجب عليه أن يحدد كيفية التمويل لتنفيذ القرار أو القرارات المزمع اتخاذها. تبلغ القرارات المتخذة بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية من قبل المسير المؤقت إلى الملاكين المشتركين داخل أجل ثمانية (8) أيام، يبتدئ من تاريخ إقرارها وتدوين في سجل مرقم خاص بها يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة.

#### المادة 59 مكرر 8<sup>216</sup>

يجب على المسير المؤقت قبل انتهاء مدة انتدابه أن يستدعي الجمع العام وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 أعلاه، للمصادقة على مشروع الميزانية التقديرية وعلى تعيين الوكيل الجديد لاتحاد الملاك المشتركين ونائبه.

#### المادة 59 مكرر 9<sup>217</sup>

يقدم المسير المؤقت تقريراً كتابياً عن حصيلة مهمته بناء على أمر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة وفي جميع الأحوال عند انتهاء مدة انتدابه. يودع المسير المؤقت التقرير بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية المختصة كما يقوم بإخبار الملاكين المشتركين بمكان وكيفية الاطلاع على هذا التقرير.

#### الباب الخامس مكرر مرتين: منازعات الملكية المشتركة<sup>218</sup>

#### المادة 59 مكرر 10<sup>219</sup>

تختص المحكمة الابتدائية لحل الملكية المشتركة بالنظر في كل نزاع يكون موضوعه تطبيق مقتضيات هذا القانون.

216 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 8 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

217 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 9 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

218 - تمت إضافة الباب الخامس مكرر مرتين أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

219 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 10 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.



## المادة 59 مكرر 11<sup>220</sup>

يجب أن ترفع الدعاوى التي يكون موضوعها الطعن في قرارات الجمع العام تحت طائلة التقادم داخل أجل شهرين من تاريخ الإخبار بها سواء من طرف وكيل الاتحاد أو من أي شخص آخر معني.

## المادة 59 مكرر 12<sup>221</sup>

يختص رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع الملكية المشتركة في دائرة نفوذها بإصدار الأوامر القضائية التالية:

- الأمر بأداء المساهمات المستحقة في إطار الميزانية التقديرية؛
- الأوامر المبنية على الطلبات المتعلقة بتقييد رهون العقارية لضمان أداء التكاليف؛
- الأمر بالزام وكيل الاتحاد الذي انتهت مدة انتدابه بتسليم الوثائق المحاسبية والربائد والأموال إلى خلفه؛
- أمر المالك المشترك بالسماح بإنجاز الأشغال الخاصة بالأجزاء المشتركة التي يتم إنجازها كلياً أو جزئياً داخل جزئه المفرز؛
- الأوامر الاستعجالية المبنية على طلبات بتعيين مسير مؤقت للملكية المشتركة التي تعاني صعوبات في التسيير.

## الباب السادس: أحكام ختامية

## المادة 60

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ سنة كاملة ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

220 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 11 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

221 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 12 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

## المادة 61

تنسخ ابتداء من نفس التاريخ أحكام الظهير الشريف الصادر في 21 من ذي الحجة 1365 (16 نوفمبر 1946) بشأن سن القانون الأساسي الخاص بالعمارات المشتركة ذات المساكن، كما وقع تغييره وتتميمه.

## الإيجار المفضي إلى تملك العقار

## القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المنفصي إلى تملك العقار<sup>222</sup>

كما تم تعديله:

القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه ظهير الشريف رقم 1.11.170 صادر في 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

---

222 - الجريدة الرسمية عدد 5172 بتاريخ فاتح ذي القعدة 1424 (25 ديسمبر 2003)، ص 4375.

ظهير شريف رقم 1.03.202 صادر في 16 من رمضان 142(11 نوفمبر 2003) بتنفيذ القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف- بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسأه الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و58 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 51.00 المتعلق

بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، كما وافق عليه مجلس المستشارين ومجلس النواب.

وحرر بالرباط في 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003).

وقعه بالعطف

الوزير الأول

## قانون رقم 51.00 يتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار

### الباب الأول: أحكام عامة

#### المادة 1

تطبق أحكام هذا القانون المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار على العقارات المنجزة والمعدة للسكنى.

#### المادة 2

يعتبر الإيجار المفضي إلى تملك العقار كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه تجاه المكتري المتملك بنقل ملكية عقار أو جزء منه بعد فترة الانتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة المنصوص عليها في المادة 8 من هذا القانون وذلك إلى حلول تاريخ حق الخيار.

#### المادة 3

تبقى الأحكام التالية خارج نطاق تطبيق هذا القانون:

— القانون رقم 6.79 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري 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<sup>223</sup>؛

223 - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013)؛  
الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

— القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.211 بتاريخ 13 من جادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999)<sup>224</sup>؛

— والمرسوم بقانون رقم 2.80.552 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) القاضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكترين<sup>225</sup>.

## الباب الثاني: إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار

### المادة 4

يجب أن يحرر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة بحولها قانونها تحرير العقود، وذلك تحت طائلة البطلان.

يحدد وزير العدل سنويا لأئحة بأساء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يقيد بالأئحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقص<sup>226</sup> طبقاً للفصل 34 من الظهير الشريف رقم 1.93.162 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مهنة المحاماة<sup>227</sup>.

---

224 - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12، السالف الذكر.

225 - تم نسخه بمقتضى المادة 75 من القانون رقم 67.12، السالف الذكر.

226 - تم إحلال عبارة "محكمة النقص" محل عبارة "المجلس الأعلى" في جميع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ومن جعلها قانون المسطرة المدنية، وذلك بموجب المادة الفريدة من القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقص، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.223 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه ظهير الشريف رقم 1.11.170 صادر في 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

227 - تم نسخه بمقتضى المادة 103 من القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.101 بتاريخ 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)؛ الجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 7 ذو القعدة 1429 (6 نوفمبر 2008)، ص 4044.

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود<sup>228</sup>.  
يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررتة.  
يتم تصحيح الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط  
للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.  
تحدد بنص تنظيمي تعريفية إبرام هذا المحرر<sup>229</sup>.  
يجق للمكثري المتملك الانتفاع من العقار بمجرد إبرام هذا العقد.

---

228 - أنظر 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 المنفي إلى تملك العقار؛ الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 24 ذو القعدة 1425 (6 يناير 2005)، ص 46.

#### المادة الأولى

"تطبيقاً لأحكام المادتين 4 و16 من القانون رقم 51.00 المشار إليه أعلاه، يؤول لتحرير عقد الإيجار المنفي إلى تملك العقار وعقد البيع النهائي الخاص بالإيجار المنفي إلى تملك العقار، الموثقون والعدول والهامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقص.  
تحدد بقرار مشترك لوزير العدل ووزير الفلاحة والتنمية القروية والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير لأئحة المهن القانونية والمنظمة الأخرى المقبولة لتحرير العقود المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه وكذا شروط تقييد أعضائها في اللائحة الإسمية المحددة سنوياً."

229 - أنظر المرسوم رقم 2.04.143 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) تحدد بموجبه تعريفية إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الابتدائي والنهائي للعقارات في طور الإنجاز؛ الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 24 ذو القعدة 1425 (6 يناير 2005)، ص 41.

#### المادة الأولى

"تحدد تعريفية إبرام العقد الابتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز في مبلغ 500 درهم يؤدي لفائدة محرر العقد."

#### المادة الثانية

"يتقاضى محرر العقد النهائي لبيع العقار مبلغاً يتناسب مع ثمن البيع الإجمالي للعقار، وذلك كما يلي:

- أقل من 120.000 درهماً أو ما يعادله: مبلغ 600 درهم؛
- من 120.001 درهم إلى 200.000 درهم: مبلغ 1.000 درهم؛
- من 200.001 درهم إلى 500.000 درهم: مبلغ 2.500 درهم؛
- من 500.001 درهم وما فوق: نسبة 0.50% من المبلغ الإجمالي للعقار."

## المادة 5

إذا كان العقار محفظاً، يطلب المكتري المملك من المحافظ على الأملاك العقارية إجراء تقييد احتياطي على الرسم العقاري بناء على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وذلك للحفاظ المؤقت على حقوقه.

يبقى التقييد الاحتياطي ساري المفعول إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي في الرسم العقاري. يتم تعيين رتبة تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الاحتياطي.

## المادة 6

إذا كان العقار غير محفظ، تسجل نسخة من عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بسجل خاص يمسك بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدائرة التي يوجد بها العقار وتودع النسخة المذكورة لدى نفس الكتابة.

## المادة 7

يجب أن يتضمن عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار العناصر التالية:

- هوية الأطراف المتعاقدة؛
- مراجع العقار محل العقد؛
- موقع العقار ووصفه كلياً أو جزئياً؛
- ثمن البيع المحدد غير قابل للمراجعة؛
- مبلغ التسبيق عند الاقتضاء وتحديد الوجيبة التي يتحملها المكتري المملك وفترات وكيفية تسديدها وكذا كيفية خصم الوجيبة من ثمن البيع؛
- تحويل المكتري المملك 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 الانتفاع من العقار والأجل المحدد للمكثري المملك لممارسة حقه في تملك العقار وكذا شروط التمديد والفسخ المسبق للعقد.

### الباب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف

#### المادة 8

- يتعين على المكثري المملك أداء الوجيبة باعتبارها مبلغا يؤدي على دفعات مقابل تملك العقار أو جزء منه لاحقا. تتكون الوجيبة وجوبا من جزئين: مبلغ متعلق بحق الانتفاع من العقار والآخر يتعلق بالأداء المسبق لئمن تملك العقار.
- يتم تحديد كل جزء باتفاق بين البائع والمكثري المملك في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار. ولا يؤخذ هذا التقسيم بعين الاعتبار إلا في حالة فسخ العقد.

#### المادة 9

يلتزم المكثري المملك ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بما يلي:

- استعمال العقار بعناية الحازم الضابط لشؤون نفسه ووفق الغرض المعد له بمقتضى عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار؛
- تسديد الوجيبة طبقا لشروط عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار؛
- أداء تكاليف صيانة العقار كما هي محددة في الفصل 639 من الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود وكذا في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية<sup>230</sup>.

230 - القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1432 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1432 (7 نوفمبر 2002)، ص 3175.

## المادة 10

يُمنع إدخال أي تغيير على العقار من شأنه تهديد سلامة وأمن السكان وحسن استعمال التجهيزات أو صلابة العقار أو جزء منه.  
غير أنه وبعد موافقة البائع كتابة، يمكن للمكترى الممتلك القيام على نفقته بأعمال من شأنها إدخال تحسينات على العقار أو جزء منه.

## المادة 11

يتمتع المكترى الممتلك بالإضافة إلى الحقوق المخولة له بمقتضى العقد بحق الأفضلية على باقي الدائنين غير المرتهنين.

## المادة 12

يجب على البائع أن يقوم بمعاينة العقار بحضور المكترى الممتلك أثناء إبرام العقد ومعاينة أخرى في حالة الفسخ. وفي حالة عدم القيام بهذا الإجراء، وبعد مضي ثمانية أيام من تاريخ الإنذار دون جدوى، فإن المعاينة تتم من طرف خبير تعينه المحكمة بناء على طلب صاحب الحق. يتحمل الطرف الخلل جميع المصاريف.

## المادة 13

بالإضافة إلى الواجبات المتعلقة بالتسليم والضمانة التي هي بعينها تلك المنصوص عليها بالنسبة للمكري في الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، يلتزم البائع بتحمل مصاريف الإصلاحات الواردة على العناصر التي يرتكز عليها ثبات أو صلابة العقار وكذا جميع العناصر المكونة له أو الملازمة لها.

## المادة 14

لا يحق للبائع أن يطلب أو يقبل أي أداء كيفما كان قبل التوقيع على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.

## الباب الرابع: تملك العقار

### المادة 15

يتعين على البائع، ثلاثة أشهر قبل حلول تاريخ حق الخيار، أن يطلب من المكتري الممتلك، بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتسلم، ممارسة حقه في تملك العقار محل العقد داخل الأجل المتفق عليه.

### المادة 16

لا يتم إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد أداء المبلغ المتبقي من ثمن البيع المتفق عليه في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.  
يرم هذا العقد وفق نفس الكيفية التي تم بها إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار، كما هو مبين في المادة 4 من هذا القانون<sup>231</sup>.

### المادة 17

يمكن للمكتري أن يلجأ إلى مؤسسة قرض معتمدة للحصول على قرض بغرض ضمان تمويل ما تبقى من الأقساط المستحقة.

### المادة 18

يتسلم المكتري الممتلك المحل على الحالة التي يوجد عليها أثناء إبرام عقد البيع النهائي، مع الاحتفاظ إن اقتضى الحال، بحق المطالبة بتنفيذ واجبات البائع، كما هي منصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.

---

231 - أنظر المرسوم رقم 2.04.757، سالف الذكر.

### المادة الأولى

"تطبيقاً لأحكام المادتين 4 و16 من القانون رقم 51.00 المشار إليه أعلاه، يؤهل لتحرير عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وعقد البيع النهائي الخاص بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، الموثقون والعدول والمحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض.  
تحدد بقرار مشترك لوزير العدل ووزير الفلاحة والتنمية القروية والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير لائحة المهن القانونية والمنظمة الأخرى المقبولة لتحرير العقود المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه وكذا شروط تقييد أعضائها في اللائحة الاسمية المحددة سنوياً."

## المادة 19

في حالة رفض البائع إبرام عقد البيع النهائي لسبب من الأسباب في أجل أقصاه ثلاثين يوماً من توصله بإنذار بقي دون جدوى، يمكن للمكثري المملك الذي أدى ثمن البيع كاملاً اللجوء إلى المحكمة لطلب إبرام عقد البيع النهائي.  
يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد البيع النهائي.

## الباب الخامس: في فسخ العقد

## المادة 20

في حالة فسخ العقد لأسباب منسوبة إلى البائع، يحق للمكثري المملك استرداد المبالغ المؤداة بالتنسيق، عند الاقتضاء، والوجيبة المؤداة مسبقاً لاقتناء العقار مع تعويض قدره 10% من المبالغ المسترجعة.  
يتم إرجاع هذه المبالغ داخل أجل أقصاه ثلاثة أشهر بعد فسخ العقد. ولا يجوز للبائع المطالبة بإفراغ المحل إلا بعد سداد المبالغ المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه.

## المادة 21

يمكن للمكثري المملك أو ذوي حقوقه، لأسباب منسوبة إليه، أن يطلب فسخ العقد سواء قبل أو عند حلول تاريخ حق الخيار. وله الحق في استرداد المبالغ المدفوعة بغرض اقتناء العقار طبقاً لمقتضيات المادة 8 من هذا القانون مع خصم تعويض لفائدة البائع قدره 10 % من هذه المبالغ.

## المادة 22

في حالة فسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار أو عدم إبرام عقد البيع النهائي في الأجل المحدد، لا يستفيد المكثري المملك من أي حق في البقاء في المحل ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، مع مراعاة أحكام المادة 20 من هذا القانون.

يظل المكتري الممتلك ملزماً بأداء الوجيبة المستحقة وغير المؤداة مقابل الانتفاع بالعقار، والنفقات الناتجة عن تدهور حالة العقار أثناء استغلاله وأيضاً المصاريف التي يكون البائع قد تعهد بها وذلك طبقاً للمادة 9 من هذا القانون.

### المادة 23

في حالة عدم تنفيذ المكتري الممتلك للالتزامات التعاقدية المتعلقة بالتسبيق، عند الاقتضاء، والوجيبة وكذا التحويلات المستحقة، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية بوصفه قاضي المستعجلات إصدار أمر بفسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وإفراغ المكتري الممتلك بوصفه محتلاً للعقار بدون سند أو قانون وكذا شطب التقييد الاحتياطي المشار إليه في المادة 5 من هذا القانون. يظل المكتري الممتلك ملزماً بأداء المبالغ المستحقة مع تعويض قدره 10% من هذه المبالغ.

## التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

# القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات<sup>232</sup>.

كما تم تعديله:

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

---

232 - الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

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

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف- بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهورنا الشريف هذا أسماه الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهورنا الشريف هذا القانون رقم 25.90 المتعلق

بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر عن مجلس النواب في 19 من

جمادى الآخرة 1412 (26 ديسمبر 1991).

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

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء: الدكتور عز الدين العراقي



# قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم

## العقارات

### الباب الأول: في التجزئات العقارية

#### المادة الأولى

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

#### المادة 2

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

### الفصل الأول: في الاذن بإحداث التجزئات العقارية

#### المادة 233

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

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

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

---

233- تم تغيير وتقييم المادة 3 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

## المادة 4

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

1 - رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية<sup>234</sup>؛

2- المستندات المتعلقة بالتصور المعاري للتجزئة<sup>235</sup> (مكونات التجزئة واندماجها في القطاع الواقعة بداخله)؛

---

234 - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص 2057.

### المادة 2

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

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

- المسافات الفاصلة بين الأنصاب؛

- النقط المضلعة ومنحنيات المستوى؛

- الأغراس والأبنية القائمة ان اقتضى الحال".

235 - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

### المادة 3

" تشمل الوثائق المشار إليها في المادة 4 - 2 من القانون الآنف الذكر رقم 25.90 على :

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

- جوانب المشروع الرئيسية؛

- جوانب المداخل؛

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

- الطرق والمساحات الخاضعة لتناسق معاري معين؛

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

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

- المواضع المعدة للمساحات الخضراء ونوع المغارس المقرر احداثها؛

3 - المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء<sup>236</sup>؛

4 - دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاعات التي تتحمل العقار وحجم المباني وشروط إقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية إنجازها والتي يجب ان ينجزها صاحب التجرئة<sup>237</sup>.

- 
- وسائل وصل التجرئة بالطرق العامة وطرق التجرئات المجاورة وان اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجرئات المراد إنجازها وفقا لليانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المذكورة.
  - 2 - وثيقة تتضمن المواصفات المعيارية المطبقة على الساحات الكبرى والصغرى والطرق التي يشملها ارتفاع التناسق المعماري.
  - 3 - رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الاقل ان اقتضى الحالي ذلك.
  - 4 - رسوم لموقع القطعة المعينة بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهه الارض والطرق الموصلة اليها مع الإشارة الى أسائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.
  - 236 - أنظر المادة 4 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

#### المادة 4

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

- 1- رسم أو عدة رسوم لتصور البنيات التحتية بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن ما يلي:
    - الرسم البياني لتوزيع الماء والكهرباء والامارة العامة ؛
    - مخطط شبكة صرف المياه ؛
    - موضع المنشآت الخاصة ؛
    - وصل كل بقعة من بقع التجرئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجرئة ؛
    - وصل التجرئة بشبكات صرف المياه وتوزيع الماء الصالح للشرب والطاقة الكهربائية الواقعة على مقربة منها في حالة وجودها ؛
    - شبكة الاتصالات اللازمة لوصول التجرئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية ، العامة ؛
    - موضع النوافير ان اقتضى الحال ذلك.
  - 2- المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع اثبات صحة الحسابات). ويجب ان تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم سواء فبا يخص الارتفاع أو الطول؛
  - 3- المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والاجزاء البارزة منها في حاله وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص:
    - أ) عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات؛
    - ب) مواضع مختلف القنوات تحت ارضية.
- ويجب ان تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم.
- 4 - رسوم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها".
- 237- أنظر المادة 5 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

#### المادة 5

## المادة 5

لا يقبل طلب التجزئة المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه إذا كانت الارض المراد تجزئتها ليست محفظة ولا بصدد التحفيظ، ولا يكون الطلب مقبولاً إذا تعلق الأمر بأرض بصدد التحفيظ إلا إذا كان الاجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته.

ولا يقبل طلب التجزئة كذلك إذا كان الملف المضاف اليه لا يتضمن جميع المستندات المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه<sup>238</sup>.

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

- مختلف أنواع الارتفاعات التي تنقل العقار ولا سيما ما تفرضه منها مخططات وأنظمة التهينة مثل نوع المباني المراد إنجازها والمغارس المراد حفظها أو إحداثها ومناطق الفصل الواجب احترامها وكذا الارتفاعات المحدثة تطبيقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية ؛
- عدد ومساحة البقع بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعدة له ؛
- حجم المباني المراد إنجازها؛
- المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها؛
- الطرق (الأرصفة والمسالك والمساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجرى إحداثها وتثبيتها وجميع أشغال التجزئة الأخرى التي يتحملها؛
- الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة المحلية إنجازها وتثبيتها؛
- وان اقتضى الحال شروط إنجاز حفر التصريف."

238- أنظر المواد من 6 إلى 7 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 6:

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

- شهادة من المحافظة على الاملاك العقارية تثبت ان الارض المراد تجزئتها محفظة أو في طور التحفيظ وان الاجل المحدد لإيداع التعرضات في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ناك؛
- تصميماً مسلياً من المحافظة على الاملاك العقارية تعين فيه حدود الارض المراد تجزئتها."

المادة 7:

" يجب أن تودع سبع نسخ من الوثائق المضافة الى الاذن في القيام بالتجزئة وفقاً لأحكام المادة 1 أعلاه .

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

## المادة 6

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

ويسلم الاذن المشار اليه أعلاه دون اخلال بوجوب الحصول على الاذن المقررة في نصوص تشريعية خاصة وبعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الانظمة الجاري بها العمل والحصول على تأشيرتها<sup>239</sup>.

## المادة 7

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

---

239- أنظر المادة 8 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

المادة 8:

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

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

أ) مشاريع التجزئة المشتملة على 50 بقعة أو 100 مسكن على الاقل والواقعة في القطاعات التي لم تحدد الاغراض المخصصة لها في تصميم تنطيق أو تصميم تهيئة؛

ب) مشاريع التجزئة المشتملة على 200 مسكن على الاقل أو المراد انجازها بأرض تساوي مساحتها أو تفوق خمسة هكتارات ماعدا التجزئات التي تكون لجميع بقعها مساحة تجاوز 2.500 متر مربع وتقع بالقطاعات التي لم تحدد الاغراض المخصصة لها في تصميم تنطيق أو تصميم تهيئة؛

ج) مشاريع التجزئة المراد انجازها باسم البول الاجنبية؛

د) مشاريع التجزئة المراد انجازها بالقرب من القصور والمنزل الملكية.

ولا يطلب الحصول على الرأي المشار اليه في الفقرتين السابقتين عندما يقع مشروع التجزئة بدائرة اختصاص وكالة حضرية. ويستطلع رأي مصالح العالة أو الاقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية فيما يتعلق بمشاريع التجزئة المجاورة للملك البحري العام أو المراد انجازها بأرض واقعة على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية."

## المادة 8

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة الاذن في القيام بالتجزئة عند انصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب احداثها، ويجب انجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الانظمة المعمول بها ولاسيما الاحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة<sup>240</sup>.

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

## المادة 9

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة، يجوز للجهة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة أن تقرر بعد استطلاع رأى الإدارة<sup>241</sup> :

1- في دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة؛  
- اما وقف البت في الطلبات الهادفة الى الحصول على اذن للقيام بتجزئة عقارية؛

---

240- أنظر المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

## المادة 10

" يوجه الطالب، في حالة إذن ضمني وفق الشروط المقررة في الفقرة الاولى من المادة 8 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم الى السلطة الوديعة بخبرها فيما يطلبه الإذن في التجزئة والشروع في الاعمال كما هي مبينة في الملف المضاف الى الطلب المذكور."

## المادة 11

" يجب أن يوجه الى صاحب الشأن في رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم كل طلب من السلطة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة يهدف الى ادخال تغيير على هذه التجزئة وفقاً للفقرة 2 من المادة 8 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90. وفي هذه الحالة فإن الاجل المنصوص عليه في الفقرة 1 من المادة 8 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 لا يسري مجددا الا من التاريخ الذي يودع فيه صاحب الشأن التصاميم أو الوثائق الاخرى المغيرة أو الممتمة لها، ويجب أن يثبت الايداع المذكور بوصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لمن الطرف الوديع."

241- أنظر المادة 12 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

## المادة 12

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

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

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

تسليم الاذن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد احداثها مخصصة لإقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط الا نقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

### المادة 10

يجوز بطلب من صاحب الأرض المراد تجزئتها ان ينص في الاذن الصادر بإحداث التجزئة على ان العقار المطلوب تجزئته يقسم إلى عدة قطاعات من أجل انجاز الاشغال المنصوص عليها في البند (1) من المادة 18 من هذا القانون.

### المادة 11

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

### الفصل الثاني: واجبات وحقوق صاحب التجزئة

#### الفرع الأول: إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية

### المادة 12

يجب على صاحب التجزئة ان يقوم فور الحصول على الاذن في احداث التجزئة بإيداع نسخة من الملف محل هذا الاذن في المحافظة العقارية.

## الفرع الثاني: الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين والمهندسين المختصين ومهندسي المساحة

### المادة 13

يجب أن يوكل الى مهندس معماري حر يكون مسجلا في هيئة المهندسين المعماريين القيام

بـ:

- تصور مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية؛

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

### المادة 14

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

### المادة 15

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

### المادة 16

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

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

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



## المادة 17

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

### الفرع الثاني المكرر: تنظيم الورش<sup>242</sup>

#### المادة 17-1

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

"أ) قبل افتتاح الورش:

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

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

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

(ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال:

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات الجهات المختصة ولعبارة "غير قابل للتغيير" داخل الورش وكذا الوثائق التقنية "المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجالات التعمير والتجزئات العقارية أو المجموعات السكنية.

(ج) عند انتهاء الأشغال:

وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة. مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى، يشهد فيه المنسق "المذكور أعلاه، بانتهاء الأشغال المنجزة طبقا للوثائق المرخصة في

---

242- تم تبني أحكام الفصل الثاني من الباب الأول بالفرع الثاني المكرر أعلاه، بمقتضى المادة السادسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

"احترام للمقتضيات الواردة في الأذون المتعلقة بإحداث التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية. وتوجه نسخة من التصريح بإغلاق الورش ومن وصل إيداعه إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

## المادة 17-2

يجب على منسق المشروع، أن يمكك داخل "الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر للورش، يتم إعداد نموذج من طرف الإدارة المختصة. يتضمن دفتر الورش على الخصوص:

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

## الفرع الثالث: في أشغال التجهيز

### المادة 18

لا يجوز الاذن في احداث تجزئات عقارية الا اذا كانت مشاريعها تنص على ما يلي:

#### I- أشغال التجهيز التالية:

- اقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات؛
- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة؛
- تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب؛
- وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة؛
- وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية؛

- اقامة الطرق ووسائل الايصال الكفيلة بتيسير النفوذ الى شاطئ البحر إذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.

**II- المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية تحدث وفق أحكام المادة 62 من القانون رقم 06.87 المتعلق بالتزينة البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989)<sup>243</sup>.**

### المادة 19

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

- اما فيلات؛

- واما عمارات كيفما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له تحتوي على ما لا يقل عن أربعة مستويات أو على ثلاثة مستويات بها ستة مساكن؛

- واما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

فان الاذن في إحداث التجزئة لا يجوز أن يمنح الا اذا كان المشروع ينص على اقامة الخطوط اللازمة لوصول بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية<sup>244</sup>، وذلك زيادة على أشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار اليها في المادة 18 أعلاه.

وتنجز الخطوط المنصوص عليها أعلاه تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية ووفق الشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، ويجب أن تتوفر

243- الجريدة الرسمية عدد 4003 بتاريخ 15 ذي الحجة 1409 (19 يوليو 1989)، ص 803.

244- أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

### المادة 13

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

فيها متطلبات الامن وان تكون بحيث تجعل مستعملها والدولة بمأمن من اي خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

## المادة 20

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

## المادة 21

يجوز بعد موافقة الادارة<sup>245</sup> تسليم الاذن في احداث التجزئات التي لا تنص مشاريعها على القيام بجميع أو بعض الاشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 اعلاه :

- إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الاشغال نظرا إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه؛

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

---

245- أظنر المادة 14 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

## المادة 14

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

## المادة 22

يجب على صاحب التجزئة<sup>246</sup> أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة.

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي.

## المادة 23

يتيح التسلم المؤقت لإدارة الجماعة الحضرية أو القروية ان تتحقق من ان اشغال التهيئة واعداد الأرض للبناء والصرف الصحي قد تم انجازها وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الاذن في شأنه.

ويجب ان يتم التسلم المؤقت المشار اليه أعلاه داخل مدة الخمسة وأربعين يوما التي تلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 اعلاه.

## الماد 24<sup>247</sup>

تتولى التسلم المؤقت للأشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين للإدارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم ، كما تضم ممثلا لمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء<sup>248</sup>.

---

246- أنظر المادة 15 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

## المادة 15

" يجب على صاحب التجزئة أن يوجه التصريح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 الى السلطة المختصة بتسليم الاذن في التجزئة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسليم أو بودعه بمقر السلطة المذكورة مقابل وصل.

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

247- تم تغيير وتسميم المادة 24 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

248- أنظر المادة 16 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.

## المادة 16

" تتألف لجنة التسلم المؤقت للأشغال المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة 24 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 من:

- ممثل مجلس الجماعة، رئيسا؛

- المهندس المعماري المزاول عمله في الجماعة أو المهندس المعماري للعالة أو الاقليم؛

- المهندس المزاول عمله في الجماعة أو مهندس العالة أو الاقليم؛

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

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

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

## المادة 25

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

ويجب أن يتم التحقق من وجود الخطوط المشار إليها أعلاه داخل الشهر الذي يلي التصريح بانتهاء اشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 من هذا القانون، وإذا لم يتم القيام

---

- ممثل السلطة الادارية المحلية؛

- ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو إذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية تمثل هذه الوكالة؛

- ممثل مصالح المحافظة على الاملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي المعنية؛

- ممثل الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية إذا تعلق الأمر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية؛

- ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.

ويدعى كذلك حضور أعمال اللجنة:

- ممثل المكتب الوطني للبريد والاتصالات السلكية واللاسلكية عندما تكون التجزئة متصلة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية؛

- ممثل المصالح الجهوية لوزارة الشؤون الثقافية عندما يكون للتجزئة تأثير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها.

على ان اللجنة تضم، إذا كانت التجزئة تقع باثنين أو أكثر من الجماعات، ممثل كل مجلس من مجالس الجماعات المعنية والمهندس المعماري والمهندس الناخبين للعالة أو الاقليم وان اقتضى الحال المهندس المعماري والمهندس المزاولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة، وفي هذه الحالة تسند رئاسة لجنة تسلم الاشغال الي ممثل السلطة الادارية التي سلمت الاذن في القيام بالتجزئة. "

بعملية التحقق من ذلك عند انصرام المدة المحددة أعلاه يحمل ذلك على ان الجهات المختصة ليس لها أي ملاحظة في الموضوع.

### المادة 26

إذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الاشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافقة عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن اثبات هذه الحالة.

إذا لم يتم صاحب التجزئة، وداخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة اثبات الحالة المعايينة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو ازالة بعض المنشآت أو انجاز أشغال تكميلية، يكون للسلطة المحلية ان تقوم تلقائياً على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية أو بإنجاز المنشآت اللازمة.

### المادة 27

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

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

### المادة 28

يهدف التسلم النهائي الى التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب.

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

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

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

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأماكن العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة، ويباشر هذا القيد مجاناً بطلب من الجماعة التي يعينها الأمر.

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

### الفرع الرابع: الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة

#### المادة 30

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

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

- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها؛

- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها؛

249- تم تغيير وتيمم المادة 29 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.



- تكوين مساحات احتياطية اضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها احداث التجزئة.

### المادة 31

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

يبد أن الارتفاعات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية اضافية وبالطرق لا يستحق عنها تعويض الا إذا كانت المساحة المخصصة لذلك تزيد على؛

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

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

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

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

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

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

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

ويحدد التعويض باتفاق الاطراف فان تعذر ذلك حددته المحكمة على أساس قيمة الارض في تاريخ التسلم المؤقت المشار اليه في المادة 23 أعلاه.

### الفرع الخامس: في عمليات التحديد والقيود في السجلات العقارية

#### المادة 32

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

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

### الفصل الثالث: في عقود البيع والايجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

#### المادة 33

لا يمكن ابرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والايجار والقسمة المشار اليه في المادة الاولى أعلاه الا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية أو القروية بإجراء التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

#### المادة 34

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

#### المادة 35<sup>250</sup>

لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري ادارة التسجيل والجهات الخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على

250- تم تغيير وتيمم المادة 35 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

صحة إضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إذا لم يقع الإدلاء:

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

### المادة 36

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

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

### الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على أقساط

### المادة 37

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

### المادة 38

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

- برنامجا يحتوي على بيان تقسيط الأشغال مع تقدير تكلفتها وتعيين البقع الأرضية التي سيطلب صاحب التجزئة أن يؤذن له في بيعها أو إيجارها فور انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال؛

- تصريحاً مصدقاً على الإضاء الذي يحمله يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بطريقة تمويل أقساط الأشغال والضمانات المقدمة لتأمين ذلك (كفالات شخصية أو كفالات بنكية أو رهون).

### المادة 39

يجب أن يشمل الضمان المشار اليه في المادة السابقة المبلغ المقدر لتكلفة أشغال التجهيز التي لم يتم إنجازها حين بيع البقع الارضية الاولى من التجزئة.

### المادة 40

إذا لم ينفذ صاحب التجزئة برنامج تقسيط اشغال التجهيز المشار اليه في المادة 38 أعلاه يوجه اليه رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية انذارا يأمره فيه بإنجاز الاشغال المقررة ويضرب له أجلا للقيام بذلك.

إذا لم تنجز الاشغال في الميعاد المحدد لذلك تستحق الجماعة الحضرية أو القروية مبلغ الضمان المنصوص عليه في المادة 38 اعلاه على ان تتولى بنفسها أو بواسطة من تفوض اليه ذلك انجاز الاشغال اللازمة.

### المادة 41

يتم التسلم الموقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الاشغال، وتضاف الى محضر التسلم الموقت شهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تتضمن بيان البقع الارضية التي يمكن بيعها أو ايجارها.

ويتم التسلم النهائي بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم الموقت المتعلق بأشغال القسط الاخير.

### المادة 42

إذا كان الضمان المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه عبارة عن تجميد مبالغ في حساب وجب ايداع المبالغ المخصصة لذلك في حساب يفتح في الخزينة العامة او في مؤسسة بنكية ويغذى، فور انتهاء أشغال القسط الاول، بالمبالغ الحاصلة من اثمان بيع البقع الأرضية المبرمة بعد التسلم الموقت لكل قسط من أقساط الاشغال.

ويمكن أن يفرج تدريجياً عن المبالغ المجددة المشار إليها آنفاً بحسب سير انجاز الاشغال وبعد التحقق من الحالة التي توجد عليها، وذلك بشرط الادلاء بشهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة 24 أعلاه.

ويهدف التحقق المشار إليه في الفقرة السابقة الى تمكين ادارة الجماعة الحضرية او القروية من التأكد من أن الاشغال المنجزة موافقة للتقديرات الواردة في برنامج تقسيط الاشغال الذي يتضمنه الملف المقدم للحصول على الاذن في القيام بإحداث التجزئة أو المجموعة السكنية. وينص في الشهادة التي يسلمها رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية على المبالغ النقدية التي يمكن الافراج عنها.

### الفصل الخامس: في الأبنية المقامة في التجزئات

#### المادة 43

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

#### المادة 44

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

### الفصل السادس: في نظام الاجزاء المشتركة

#### المادة 45

يجب على صاحب التجزئة ان يضع نظاماً للأجزاء المشتركة في التجزئات التي تكون فيها تلك الاجزاء كالطرق والمساحات الخضراء والملاعب ملكية خاصة.

ويهدف النظام المشار إليه أعلاه على سبيل المثال الى تحديد:

- الاجزاء المشتركة في التجزئة؛

- التزامات الشركاء؛

- شروط تعيين ممثل الشركاء.

ويجب أن يودع نظام الاجزاء المشتركة في مقر الجماعة الحضرية او القروية قبل التسلم الموقت لأشغال تجهيز التجزئة.

## الفصل السابع: في الإشهار

### المادة 46

يجب فور الحصول على الاذن في القيام بإحداث التجزئة ان تجعل في متناول الجمهور بمقر الجماعة الحضرية أو القروية والمحافضة على الاملاك العقارية المعنية:

- المستندات المنصوص عليها في البنود (2) و(3) و(4) من المادة 4 أعلاه؛  
- برنامج تقسيط انجاز الاشغال المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه، ان وجد.  
ويكون نظام الاجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 أعلاه محل الاشهار المشار اليه في الفقرة الاولى من هذه المادة قبل التسلم الموقت لأشغال تجهيز التجزئة.  
ويجب أن تتضمن الوثائق المشار اليها اعلاه الاحالة على مراجع الاذن الصادر بإحداث التجزئة.

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

### المادة 47

يجب أن تتضمن الملصقات والاعلانات وغيرها من وسائل الاشهار بيان الاماكن الموضوعه بها الوثائق المنصوص عليها في المادة 46 أعلاه ومراجع الاذن الصادر بإحداث التجزئة، ولا يجوز ان تثبت فيها أي معلومات غير متفقة مع بيانات تلك الوثائق يكون من شأنها التغيرير بمن يرغبون في شراء بقع في العقار موضوع التجزئة.

### المادة 48

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

## الباب الثاني: في إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية

### المادة 49

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

### المادة 50

إذا تعلق الأمر بإعادة هيكلة تجزئات غير قانونية معدة للسكن يجوز للدولة والجماعات المحلية ان تقوم بنزع ملكية الاراضي اللازمة لمباشرة عمليات التقويم التي تقتضيها متطلبات الصحة والأمن والراحة العامة ، ويكون ذلك وفق الاحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال الموقت ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)<sup>251</sup>.

### المادة 51

فيما يتعلق بالتجزئات غير القانونية المعدة للسكن التي يراد إعادة هيكلتها، يساهم صاحب التجزئة ومالكو البقع الارضية التابعة لها في مصروفات القيام بالتجهيزات غير المنجزة. وتوزع المساهمة المشار إليها اعلاه وتقدر وفق الاحكام المنصوص عليها في المواد 52 و53 و54 من هذا القانون.

### المادة 52

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

---

251- الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980.

### المادة 53

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

### المادة 54

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

### المادة 55

تم المتابعات لتحصيل المساهمات المنصوص عليها في المواد السابقة، إن اقتضى الحال ذلك، وفق القواعد المقررة لتحصيل مستحقات الدولة والجماعات المحلية.

## الباب الثالث: المجموعات السكنية

### المادة 56

تعتبر مجموعات سكنية المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متتالية على بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع أرضية مالك أو مالكو البقعة أو البقع المقامة عليها المباني.

### المادة 57

تسري على المجموعات السكنية الاحكام المقررة في الباب الأول من هذا القانون.

## الباب الرابع: في تقسيم العقارات

### المادة 58

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشتملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمنخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على اذن سابق للتقسيم<sup>252</sup> :

252- أنظر المادتين 20 و 21 من المرسوم رقم 2.92.833، سالف الذكر.



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

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

## المادة 59

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

## المادة 20

" يسلم رئيس مجلس الجماعة الاذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 90.25 بعد استطلاع رأي:  
- المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير إذا كانت الارض محل التقسيم واقعة خارج دائرة اختصاص وكالة حضرية.  
- المحافظة على الاملاك العقارية المختصة. "

## المادة 21

" يجب ان يوجه طلب الاذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 الى مقر الجماعة المعنية في رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم أو يودع به مقابل وصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لن مودع الطلب المذكور، وان يكون مشفوعاً بأربع نسخ من الوثائق التالية :

- 1- تصميم لموقع البقعة المعنية بعده مهندس قانس بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية ان اقتضى الحال ويتضمن وختتها والطرق الموصلة اليها مع بيان اسائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛
- 2- شهادة من المحافظة على الاملاك العقارية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصة المشاعة الراجعة لكل مالك شريك عندما يتعلق الامر بملكية مشتركة، وترفق الشهادة بتصميم عقاري إذا كان الملك محفظاً ونسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلق بالبقعة المعنية إذا كان غير محفظ؛
- 3- تصميم عام يبرز المباني القائمة ان اقتضى الحال ذلك؛
- 4- تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/5000 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشروع.

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

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

### المادة 60

لا يقبل طلب الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 58 أعلاه إذا كانت الارض المعنية تقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير. وفي هذه الحالة لا يجوز الاذن في اجراء العملية الا وفق الشروط المنصوص عليها في الباب الاول من هذا القانون.

### المادة 61<sup>253</sup>

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

### المادة 62

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

---

253 - تم تغيير وتسميم المادة 61 أعلاه، بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

## الباب الخامس: الجزاءات

### الفصل الأول: مقتضيات زجرية<sup>254</sup>

#### الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعايبتها

##### المادة 63

يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون:

- إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات:

. من غير إذن سابق؛

. دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الأذن المسلمة في شأنها؛

. في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة؛

. فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة

للجماعات السلالية بدون إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك؛

- استعمال بناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة المشار إليهما في

القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من

ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛

- ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون المذكور رقم 12.90

المتعلق بالتعمير؛

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

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

سكنية، عندما تكون التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يحرق بشأنها محضر للتسلم

المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

---

254- تم نسخ وتعويض أحكام الفصل الأول من الباب الخامس أعلاه، بمقتضى المادة السابعة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

## المادة 63-1

يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها:

– ضباط الشرطة القضائية؛

- مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضباط الشرطة

القضائية.

لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية

أثناء مزاولتهم لمهامهم.

تخول صفة ضباط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة

المشار إليهم أعلاه، وذلك وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب بنص تنظيمي.

تحدد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم

في هذه المادة وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي.

## المادة 63-2

يزاول المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو يطلب من "السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس

المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية، بناء على إبلاغ بالمخالفة من طرف الأعوان التابعين

لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية.

"يقوم المراقب الذي عين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه، بتحرير

محضر بذلك طبقاً لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في

أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقاً بنسختين مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بصورة

رقمية لورش أو أعمال البناء أو الإصلاح موضوع المخالفة أو أية وسيلة أخرى تمكن من تحديد

وضعية المخالفة وبجميع الوثائق والمستندات الأخرى المتعلقة بالمخالفة.

توجه نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس

الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف.

### المادة 63-3

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

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

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

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

### المادة 63-4

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

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

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

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

- والي الجهة أو عامل العالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيساً؛
- رئيس المجلس الجماعي أو من يمثله؛

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

تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفية تنفيذ عملية الهدم.

### المادة 63-5

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

### المادة 63-6

تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 63-4 أعلاه، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو القيام ببناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك.

غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات

السلالية أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد، من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك، يجب على السلطة المحلية أن تقوم بهدما تلقائيا وعلى نفقة المخالف. ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه اقتضاؤها إذا كانت جارية.

#### المادة 64

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

#### الفرع الثاني: العقوبات الجزرية

#### المادة 65

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

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

#### المادة 66

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

#### المادة 67

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

#### المادة 68

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

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

### المادة 69

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

### المادة 70

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

### المادة 71

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

### المادة 71-1

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

### المادة 71-2

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

### المادة 71-3

علاوة على الحالات المنصوص عليها في الفصل 129 من مجموعة القانون الجنائي، يعد شريكاً لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية، حسب الحالة، ويعاقب



بنفس العقوبة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 48 ساعة من عملهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية التجزئة السكنية المخالفة للقانون.

### الفصل الثاني: بطلان العقود المخالفة للقانون

#### المادة 72

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

وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الادارة.

#### الباب السادس: أحكام متنوعة

#### المادة 73

الاحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية الى أحكام الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات<sup>255</sup> تنصرف بقوة القانون الى أحكام هذا القانون.

#### المادة 74

الصلاحيات المسندة في هذا القانون إلى رؤساء مجالس الجماعات الحضرية والقروية تمارسها في جماعه الرباط - حسان الحضرية وجماعة مشور الدار البيضاء السلطات المنصوص عليها في الفصلين 67 و67 المكرر من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي<sup>256</sup>، كما وقع تغييره وتتميمه خصوصا بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984)<sup>257</sup>.

255- الجريدة الرسمية عدد 2142 بتاريخ 5 ربيع الأول 1373 (13 نونبر 1953)، ص 3682.

256- الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر بتاريخ 6 شوال 1396 (فاتح أكتوبر 1976)، ص 3025؛ كما تم تغييره وتتميمه.

257- الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 7 محرم 1405 (3 أكتوبر 1984)، ص 929.

## المادة 75

تبقى سارية المفعول جميع أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 بتاريخ 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) المتعلق بوكالة الدار البيضاء الحضرية<sup>258</sup>.

## المادة 76

لا تسري أحكام هذا القانون على التجزئات العقارية والمجموعات السكنية والعمليات المشار إليها في الفصل 4 من الظهير الشريف الصادر في 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات<sup>259</sup> التي سبق أن كانت في تاريخ نشره في الجريدة الرسمية محل ملف مؤسس كما يجب، تم إيداعه في مقر مجلس الجماعة الحضرية أو القروية للحصول على الاذن اللازم.

## المادة 77

لا تخضع لأحكام هذا القانون التجزئات العقارية المراد إنجازها في التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم تنمية تطبيقاً لأحكام الظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية<sup>260</sup>.

## المادة 78

ينسخ الظهير الشريف بتاريخ 20 من محرم 1373 (30 سبتمبر 1953) المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات<sup>261</sup>.

---

258- الجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 14 محرم 1405 (10 أكتوبر 1984)، ص 959.

259- أنظر هامش المادة 73 أعلاه.

260- الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

261- أنظر هامش المادة 73 أعلاه.

## نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت

## القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت<sup>262</sup>

كما تم تعديله بالقانونين التاليين:

- القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 57.223.1 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص 5228؛
- القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)؛ الجريدة الرسمية عدد 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 (3 نوفمبر 1993)، ص 2168.

---

262- الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980.

ظهر شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو  
1982) بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة  
وبالاحتلال المؤقت

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف- بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهورنا الشريف هذا أسماه الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه؛

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

**الفصل الأول -** ينفذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال

المؤقت والمثبت نصه بعده، كما وافق عليه مجلس النواب في 14 من صفر 1401 (22 دجنبر  
1980).

# قانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت

## الجزء الأول: نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

### الباب الأول: أحكام عامة

#### الفصل 1

إن نزع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون<sup>263</sup> مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلاً أو بعضاً بموجب تشريعات خاصة.

#### الفصل 2

يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي<sup>264</sup>.

263 - انظر الفقرة الثانية من الفصل 35 من دستور المملكة المغربية:

".... ولا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون."

(ظهر شريف رقم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليو 2011) بتنفيذ نص الدستور؛ الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليو 2011)، ص 3600)

264 - تنص الفقرة الثانية من المادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه بحكم إدارية على ما يلي:

"وتختص المحاكم الإدارية كذلك بالنظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمعاشات ومنح الوفاة المستحقة للعاملين في مرافق الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وموظفي إدارة مجلس النواب وموظفي إدارة مجلس المستشارين وعن تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالانتخابات والضرائب ونزع الملكية لأجل المنفعة العامة..." - انظر كذلك المادة 38 من نفس القانون:

"تطبق أمام المحاكم الإدارية في قضايا نزع الملكية القواعد الإجرائية المنصوص عليها في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81، ويتولى اختصاصات قاضي المستعجلات رئيس المحكمة الإدارية أو القاضي الذي ينييه عنه لهذه الغاية.

(القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه بحكم إدارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 الصادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993): الجريدة الرسمية عدد 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 (3 نونبر 1993)، ص 2168؛ كما تم

تتميمه وتغييره)

### الفصل 3

يجوز حق نزع الملكية إلى الدولة والجماعات المحلية وإلى الأشخاص المعنويين الآخرين الجارية عليهم أحكام القانون العام<sup>265</sup> أو الخاص أو الأشخاص الطبيعيين الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات معلن أنها ذات منفعة عامة.

### الفصل 4

لا يجوز نزع ملكية المباني ذات الصبغة الدينية المعدة لإقامة مختلف الشعائر وكذا المقابر والعقارات التابعة للملك العام والمنشآت العسكرية.

### الفصل 5

يباشر طبق الشروط المقررة في هذا القانون إعلان المنفعة العامة والحكم بنقل الملكية إلى نازعها وتحديد التعويض عن نزع الملكية.

### الباب الثاني: إعلان المنفعة العامة والتخلي

### الفصل 6

تعلن المنفعة العامة بمقرر إداري<sup>266</sup> يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها. ويمكن أن تشمل هذه المنطقة بالإضافة إلى العقارات اللازمة لإنجاز المنشآت أو العمليات المعلن أنها ذات منفعة عامة على الجزء الباقي من هذه العقارات وعلى العقارات المجاورة لها إذا تبين

---

265 - انظر المادة 12 من الظهير الشريف رقم 1.93.51 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية: "تمارس الوكالة الحضرية بتفويض فيما يخص تلك العقارات اللازمة للقيام بنشاطها الحقوق المحولة للسلطة العامة للمادة 3 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)".

(ظهير شريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ ربيع الأول 1414 (15 سبتمبر 1993)؛ ص 1624).

266 - انظر الفصل 1 من المرسوم رقم 2.82.382 صادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 المؤرخ بـ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 988.

"تطبيقا للفصل 6 من القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه تعلن المنفعة العامة بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر".

أن نزع ملكيتها ضروري لتحقيق هدف المنفعة العامة المنشود أو إذا كان إنجاز الأشغال يؤدي إلى زيادة ملحوظة في قيمة العقارات المذكورة.

وبالرغم عن أحكام الفصل 40 يمكن في هذه الحالة أن تحدد بالمقرر الإداري المشار إليه في المقطع الأول أو بمقرر إداري لاحق كيفية استعمال العقارات غير المدججة بالفعل في المنشآت أو شروط إعادة بيع تلك العقارات.

## الفصل 7

يمكن للمقرر المصرح بالمنفعة العامة أن يعين مباشرة الأملاك التي يشملها نزع الملكية وإلا فإن هذا التعيين يقع بموجب مقرر إداري يدعى "مقرر التخلي".  
ويجب أن يصدر هذا المقرر في أجل سنتين بيتدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية. وإذا انصرم هذا الأجل دون أن يتم ذلك تعين تجديد إعلان المنفعة العامة.

## الفصل 8

تتخذ بشأن المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة تدابير الإشهار الآتية:

1. نشر المقرر بكامله في الجريدة الرسمية (الجزء الأول) ونشر إعلان بشأنه في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية مع الإشارة إلى الجريدة الرسمية التي وقع نشره بها؛

2. تعليق نصه الكامل بمكاتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع ملكيتها.

ويمكن أن تتم التدابير المذكورة بجميع وسائل الإشهار الأخرى الملائمة.

## الفصل 9

إذا عين في نفس الوقت المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة الأملاك المقرر نزع ملكيتها اعتبر المقرر من جراء ذلك بمثابة مقرر للتخلي ووجب أن تتخذ بشأنه بهذه الصفة الإجراءات المقررة في الفصول 10 و 11 و 12.



## الفصل 10

يجب إجراء بحث إداري<sup>267</sup> قبل اتخاذ مقرر التخلي<sup>268</sup>.

ولأجل ذلك فإن مشروع المقرر المذكور:

- ينشر بالجريدة الرسمية (الجزء الثاني) وفي جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية<sup>269</sup>؛

- يودع مشفوعاً بتصميم لدى مكتب الجماعة حيث يمكن للمعنيين بالأمر الاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

## الفصل 11

يجب على المعنيين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكترين وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات والابقوا وحدهم مدينين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات التي قد يطالبون بها، كما يجب، داخل نفس الأجل، على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم والا سقط كل حق لهم.

---

267 - انظر الفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

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

268 - انظر الفصل 2 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يتخذ مقرر التخلي المنصوص عليه في الفقرة 2 من الفصل 7 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه:

- رئيس المجلس الجماعي إذا كان القائم بنزع الملكية جماعة حضرية أو قروية أو أي شخص تفوض إليه هذا الحق؛  
- عامل الإقليم أو العمالة إذا كان القائم بنزع الملكية إقليم أو عمالة أو شخص يفوض إليه هذا الحق؛  
- الوزير المعني بالأمر بعد استشارة وزير الداخلية في الحالات غير المشار إليها أعلاه".

269 - انظر الفصل 3 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"تتزم السلطة الإدارية المحلية بنشر إعلان الإيداع المنصوص عليه في الفصل 10 من القانون رقم 7.81، الآنف الذكر".

ويتعين على نازع الملكية أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية تسليمه شهادة تتضمن قائمة الأشخاص الموجودة بأيديهم حقوق عينية مقيدة في السجلات العقارية، ويمكن أن تكون هذه الشهادة جماعية.

## الفصل 12

يودع كذلك مشروع مقرر التخلي لدى المحافظة على الأملاك العقارية التابع لها موقع العقارات.

وبناء على هذا الإيداع يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية تسليم نازع الملكية شهادة تثبت أن مشروع المقرر المذكور قد قيد:

- أما في الرسوم العقارية المعنية بالأمر عملاً بالفصل 85 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري؛

- وأما إذا كان الأمر يتعلق بعقارات في طور التحفيظ، في سجل التعرضات عملاً بالفصل 84 من الظهير الشريف المذكور، وفي هذه الحالة يجب أن تتضمن الشهادة بالإضافة إلى ذلك عند الاقتضاء أسماء المتعرضين ونوع الحقوق المطالب بها بالضبط وأهلية الأشخاص الحائزين لها ومحل المخابرة معهم وكذا جميع التحملات المثقل بها العقار أو الحقوق العينية العقارية المقصودة.

وإذا كان الأمر يتعلق بعقارات غير محفظة ولا في طور التحفيظ فإن مشروع مقرر التخلي يودع لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية<sup>270</sup> التابع لها موقع العقارات لأجل تقييده في السجل الخاص المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية<sup>271</sup>. ويسلم كاتب الضبط إلى نازع الملكية شهادة تثبت هذا التقييد.

270 - حلت عبارة "كتابة ضبط المحكمة الإدارية" محل عبارة "كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية" في الفصل 12 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محام إدارية، سالف الذكر.

271 - ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على قانون المسطرة المدنية؛ الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741، كما تم تغييره وتتميمه.

### الفصل 13

تتخذ بشأن مقرر التخلي نفس تدابير الإشهار المقررة في الفصل 8 بالنسبة للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة.

### الفصل 14

تكون الإجراءات المقررة في الفصول 8 و9 و10 اختيارية إذا كان المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة يتعلق بعمليات أو بأشغال تمه الدفاع الوطني. وإذا وقع العدول عن الإجراءات المذكورة وجب أن يتضمن المقرر بيان الأملاك المطلوب نزع ملكيتها وأن يبلغ إلى المظنون أنهم الملاك طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل 46. ويتعين على الملاك الوفاء بالالتزام المنصوص عليه في الفصل 11 خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ التبليغ.

### الباب الثالث: آثار مقررات إعلان المنفعة العامة والتخلي

### الفصل 15

لا يجوز خلال أجل سنتين يبتدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية إقامة أي بناء أو غرس أو تحسين في العقارات الواقعة داخل المنطقة المحددة في المقرر المذكور دون موافقة نازع الملكية.

### الفصل 16

إن الأملاك المعينة في مقرر التخلي تبقى خاضعة لنفس الارتفاقات المقررة في الفصل السابق لمدة سنتين تبتدئ من تاريخ نشر المقرر المذكور في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه.

### الفصل 17

يحدد الأجل الذي يمكن أن تبقى خلاله الأملاك المعينة في "مقرر التخلي" خاضعة لنزع الملكية في سنتين ابتداء من تاريخ نشر هذا المقرر في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه.

وإذا لم يودع نازع الملكية خلال هذا الأجل المقال المنصوص عليه في المقطع الأول من الفصل 18 فإنه لا يمكن الحكم بنزع الملكية إلا بموجب إعلان جديد للمنفعة العامة.

## الباب الرابع: الحيابة والحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات

### الفصل 18

يودع نازع الملكية لدى المحكمة الإدارية<sup>272</sup> الواقع العقار في دائرة نفوذها طلباً يرمي إلى الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات وذلك بمجرد استيفاء الإجراءات المتعلقة بمقرر التحلي والمنصوص عليها في الفصول 8 و9 و10 و12 أو بمجرد تبليغ المقرر المذكور في الحالة المنصوص عليها في المقطع 2 من الفصل 14 وبعد انصرام الأجل المشار إليه في المقطع 3 من الفصل المذكور. ويودع نازع الملكية كذلك لدى المحكمة المذكورة التي تبت في الأمر هذه المرة في شكل محكمة للمستعجلات طلباً لأجل الحكم له بحيابة العقار مقابل إيداع أو دفع مبلغ التعويض المقترح. واستثناء من أحكام الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية تقبل الطلبات المذكورة، ولو لم ينص فيها على أحد البيانات المقررة في الفصل المذكور إذا تعذر على نازع الملكية الإدلاء به. وتشفع الطلبات المشار إليها أعلاه التي يجب أن يحدد فيها مبلغ التعويض الذي يقترحه نازع الملكية بجميع المستندات المثبتة لاستيفاء الإجراءات المذكورة ولاسيما الشهادات المشار إليها في الفصلين 11 و12 المسلمة من لدن المحافظ على الأملاك العقارية عند الاقتضاء. وفي حالة ما إذا كانت العملية أو الأشغال المعلن أنها ذات منفعة عامة تؤدي إلى إيداع طلبين أو عدة طلبات بشأن الجوهر أو بشأن الحيابة فإن المستندات المثبتة المشار إليها في المقطع السابق يمكن الإدلاء بها مرة واحدة وقت إيداع الطلب الأول وتعتبر كافية بالنسبة لجميع الطلبات.

272 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "المحكمة الابتدائية" في الفصل 18 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

## الفصل 19

يختص قاضي المستعجلات<sup>273</sup> وحده للإذن بواسطة أمر في الحيازة مقابل دفع أو إيداع تعويض احتياطي يعادل مبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية.

كما أن رئيس المحكمة الإدارية<sup>274</sup> أو القاضي المفوض من قبله الذي ينظر في القضية بصفة قاضي نزع الملكية يختص وحده بالحكم بواسطة حكم لفائدة نازع الملكية بنقل ملكية العقارات و - أو الحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد مبلغ التعويضات.

## الفصل 20

يحدد التعويض عن نزع الملكية طبق القواعد الآتية:

1. يجب ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر؛
2. يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها؛
3. يجب ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك التي ستنزع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه في حالة ما إذا لم يودع نازع الملكية في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر "مقرر التخلي" أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، المقال الرامي إلى

273 - انظر المادة 38 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر:

"تطبيق أمام المحاكم الإدارية في قضايا نزع الملكية القواعد الإجرائية المنصوص عليها في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81، ويتولى اختصاصات قاضي المستعجلات رئيس المحكمة الإدارية أو القاضي الذي ينيب عنه لهذه الغاية".

274 - حلت عبارة "رئيس المحكمة الإدارية" محل عبارة "رئيس المحكمة" في الفصل 19 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة ضبط المحكمة الإدارية<sup>275</sup>.

4. يغير التعويض، عند الاقتضاء، باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته.

ويجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 2 و3 و4 أعلاه.

## الفصل 21

تحدد المحكمة الإدارية<sup>276</sup> في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق الماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر لمجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض.

## الفصل 22

إذا كان يشغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكثرون بصفة قانونية مصرح بهم على إثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات الواجبة لهم أو عند الاقتضاء تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن.

## الفصل 23

يجوز للمالك بناية شمل نزع الملكية جزءا منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل 10.

275 - حلت عبارة "كتابة ضبط المحكمة الادارية" محل عبارة "كتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية" في الفصل 20 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محكم إدارية، سالف الذكر.

276 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 21 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محكم إدارية، سالف الذكر.

وكذلك الشأن، مع مراعاة التحفظات الآتية، فيما يخص المالك الذي لا يحتفظ على إثر نزع ملكية جزء من أرضه إلا بقطعة اعتراف بأنها غير قابلة للاستعمال بالنظر لأنظمة التعمير<sup>277</sup> ولا لأي استغلال مفيد.

غير أنه:

- من جهة لا يمكن الاستفادة من هذه المقتضيات إذا كان من شأن ذلك الإخلال بمبدأ عدم التعويض عن الارتفاقات المشار إليها في المقطع 4 من الفصل 8 من الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) بشأن التعمير<sup>278</sup> وفي المقطع الثاني من الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بتوسيع نطاق المجموعات العمرانية القروية<sup>279</sup>؛

---

277 - من أهم النصوص التشريعية التي تم مجال التعمير:

- القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير، سالف الذكر.

- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

278 - تم نسخ الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير، وذلك بمقتضى المادة 87 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير، سالف الذكر. كما تنص المادة 88 من نفس القانون على أن "الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير تنصرف بقوة القانون إلى الأحكام المطابقة لها المقررة في هذا القانون".

وتجدر الإشارة على أن الفقرة الرابعة من الفصل 8 من ظهير 30 يوليوز 1952 المنسوخ أصبحت تقابلها المادة 84 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير سالف الذكر:

#### المادة 84

"لا يستحق أي تعويض على الارتفاقات المحدثة عملاً بأحكام هذا القانون والنصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، استجابة لمقتضيات الأمن والصحة والمتطلبات الجمالية.

بيد أنه يستحق تعويض إذا نتج عن الارتفاقات المشار إليها أعلاه إما مساس بحقوق مكتسبة وأما تغيير أدخل على الحالة التي كانت عليها الأماكن من قبل ونشأ عنه ضرر مباشر مادي محقق، ويجدد التعويض بحكم قضائي في حالة عدم اتفاق من يعنيه الأمر على ذلك".

279 - ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العارات القروية؛ الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

ومن جهة أخرى يتعين على المحكمة الإدارية<sup>280</sup> إذا كان من شأن الطلب أن يؤدي إلى تأخير إجراء نزع الملكية، أن تبت بأحكام منفصلة في نقل الملكية وتحديد التعويض المتعلق بالعقار موضوع نزع الملكية وفي نقل الملكية وتحديد التعويض عن جزء العقار المعترف بعدم قابليته للاستعمال.

## الفصل 24

عندما يلتمس نازع الملكية الحيابة لا يجوز لقاضي المستعجلات<sup>281</sup> رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة.

وينص الأمر بالإذن في الحيابة على دفع التعويض الاحتياطي المنصوص عليه في الفصل 19 إلى ذوي الحقوق أو على إيداعه.

ويحدد في الحكم الصادر بنقل الملكية التعويض عن نزع الملكية بعد التذكير وجوبا بمبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية وينص فيه على وجوب أداء التعويض أو إيداعه.

ويباشر تبليغ أو نشر القرارين القضائيين المشار إليهما في المقطعين السابقين طبق الشروط المقررة في الفصل 26 ويودعان كذلك لدى المحافظة على الأملاك العقارية، وعندما يتعلق الأمر بعقار غير محفوظ ولا في طور التحفيظ، يقيد القراران المذكوران من لدن كاتب الضبط بالمحكمة الإدارية<sup>282</sup> في السجل المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية<sup>283</sup>.

---

280 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "القاضي" في الفصل 23 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

281 - انظر الهامش المتضمن للفصل 19 أعلاه.

282 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "المحكمة الابتدائية" في الفصل 24 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

283 - انظر الفقرة 6 من الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية:

"إذا تعلق الأمر بحجز تحفظي على عقار غير العقارات المشار إليها في الفقرة أعلاه حدده المحضر ببيان مكان وجوده وحدوده ومساحته إن أمكن مع الإشارة إلى كل المعلومات المفيدة وترسل نسخة من الأمر بالحجز والمحضر بواسطة عون التنفيذ إلى رئيس المحكمة الابتدائية قصد تنقيده **بسجل خاص موضوع رهن إشارة العموم** ويقع الإشهار علاوة على ذلك لمدة خمسة عشر يوماً بتعليق الإعلان بالمحكمة على نفقة الحاجز".



## الفصل 25

إذا كان العقار محفظاً أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار محفظ جاز لنازع الملكية طلب تسجيل تقييد أولي في الرسم العقاري للمحافظة مؤقتاً على حقه مع تدعيم طلبه بالأمر الصادر بالإذن في الحياة المنصوص عليه في الفصل 24.

وتتبعاً لأحكام الفصل 86 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) فإن أثر التقييد الأولي لا ينتهي إلا وقت تقييد نقل الملكية الذي يرجع ترتيبه وأثره إلى تاريخ التقييد الأولي المذكور.

وإذا كان العقار في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار في طور التحفيظ وجب التنصيص على إيداع الأمر الصادر بالإذن في الحياة لدى المحافظة على الأملاك العقارية في سجل التعرضات طبقاً للفصل 84 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913).

ولا يحتج على نازع الملكية برسم أي تفويت أو تأسيس حقوق عينية بهم عقاراً غير محفظ في طور نزاع الملكية إذا لم يكن لهذا الرسم تاريخ ثابت قبل تاريخ الأمر الصادر بالإذن له في الحياة أو تاريخ المراضة المنصوص عليها في المقطع الثاني من الفصل 42.

## الفصل 26

إن القرارات القضائية الصادرة بنزع الملكية أو بالإذن في الحياة تبلغ تلقائياً من طرف كاتب الضبط إلى نازع الملكية وإلى المزرعة ملكيتهم الذين عرفوا بأنفسهم على إثر الإشهار المنصوص عليه في الفصول 8 و9 و10 وكذا إذا كان الأمر يتعلق بعقارات محفظة أو في طور التحفيظ إلى مختلف ذوي الحقوق كما هم مثبتون بالشهادات المنصوص عليها في الفصل 11 وعند الاقتضاء إلى شاغل العقار.

وإذا طرأ على الوضعية القانونية للعقار أو للحقوق العينية المزرعة ملكيتها تغيير بعد البحث أو خلال الدعوى ولا سيما على إثر وفاة، فإن القرارات المشار إليها في المقطع السابق يحتج بها على جميع ذوي الحقوق الذين لم يعرفوا بأنفسهم بصفة قانونية أو الذين عملوا على تقييد أنفسهم بالرسم

العقاري أو بملف مطلب التحفيظ المعنيين لكنهم لم يتدخلوا في الدعوى بصفة متدخلين إراديين، ويجب على المحافظ على الأملاك العقارية في حالة الحكم بنقل الملكية أن يباشر تقييد هذا النقل لفائدة نازع الملكية طبق الشروط المحددة في الفصل 37 مع العلم بأن حقوق المعنيين بالأمر تحول إلى حقوق في التعويض.

وإذا لم يعرف المنزوعة ملكيتهم بأنفسهم وكان العقار المقصود غير محفظ ولا في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية المعنية لا تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ فإن القرارات المشار إليها في المقطع الأول تنشر في شكل ملخصات من طرف نازع الملكية في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية. وتعلق كذلك نصوص القرارات المذكورة بكاملها في مكتب الجماعة التابع لها موقع العقار.

## الفصل 27

إن حيازة نازع الملكية للعقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها لا يمكن أن تتم إلا بعد استيفاء إجراءات التبليغ أو النشر المنصوص عليها في الفصل 26 ودفع التعويض الاحتياطي أو إيداعه.

## الفصل 28

تحدد المحكمة الإدارية<sup>284</sup> المصاريف ويتحملها نازع الملكية.

### الباب الخامس: دفع التعويضات أو إيداعها

## الفصل 29

يدفع التعويض المؤقت والتعويض المحدد في الحكم بمجرد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 26.

---

284 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "قاضي نزاع الملكية" في الفصل 28 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

## الفصل 30

غير أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير.

ويتخذ نفس الإجراء إذا لم يدل بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية، وفي هذه الحالة يعمل نازع الملكية على تعليق إعلانات بمكتب الجماعة والمحافظة على الأملاك العقارية المعنيين بالأمر تعرف بالعقارات وبأسماء الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وإذا لم يقدم أي تعرض خلال أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التعليق فإن التعويضات تدفع إلى الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وفي حالة حدوث تعرض يبقى التعويض مودعا إلى أن يصدر قرار قضائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يدلي الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم.

وفيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ المعترض عليها أو العقارات غير المحفظة المتنازع في شأنها أمام المحاكم فإن التعويض يبقى مودعا إلى أن يتم تعيين ذوي الحقوق الحقيقيين على إثر إجراءات التحفيظ أو الدعوى الجارية.

## الفصل 31

إذا لم يتم دفع المبالغ الواجبة أو إيداعها خلال أجل شهر ابتداء من يوم تبليغ أو نشر الحكم الصادر بالأمر بالحيازة أو بنزع الملكية ترتبت على ذلك بحكم القانون لصالح المعنيين بالأمر بمجرد انتهاء هذا الأجل فوائد حسب السعر القانوني المعمول به في المعاملات المدنية.

وتترتب كذلك بحكم القانون فوائد لصالح المعنيين بالأمر إذا لم يرفع الحظر عن المبالغ المودعة في أجل شهرين يبتدئ من اليوم الذي أدلوا فيه برسوم صحيحة أو برفع اليد عن التعويضات.

## الباب السادس: طرق الطعن

## الفصل 32

لا يمكن التعرض على القرارين القضائيين المنصوص عليهما في الفصل 24 أعلاه.

ولا يمكن استئناف الأمر الصادر بالإذن في الحيازة.

أما الحكم الصادر بنقل الملكية وتحديد التعويض فيمكن استئنائه فيما يتعلق بتحديد التعويض فقط.

### الفصل 33<sup>285</sup>

يرفع الاستئناف المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من الفصل السابق إلى محكمة النقض<sup>286</sup> بوصفها الجهة القضائية التي تستأنف أمامها أحكام المحاكم الإدارية<sup>287</sup>، ويجب أن يقدم إلى كتابة ضبط المحكمة الإدارية داخل أجل 30 يوماً من تبليغ الحكم، ولا يترتب عليه وقف التنفيذ.

### الفصل 34

إن الحكم الاستئنائي يبلغه تلقائياً كاتب الضبط لدى محكمة الاستئناف<sup>288</sup> أو ينشره نازع الملكية طبق الشروط المقررة في الفصل 26.

### الفصل 35

إن دفع الفرق المحتمل بين مبلغ التعويض المعروض ومبلغ التعويض عن نزاع الملكية أو بين هذا التعويض والتعويض المحدد بحكم استئنائي يتوقف في حالة استئناف أو طلب النقض، مع مراعاة أحكام الفصلين 30 و31، على تقديم ذوي الحقوق لكفالة بنكية. وفي حالة عدم تقديم الكفالة يودع الفرق ويبقى مودعا إلى أن تنتهي المسطرة القضائية.

---

285 - تم نسخ وتعويض أحكام الفصل 33 أعلاه بمقتضى المادة 39 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

286 - حلت عبارة محكمة النقض محل العبارة السابقة المجلس الأعلى بالمادة الفريدة من القانون رقم 11.58 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص 5228.

287 - قارن مع المادة 5 من القانون رقم 80.03 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية: "تختص محاكم الاستئناف الإدارية بالنظر في استئناف أحكام المحاكم الإدارية وأوامر رؤسائها ما عدا إذا كانت هناك مقتضيات قانونية مخالفة".

(القانون رقم 80.03 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.07 بتاريخ 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006)؛ الجريدة الرسمية عدد 5398 بتاريخ 24 محرم 1427 (23 فبراير 2006)، ص 490، كما تم تغييره وتتميمه).

288 - نفس الملاحظة السابقة.

## الفصل 36

تطبق أحكام الفصل 28 على مصاريف الاستئناف والنقض.

### الباب السابع: أمر نزع الملكية

## الفصل 37

بالرغم عن كل المقتضيات المنافية الواردة في التشريع المتعلق بنظام التحفيظ والمرسوم الملكي بمثابة قانون الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966)<sup>289</sup> الذي مدد بموجبه نظام التحفيظ العقاري إلى المنطقة السابقة للحماية الاسبانية كما وقع تغييره، فإن إيداع الحكم بنقل الملكية لدى المحافظة على الأملاك العقارية يترتب عليه، في تاريخ الإيداع المذكور، تليخيص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها وذلك طبق الشروط الآتية :

1. فيما يخص العقارات المحفظة، يترتب عليه بحكم القانون نقل الملكية إلى اسم السلطة النازعة للملكية ويشطب تلقائياً على جميع التقييدات الموضوعة لفائدة الغير، كيفما كان نوعها وتحول حقوق المستفيدين إلى حقوق في التعويضات؛

2. فيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ والعقارات الخاضعة للمسطرة المنصوص عليها في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966)، يترتب عليه وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأن الحقوق المحتملة للمتعرضين التي يتعين تحديدها في إطار مسطرة التحفيظ العادية أو في نطاق المسطرة المقررة في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) تحول تلقائياً إلى حقوق في التعويض؛

---

289 - مرسوم ملكي رقم 114.66 بتاريخ 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) بمثابة قانون يطبق بموجبه في المنطقة السابقة للحماية الاسبانية نظام التحفيظ العقاري المعمول به في المنطقة الجنوبية وإحداث مسطرة خاصة لتحديد العقارات الموضوعة لها رسوم عقارية؛ الجريدة الرسمية عدد 2817 بتاريخ 11 رجب 1386 (26 أكتوبر 1966)، ص 2188، كما تم تغييره وتتميمه.

3. فيما يخص العقارات غير المحفوظة وغير الموجودة في طور التحفيظ، يخلص الحكم المذكور العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها. ويقوم المحفظ على الأملاك العقارية بناء على هذا الحكم بوضع رسوم نهائية في اسم السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود واعداد التصميم العقاري، مع العلم بأنه لا يمكن قبول أي تعرض ولا يمكن ممارسة الحقوق المحتملة لفائدة الغير كيفما كان نوعها إلا بخصوص التعويض.

### الفصل 38

لا يمكن لدعاوى الفسخ أو الاستحقاق وجميع الدعاوى العينية الأخرى أن توقف نزع الملكية أو أن تحول دون إنتاج آثاره. وتحول حقوق المطالبين إلى حقوق في التعويض ويبقى العقار خالصاً منها.

### الفصل 39

إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزع الملكية لإنجاز أشغال أو عمليات تختلف عن الأشغال أو العمليات التي برزت نزع ملكيته فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري<sup>290</sup>.

### الفصل 40

لا يجوز لنازع الملكية بيع العقارات المقتناة عن طريق نزع الملكية منذ أقل من خمس سنوات إلا بالالتجاء إلى مسطرة السمسرة العمومية ويجوز للملاك السابقين خلال نفس الأجل أن يستردوا عقاراتهم بثمنها الأصلي<sup>291</sup> بشرط دفع الثمن في ظرف العشرين يوماً.

290 - انظر الفصل 4 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"تطبيقاً للفصل 39 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه، يغير الغرض المعد له العقار الممتلك عن طريق نزع الملكية بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر".

291 - انظر الفصل 5 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يراد بالثمن الأصلي في الفصل 40 من القانون رقم 7.81 الآف الذكر مبلغ التعويض عن نزع الملكية الممنوح للمالك".

ولا تطبق أحكام المقطع السابق عندما يتم تحقيق الغرض المنصوص عليه في إعلان المنفعة العامة أو عندما يباع العقار إلى شخص ذاتي أو معنوي آخر مع إلزامه بتخصيصه للغرض المنصوص عليه في مقرر إعلان المنفعة العامة.

ولا تطبق أحكام المقطع الأول من هذا الفصل على حقوق الماء المنزوعة ملكيتها وفق أحكام الفصل 41، ويجوز للإدارة التصرف في هذه الحقوق طبقاً للتشريع المعمول به في نظام المياه<sup>292</sup>.

## الباب الثامن: أحكام مختلفة

### الفصل 41

إذا كان الاستعجال يقتضي أن تضم لفائدة الدولة بعض الموارد المائية قصد القيام بإعداد شامل نص مقرر إعلان المنفعة العامة على هذا الاستعجال وعين في نفس الوقت الحقوق المائية التي يقضي بالتخلي عنها.

ويمكن الإذن بموجب هذا المقرر في حيازة الحقوق المائية المذكورة حالاً أو آجلاً، وفي هذه الحالة يجب على اللجنة المكلفة<sup>293</sup> عند تعذر الاتفاق بالمرضاة أن تقوم بتقديم التعويضات داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر مقرر إعلان المنفعة العامة. وتطبق بعد ذلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 18 وما يليه.

---

292 - انظر الفصول 8، 10، 31، 33، 35 و 44 من القانون رقم 10.95 المتعلق بالماء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.154 بتاريخ 18 ربيع الأول 1416 (16 أغسطس 1995)؛ الجريدة الرسمية عدد 4325 بتاريخ 24 ربيع الآخر 1416 (20 سبتمبر 1995)، ص 2520، كما تم تنميته وتغييره.

293 - انظر الفصل 6 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 41 من القانون رقم 7.81 الآف الذكر والمكلفة، عند عدم حصول اتفاق، بتقدير التعويضات المتعلقة بنزع ملكية حقوق مائية من:

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها، رئيساً؛
- رئيس دائرة أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق المائية أو مندوبه؛
- ممثل وزارة التجهيز، كاتباً؛
- ممثل المصالح الإقليمية لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي".

يدفع التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام الفصل 29 وما يليه بعد أن يسقط المبلغ الذي قبضه المزرعة ملكيته.

غير أنه استثناء من أحكام الفصول المشار إليها أعلاه فإن التعويض لا يدفع إذا كان المزرعة ملكيتهم يملكون أراضي كائنة بقطاع سقوي أو مقرر سقيه.

وحينئذ تسلم لمن يهملهم الأمر دون بحث رخصة بأخذ الماء وفق مقاييس سقي العقارات المعنية ولا يلزم المزرعة ملكيتهم بدفع الوجيبة السنوية عن استعمال الماء ما لم يبلغ مجموع الوجيبات مبلغ التعويض عن نزع الملكية.

وإذا أوقف قبل الأداء التام للتعويض التزويد بالماء طيلة موسم فلاحي بكامله دفع للملاك المعنيين بمجرد انتهاء الموسم تعويض يعادل مبلغ الوجيبة عن استعمال الماء برسم الموسم الفلاحي السابق، وإذا لم تكن قد فرضت على المالك بتاريخ إيقاف التزويد بالماء أية وجيبة على استعمال الماء فإن التعويض يعادل عشرة في المائة (10%) من التعويض عن نزع الملكية.

وفي جميع الحالات فإن التعويض المؤدى خلال مدة إيقاف التزويد بالماء يسقط من التعويض عن نزع الملكية.

## الفصل 42

إذا اتفق نازع الملكية والمزرعة ملكيته على الثمن الذي حددته اللجنة<sup>294</sup> بعد نشر مقرر التخلي وعلى كفيات تفويت العقار أو الحقوق العينية المزرعة ملكيتها، فإن هذا الاتفاق الذي يجب

294 - انظر الفصل 7 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 42 من القانون رقم 7.81 الآنف الذكر والمكلفة بتحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية المزرعة ملكيتها من الأعضاء الدائمين التاليين بياهم:

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها، رئيساً؛  
- رئيس دائرة أملاك الدولة أو منتدبه؛  
- قاض التسجيل والتبر أو منتدبه؛  
- ممثل طالب نزع الملكية أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها ويضاف إلى اللجنة أعضاء غير دائمين، وهم بحسب طبيعة العقار:

مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه إذا تعلق الأمر بأراضٍ حضرية مبنية أو غير مبنية؛

مفتش التعمير أو منتدبه؛



أن يبرم طبقا لمقرر التخلي، يدرج في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية التابع لها موقع العقار إذا كان المزروعة ملكيته يقيم بالمكان المذكور.

أما إذا كان المزروعة ملكيته غير مقيم بذلك المكان فإن هذا الاتفاق يبرم وفق مقتضيات القانون الخاص بواسطة عقد عرفي أو عدلي ويبلغ إلى السلطة الإدارية المحلية وتترتب عليه ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظة على الأملاك العقارية جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37 وكذا سحب الدعوى عند الاقتضاء من المحكمة الإدارية<sup>295</sup> أو محكمة الاستئناف<sup>296</sup> أو محكمة النقض.

ويجوز كذلك إبرام اتفاق طبق نفس الشروط بين نازع الملكية والمزروعة ملكيته فيما يتعلق بالحيازة، وفي هذه الحالة يسقط مبلغ التعويض الاحتياطي الممنوح من التعويض عن نزع الملكية، ولا يمس قبض التعويض الاحتياطي حقوق من يهمهم الأمر في إثبات كافة مطالبهم فيما بعد أمام القضاء.

وإذا أبرم الاتفاق بشأن الحيازة قبل تبليغ أو نشر الحكم بنقل الملكية وكان الأمر يتعلق إما بعقار محفظ أو في طور التحفيظ وإما بحقوق عينية تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ جاز لنزع الملكية لأجل المحافظة المؤقتة على حقه الانتجاع إلى الإجراءات المنصوص عليها في المقاطع 1 إلى 3 من الفصل 25، ويقوم الاتفاق عند الاقتضاء مقام الأمر بالحيازة المشار إليه في الفصل المذكور.

---

الممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو منتدبه؛ إذا تعلق الأمر بأراض قروية؛  
مفتش الضرائب القروية أو منتدبه؛

وتتولى السلطة القائمة بنزع الملكية أعمال الكتابة".

295 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 42 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

296 - تختص محاكم الاستئناف الإدارية بالنظر في استئناف أحكام المحاكم الإدارية طبقا للمادة 5 من القانون رقم 80.03 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية، سالف الذكر.

### الفصل 43

إذا تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب خلال أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية أو القضائية قبل الحكم بنقل الملكية عن نزع ملكية عقار كلا أو بعضا وكان العقار المذكور واقعا في المنطقة المطلوب نزع ملكيتها أو معينها في مقرر التخلي ترتب على هذا التراجع، بشرط مراعاة أحكام الفصل 23، استصدار نازع الملكية لمقرر معدل<sup>297</sup> للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لمقرر التخلي.

وتتخذ بشأن هذا القرار المعدل تدابير الإشهار المنصوص عليها في الفصل 8 ويترتب على نشره في الجريدة الرسمية بحكم القانون، حسب الحالة، رفع الارتفاقات المنصوص عليها في الفصول 15 و 16 و 17 وسحب الدعوى من المحكمة الإدارية<sup>298</sup> وإعادة الحياة للملاك المعنيين بالأمر فيما يخص العقار أو جزء العقار المسقط من نزع الملكية.

### الفصل 44

يجوز لأوصياء ومثلي القاصرين أو المحاجير أو المتغييبين بعد الإذن من القاضي المختص عند الاقتضاء وبالرغم من جميع الأحكام المنافية، إبرام اتفاقات بالمرضاة تتعلق بالعقارات والحقوق العينية المزروعة ملكيتها التي يملكها الأشخاص الذين يمثلونهم سواء فيما يرجع للتعويض النهائي أو التعويض الاحتياطي عن الحياة.

ويأذن القاضي بالاتفاق بالمرضاة بناء على خبرة تحدد بموجبها القيمة التجارية للعقار أو للحقوق العينية موضوع الاتفاق المذكور.

297 - انظر الفصل 8 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يتخذ المقرر المعدل المشار إليه في الفصل 43 من القانون رقم 7.81 ألف الذكر وفق ما هو منصوص عليه في الفصل الأول أعلاه إذا تعلق الأمر بمقرر إعلان المنفعة العامة وبحسب ما هو وارد في الفصل الثاني من هذا المرسوم إذا تعلق الأمر بمقرر التخلي".

298 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 43 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

## الفصل 45

يتعين على الأطراف اختيار محل للمخابرة معهم عند بداية المسطرة بمقر المحكمة الإدارية<sup>299</sup> التابع لها موقع العقار. ويمكن أن تبلغ إلى محل المخابرة المذكور جميع الوثائق المسطرية الابتدائية والاستثنائية.

## الفصل 46

إذا تعذر تسليم التبليغات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 14 من هذا الجزء إلى المعنيين بالأمر اكتفي بتوجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذ موقع العقار ويعتمد على ذلك بالخصوص في حساب آجال الطعن عند الاقتضاء.

وفما يخص الأحكام القضائية المبلغة إلى القيم فإن آجال الطعن لا تبتدئ إلا بعد أن يعلق خلال أجل ثلاثين يوماً الحكم الصادر بلوحة معدة لهذا الغرض لدى كتابة الضبط بالمحكمة وينشر على نفقة نازع الملكية في جريدتين مأذون لهما في نشر الإعلانات القانونية تعينها المحكمة الإدارية<sup>300</sup>. ويجب أن يتم الإجراءان المذكوران بمجرد توجيه التبليغ إلى القيم. ويضفي قيام كاتب الضبط بهذين الإجراءين وشهادته بهما على الحكم الصبغة النهائية التي تسمح بتنفيذه.

## الفصل 47

إذا أمرت المحكمة الإدارية<sup>301</sup> بإجراء خبرة تولى كاتب الضبط على الفور، استثناء من أحكام المقطع الثاني من الفصل 60 من قانون المسطرة المدنية، تبليغ النص الكامل لتقرير الخبرة إلى نازع الملكية وإلى المنزوعة منهم الملكية.

---

299 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "المحكمة الابتدائية" في الفصل 45 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

300- حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "القاضي" في الفصل 46 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

301 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "القاضي" في الفصل 47 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

## الفصل 48

الآجال المنصوص عليها في هذا القانون آجال كاملة.

## الفصل 49

تطبق على قضايا نزع الملكية جميع قواعد الاختصاص والمسطرة المقررة في قانون المسطرة المدنية ماعدا في حالة الاستثناءات المنصوص عليها في هذا القانون.

## الجزء الثاني: الاحتلال المؤقت

## الفصل 50

يجوز حق الاحتلال المؤقت الإذن في الحيازة المؤقتة لأرض لفائدة كل منفذ لأشغال عامة ويسمح له من أجل تسهيل القيام بالأشغال العامة المعهود إليه بها:

1. إما بأن يقوم في تلك الأرض بالدراسات والأعمال التحضيرية للأشغال العامة؛
  2. وإما بأن يودع فيها مؤقتا الآلات والمواد أو أن يقيم فيها أورشاشا أو طرقا ضرورية لإنجاز الأشغال أو منشآت أخرى؛
  3. وإما بأن يستخرج منها بعض المواد.
- ويمارس حق الاحتلال المؤقت طبق الشروط المبينة بعده.

## الفصل 51

يجوز لأعوان الإدارة أو الأشخاص الذين تفوض إليهم حقوقها أن يدخلوا لأجل القيام بالعمليات المنصوص عليها في الفقرة 1 من الفصل 50 إلى الأملاك الخاصة باستثناء دور السكنى بناء على مقرر إداري<sup>302</sup> يبين فيه نوع العمليات المذكورة والجهة الواجب إنجاز هذه العمليات فيها وتاريخ الشروع في إنجازها.

302 - انظر الفصل 9 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يتخذ الوزير المعني بالأمر المقررين الإداريين المنصوص عليها في الفصلين 51 و52 من القانون رقم 7.81 الآف الذكر".

وتسلم إلى المستفيدين من هذا الحق نسخة مطابقة للمقرر يتعين عليهم تقديمها إلى ملاك العقارات أو شاغليها كلما طلبوا ذلك، ويمكن لهؤلاء الملاك أو الشاغلين الحصول بطلب منهم على نسخة من المقرر المذكور.

وعند انتهاء العمليات إذا لم يحصل اتفاق بين الملاك أو الشاغلين وبين الإدارة بشأن التعويض عن الضرر الذي يكون قد نتج عن الاحتلال المؤقت يحدد التعويض وفقا للمسطرة المقررة في الفصل 56.

## الفصل 52

إن الاحتلال المؤقت لأجل القيام بالعمليات المشار إليها في الفقرتين 2 و3 من الفصل 50 يؤذن فيه بمقرر إداري<sup>303</sup> تعين فيه العمليات الصادر الأمر بالاحتلال من أجلها والمساحة التي يجب أن يشملها هذا الاحتلال ونوعه ومدته المحتملة. ويبلغ رئيس المجلس الجماعي نسخة من المقرر المذكور إلى المالك وعند الاقتضاء إلى الشاغل.

## الفصل 53

لا يمكن أن يشمل الاحتلال المؤقت دور السكنى والساحات والبساتين والحدائق المجاورة لهذه الدور والمحيط بها سياجات وكذا المباني الدينية والمقابر.

## الفصل 54

إذا لم يحصل اتفاق بين المستفيد من الاحتلال المؤقت وبين المالك المعني بالأمر بوشرت حضوريا معاينة لحالة الأماكن على يد خبيرين، ولهذا الغرض يجبر المستفيد المذكور الشخص المعني بالأمر بتأرجح إجراء هذه المعاينة ويطلب منه في نفس الوقت تعيين خبيره.

## الفصل 55

يجر الخبيران في اليوم المحدد محضرا للعملية يتضمن العناصر اللازمة لتقدير الضرر. وإذا لم يعين المالك من يمثله قام خبير الإدارة وحده بمعاينة حالة الأماكن.

303 - نفس الإحالة السابقة.

وفي هذه الحالة الأخيرة أو عندما يحصل اتفاق بين الطرفين يجوز الشروع في الأشغال على الفور.

وفي حالة خلاف بشأن حالة الأماكن فإن الطرف المستعجل يعرض القضية على المحكمة الإدارية<sup>304</sup>.

## الفصل 56

يجب خلال الشهر التالي لانتهاؤ الاحتلال أو خلال الشهر الأخير من كل سنة للاحتلال إذا كانت الأشغال تستغرق عدة سنوات وفي حالة عدم حصول اتفاق بشأن مبلغ التعويض، أن يعرض الطرف المستعجل القضية على المحكمة الإدارية<sup>305</sup> التي تحدد مبلغ التعويض بالاستناد عند الاقتضاء إلى :

1. الضرر اللاحق بسطح الأرض؛

2. قيمة المواد المستخرجة؛

3. زائد القيمة التي قد يطرأ على الأرض بفضل إنجاز الأشغال أما البناءات والأغراس والتحسينات المختلفة التي قد تكون موجودة في الأرض المحتلة فلا يدفع عنها أي تعويض إذا ثبت نظرا للتاريخ إنجازها أو لأي وجه من الوجوه أنها أُنجزت لأجل الحصول على تعويض أكثر ارتفاعا.

## الفصل 57

لا يمكن الإذن في الاحتلال المؤقت المنصوص عليه في الفصل 52 لمدة تتجاوز خمس سنوات.

وإذا امتد الاحتلال إلى ما فوق المدة المذكورة ولم يحصل اتفاق وجب على الإدارة القيام بنزع الملكية طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون.

304 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 55 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محكم إدارية، سالف الذكر.

305 - حلت عبارة "المحكمة الادارية" محل عبارة "قاضي نزع الملكية" في الفصل 56 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محكم إدارية، سالف الذكر.

وكيفما كان الحال يجب أن يعمل المستفيد من الاحتلال على تبليغ انتهاء هذا الاحتلال من لدن رئيس المجلس الجماعي إلى الملك المعني بالأمر وعند الاقتضاء إلى الشاغل.

## الفصل 58

تطبق أحكام المقطع الأول من الفصل 46 على التبليغات المنصوص عليها في الفصلين 52 و57.

## الجزء الثالث: التعويض عن زائد القيمة

## الفصل 59

إذا كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات العامة يدخل على قيمة بعض الأملاك الخاصة بزيادة تتجاوز 20% فإن المستفيدين من هذه الزيادة أو ذوي حقوقهم يلزمون على وجه التضامن بدفع تعويض يعادل نصف مجموع زائد القيمة الطارئ بهذه الكيفية إلى الجماعة المعنية بالأمر. ويخفض عند الاقتضاء التعويض عن زائد القيمة بكيفية لا يمكن أن يقل معها في أي حال من الأحوال عن 20% مبلغ الزيادة الذي يبقى كسبا للملزم.

## الفصل 60

تحدد المناطق التي تشمل الأملاك الحارية عليها أحكام الفصل 59 بموجب مقرر إداري<sup>306</sup> خلال أجل سنتين يتبدئ من تاريخ المقرر المعينة فيه الأملاك المطلوب نزع ملكيتها أو عند عدمه ابتداء من يوم الشروع في الأشغال أو العمليات العامة.

## الفصل 61

يتم بمجرد نشر المقرر الإداري المنصوص عليه في الفصل 60 وعلى أبعد تقدير قبل انتهاء الأجل المقرر في الفصل 62 استدعاء المستفيدين من زائد القيمة أو ذوي حقوقهم للحضور لدى السلطة الجماعية أو وكيلها قصد الاتفاق مع الإدارة على مبلغ زائد القيمة ومبلغ التعويض.

306 - انظر الفصل 10 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر.

"تحدد المناطق المشار إليها في الفصل 60 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه مرسوم يتخذ باقتراح من وزير المالية والوزير المعني بالأمر".

ويحضر محضر عن كل حضور. وفي حالة الاتفاق يعتبر المحضر سند دين لفائدة الجماعة المعنية بالأمر ويسقط حق الإدارة في الالتجاء إلى المسطرة المنصوص عليها في الفصل 62.

### الفصل 62<sup>307</sup>

إذا لم يقبل المعنيون بالأمر الاتفاق المنصوص عليه في الفصل السابق تطلب الإدارة<sup>308</sup> من المحكمة الإدارية تقدير زائد القيمة المكتسب في يوم الطلب وتحديد التعويض المستحق، ويجب أن تقدم الإدارة طلبها هذا خلال أجل أقصاه ثمان سنوات من تاريخ نشر القرارات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 60 أعلاه، وتطبق في هذا المجال القواعد الإجرائية المحددة في الفصلين 45 و47 من هذا القانون.

وتكون الأحكام الصادرة في هذا الصدد قابلة دائماً للاستئناف.

### الفصل 63

تحدد المحكمة لأجل تقدير مبلغ التعويض:

1. قيمة العقار قبل إعلان الأشغال أو العمليات العامة أو الشروع فيها؛
2. قيمة العقار يوم تقديم الطلب؛
3. عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة عن عوامل زائد القيمة التي لا علاقة لها بالأشغال أو العمليات العامة.

ويجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 1 و2 و3 أعلاه.

---

307 - تم نسخ وتعويض أحكام الفصل 62 أعلاه بمقتضى المادة 40 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

308 - انظر الفصل 11 من المرسوم رقم 2.82.382، سالف الذكر:

"يراد بلفظة "إدارة" في الفقرة الأولى من الفصل 62 من القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه:

- وزير المالية إذا تعلق الأمر بأشغال أنجزتها الدولة؛

- عامل الإقليم أو العمالة إذا أنجز الأشغال إقليم أو عمالة؛

- رئيس المجلس الجماعي إذا قامت بالأشغال جماعة حضرية أو قروية".



## الفصل 64

إن التعويض المحدد بالاتفاق أو على يد المحاكم يباشر تحصيله كما هو الشأن في الضرائب المباشرة<sup>309</sup>، غير أنه يجوز للمحكمة الإدارية<sup>310</sup> أو للطرفين في حالة الاتفاق تقسيط الأداء على أعقاب عشر سنوات على الأكثر، وفي هذه الحالة يخول الحكم أو الاتفاق الجماعة المعنية بالأمر حق رهن في أملاك الملتزم المحفظة التي استفادت من الزيادة في القيمة التي ترتب عليها منح التعويض.

ولا تدفع فوائد عن المبالغ غير المؤداة نقدا. وفي حالة عدم أداء قسط عند حلول أجله يفقد الملتزم بحكم القانون الاستفادة من تأجيل الأداء.

## الفصل 65

يمكن لكل ملتزم بالتعويض أن يبرئ ذمته منه بترك مجموع أو بعض العقارات التي استفادت من زائد القيمة.

أما العقارات المقدمة في مقابل الأداء فلا يمكن قبولها بقيمة تتجاوز القيمة المحددة لها أما في تاريخ الاتفاق وأما في تاريخ تقديم الطلب لأجل تحديد التعويض.

## الفصل 66

إذا كان زائد القيمة يتعلق بملك نزع ملكية جزء منه وجب أن يسقط من التعويض عن زائد القيمة المبلغ المقطوع من التعويض عن نزع الملكية وفقا للفقرة 4 من الفصل 20 أعلاه.

### الجزء الرابع: أحكام انتقالية وتطبيقية

## الفصل 67

تطبق أحكام هذا القانون على إجراءات نزع الملكية التي اتخذ بشأنها ونشر قبل صدور هذا القانون مقرر بإعلان المنفعة العامة والتي لم يترتب عليها في هذا التاريخ الأخير إيداع مقال

309 - القانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.175 بتاريخ 28 من محرم 1421 (3 ماي 2000)؛ الجريدة الرسمية عدد 4800 بتاريخ 28 صفر 1421 (فاتح يونيو 2000)، ص 1256.  
310 - حلت عبارة "المحكمة الإدارية" محل عبارة "القاضي" في الفصل 64 أعلاه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 37 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، سالف الذكر.

الدعوى المنصوص عليه في الفصل 14 من الظهير الشريف الصادر في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، كما وقع تغييره وتتميمه.

## الفصل 68

تطبق أحكام هذا القانون على جميع الدعاوى الجارية لدى المحاكم دون تجديد الرسوم أو الإجراءات أو المقررات المتخذة بصفة قانونية قبل تاريخ العمل بهذا القانون.

## الفصل 69

إن الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى الظهيرين الشريفين الصادرين في 9 شوال 1332 (21 غشت 1914) و26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت تنصرف بحكم القانون إلى الأحكام المقابلة المنصوص عليها في هذا القانون.

## الفصل 70

تنسخ النصوص الآتية:

- الظهير الشريف الصادر في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، كما وقع تغييره وتتميمه؛
  - الظهير الشريف الصادر في 25 من ذي الحجة 1345 (25 يونيو 1927) بشأن تحفيظ العقارات المتروعة ملكيتها لأجل المنفعة العامة؛
  - الظهير الشريف الصادر في 25 من جمادى الآخرة 1357 (22 غشت 1938) بتحديد توزيع المصاريف في قضايا نزع الملكية لأجل المنفعة العامة؛
  - القرار الوزيري الصادر في 21 من صفر 1374 (20 أكتوبر 1954) بتحديد المساحة القسوى للقطع الأرضية التي يحق لملاكها المطالبة باقتنائها وفقا للفصل 19 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951).
- الفصل الثاني** - ينشر ظهيرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية.

وحرر بفاس في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء: المعطي بوعبيد

## المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري

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

### عمليات التجديد الحضري<sup>311</sup>

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماه الله وأعزه أمره أننا:

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 94.12 المتعلق

بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس

المستشارين.

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

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة،

الإمضاء: عبد الإله ابن كيران.

---

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

# قانون رقم 94.12 يتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد

## الحضري

### الباب الأول: أحكام عامة

#### المادة الأولى

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

#### المادة 2

لتطبيق أحكام هذا القانون يراد به:

- مبنى آيل للسقوط: كل بناية أو منشأة كيفما كان نوعها يمكن لانهارها الكلي أو الجزئي، أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليها أو مستغليها أو المارة أو البنايات المجاورة وإن كانت غير متصلة بها.
- ويراد به كذلك، كل بناية أو منشأة لم تعد تتوفر فيها ضمانات المتانة الضرورية بسبب ظهور اختلالات بأحد مكوناتها الأساسية الداخلية أو الخارجية أو بسبب تشييدها على أرض غير آمنة من التعرض للمخاطر؛
- التجديد الحضري: العمليات الرامية إلى العناية بالأنسجة الحضرية العتيقة والأحياء القديمة والمحافظة على التراث المعماري والحضاري للمدن وتثمين المجالات الحضرية، سواء بالقيام بعمليات الهدم وإعادة البناء أو الترميم أو التجديد أو تطوير البنايات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنايات سكنية جديدة أو القيام بعمليات التهيئة العقارية مع مراعاة شروط المحافظة على البيئة في كل العمليات المذكورة.

## الباب الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط

### الفصل الأول: مسؤولية ملاك المباني الآيلة للسقوط

#### المادة 3

تقع مسؤولية صيانة المباني على ملاكها سواء كانوا أشخاصا ذاتيين أو اعتباريين، عموميين أو خواص. كما يسألون عن الضرر الذي يحدثه انهيارها أو تهدمها الجزئي، إذا وقع ذلك بسبب عيب في البناء أو عدم الصيانة أو التلاشي، مع مراعاة مقتضيات الفصل 769 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمتابة قانون الالتزامات والعقود<sup>312</sup>.

#### المادة 4

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

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

يكون الحكم بالإفراغ مشموولا بالنفاذ المعجل.

---

312- انظر الفصل 769 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمتابة قانون الالتزامات والعقود.

#### الفصل 769

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

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

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

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

## المادة 5

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

### الفصل الثاني: التدابير المتعلقة بمعالجة المباني الآيلة للسقوط

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

#### مجلس الجماعة

## المادة 6

يتخذ رئيس مجلس الجماعة أو من يفوض له بذلك قرارات بتدعيم أو هدم المبنى الآيل للسقوط، عندما يتحقق من أن الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى المذكور، من خلال خبرة تقنية تقوم بها مصالح الإدارة المختصة<sup>313</sup>، أو بناء على التقرير المكتوب الذي تعدده اللجنة الإقليمية، يمكن أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليه أو المارة أو البنايات المجاورة وإن كان غير متصل بها.

---

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

## المادة 2

" يراد بالإدارة، لتطبيق أحكام المواد 6 و 13 و 14 و 16 و 20 و 25 و 30 و 34 و 47 و 48 من القانون السالف الذكر رقم 94.12 السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعبير والإسكان وسياسة المدينة."

## المادة 19

" إذا كانت وضعية المبنى الذي تمت معاينته تشكل خطرا جسيما وحالا على سلامة شاغلي المبنى الآيل للسقوط أو المارة أو المباني المجاورة له، يتعين على المراقب، علاوة على تحرير المحضر، أن يعد تقريرا مفصلا يضمنه وصفا دقيقا لحالة المبنى وما عاينه أو تلقاه من تصريحات تخص هذا الخطر، وكذا اقتراح الإجراءات والتدابير الواجب اتخاذها من قبل الجهة المختصة من بين ما هو منصوص عليه في المادتين 6 و 17 من القانون السالف الذكر رقم 94.12.



غير أنه، إذا تأكد بأن وضعية المبنى المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، تستوجب التدخل لدرء خطر جسيم وحال، يتخذ رئيس مجلس الجماعة التدابير التحفظية الاستعجالية اللازمة لدرء الخطر، وفق الشروط والكيفيات الواردة في هذا الفصل، وذلك مع مراعاة الإجراءات التي تقوم بها الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط المنصوص عليها في الباب الثالث من هذا القانون.

## المادة 7

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

## المادة 8

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

---

يوجه المراقب أصلي المحضر والتقرير المرفق به، إلى المراقب المكلف بالتنسيق المشار إليه في المادة 22 أدناه، ونسخة منها على كل من رئيس اللجنة الإقليمية ورئيس مجلس الجماعة المعني وممثل السلطة الإدارية المحلية وممثل السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ومدير الوكالة، وذلك داخل أجل لا يتجاوز 48 ساعة بحسب من تاريخ إجراء المعالجة.

يوجه المراقب، قصد الإخبار، نسخة من المحضر والتقرير إلى وكيل الملك المختص، وذلك داخل نفس أجل المشار إليه في الفقرة السابقة.

كما يوجه نسخة من المحضر إلى مالك العقار أو من يشغله.

يحدد نموذج المحضر والتقرير بقرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة والسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية."

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

### الفرع الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات العادية

#### المادة 9

عملاً بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 6 المذكورة أعلاه، يجب على رئيس مجلس الجماعة بعد توصله بتقرير مكتوب من اللجنة الإقليمية المنصوص عليها في المادة 29 بعده، أو من المراقبين المشار إليهم في المادة 47 بعده، أن يخبر، بواسطة قرار، مالك المبنى أو مستغليه أو شاغليه أو وكيل اتحاد الملاك المشتركين إذا كان الأمر يتعلق ببنية خاضعة لنظام الملكية المشتركة. و بكل وسائل التبليغ القانونية<sup>314</sup>.

يعلن في القرار المذكور، أن المبنى آيل للسقوط، وتحدد فيه العمليات الواجب القيام بها من قبل أحد الأشخاص المذكورين، بغية درء الخطر وذلك داخل أجل محدد. يمكن لهذا القرار أن يتضمن المنع المؤقت أو النهائي من الولوج للمبنى المذكور مع تحديد أجل لسريان هذا المنع.

#### المادة 10

---

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

#### المادة 21

" يوجه المراقب المكلف بالتنسيق، المشار إليه في المادة 22 بعده، تحت إشراف رئيس اللجنة الإقليمية، أصلي المحضر والتقرير المرفق به، عند الاقتضاء، إلى رئيس مجلس الجماعة، قصد اتخاذ الإجراءات والتدابير من بين ما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 17 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، كما يوجه نسخة منها إلى ممثل السلطة الإدارية المحلية وممثل السلطة الحكومية المكلفة بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ومدير الوكالة، وذلك داخل أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام في الحالة المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، وثمانية وأربعين (48) ساعة في الحالة المنصوص عليها في المادة 19 أعلاه. تحتسب الأجل من تاريخ توصل المراقب المكلف بالتنسيق بأصلي المحضر والتقرير المشار إليها أعلاه."

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

### المادة 11

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

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

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

### المادة 12

يمكن للشخص المعني بالأمر، الطعن في قرار رئيس المجلس الجماعة، أمام رئيس المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها المبنى بصفته قاضياً للأمر المستعجلة، داخل أجل (10) عشرة أيام. يبت في الطلب داخل أجل ثلاثة (3) أيام. يوقف تنفيذ قرار رئيس مجلس الجماعة إلى حين البت في الأمر.

### المادة 13

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

### المادة 14

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

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

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

### المادة 15

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

يتخذ رئيس مجلس الجماعة قرارا، يعلن بموجبه عن انتهاء حالة الخطر المتعلقة بالبنائة وتمكين الأشخاص المعنيين من إعادة استغلالها فيما كانت مخصصة له سلفا. يمكن لرئيس مجلس الجماعة كذلك، المطالبة بإنجاز أشغال إضافية بموجب قرار معلل.

### المادة 16

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

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

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

**الفرع الثالث: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية**

### المادة 17

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

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

تدعيم المبنى؛

إخلاء ساكني أو مستعملي المبنى أو المنشأة؛

المنع المؤقت من استعمال المبنى أو المنشأة؛

المنع النهائي من استعمال المبنى أو المنشأة؛

المنع الجزئي أو الكلي من استعمال المبنى أو المنشأة؛

الهدم الكلي أو الجزئي للمبنى أو المنشأة.

## المادة 18

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

## المادة 19

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

يراعى في عملية الإيواء الشروط الصحية والبيئية الضرورية.

### الفرع الرابع: تبليغ القرارات

#### المادة 20

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

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

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

- وكيل الملك، لدى المحكمة الابتدائية التابع موقع المبنى المعني لدائرة نفوذها؛
  - التعليق بمقر الجماعة والمقاطعة التي يوجد بدائرتها الترابية المبنى المعني؛
  - تعليقه على واجهة المبنى المعني، وعلى حدود المنطقة المعانة آيلة للسقوط.
- يجوز لرئيس مجلس الجماعة اللجوء كذلك، إلى كل وسيلة أخرى من وسائل الإشهار الملائمة.

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

#### المادة 21

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

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

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

### الفصل الثالث: تصميم التجديد الحضري

#### الفرع الأول: الغرض من تصميم التجديد الحضري

##### المادة 22

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

إعادة تأهيل النسيج المبني والتراث المعاري والعمراني، وذلك بقصد تمثين قيمته الوظيفية والجمالية والاقتصادية والثقافية والبيئية؛

إحداث التجهيزات العمومية والجماعية أو تحسينها؛

إحداث مناطق خضراء أو تحسينها؛

إحداث أبنية معدة للتجارة أو للخدمات أو تحسينها؛

إحداث مرافق عمومية أو تحسينها.

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

##### المادة 23

يشتمل تصميم التجديد الحضري على:

وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية؛

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

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

## الفرع الثاني: وضع تصميم التجديد الحضري

### المادة 24

قبل وضع تصميم التجديد الحضري، يتخذ رئيس مجلس الجماعة قرار يقضي بتعيين حدود مناطق التجديد الحضري التي يشملها هذا التصميم 315. يصدر القرار المذكور، باقتراح من اللجنة الإقليمية المشار إليها في المادة 29 أدناه، وبعد إبداء الرأي فيه من قبل مجلس الجماعة المعني. إذا كان مدار التحديد يغطي مجال جماعتين أو أكثر، يتخذ عامل العاللة أو الإقليم قرار هذا الشأن، بعد إبداء الرأي فيه قبل المجلس المعنية.

### المادة 25

يتخذ مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري بمبادرة من الإدارة أو الوكالة، ولهذه الغاية، تتخذ جميع الإجراءات الضرورية لأجل معرفة انتظارات الفاعلين المؤسساتيين والاقتصاديين والاجتماعيين والثقافيين الرئيسيين. يحال هذا المشروع على مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية، قصد إبداء الرأي فيه 316.

---

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

### المادة 3

" تطبيقاً لأحكام المادة 24 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، يتخذ رئيس مجلس الجماعة المعنية قراراً بتعيين حدود المنطقة أو المناطق التي يشملها مشروع تصميم التجديد الحضري داخل النفوذ الترابي للجماعة باقتراح من اللجنة الإقليمية وذلك بناء على الدراسة التي تنجزها الوكالة لهذا الغرض.

إذا تعلق الأمر بتحديد مدار يغطي مجال جماعتين أو أكثر لإعداد مشروع تصميم التجديد الحضري، فإن القرار المذكور يتخذ وفق نفس الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة السابقة أعلاه، من قبل عامل العاللة أو الإقليم، الذي تقع الجماعات المذكورة في دائرة نفوذه الترابي، وذلك بعد استطلاع رأي مجالسها."

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

### المادة 7



## المادة 26

تتم الموافقة على مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بنص تنظيمي 317، ويتم تغييره وفق نفس الإجراءات والشروط.

## المادة 27

يعتبر النص القاضي بالمصادقة على تصميم مناطق التجديد الحضري بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز الأعمال المقررة في التصميم. تسري الآثار المترتبة عن إعلان المنفعة العامة إلى غاية إتمام البرنامج المشار إليه أعلاه، على ألا يتعدى أجلا أقصاه عشر (10) سنوات.

## المادة 28

" بعد اتخاذ القرار القاضي بتعيين حدود المنطقة أو المناطق التي يشملها مشروع تصميم التجديد الحضري، يتم، بمبادرة من الوكالة، وضع مشروع هذا التصميم وفق أحكام المادة 25 من القانون السالف الذكر رقم 94.12، ولهذه الغاية، تقوم الوكالة بإجراء المشاورات الضرورية عبر الاجتماعات والمقابلات والمراسلات وجميع وسائل التواصل الممكنة، من أجل تلقي الاقتراحات والمشاريع التي تعبر عن انتظارات الفاعلين المؤسساتيين والاقتصاديين والاجتماعيين والثقافيين الرئيسيين. تحيل الوكالة مشروع التصميم على رئيس اللجنة الإقليمية الذي يوجهه إلى رئيس مجلس الجماعة المعنية لعرضه على مجلس الجماعة، قصد إبداء الرأي بشأنه خلال دورة المجلس الموالية لتاريخ إحالة مشروع هذا التصميم إليه، أو خلال دورة استثنائية تعقد لهذا الغرض."

317- أظفر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.17.586، السالف الذكر.

## المادة الأولى

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

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

تقوم الوكالة بمتابعة تنفيذ المشاريع الواردة في تصميم التجديد الحضري بتشاور مع الفاعلين المعنيين، وتسهر على مطابقة هذه المشاريع للأهداف المحددة.

الفرع الثالث: اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري.

### المادة 29

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

### المادة 30

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

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

### المادة 31

تتكون اللجنة المشار إليها في المادة 29 أعلاه، من عامل العمالة أو الإقليم رئيساً، بالإضافة إلى ممثلي الإدارة المحددة قائمتهم بمرسوم 318 من: رئيس أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية؛ مدير الوكالة الحضارية المعنية؛ المحافظ على الأملاك العقارية المعني؛ ممثل مصالح الوقاية المدنية. يجوز لرئيس اللجنة، أن يستدعي لحضور أشغالها كل شخص ذاتي أو اعتباري يرى فائدة في الاستعانة برأيه.

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

**الباب الثالث: الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط**

**الفرع الأول: إحداث الوكالة ومهامها**

## المادة 32

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

### المادة 11

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

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

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

### المادة 33

تخضع الوكالة لوصاية الدولة، ويكون الغرض من هذه الوصاية ضمان تقييد أجهزة الوكالة بأحكام هذا القانون، وخاصة ما يتعلق منها بالمهام المنوطة بها وبصفة عامة السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل المتعلقة بالمؤسسات العمومية. وتخضع هذه الوكالة كذلك، للمراقبة المالية للدولة المطبقة على المنشآت العامة وهيئات أخرى طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

### المادة 34

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

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

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

القيام لفائدتها أو لحساب الدولة أو الجماعات الترابية أو أي شخص عام أو خاص، ذاتي أو اعتباري، بناء على طلب منه، بإعداد البرامج والمشاريع العمرانية ومشاريع التجديد الحضري الرامية إلى رد الاعتبار للأنسجة العتيقة والتدخل في المباني الآيلة للسقوط والإشراف على تنفيذها؛  
الإشراف على عمليات التهيئة العقارية، واقتناء الأراضي والعقارات اللازمة لإنجاز البرامج والمشاريع المذكورة؛

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

البحث عن وسائل التمويل اللازمة لتنفيذ البرامج والمشاريع المشار إليها أعلاه؛  
الآخذ بالتدابير التي تقترحها الإدارة أو اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري؛

تقديم المساعدة التقنية في المجالات التي تدخل في نطاق اختصاصها؛  
العمل على توفير وحدات سكنية أو مراكز للإيواء المؤقت؛  
المساهمة في أي نشاط يطابق الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها؛  
القيام أو المساهمة في برامج المواكبة الاجتماعية للسكان المعنية بمشاريع التجديد الحضري وعمليات التدخل في المباني الآيلة للسقوط؛

تشجيع إنشاء وتطوير جمعيات الملاك لمواكبة تنفيذ الأشغال والبرامج المقررة؛  
عقد شراكات مع كل شخص ذاتي أو اعتباري لإعداد مشاريع وبرامج تدخل في نطاق اختصاصها؛

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

إصدار تقرير سنوي عن أنشطة الوكالة ومشاريعها.

## المادة 35

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

## الفرع الثاني: أجهزة الإدارة والتسيير

### المادة 36

يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير.

### المادة 37

ترأس السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى وسياسة المدينة مجلس إدارة الوكالة الذي يتألف بالإضافة إلى ممثلي الدولة المحددة قائمتهم بمرسوم 319 من: رئيس مجلس جهوي يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء الجهات لمدة ثلاث (3) سنوات؛

---

319- أظُر المادة 12 من المرسوم رقم 2.17.586، السالف الذكر.

#### المادة 12

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

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

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

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

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

رئيس جامعة غرف الصناعة التقليدية أو من يمثله؛

رئيس جامعة غرف التجارة والصناعة والخدمات أو من يمثله.

يمكن لرئيس مجلس الإدارة أن يدعو للمشاركة في اجتماعات المجلس، على سبيل

الاستشارة، كل شخص ذاتي أو اعتباري من القطاع العام أو الخاص يرى فائدة في حضوره.

### المادة 38

يتمتع مجلس الإدارة بجميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الوكالة، ولهذه الغاية يضطلع

على الخصوص بما يلي:

حصر برنامج العمل السنوي للوكالة؛

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

حصر الحسابات واتخاذ القرارات في تخصيص النتائج؛

تحديد الهياكل التنظيمية للوكالة واختصاصاتها؛

وضع النظام الداخلي للوكالة؛

وضع النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة؛

وضع النظام الذي تحدد بموجبه قواعد وطرق إبرام الصفقات؛

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

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

تحديد جدول الأجر عن الخدمات التي تقدمها الوكالة؛

المصادقة على إحداث ملحقات للوكالة؛

البت في الحصول على أسهم وإحداث شركات تابعة للوكالة أو المساهمة في أي مؤسسة أو هيئة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة؛  
المصادقة على عقود الشراكة واتفاقيات التعاون المبرمة مع الهيئات الوطنية والأجنبية؛  
قبول الهبات والوصايا؛  
المصادقة على التقرير السنوي المتعلق بأنشطة الوكالة.  
يمكن لمجلس الإدارة أن يمنح تفويضا لمدير الوكالة قصد تسوية قضايا معينة.

### المادة 39

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وعلى الأقل مرة في السنة ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بدعوة من رئيسه أو بطلب من ثلث (1/3) أعضائه. يشترط لصحة مداوات المجلس أن يحضرها مالا يقل عن نصف أعضائه. وفي حالة عدم توفر هذا النصاب في الاجتماع الأول، توجه الدعوة لحضور اجتماع ثان خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية، وفي هذه الحالة، يتداول المجلس دون التقيد بشرط النصاب. إلا أنه في حالة الاستعجال يمكن ان ينعقد الاجتماع خلال 48 ساعة الموالية. ويتخذ المجلس قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تعادلها يرجح الجانب الذي ينتمي إليه الرئيس.

### المادة 40

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

### المادة 41

يعين مدير الوكالة طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.  
يتمتع مدير الوكالة بجميع السلطات والصلاحيات اللازمة لتسيير الوكالة، ولهذا الغاية:  
يسهر على تسيير الوكالة ويعمل باسمها؛



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

ينفذ قرارات مجلس الإدارة، وعند الاقتضاء، قرارات اللجان المحدثة من قبل هذا الأخير؛ يتولى تدبير جميع المصالح وينسق أنشطتها ويعين في مناصب الوكالة وفقا للنظام الأساسي لمستخدميها؛

يمثل الوكالة أمام القضاء، ويرفع جميع الدعاوى القضائية للدفاع عن مصالح الوكالة، ويشعر على الفور مجلس الإدارة بذلك؛  
يحضر بصفة استشارية اجتماعات مجلس الإدارة واجتماعات اللجان المحدثة من طرف المجلس.

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

### الفرع الثالث: التنظيم المالي

#### المادة 42

تتكون ميزانية الوكالة مما يلي:

أ) في باب الموارد:

المخصصات السنوية التي تدفعها إليها الدولة؛

حصيلة الأجر التي تحصل عليها لقاء الخدمات التي تقوم بها؛

الحاصلات والأرباح الناتجة عن عملياتها وممتلكاتها؛

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

أو خاصة؛

السلفات الواجب إرجاعها التي تحصل عليها من الدولة ومن كل هيئة وطنية أو دولية

عامة أو خاصة والاقتراضات المأذون لها في القيام بها، طبقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية

الجاري بها العمل؛

حصيلة الرسوم شبه الضريبية المستحقة لها؛

الهبات والوصايا وغيرها من الحاصلات؛

جميع الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها التي يمكن أن تخصص لها.

(ب) في باب النفقات:

- نفقات الاستثمار؛

- نفقات التسيير؛

- الإعانات والمساهمات التي تقدمها الوكالة؛

- النفقات المرتبطة بالدراسات وبرامج التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط

والأنسجة العتيقة؛

- إرجاع السلفات والقروض؛

- جميع النفقات الأخرى المرتبطة بنشاطها.

#### المادة 43

تمنح الدولة للوكالة مخصصات أولية لتمكينها من مواجهة مصاريف إحدائها.

وتحصل الوكالة من أجل تكوين ممتلكاتها على عقارات من الدولة ومن الجماعات الترابية.

ويجوز للوكالة أن تقتني العقارات المذكورة، من الجماعات الترابية أو السبلالية أو من الخواص.

#### المادة 44

يكون التحصيل الجبري لما للوكالة من ديون والتي ليس لها طابع تجاري، وفقا الأحكام

التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل فيما يتعلق بتنظيم المتابعات في ميدان الضرائب المباشرة

والرسوم التي في حكمها وغير ذلك من الديون التي يستوفى مأمورو الخزينة.

#### المادة 45

تمتع الوكالة بممارسة حق الأولوية على العقارات المبيعة التي تثبت الخبرة عل أنها آيلة

للسقوط أو التي يمكن أن تكون موضوع مشاريع مندجحة، والواقعة داخل حدود المدارات المحددة.

## الفرع الرابع: المستخدمون

### المادة 46

يتألف مستخدمو الوكالة من:

أطر وأعاون تتولى توظيفهم وفق النظام الأساسي الخاص بمستخدميها أو التعاقد معهم؛  
موظفين تابعين للإدارات العمومية يلحقون للعمل بمختلف مصالحها أو يوضعون رهن إشارةها.

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

## الباب الرابع: المراقبة والعقوبات

### الفرع الأول: مراقبة المباني الآيلة للسقوط

### المادة 47

يؤهل لمراقبة المباني الآيلة للسقوط وتحرير محاضر بشأنها:

ضباط الشرطة القضائية؛

الأعاون الذين تنتدبهم الإدارة أو الوكالة 320 لهذا الغرض ؛

موظفو الجماعات المكلفون بذلك من طرف رؤساء مجالس الجماعات 321؛

---

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

### المادة 13

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

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

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

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

### المادة 22

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

#### المادة 48

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

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

#### المادة 49

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

#### المادة 50

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

---

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

#### المادة 18

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

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

## الفرع الثاني: العقوبات

### المادة 51

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

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

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

كل من عرقل مهمة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة.

### المادة 52

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

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

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

# المحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات

## القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات

كما تم تعديله:

القانون رقم 19.05 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.102 صادر في 18 من  
جمادى الأولى 1427 (15 يونيو 2006)، الجريدة الرسمية عدد 5435 بتاريخ 7 جمادى الآخرة  
1427 (3 يوليو 2006) ص 1646.

ظهر شريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980)  
يتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية  
والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات<sup>322</sup>

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا هذا أسماه الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

الفصل الأول - ينفذ القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر

والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات، المثبت نصه بعده كما وافق عليه مجلس النواب في

27 من رجب 1400 (11 يونيو 1980):

---

322- الجريدة الرسمية عدد 3564 بتاريخ 12 ربيع الآخر 1401 (18 يراير 1981)، ص 162.



# قانون رقم 22.80 يتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات

## الجزء الأول: أحكام عامة

### الفصل 1

يمكن أن تقيّد أو ترتب في عداد الآثار العقارات بالأصل أو التخصيص وكذا المنقولات التي في المحافظة عليها فائدة بالنسبة لفنون المغرب أو تاريخه أو حضارته.

### الفصل 2

#### تجرى أحكام الفصل الأول:

فيما يخص العقارات:

على المباني التاريخية أو المعالم الطبيعية؛

على المناظر التي لها طابع فني أو تاريخي أو أسطوري أو طريف أو تهتم العلوم التي تعنى بالماضي والعلوم الإنسانية بوجه عام.

وتدخل في حكم المباني التاريخية من حيث التقييد أو الترتيب الصور المنقوشة والرسوم الصخرية والأحجار المكتوبة والكتابات على المباني التاريخية أو على القبور أو غيرها أيا كان العهد الذي ترجع إليه واللغة التي كتبت بها أو الخطوط أو الأشكال التي تصورها إذا كانت لها قيمة فنية أو تاريخية أو أسطورية أو طريفة أو كانت تهتم العلوم التي تعنى بالماضي والعلوم الإنسانية بوجه عام.

فيما يخص المنقولات 323 :

---

323- تم تغيير البند الثاني من الفصل الثاني بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 19.05 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.06.102 بتاريخ 18 من جمادى الأولى 1427 (15 يونيو 2006)؛ الجريدة الرسمية عدد 5435 بتاريخ 7 جمادى الآخرة 1427 (3 يوليو 2006)، ص 1646.

على المنقولات بما في ذلك الوثائق والمحفوظات والمخطوطات التي تكون لها بطابعها الأثري أو التاريخي أو العلمي أو الفني أو الجمالي أو التقليدي قيمة وطنية أو عالمية. يمكن أن تتكون المنقولات المذكورة من عناصر منفردة أو من مجموعات عناصر. تطبق على المنقولات التي تكون للمحافظة عليها قيمة بالنسبة إلى التاريخ العسكري أحكام الظهير الشريف رقم 1.99.266 الصادر في 28 من محرم 1421 (3 ماي 2000) بإحداث اللجنة المغربية للتاريخ العسكري.

## الجزء الثاني: تقييد المنقولات والعقارات

### الباب الأول: مسطرة التقييد

#### الفصل 3

يباشر تقييد المنقولات والعقارات وفقا للنصوص التنظيمية المعمول بها.

### الباب الثاني: الآثار المترتبة على التقييد

#### الفصل 4

يجوز نشر جميع الوثائق المتعلقة بمنقول أو عقار مقيد، وليس لمالكه أن يطالب بأي حق عن ذلك.

#### الفصل 5

يتعين على ملاك العقارات والمنقولات المقيدة أن يبشروا الاطلاع عليها ودراستها للباحثين المأذون لهم في ذلك.

#### الفصل 6

لا يجوز تغيير طبيعة العقار أو المنقول المقيد ولا إتلافه ولا ترميمه ولا إدخال تغيير عليه ما لم يعلم المالك أو الملاك الإدارة بذلك قبل التاريخ المقرر للشروع في الأعمال بستة أشهر على الأقل.

#### الفصل 7

يمكن أن تمنح الإدارة إعانات مالية للملاك العقارات أو المنقولات المقيدة قصد ترميم أملاكهم أو المحافظة عليها.

ويمكن أن تتكفل الإدارة بعد موافقة الملاك بجميع الأعمال الرامية إلى صيانة العقار أو المنقول المقيد وتحسين قيمته.

## الفصل 8

يجوز للملاك المشار إليهم في الفصل 5 أن يقوموا وفقا للنصوص التنظيمية المعمول بها باستغلال أملاكهم لأغراض تدر عليهم ربحا طبق الشروط المحددة في النصوص التنظيمية المذكورة.

## الفصل 9

يمكن تفويت العقارات والمنقولات المقيدة التي يملكها الخواص. غير أنه تجري على هذا التفويت الشروط المنصوص عليها في الجزء الخامس المتعلق بحق الشفعة المخول للدولة.

### الجزء الثالث: ترتيب المنقولات والعقارات

#### الباب الأول: أحكام عامة

## الفصل 10

يقرر ترتيب العقارات والمنقولات طبقا للنصوص التنظيمية المعمول بها 324.

## الفصل 11

يدخل في حكم العقارات أو المنقولات المرتبة العقار أو المنقول الذي أجرى بحث بشأنه قصد ترتيبه وذلك خلال مدة سنة تبتدئ من التاريخ الذي ينشر فيه بالجريدة الرسمية المقرر الإداري الصادر بإجراء البحث المذكور. ويسقط أثر البحث إذا انصرم الأجل المشار إليه ولم ينشر المقرر الإداري الصادر بترتيب العقار أو المنقول.

---

324 - أنظر المرسوم رقم 2.81.25 بتاريخ 23 من ذي الحجة 1401 (22 أكتوبر 1981): الجريدة الرسمية عدد 3601 بتاريخ 6 محرم 1402 (4 نونبر 1981)، ص 1226.

ولا يمكن حينئذ أن يقرر الترتيب إلا بعد إجراء بحث جديد طبق نفس الكيفيات المتبعة في البحث الأول غير أن العقار أو المنقول لا يجري عليه في هذه الحالة حكم العقار أو المنقول المرتب حسبما ورد في المقطع السابق.

## الفصل 12

يجب أن يبيد المجلس الجماعي التابع له موقع العقار رأيه في مشروع الترتيب خلال مدة البحث. ويعتبر المجلس موافقا على هذا المشروع إذا لم يبد رأيه خلال الأجل المذكور. ويمكن أن تطلب الإدارة استدعاء ممثلها لحضور اجتماع المجلس الجماعي المعني بالأمر قبل أن يبيد هذا المجلس رأيه.

## الفصل 13

إن المواقع الطبيعية أو المناظر الطبيعية أو الحضرية التي لها طابع فني أو تاريخي أو أسطوري أو طريف أو تهم العلوم التي تعنى بالماضي والعلوم الإنسانية بوجه عام وكذا المناطق المحيطة بالمباني التاريخية ينتج عند الحاجة عن ترتيبها فرض ارتفاعات تحدد في المقرر الإداري الصادر بالترتيب وعند الاقتضاء منع إقامة المنشآت المشار إليها في المقطع الأخير من الفصل 23 وذلك لأجل حماية نمط البناء الخاص بجهة أو محل معين أو طبيعة النباتات أو التربة.

## الفصل 14

إن مخططات التهيئة والتنمية وغيرها من وثائق التعمير أو إعداد التراب الوطني يمكن أن تغير الارتفاقات المفروضة عملا بالفصل 13 طبق الشروط المحددة في النصوص التنظيمية المعمول بها.

## الفصل 15

لا تخول الحق في التعويض إلا الارتفاقات التي تغير الغرض المعدة له الأماكن واستعمالها وحالتها في تاريخ نشر المقرر الإداري الصادر بالترتيب.

ولا يمكن منح التعويض إلا عن الضرر المباشر المادي المحقق الحالي الناتج عن فرض الارتفاقات المشار إليها في المقطع الأول.

## الفصل 16

لا يمكن أن يطالب بالتعويض إلا الأفراد الذين أبدوا ملاحظات من خلال البحث السابق للترتيب.

ويجب أن يقدم طلب التعويض في أجل ستة أشهر يبتدئ من تاريخ نشر المقرر الإداري الصادر بالترتيب في الجريدة الرسمية طبق الشروط المحددة في النصوص التنظيمية المعمول بها والا سقط الحق في ذلك.

ولا يوقف طلب التعويض تنفيذ المقرر الإداري الصادر بالترتيب وكذا الشأن عند الاقتضاء فيما يخص الدعوى المقامة فيما بعد أمام المحاكم.

## الفصل 17

يحدد مبلغ التعويض بالمرضاة أو على يد المحكمة.  
ويترتب على الاتفاق الحاصل بعد عرض الأمر على القضاء رفع يد المحكمة عن الدعوى.

## الفصل 18

إن ارتفاعات تصفيف المباني وبوجه عام جميع الارتفاقات المفروضة بحكم القانون والمبينة في الظهير الشريف الصادر في 19 من رجب 1333 (2 يونيو 1915) بتحديد التشريع المطبق على العقارات المحفظة 325 لا تطبق على العقارات المرتبة إذا كان من شأن هذه الارتفاقات أن تؤدي إلى تلاشيها.

## الفصل 19

---

325 - تم نسخ الظهير الشريف المشار إليه أعلاه وتم تعويضه بالقانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011) ص 5587، كما تعديله وتتميمه.

يسجل المقرر الإداري الصادر بالترتيب في الرسم العقاري إذا كان العقار محفظاً أو كان موضع تحفيظ في المستقبل.  
ويباشر هذا التسجيل تلقائياً أو بطلب من الإدارة أو من مالك العقار. ويعنى من جميع الواجبات.

## الباب الثاني: ما ينتج عن الترتيب القسم الأول: العقارات الفرع الأول: أثر الترتيب على العقارات الفصل 20

لا يجوز هدم العقار المرتب ولو جزئياً إلا إذا أخرج سلفاً طبقاً لأحكام الفصل 36 من هذا القانون.

### الفصل 21

لا يجوز ترميم العقار المرتب أو تغييره إلا بعد الحصول على رخصة إدارية.

### الفصل 22

لا يمكن إنجاز أي بناء جديد في عقار مرتب دون رخصة تمنح وفقاً للنصوص التنظيمية المعمول بها.

ويتوقف على الرخصة المشار إليها في المقطع السابق تسليم السلطة الجماعية المختصة رخصة البناء اللازمة عند الاقتضاء.

### الفصل 23

لا يمكن إدخال أي تغيير كيفما كان ولا سيما عن طريق التجزئة أو التقسيم على مظهر الأماكن الواقعة داخل دائرة العقارات المرتبة إلا بعد الحصول على رخصة إدارية.

ويتوقف تسليم رخصة البناء أو التجزئة أو التقسيم من لدن السلطة الجماعية المختصة على الرخصة المشار إليها في المقطع السابق.

وفيما يخص المناظر والمناطق المفروضة عليها ارتفاعات منع البناء فإن البنات الموجودة بها قبل صدور قرار الترتيب لا يمكن القيام فيها إلا بأعمال الصيانة بعد الحصول على رخصة. ولا يجوز تشييد بنات جديدة مكان البنات التي تم هدمها.

أما إقامة خطوط الكهرباء والمواصلات السلكية واللاسلكية الخارجية أو الظاهرة فتتوقف بالإضافة إلى ما ذكر على رخصة ما لم ينص على منعها في المقرر الإداري الصادر بالترتيب.

## الفصل 24

إن الإعلانات بواسطة ألواح الإشهار أو اللافتات الخاصة أو النقلات الخاصة وبوجه عام جميع الإعلانات أو الشارات كيفما كان نوعها وصبغتها سواء كانت مطبوعة أو مصورة أو متألقة بأي طريقة ينع وضعها على العقارات المرتبة ماعدا بموجب رخصة إدارية.

## الفصل 25

يجوز أن تقرر الإدارة تلقائياً القيام على نفقة الدولة وبعد إعلام المالك بجميع الأعمال التي تراها مفيدة للمحافظة على العقار المرتب أو صيانتها.

ولهذا الغرض يمكن أن تأذن الإدارة في الاحتلال المؤقت للعقار المذكور أو العقارات المجاورة له. ويبلغ الإذن في الاحتلال المؤقت إلى الملاك المعنيين بالأمر.

ولا يمكن أن تتجاوز مدة الاحتلال سنة واحدة.

أما التعويض الذي قد يستحقه الملاك فيحدد بالمرأضة أو عند عددها على يد المحاكم.

## الفصل 26

إن العقارات المرتبة التي تملكها الدولة أو الأحباس أو الجماعات المحلية أو الجماعات الجارية عليها أحكام الظهير الشريف الصادر في 26 من رجب 1337 (27 أبريل 1919) 326 بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات القبلية وسن نظام لتسيير الأملاك الجماعية وتفويتها لا تقبل التفويت ولا التقادم.

## الفصل 27

يمكن تفويت العقارات المرتبة التي يملكها الخواص. غير أنه تجري على هذا التفويت الشروط المقررة في الجزء الخامس المتعلق بحق الشفعة المحول للدولة.

## الفرع الثاني: آثار الترتيب على العقارات المجاورة

### الفصل 28

لا يجوز إسناد أي بناء جديد إلى عقار مرتب. أما البناءات الموجودة قبل الترتيب فلا يمكن أن تسند مباشرة إلى العقار المذكور عند مباشرة أعمال فيها باستثناء أعمال الصيانة. وفي الجزء المشترك من العقار المرتب يجب أن يشيد الملاك في الأرض الخاصة بهم جدارا داعما لتحمل البناءات. ويمكن في هذه الحالة منح تعويض عن الحرمان من مرفق الإسناد إلى المعنيين بالأمر. ويجدد هذا التعويض حسبما هو مقرر في المقطع الأخير من الفصل 25. ويلزم ملاك العقارات المجاورة خلال إنجاز الأعمال في عقاراتهم باتخاذ جميع التدابير اللازمة لحماية العقار المرتب من كل إتلاف قد ينج عن الأعمال. ويمكن عند الاقتضاء أن تفرض عليهم الإدارة اتخاذ التدابير المذكورة.

---

326 - أنظر الظهير الشريف الصادر في 26 من رجب 1337 (27 أبريل 1919) بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات القبلية وسن نظام لتسيير الأملاك الجماعية وتفويتها؛ الجريدة الرسمية (النسخة الفرنسية) عدد 340 بتاريخ 28 أبريل 1919 ص 375، كما تم تغييره وتتميمه.



## القسم الثاني: المنقولات<sup>327</sup>

### الفصل 29

لا تفوت ولا تتقدم المنقولات المقيدة أو المرتبة وفقا لأحكام هذا القانون والتابعة للدولة وللأوقاف وللمؤسسات العمومية وللجاعات المحلية وللجاعات الخاضعة لأحكام الظهير الشريف الصادر في 26 من رجب 1337 (27 أبريل 1919).

### الفصل 30

تكون المنقولات المملوكة للخواص محل تقييد أو ترتيب باتفاق مع ملاكها. إذا لم يحصل اتفاق، تعلن الإدارة تلقائيا التقييد أو الترتيب وفق الإجراءات المقررة بنص تنظيمي<sup>328</sup>.

### الفصل 31

يتضمن المقرر الإداري القاضي بالتقييد أو الترتيب جميع المعلومات المتعلقة بالمنقول ولاسيما طبيعته ومكان إيداعه ومالكه وكذا كل بيان آخر بما في ذلك الحامل الفوتوغرافي والخطي الذي يمكن من التعريف به عند الاقتضاء.

### الفصل 32

يمكن تفويت المنقولات المقيدة أو المرتبة المملوكة للخواص، غير أن هذا التفويت يجب أن يبلغه المفوت إلى الإدارة كتابة مقابل وصل وذلك داخل الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ إنجازه. تطبق على هذا التفويت الشروط المنصوص عليها في الجزء الخامس من هذا القانون المتعلق بحق الشفعة المحول للدولة. يلزم كل من يفوت من الخواص منقولا مقيدا أو مرتبا بأن يخبر بوجود تقييد أو ترتيب للمنقول.

---

327- تم نسخ وتعويض القسم الثاني من الباب الثاني من الجزء الثالث أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 19.05، السالف الذكر.

328 - أنظر المرسوم رقم 2.81.25، السالف الذكر.

تتبع آثار الترتيب المنقول أيا كان حائزه.

### الفصل 32 - 1

لا يجوز تشويه منقول مقيد أو مرتب أو إتلافه أو تغييره أو تحريف طبيعته أو تزييفه. في حالة وجود منقول، عام أو خاص، ممدد بالتلف أو التشوه أو الإهمال و/أو الضياع والبت، تأمر الإدارة، بعد إجراء خبرة، بترتيبه تلقائياً. لا يجوز إصلاح أو تغيير أو ترميم المنقولات المقيدة أو المرتبة دون الحصول على ترخيص من السلطة المختصة وتحدد كميّات منح الترخيص وكذا تحديد أجله بمقتضى نص تنظيمي.<sup>329</sup>

### الفصل 32 - 2

تقوم السلطة الحكومية المختصة بإعداد جرد عام للمنقولات المقيدة والمرتبة تصنف حسب كل عمالة وإقليم ويتم تحيين هذا الجرد سنوياً. يودع نظير من الجرد المذكور بعد كل تحيين بالإدارة المختصة لدى مقر كل عمالة وإقليم وفي كل مكتب ومركز جمارك على الحدود. بعد كل تقييد أو ترتيب لمنقول جديد، تودع السلطة الحكومية المختصة نسخة من هذا التقييد أو الترتيب للمنقول لدى مقر كل عمالة أو إقليم وفي كل مكتب ومركز جمارك على الحدود إلى حين إدراجه ضمن الجرد العام السنوي.

### الفصل 32 - 3

يمنع أن تصدر خارج المملكة المنقولات المقيدة أو المرتبة. غير أنه يمكن للإدارة المختصة منح رخص للتصدير المؤقت بمناسبة تنظيم المعارض أو القيام بأعمال الترميم أو لأغراض الدراسة في الخارج.

### الفصل 32 - 4

329 - أنظر المرسوم رقم 2.81.25، السالف الذكر.

يمكن أن تقرر الإدارة تلقائياً القيام على نفقة الدولة، وبعد إعلام المالك بجميع أعمال الصيانة التي تراها مفيدة للمحافظة على المنقول المقيّد أو المرتب. ولهذا الغرض، يمكن أن تقوم، بناء على مقرر معلل يبلغ إلى المالك، بحجز المنقول مؤقتاً في أجل حسب الحالة.

ويمكن للإدارة تحديد أجل إضافي لا يمكن أن يجاوز الأجل المنصوص عليه في المقرر الصادر.

### الفصل 32 - 5

يجب على ملاك المتاحف الخاصة مسك جرد لمجموعات تحفهم بما فيها المقيّدة أو المرتبة وتسليم نسخة منه إلى المصالح المكلفة بالتراث.

يجب على حائزي المنقولات المقيّدة أو المرتبة مسك جرد لتحفهم وتسليم نسخة منه إلى المصالح المكلفة بالتراث.

كما يجب على ملاك المتاحف الخاصة وحائزي المنقولات المشار إليهم في الفقرتين الأولى والثانية أعلاه السماح للمصالح المذكورة وكذا للباحثين والأشخاص المأذون لهم، بالاطلاع على المجموعات المذكورة بغرض البحث والدراسة ومتى دعت الحاجة إلى ذلك.

ويجوز للإدارة، في نطاق اتفاقيات، أن تقدم للمتاحف الخاصة وللخواص المشار إليهم أعلاه، بناء على طلبهم، المساعدة التقنية والعلمية والخبرة اللازمة لإعداد جرد تستجيب للمعايير الدولية.

كل هبة تتعلق بتحف فنية وعاديات من خواص لفائدة المتاحف الوطنية، تخول الواهب الحق في الإشارة إلى اسمه بجانب المنقول موضوع الهبة.

القسم الثالث: العقارات والمنقولات الداخلة في حكم العقارات والمنقولات المرتبة

### الفصل 33

تجرى على العقارات والمنقولات الداخلة في حكم العقارات أو المنقولات المرتبة عملاً بالفصل 11 طيلة سريان الحكم المذكور عليها الفصول 13 و15 إلى 17 وأحكام القسمين 1 و2 من هذا الباب باستثناء الفصل 20 ومع مراعاة الأحكام الآتية.

### الفصل 34

إن العقار الداخل في حكم العقار المرتب لا يجوز هدمه ولو جزئياً دون الحصول على رخصة.

### المادة 35

إن مدة الاحتلال المؤقت المنصوص عليها في المقطع 2 من الفصل 25 لا يمكن أن تتجاوز المدة التي يسري خلالها على العقار حكم العقارات المرتبة.

### الجزء الرابع: إخراج المنقولات والعقارات

### الفصل 36

يمكن أن يطلب إخراج العقار كلاً أو بعضاً أو إخراج المنقول من لدن الإدارات أو الأشخاص المؤهلين لطلب ترتيبه.

ويقرر إخراج العقار أو المنقول طبقاً للنصوص التنظيمية المعمول بها.

### الجزء الخامس: حق الشفعة الخول للبلدية

### الفصل 37

للدولة الحق في شفعة كل عقار أو منقول مقيد أو مرتب في حالة تفويته. ويمارس حق الشفعة المذكور طبق الشروط المحددة بعده.

### الفصل 38

يتوقف التفويت الاختياري لعقار أو منقول مقيد أو مرتب على تقديم تصريح بذلك من لدن المالك.

ويعتبر ملغى كل تفويت لا يحترم هذا الشرط.

### الفصل 39

يجب أن تبلغ الإدارة إلى المالك خلال الشهرين المواليين لتاريخ تسلم التصريح قرارها باشتراء العقار أو المنقول مقابل الثمن والشروط المحددة أو بالعدول عن الاشتراء.

ويعتبر عدم الجواب عند انصرام أجل الشهرين المشار إليه في المقطع السابق عدولا عن ممارسة حق الشفعة.

وفي حالة عدول صريح أو ضمني يمكن إنجاز التفويت مقابل الثمن والشروط المحددة في التصريح.

ويستوجب كل تغيير يدخل على الثمن والشروط المحددة تقديم تصريح جديد.

#### الفصل 40

إذا أراد المستفيد من حق الشفعة ممارسة حقه ولم يبرم عقد الاشتراء خلال أجل شهر يبتدئ من تاريخ تبليغ مقرره إلى المالك جاز لهذا الأخير إنجاز التفويت مقابل الثمن والشروط المحددة في التصريح.

#### الفصل 41

يمارس حق الشفعة في حالة بيع بالمزاد العلني مقابل ثمن البيع الأصلي والمصاريف بناء على تصريح يعبر فيه عن إرادة الشفعة يوجه إلى كاتب الضبط لدى المحكمة الابتدائية التابع لها موقع العقار في رسالة مضمونة خلال الثلاثين يوما الموالية لتبليغ محضر إرساء المزاد من لدن الموظف المذكور إلى الإدارة عند انصرام أجل تقديم العرض بالزيادة عما رسا به المزاد.

ولا يصبح البيع نهائيا إلا ابتداء من التاريخ الذي تبلغ فيه الإدارة مقررها إلى كاتب الضبط أو، إذا لم يتخذ أي قرار في هذا الشأن، عند انصرام أجل الثلاثين يوما المنصوص عليه في المقطع السابق.

#### الجزء السادس: حماية التحف الفنية والعاديات المنقولة

#### الفصل 42

يمنع إتلاف أو تغيير طبيعة جميع التحف الفنية والعاديات المنقولة رغبة في المحافظة عليها إذا كانت فيها بالنسبة للمغرب فائدة تاريخية أو أثرية أو أنثروبولوجية أو كانت تهم العلوم التي تعنى بالماضي والعلوم الإنسانية بوجه عام.

### الفصل 43

إن المنقولات المشار إليها في الفصل السابق والداخلة في الأصناف المبينة في الفصل 26 لا تقبل التفويت ولا التقادم.

### الفصل 44

لا يجوز تصدير المنقولات المشار إليها في الفصل 42، غير أنه يمكن منح رخص للتصدير المؤقت ولاسيما بمناسبة تنظيم المعارض أو لأجل البحث والدراسة.

## الجزء السابع: أعمال الحفر والاستكشاف

### الفصل 45

لا يجوز لأي كان القيام دون رخصة بأعمال الحفر والبحث في الأرض والبحر قصد استكشاف مبان أو منقولات تكون فيها بالنسبة للمغرب فائدة تاريخية أو أثرية أو أنثروبولوجية أو تهم العلوم التي تعنى بالماضي والعلوم الإنسانية بوجه عام. أما المنطقة البحرية المفروض عليها المنع المذكور فهي منطقة الصيد البحري الخاصة المحددة في الفصل 4 من الظهير الشريف رقم 1.73.211 الصادر في 21 من محرم 1371 (2 مارس 1973) بتعيين حدود المياه الإقليمية المغربية ومنطقة الصيد البحري الخاصة أو في النصوص التشريعية الصادرة بتميمه أو تغييره.

---

330 - ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.73.211 بتاريخ 26 محرم 1393 (2 مارس 1973) تعين بموجبه حدود المياه الإقليمية المغربية ومنطقة الصيد البحري الخاصة؛ الجريدة الرسمية عدد 3149 فاتح صفر 1393 (7 مارس 1973) ص 989.

## الفصل 46

إذا أنجزت خلال أعمال ما عملية حفر لم يقصد منها البحث عن آثار قديمة واكتشفت على إثرها مبان أو نقود أو تحف فنية أو عاديات وجب على الشخص الذي أنجز أو عمل على إنجاز هذه العملية أن يخبر باكتشافه في الحال السلطة الجماعية المختصة التي تلعب الإدارة فورا على ذلك وتسلم إلى المعنى بالأمر إيصالا بتصريحه مع الإشارة إلى أنه يمنع عليه أن يتلف بأي وجه من الوجوه أو ينقل المباني أو الأشياء المكتشفة ماعدا لأجل حفظها وإلا فإن عملية الحفر تعتبر خرقا لأحكام الفصل السابق.

ونتيجة لهذا التصريح فإن الأعمال الجارية يسري عليها حكم عملية الحفر المأذون فيها والمراقبة ويمكن بذلك مواصلتها إلى أن تحدد الإدارة الشروط النهائية التي تفرض على هذه الأعمال ما لم يقرر إيقافها بصفة مؤقتة.

## الفصل 47

إن أعمال رفع الأنقاض أو التنظيف أو الهدم المنجزة في الأطلال غير المرتبة وكذا إزالة الأحجار والبقايا القديمة وكسرها واستعمالها يسري عليها حكم عمليات الحفر وتتوقف على الرخصة المنصوص عليها في الفصل 45.

## الفصل 48

يجب على كل من يريد استعمال أو إتلاف المواد المشار إليها في الفصل السابق أن يطلب الرخصة بذلك، ويعتبر عدم الجواب في أجل ثلاثة أشهر بمثابة رخصة. تطبق أحكام الجزء السادس إذا اكتشفت خلال الأعمال المشار إليها في الفصل السابق بعض المباني أو النقود أو الكتابات أو التحف الفنية والعاديات المنقولة المبينة في الفصل 2 (المقطع 3 من الفقرة 1) والفصل 42.

## الفصل 49

إن التحف الفنية أو العاديات المنقولة المكتشفة خلال عمليات حفر مأذون فيها، أو خلال أعمال ما تصبح ملكا للدولة.  
وفي هذه الحالة يدفع تعويض إلى حائزها، ويحدد مقدار هذا التعويض بالمرافعة أو على يد المحاكم.

## الفصل 50

يمكن أن ينص في رخصة القيام بعمليات الحفر الأثرية على بعض الواجبات والشروط التي يلزم المستفيد بالوفاء بها.  
وتسحب الرخصة في حالة عدم الوفاء ببعض الواجبات والشروط المنصوص عليها فيها.  
ويجب أن تنتهي الأبحاث بمجرد ما يتسلم المستفيد من الرخصة رسالة مضمونة يبلغ فيها إليه سحبها.  
الجزء الثامن: إثبات المخالفات وإصدار العقوبات وإبرام المصالحات  
القسم الأول: إثبات المخالفات

## الفصل 51<sup>331</sup>

يؤهل لإثبات المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون وفي النصوص الصادرة لتطبيقه، زيادة على ضباط الشرطة القضائية:  
أعوان الإدارة المكلفون بالتراث المعينون من بين هيئة مفتشي ومحافظي المباني التاريخية والمناظر ومحافظي المتاحف والأعوان المكلفون من شرطة التراث والمنتدبون لهذا الغرض؛  
الأعوان المؤهلون من لدن السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير والإسكان من بين هيئة المهندسين المعماريين وأعوان وتقنيي إدارة الإسكان والتعمير؛  
أعوان إدارة الجمارك؛  
أعوان إدارة الملك البحري فيما يتعلق بالتراث البحري.

## الفصل 51 – 332

331- تم نسخ وتعويض الفصول 51 بمقتضى أعلاه، المادة الثالثة من القانون رقم 19.05، السالف الذكر.  
332- تم نسخ وتعويض الفصول 51-1 بمقتضى أعلاه، المادة الثالثة من القانون رقم 19.05، السالف الذكر.



تحدث بكل عمالة وإقليم، تحت رئاسة الممثل الجهوي أو الإقليمي للسلطة الحكومية المكلفة بالتراث، لجنة لمراقبة التقيد بأحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه. ويحدد تأليف اللجنة المذكورة بنص تنظيمي 333، ويجب أن تضم بالضرورة ضابطا من الشرطة القضائية يعينه وكيل الملك المختص مكانيا، وكذا بعض الخبراء المختصين.

### القسم الثاني: العقوبات

#### الفصل 52

يعاقب على المخالفات لأحكام هذا القانون والنصوص الصادرة بتطبيقه بغرامة من ألفين إلى عشرين ألف درهم (2.000 إلى 20.000).  
وفي حالة العود يعاقب المخالف بغرامة لا يمكن أن تقل عن ضعف الغرامة المحكوم بها سابقا من غير أن تتجاوز أربعين ألف درهم (40.000).

#### الفصل 53

إن المخالفات للفصول 22 و 23 و 28 وعدم احترام الارتفاعات المفروضة وفقا للفصل 13 يعاقب عليها طبق الشروط المقررة في الفصل 19 وما يليه إلى الفصل 33 من الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1951) بشأن التعمير 334 مع مراعاة تطبيق أحكام الفصل السابق.

#### الفصل 54<sup>335</sup>

333 - - أظن المرسوم رقم 2.81.25، السالف الذكر.

334 - تم نسخ ظهير الشؤون العقارية الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) بمقتضى المادة 87 من القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992) ص 887.  
أظن كذلك المادة 88 من هذا القانون رقم 012.90، السالف الذكر.

#### المادة 88

"الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى أحكام الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليو 1952) في شأن التعمير تنصرف بقوة القانون إلى الأحكام المطابقة لها المقررة في هذا القانون".

335 - تم نسخ وتعويض الفصول 54 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 19.05، السالف الذكر.

يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 20.000 درهم:  
كل شخص لم يخبر المفوت له بوجود تقييد أو ترتيب لمنقول؛  
كل مالك لمتحف خاص أو حائز لمنقولات مقيدة أو مرتبة لم يتم بإعداد الجرد خرقا لأحكام  
الفصل 32-5.

يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 200.000 درهم أو  
بأحد هاتين العقوبتين فقط كل من:  
فوت منقولا مقيدا أو مرتبا دون أن يخبر الإدارة المختصة خلافا لأحكام الفصل 32 أعلاه؛  
صدر بوجه غير قانوني المنقولات المشار إليها في الفصول 32-3 و 44 و 58 من هذا  
القانون؛  
بتر منقولا أو أتلغه أو غيره أو حرف طبيعته أو زيفه خلافا لأحكام الفصل 32 - 1  
أعلاه.

#### الفصل 54-1-336

يمكن، زيادة على العقوبات المنصوص عليها في الفصول 52 و 53 و 54، الحكم:  
بغرامة تساوي عشر مرات قيمة المنقول الذي ارتكبت المخالفة في شأنه. وتكتسي هذه  
الغرامة صبغة تعويض مدني؛  
بمصادرة المنقول المذكور.  
تكون المصادرة إجبارية في حالة تصدير منقولات خلافا لأحكام الفصول 32 - 3 و 44  
و 58 وفي حالة استكشافات غير مصرح بها وعمليات حفر غير مرخص في إنجازها.

#### الفصل 54 - 2-337

336 - تم نسخ وتعويض الفصول 1-54 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 19.05، السالف الذكر.  
337 - تم نسخ وتعويض الفصول 2-54 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 19.05، السالف الذكر.

كل من يمنع الأعوان المشار إليهم في الفصل 51 أعلاه أو يعرقل قيامهم بمهامهم كما هي محددة في هذا القانون يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 10.000 إلى 20.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.

### القسم الثالث: المصالحات

#### الفصل 55

يجب للإدارة إبرام المصالحة بشأن المخالفات لهذا القانون والنصوص الصادرة بتطبيقه سواء قبل صدور الحكم أو بعده.

#### الفصل 56

يجب أن تبرم المصالحة كتابة على ورق مدموغ في عدد من النسخ الأصلية يساوي عدد الأطراف الذين لهم مصلحة مستقلة.

#### الفصل 57

تسقط المصالحة المبرمة بدون تحفظ دعوى النيابة العامة ودعوى الإدارة على السواء. وتزيط الأطراف بكيفية لا رجوع فيها ولا يمكن الطعن فيها لأي سبب من الأسباب. وفي حالة تعدد المخالفين بالنسبة لمخالفة واحدة: يسري أثر المصالحة المبرمة قبل الحكم مع أحد الشركاء أو المتواطئين على الذي أنجزها؛ يسري أثر المصالحة بعد الحكم مع أحد الشركاء أو المتواطئين على الجميع. وفي كلتا الحالتين يسري إثر المصالحة دائماً على المسؤول مدنياً. الجزء التاسع: أحكام مختلفة وانتقالية

#### الفصل 58<sup>338</sup>

زيادة على الموانع المقررة في الفصول 1-32 و3-32 و44، يمنع أن تصدر خارج المملكة بدون رخصة جميع أو بعض المواد الناتجة عن هدم العقارات المقيدة أو المخرجة من عداد الآثار.

#### الفصل 59

---

338- تم تغيير الفصل 58 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 19.05، السالف الذكر.

إن الاختصاصات المخولة للسلطة الجماعية بحكم الفصول 22 و 23 و 46 من هذا القانون يمارسها العامل في عمالة الرباط وسلا طبقاً للفصل 67 من الظهير الشريف رقم 1.76.583 الصادر في 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) بمثابة قانون يتعلق بالتنظيم الجماعي<sup>339</sup>.

## الفصل 60

ينسخ الظهير الشريف الصادر في 11 من شعبان 1364 (21 يوليوز 1945) بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر البهيجة والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات وصيانة المدن القديمة ومعالم الهندسة المعمارية الجهوية، حسبما وقع تغييره.

## الفصل 61

يبقى العمل جارياً بأنظمة صيانة معالم الهندسة المعمارية المتخذة لتطبيق الفصل 44 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 11 من شعبان 1364 (21 يوليوز 1945) إلى أن يتم تعويضها أو نسخها صراحة.

## الفصل 62

تطبق الأحكام الجديدة المنصوص عليها في هذا القانون على جميع المنقولات والعقارات الجارية عليها بتاريخ نشره في الجريدة الرسمية أحكام الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 11 من شعبان 1364 (21 يوليوز 1945) ولا سيما فيما يتعلق بمفعول الترتيب ومنع التصدير.

---

339 - تم نسخ وتعويض الظهير الشريف رقم 1.76.583 أعلاه، بمقتضى القانون رقم 78-00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

كذلك تم نسخ وتعويض قانون الميثاق الجماعي السالف الذكر، بمقتضى المادة 280 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015)؛ الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6660.

الفصل الثاني. – ينشر ظهرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 17 من صفر 1401 (25 دجنبر 1980)

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء: المعطي بوعبيد

دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقّية - الحد  
من تقسيم الأراضي

ظهر شريف رقم 1.95.152 صادر في 13 من ربيع الأول 1416 (11)  
أغسطس 1995) بتنفيذ القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد

# من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقّية<sup>340</sup>.

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أساه الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور خصوصا الفصل 26 منه؛

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 34.94 المتعلق

بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار

بالأراضي الفلاحية غير المسقّية، كما صادق عليه مجلس النواب بتاريخ 16 من صفر 1416 (15)

يوليو 1995).

وحرر بالرباط في 13 من ربيع الأول 1416 (11 أغسطس 1995)

وقعه بالعطف:

الوزير الأول

الإمضاء: عبد اللطيف الفيلاي

قانون رقم 34.94 يتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل

دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقّية

المادة 1

340 - الجريدة الرسمية عدد 4323 بتاريخ 10 ربيع الآخر 1416 (6 سبتمبر 1995)، ص 2441.

يطبق هذا القانون على الأراضي الفلاحية الواقعة داخل:

دوائر الري كما هي محددة وفقاً لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.69.25 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) في شأن قانون الاستثمارات الفلاحية<sup>341</sup>؛  
دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية المحددة وفقاً لمقتضيات القانون رقم 33.94 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995)<sup>342</sup>.

## المادة 2

تحدث بالدوائر المشار إليها في المادة 1 أعلاه مساحة استغلال دنيا لا يجوز، فيما دونها قانوناً أو فعلاً، تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة بها.  
وتحدد مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات.  
وخارج دوائر الري، تحدد مساحة الاستغلال الدنيا باعتبارها مساحة كافية للحصول على دخل يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعاملين فلاحيين محسوبة على أساس الأجرة السنوية الدنيا المضمونة في الفلاحة.  
وتحدد مساحة الاستغلال الدنيا المشار إليها في الفقرة السابقة بنص تنظيبي 343 في كل منطقة باعتبار الطاقات الفلاحية لهذه المنطقة.

---

341- ظهير الشريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) بميثاق ميثاق للاستثمارات الفلاحية؛ الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليو 1969)، ص 2007؛ كما تم تغييره وتتميمه.  
342- القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995)؛ الجريدة الرسمية عدد 4312 بتاريخ 22 محرم 1416 (21 يونيو 1995)، ص 1773.

343- أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.94.590 صادر في 22 من جمادى الآخرة 1416 (16 نوفمبر 1995) لتطبيق القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، الجريدة الرسمية عدد 4336 بتاريخ 13 رجب 1416 (6 ديسمبر 1995) ص 3147.



### المادة 3

تعد ملكا واحدا لأجل تطبيق هذا القانون:

1. القطع الأرضية الموضوع لها رسم عقاري واحد أو مطلب تحفيظ واحد؛
2. القطع الأرضية التي ليست محفظة ولا في طور التحفيظ والتي تكون متجاورة أو مفصولة بحد طبيعي أو طريق من طرق المواصلات وجارية على ملك شخص واحد أو مجموعة من الشركاء.

### المادة 4

يمنع:

- أن يبرم في شأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه التي يزيد مجموع مساحتها على مساحة الاستغلال الدنيا أي عقد تصرف أو قسمة أو حق انتفاع أو أي عقد إيجار يترتب عليه إحداث قطع تقل مساحتها عن مساحة الاستغلال الدنيا؛
  - أن يبرم في شأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه التي يساوي مجموع مساحتها مساحة الاستغلال الدنيا أو يقل عنها أي عقد تصرف أو قسمة أو حق انتفاع أو أي عقد إيجار يترتب عليه تخفيض المساحة المذكورة.
- على أن للإدارة أن ترخص<sup>344</sup> بإبرام العقود المشار إليها أعلاه إذا كان الغرض من القطعة المراد استخراجها من مجموع الملك إحداث أو توسيع منشآت غير فلاحية.

---

" تحدد مساحة الاستغلال الدنيا المنصوص عليها في المادة 2 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 34.94 بقرار لوزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي."

344 - أنظر المادة الثانية من المرسوم رقم 2.94.590، السالف الذكر.

#### المادة الثانية

" يمنح وزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي بعد استطلاع رأي الوزير التابع له قطاع النشاط المعني بالأمر الترخيص المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 34.94. ويجوز طلب الترخيص في مطبوعات تسلمها المصالح التابعة لوزارة الفلاحة والاستثمار الفلاحي. ويبلغ وزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي إلى الطالب منح الترخيص أو رفضه السبب بوجه قانوني."

ولا يحتج بالموانع المنصوص عليها بهذه المادة في حالة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

## المادة 5

يجب أن تستغل العقارات المشاعة المنوعة قسمتها عملاً بالمادة 4 أعلاه وفق الطريقة

التالية:

- إما بصورة جماعية من لدن جميع الملاك على الشيعوع؛
  - وإما بالتناوب من لدن واحد أو أكثر من الملاك على الشيعوع سواء أكان ذلك بمقابل أم بدونه؛
  - وإما من لدن شخص آخر تكون له صفة مسير أو مستأجر.
- وتعتبر القرارات المتخذة بأغلبية الملاك على الشيعوع ملزمة للأقلية بشرط أن تمثل الأغلبية ثلاثة أرباع (3/4) العقار المشاع.
- وإذا كانت الأغلبية لا تمثل الثلاثة أرباع المذكورة، جاز للملاك على الشيعوع الالتجاء إلى القاضي الذي يقرر ما يراه مفيداً لصالح الملاك على الشيعوع وللصالح العام.
- وفي هذه الحالة، يجوز للقاضي أن يعين متصرفاً يعهد إليه بإدارة شؤون العقار المشاع.

## المادة 6

إذا كانت قسمة عقارات مشاعة تؤدي إلى إحداث تقسيمات مخالفة لأحكام المادة 4 أعلاه جاز للمعنيين بالأمر التراضي على ألا يقبل في القسمة سوى عدد من الملاك على الشيعوع يحد بعد اتفاق الأطراف بكيفية يتأتى معها التقيد بالأحكام المذكورة.

وفيما يخص الملاك على الشيعوع غير المقبولين في القسمة، تنقل حقوقهم إلى أملاك أخرى أو إذا كانت هذه الأملاك غير موجودة أو غير كافية يمنحون عنها تعويضات نقدية.

ويجوز للملاك على الشيعوع المدينين بالتعويضات المذكورة أن يحصلوا من مؤسسات القرض الفلاحي على سلف لأجل تسديد مجموعها أو بعضها، ولا يتحمل المقترضون الفائدة المستحقة على السلف المذكور إلا بسعر 6% ويظل الباقي على كاهل الدولة.

## المادة 7

يجوز لكل مالك شريك في عقار ممنوعة قسمته عملاً بهذا القانون أن يرفع إلى المحكمة المختصة طلباً لبيع العقار بالمزاد العلني.  
وللمالك الشريك الراسية عليه بصورة نهائية مناقضة العقار المبيع أن يحصل من مؤسسات القرض الفلاحي على سلف لتسديد ثمن البيع بالمزاد العلني.  
وفي هذه الحالة، تطبق الأحكام الواردة في الفقرة الأخيرة من المادة 6 من هذا القانون.

## المادة 8

إذا كان أحد العقارات محل قسمة فعلية تتنافى واحكام المادة 4 أعلاه أو إذا لم يستغل طبقاً لأحكام المادة 5 أعلاه وجب أن يوجه إعدار إلى الملاك على الشيوخ وفق الاجراءات المحددة بحسب الحالة في الظهير الشريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) المتعلق بقانون الاستثمارات الفلاحية أو في القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الاراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995) وأن يضرب لهم أجل لا يتجاوز سنة قصد التقيد بأحكام القانون.

وإذا لم يتقيد الملاك على الشيوخ بالقانون داخل الأجل المذكور جاز للإدارة، بعد استطلاع رأي اللجنة الإقليمية أو المحلية للاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في الفصل 51 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) أو اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في المادة 5 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 33.94 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995)، بحسب الحالة، أن تطلب إلى المحكمة المختصة تعيين متصرف لإدارة شؤون العقار<sup>345</sup> المقصود.

---

345 - أنظر المادة الثالثة من المرسوم رقم 2.94.590، السالف الذكر.

## المادة 9

يحظر على العدول والموثقين ومحصلي التسجيل والمحافظين على الاملاك العقارية تلقي أو تحرير أو تسجيل أو تقييد أي عقد يتعلق بعملية مخالفة لأحكام هذا القانون. وتعتبر العقود المبرمة خلافا لهذه الاحكام باطلة ولا عمل بها.

## المادة 10

يثبت المخالفات لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه أعوان مخلفون يبتدبهم وزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي خصيصا لهذا الغرض، وتضمن إثباتاتهم في محاضر توجه إلى المحكمة المختصة.

## المادة 11

يعاقب على المخالفات لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بغرامة من خمسة آلاف إلى عشرة آلاف درهم وتضاعف هذه الغرامة في حالة العود. ويعتبر المخالف في حالة عود لأجل تطبيق هذا المقتضى، إذا صدر عليه حكم من أجل ارتكاب إحدى المخالفات المشار إليها في الفقرة السابقة ثم ارتكب مخالفة أخرى من نفس النوع داخل أجل إثني عشر شهرا من التاريخ الذي صار فيه الحكم الأول نهائيا.

## المادة 12

ينسخ الظهير الشريف رقم 1.69.29 بتاريخ 10 جادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) المتعلق بالحد من تجزئة الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة الواقعة داخل دوائر الري، كما وقع تميمه بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.73.295 بتاريخ 8 ذي الحجة 1393 (2 يناير 1974).

## المادة 13

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

---

"يرفع وزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي أو مفوضه المتدبون خصيصا لهذا الغرض الأمر إلى المحكمة المختصة قصد تعيين منصرف لإدارة شؤون أحد العقارات المشاعة في الحالة المنصوص عليها في المادة 8 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 34.94".

ولا تطبق أحكامه:

- على الأراضي الفلاحية الواقعة خارج دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية المحددة وفقا لمقتضيات القانون رقم 33.94 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995) وخارج دوائر الري المحددة طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.69.25 الصادر في 10 جادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) في شأن قانون الاستثمارات الفلاحية؛

- على الأراضي الممنوحة لبعض الفلاحين وفق مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.72.277 بتاريخ 22 من ذي القعدة 1392 (29 ديسمبر 1972) بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراض فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص<sup>346</sup> والتي توجد داخل الدوائر المشار إليها في المادة الأولى لهذا القانون. كما لا تطبق أحكامه:

- على العقود التي صار لها تاريخ ثابت قبل فاتح أغسطس 1969 فيما يخص الأراضي الواقعة داخل دوائر الري المحددة وفقا لأحكام الفصل 6 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه رقم 1-69-25 بتاريخ 10 جادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969)؛

- على العقود التي صار لها تاريخ ثابت قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ، فيما يخص الأراضي الواقعة داخل دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية المحددة وفقا لمقتضيات القانون رقم 33.94 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995).

---

346- الظهير الشريف رقم 1.72.277 بتاريخ 22 من ذي القعدة 1392 (29 دجنبر 1972) بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص؛ الجريدة الرسمية عدد 3178 بتاريخ 27 شعبان 1393 (26 شتنبر 1973)، ص 3263؛ كما تم تغييره وتتميمه.

القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير  
المسقية<sup>347</sup>

كما تم تعديله ب:

---

347 - الجريدة الرسمية عدد 4312 بتاريخ 22 محرم 1416 (21 يونيو 1995) ص 1773.

- القانون رقم 113.13 المتعلق بالترحال الرعوي وتهيئة وتديير المجالات الرعوية والمراعي  
الغابوية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.53 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل  
2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6466 بتاريخ 12 شعبان 1437 (19 ماي 2016) ص 3861.

ظهير شريف رقم 1.95.10 صادر في 22 من رمضان 1415 (22  
فبراير 1995) بتنفيذ القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي  
الفلاحية غير المسقية

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهرنا الشريف هذا أسماؤه الله وأعز أمره أننا:  
بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه،  
أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية عقب ظهرنا الشريف هذا القانون رقم 33.94 الصادر عن  
مجلس النواب في 24 من شعبان 1415 (26 يناير 1995) والمتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي  
الفلاحية غير المسقية.

وحرر بالرباط في 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995)

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء: عبد اللطيف الفيلاي.

## قانون رقم 33.94 يتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية بيان الأسباب:

تعتبر التنمية الفلاحية أحد الاختيارات الأساسية لسياستنا الاقتصادية والاجتماعية.  
وإذا كان الظهير الشريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو  
1969) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية قد حدد الإطار القانوني لتجهيز وتنمية الدوائر المسقية،  
فإن الضرورة الملحة أصبحت تقتضي تعبئة كافة الطاقات الإنتاجية للقطاع الفلاحي الوطني.  
لذلك فإن شساعة المناطق الفلاحية غير المسقية، وتنوع خصائصها وأهمية الاستثمارات  
اللازمة لاستغلالها تحتم التدخل التدريجي للدولة. ففي هذا السياق إذن سوف يتم تحديد دوائر



للاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية تعمل الدولة داخلها على توفير الشروط الضرورية في إطار تشاوري وتشاركي مع الفلاحين المستفيدين، لتتمة فلاحية عصرية ومتكاملة.

ولبلوغ النتائج المتوخاة من الاستثمارات التي تتحملها الدولة في هذه الدوائر يظهر أنه من اللازم أن تتدخل هذه الأخيرة بكيفية مباشرة لإنجاز التجهيزات الخارجية والداخلية للاستغلاليات سعياً وراء توفير الظروف الملائمة لتطور الإنتاج وتمتته وتحسين مداخيل الفلاحين في هذه المناطق.

وتحقيقاً لما ذكر، فإن إلزامية الاستغلال تعتبر عنصراً أساسياً في أفق تعبئة وتثمين الطاقات الإنتاجية المثلى لكل دائرة.

## الباب الأول: أحكام عامة

### المادة 1

يعتبر استغلال الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية إلزامياً وفق الشروط المحددة في هذا القانون.

ويراد في هذا القانون بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الدوائر الواقعة خارج دوائر الري ومناطق التجفيف كما هي محددة وفقاً للفصلين 6 و35 من الظهير الشريف رقم 1.69.25 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) في شأن قانون الاستثمارات الفلاحية<sup>348</sup>.

---

348 - نسخ الظهير الشريف 1.69.29 المشار إليه أعلاه بمقتضى المادة 12 من 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 صادر في 13 من ربيع الأول 1416 (11 أغسطس 1995)، الجريدة الرسمية عدد 4323 بتاريخ 10 ربيع الآخر 1416 (6 سبتمبر 1995) ص 2441.

## المادة 3492

تحدد دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية المشار إليها في المادة السابقة بمرسوم بعد استشارة الجماعة أو الجماعات القروية المعنية.

ويمكن أن تضم الدوائر المذكورة مناطق لاستثمار الأراضي الفلاحية ومناطق لتحسين المراعي ومناطق للمحافظة على التربة أو إحدى هذه المناطق فقط.

وتضاف التصاميم التالية إلى الوثائق المتعلقة بتحديد دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية:

- تصاميم التهيئة المحددة فيها طبيعة العمليات التي ستعجز فيها باعتبار صلاحية الأراضي؛
- التصاميم المتعلقة بتحديد مناطق الاستثمار في الأراضي الفلاحية ومناطق تحسين المراعي ومناطق المحافظة على التربة.

## المادة 3

تلتزم الدولة، فور تحديد منطقة من مناطق الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، بإنجاز وفق الشروط المقررة في هذا القانون العمليات المبينة في تصاميم التهيئة الملحقة بنص التحديد المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه.

وتشمل العمليات المذكورة بوجه خاص:

- تصفية وتحسين الأوضاع العقارية؛
- أعمال التهيئة والتجهيز الخارجي والداخلي بالأراضي الفلاحية؛
- تعبئة وسائل الإرشاد، التأطير التقني اللازمة لمسلسل الإنتاج وتهيئته.

349 - راجع الفقرة الثانية من المادة 47 من القانون رقم 113.13 المتعلق بالترحال الرعوي وتهيئة وتسيير المجالات الرعوية والمراعي الغابوية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.53 بتاريخ 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6466 بتاريخ 12 شعبان 1437 (19 ماي 2016)، ص 3861.

### الفقرة الثانية من المادة 47:

" ابتداء من نفس التاريخ، لا تطبق مقتضيات الفصل 2 من القانون المذكور رقم 33.94 على «مناطق تحسين المراعي» التي تخضع منذ الآن فضاءاً لمقتضيات هذا القانون، غير أن حقوق مالكي التطلعان المكتسبة على هذه المناطق تظل سارية المفعول إلى حين انقضاءها."

وفي مقابل ذلك يجب على الملاك استغلال الأرض بصفة مباشرة أو غير مباشرة طبقاً لأحكام المادة 17 من هذا القانون، وفقاً لما تقتضيه المردودية المتوخاة من الاستثمارات التي تقوم بها الدولة.

#### المادة 4

يجب على الملاك والمستغلين لأجل تيسير إحداث دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقّية والقيام بالأعمال الواجب إنجازها بها أن يساعدوا مأموري الإدارة والمؤسسات العامة المختصة أو أي شخص آخر تنتدبه الإدارة لهذا الغرض على القيام بالدراسات والأبحاث اللازمة بكامل الحق.

#### المادة 5

تحدث فيما يخص كل دائرة من دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقّية لجنة أو عدة لجان تسمى "اللجان المحلية للاستثمار الفلاحي" وتكلف بإبداء رأيها للإدارة وتقديم مقترحاتها حول ما يلي:

- برنامج التجهيز المنصوص عليه في المادة 6 بعده والعمليات الواجب إنجازها المقررة في المادتين 23 و37 من هذا القانون والسماح بالرعي في الأراضي الممنوعة كما هو منصوص على ذلك في المادة 29 بعده؛
- التعويضات المنصوص عليها في المادتين 13 و45 أذناه؛
- القائمة المشار إليها في المادة 30 بعده والمتضمنة أسماء الأشخاص الذين لهم الحق في الرعي؛
- الإعذارات والعقوبات المنصوص عليها في المادتين 20 و21 من هذا القانون.

وتحدد بنص وتنظيمي مقرر اللجان الآتفة الذكر ودوائر اختصاصها وتأليفها وكيفية تسييرها. وتضم هذه اللجان:

- رئيس أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية بالأمر أو ممثلهم؛

- ممثلاً عن كل مجلس جماعي معني بالأمر يتندبه هذا المجلس؛
- رئيس الغرفة الفلاحية المعنية أو ممثلاً له؛
- ممثلاً عن نواب الأراضي الجماعية الرعوية في مناطق تحسين المراعي أو ممثلاً عن جمعيات مستعملي مياه السقي المعنية في مناطق الري الصغير والمتوسط.

## الباب الثاني: مناطق الاستثمار في الأراضي الفلاحية

### المادة 6

تقوم الإدارة فيما يخص كل منطقة من مناطق الاستثمار في الأراضي الفلاحية المشار إليها في المادة 2 أعلاه بإعداد برنامج يتعلق بالتجهيز الخارجي والداخلي للأراضي الفلاحية.

### المادة 7

يشمل التجهيز الخارجي للأراضي واحدة أو أكثر من العمليات التالية: ضم الأراضي بعضها إلى بعض وأعمال الاستصلاح وخاصة شبكات الطرق المرتبطة بضم الأراضي وأعمال التهيئة والتجهيز لأجل الري وأعمال صرف المياه وحماية الأراضي من المياه السائلة خارج الدائرة وفيض مياه الأنهار وبوجه عام جميع أعمال التجهيز الأساسي المنجزة داخل الدائرة أو خارجها واللازمة لحمايتها وتثبيتها.

### المادة 8

يشمل التجهيز الداخلي للأراضي واحدة أو أكثر من العمليات التالية: تنقية الأراضي وإزالة الأحجار والحرث بالهوم والحرث العميق والتسوية الأولية والري وصرف المياه وبوجه عام جميع الأعمال التي تساعد على تحسين التربة والمحافظة عليها.

### المادة 9

يعرض برنامج التجهيز الخارجي والداخلي وكذا الإجراءات المصاحبة له على اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي المشار إليها في المادة 5 أعلاه لإبداء رأيها فيه وتقوم الإدارة بمحصر برنامج التجهيز النهائي وتحديد المواعيد والقيود التي يقتضيها تنفيذ الأعمال.

## المادة 10

تتحمل الدولة جميع أعمال التجهيز الخارجي المشار إليها في المادة 7 أعلاه وتنجز إما من لدن الدولة مباشرة وإما من لدن المؤسسات العامة المختصة أو أي شخص آخر يعمل لحساب الدولة.

## المادة 11

يلتق إنجاز عمليات التجهيز الداخلي باعتبار طبيعتها والوسائل الواجب استخدامها إما على كاهل الدولة وإما على كاهل الملاك.

وتحدد في برنامج التجهيز المشار إليه في المادة 6 أعلاه أصناف العمليات التي يتحملها الملاك والعمليات التي تتحملها الدولة، وتبين فيه بالنسبة إلى العمليات الأخيرة طبيعة الأعمال وأهميتها والتكلفة المقدرة لها.

## المادة 12

التجهيز الداخلي للأموال الملقى على كاهل الملاك في برنامج التجهيز المشار إليه في المادة 6 أعلاه يمكن أن ينجز مباشرة من لدن الملاك أو بطلب منهم من لدن الدولة داخل الآجال المحددة في البرنامج المذكور.

ويستفيد الملاك فيما يخص إنجاز التجهيز الداخلي الملقى على كاهلهم من الإعانة التي تقدمها الدولة لفائدة الاستثمارات الفلاحية والتي تتمثل في:

- إعانات مالية؛
- قروض طويلة أو متوسطة الأجل بحسب طبيعة العمليات؛
- المساعدة التقنية والمالية التي تقدمها المصالح العامة ولاسيما منها المصالح التابعة لوزارة الفلاحة والاستثمار الفلاحي.

وفي حاله الإنجاز من طرف الدولة للتجهيز المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه يجب على الملاك أن يرجعوا المصاريف التي تحملتها الدولة نيابة عنهم في دفعة واحدة عند انتهاء الأعمال.

### المادة 13

إذ ترتب على تنفيذ أعمال التجهيز فقد الاستفادة من محصول زراعي أو إتلاف زراعة من الزراعات استحق المستغل بعد استطلاع رأي اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي المشار إليها في المادة 5 أعلاه تعويضا عينيا يقدر بقنطارين من القمح اللين عن كل هكتار.

### المادة 14

على الملاك المستفيدين من أعمال التجهيز الداخلي الملقى على كاهل الدولة في برنامج التجهيز المشار إليه في المادة 6 أعلاه أن يساهموا في المصاريف التي دفعتها الدولة ضمن حدود 40 % من متوسط تكلفة التجهيزات المنجزة.

ويمكن أن تدفع هذه المساهمة نقدا طبقا لأحكام المادة 15 بعده أو تقدم جزئيا أو كليا على شكل يد عاملة بعد استشارة اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه.

### المادة 15

يقوم مأمورو الخزينة بتحصيل مساهمة الملاك المقررة في المادة 14 أعلاه كما هو الشأن فيما يتعلق بالضرائب المباشرة، وتستحق هذه المساهمة بعد إنجاز الأعمال وفق الشروط التي تحددها الإدارة.

على أن للمالك أن يؤديها في دفعات منجمة بطلب يوجهه إلى الإدارة. وفي هذه الحالة، تستحق على الدين فائدة سعرها 4 % في السنة ويؤدي على شكل أقساط متساوية على أساس قسط واحد في السنة خلال مدة سبعة عشر سنة ابتداء من السنة الثالثة التالية لانتهاء الأعمال.

### المادة 16

يعنى من دفع المساهمة المشار إليها في المادة 14 أعلاه:

- ملاك الاستغلال الفلاحية التي تقع داخل منطقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية والتي يساوي مجموع مساحتها، مساحة الاستغلال الدنيا، المحددة بعده أو يقل عنها؛

- في حدود، مساحة الاستغلال الدنيا، ملاك الاستغلال الفلاحية التي يفوق مجموع مساحتها الواقعة داخل منطقة الاستثمار في الأراضي الفلاحية، مساحة الاستغلال الدنيا، ويقل عن هذه المساحة مضروبة في أربعة أو يساويها.

وتقدر "مساحة الاستغلال الدنيا" المحددة في نص تنظيمي باعتبارها مجموع مساحة أرض فلاحية كافية للحصول على دخل سنوي يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعاملين فلاحيين محسوبة على أساس الأجرة الدنيا المضمونة في الفلاحة.

ولتطبيق أحكام هذه المادة، تعتبر الأراضي المشاعة كما لو كانت مملوكة لشخص واحد.

### المادة 17

لا يمكن أن تستغل الأراضي الفلاحية الواقعة داخل مناطق الاستثمار في الأراضي الفلاحية إلا:

- مباشرة من لدن المالك نفسه أو بمساعدة مسير أجير؛
- أو وفق عقد كراء مبرم طبق الشروط المحددة في التشريع الخاص بكراء العقارات الفلاحية<sup>350</sup>.

### المادة 18

يقوم مأمورو وزارة الفلاحة والاستثمار الفلاحي المشار إليهم في المادة 47 أذناه بإعداد قائمة الأراضي المتخلي عنها أو المستغلة خلافا لأحكام المادة 17 من هذا القانون.

### المادة 19

تعرض القائمة المشار إليها في المادة 18 أعلاه لأجل المداولة فيها على اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه.

وتستدعي اللجنة المذكورة ملاك الأراضي الوارد بيانها في القائمة المشار إليها في الفقرة السابقة أو مكترها إن اقتضى الحال لمعرفة الأسباب التي حملت الملاك أو المكترين المذكورين على عدم استغلال أراضيهم أو على المخالفة لأحكام المادة 17 أعلاه.

350 - انظر الفصول من 700 إلى غاية 722 من قانون الالتزامات والعقود.

وإذا تبين للجنة المحلية للاستثمار الفلاحي أن الاخلالات المثبتة تنسب إلى الملاك أو إلى المكترين إن اقتضى الحال، قامت بإعداد قائمة هؤلاء الملاك أو المكترين المذكورين قصد عرضها على الإدارة لتصدر في حقهم العقوبات المنصوص عليها في المادتين 20 و 21 بعده.

وإذا تبين للجنة المحلية للاستثمار الفلاحي أن الاخلالات المثبتة تنسب إلى الإدارة اقترحت التدابير والوسائل الملائمة الواجب على الإدارة اتخاذها لرفع الأسباب المشار إليها أعلاه. وفي هذه الحالة الأخيرة تقوم الإدارة بتعويض المالك أو المستغل داخل أجل أقصاه سنة واحدة تبتدئ من تاريخ تقديم اقتراحات اللجنة للاستثمار الفلاحي إلى الإدارة. وتحدد قيمة التعويض بما قدره قطارين من القمح اللين.

### المادة 20

توجه الإدارة، في الحالة المشار إليها في الفقرة 3 من المادة 19 أعلاه اعدار إلى الملاك أو المكترين إن اقتضى الحال لاستغلال الأرض أو التقييد بأحكام المادة 17 أعلاه وتضرب لهم أجلا لهذا الغرض.

ولا يجوز أن يزيد الأجل المذكور على سنة ابتداء من تاريخ تبليغ الأعدار. وإذا كانت الأرض مشاعة وجب تبليغ الاعذار لجميع الشركاء. ويبلغ الأعدار بالطريقة الإدارية ورسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم، وإذا تعذر تسليم الرسالة المذكورة إلى الموجهة إليه وقع التبليغ بكيفية صحيحة عن طريق تعليق الاعذار بمقر السلطة المحلية الواقعة الأرض في دائرة اختصاصها وبمقر كل جماعة قروية معنية.

### المادة 21

إذا ظل الاعذار دون جدوى بعد الأجل المنصوص عليه في المادة 20 أعلاه فرضت الإدارة غرامة إدارية مبلغها خمسمائة (500) درهم عن كل هكتار على الملاك أو المكترين إذا كانت الأرض محل كراء.

وتفرض الغرامة المقررة في الفقرة السابقة على المخالفين كل سنة إلى أن يتم حرث الأراضي المعنية أو استغلالها وفقا لأحكام الواردة في المادة 17 أعلاه.



ويبلغ المقرر الصادر بالغرامة الإدارية وفق نفس الإجراءات التي يبلغ بها الاعذار. ويتولى مأمورو الخزينة تحصيل الغرامة كما هو الشأن فيما يتعلق بالضرائب المباشرة.

### الباب الثالث: مناطق تحسين المراعي<sup>351</sup>

### الباب الرابع: مناطق المحافظة على التربة

#### المادة 36

تحدث مناطق المحافظة على التربة المشار إليها في المادة 2 من هذا القانون داخل دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية إذا كان انجراف الأرض يهدد الموارد المائية أو بعض المجموعات العمرانية أو المنشآت العامة أو ذات المنفعة العامة أو الأراضي الفلاحية.

#### المادة 37

تتمثل المحافظة على التربة في واحدة أو أكثر من العمليات التالية:

1. التجهيزات الأساسية المقامة لمحاربة الانجراف، والمشملة على ما يلي:  
- كل حجاز ميكانيكي أو بيولوجي يهدف إلى الحد من تدفق الرواسب على طول الشبكة الهيدروغرافية؛

- الأشجار الرامية إلى حماية الأرض؛

- شبكة مصاد الرياح المعدة لمحاربة الانجراف الناتج عن الرياح؛

- تثبيت الكتبان الرملية بطريقة ميكانيكية أو بيولوجية؛

- وبوجه عام جميع الأعمال الرامية إلى محاربة الانجراف والمحافظة على التربة.

2. المصاطب وأشجار الفواكه وأغراس الاحراج والمراعي والأسيجة الشائكة أو مصاد

الرياح والحواجز أو الجدران الحجرية والمروج الخضراء وشبه الخضراء.

وتحدد الإدارة العمليات الواجب إنجازها بعد استطلاع رأي اللجنة المحلية للاستثمار

الفلاحي المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه.

351- تم نسخ الباب الثالث أعلاه، بمتضى المادة 47 من القانون رقم 113.13، السالف الذكر.

### المادة 38

تتحمل الدولة جميع العمليات المشار إليها في الفقرة 1 من المادة السابقة.

### المادة 39

تلقى العمليات المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 37 أعلاه على كاهل كل مالك من الملاك في حدود 40% وعلى كاهل الدولة في حدود 60%. ويمكن أن تنجز العمليات الملقاة على كاهل الملاك مباشرة من لديهم أو بطلب منهم من لدن الدولة.

وإذا لم ينجز المالك العمليات الملقاة على عاتقه داخل الآجال المحددة من لدن الإدارة قامت الدولة بذلك تلقائياً وعلى نفقة المالك بعد إشعاره.

### المادة 40

إذا كان الملاك مستفيدين من سلف لإنجاز العمليات الملقاة على عاتقهم منحتهم إياهم مؤسسات قرض معتمدة من لدن الإدارة فإن كل مقترض لا يتحمل سعر الفائدة السنوية المعمول بها لدى المؤسسات المذكورة إلا في حدود 4%، ويلقى الفرق على كاهل الدولة.

### المادة 41

يجب على الملاك أن يدفعوا قسط النفقات التي تحملتها الدولة نيابة عنهم وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 15 أعلاه.

### المادة 42

يعنى من دفع المساهمة المشار إليها في المادة 39 أعلاه:

- ملاك الاستغلالات الفلاحية التي يقل مجموع مساحتها داخل منطقة المحافظة على التربة عن "مساحة الاستغلال الدنيا" المحددة بعده أو يساويها؛
- في حدود "مساحة الاستغلال الدنيا" ملاك الاستغلالات الفلاحية التي يفوق مجموع مساحتها داخل منطقة المحافظة على التربة "مساحة الاستغلال الدنيا" ويقل عن هذه المساحة مضروبة في أربعة أو يساويها.

وتقدر "مساحة الاستغلال الدنيا" المحددة في نص تنظيمي باعتبارها مجموع مساحة أرض فلاحية كافية للحصول على دخل يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعاملين فلاحيين محسوبة على أساس الأجرة الدنيا المضمنة في الفلاحة.

ولتطبيق أحكام هذه المادة تعتبر الأراضي المشاعة كما لو كانت مملوكة لشخص واحد.

#### المادة 43

يجب على الملاك أو المستغلين القيام بتعهد المنشآت المنجزة في إطار العمليات المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 37 أعلاه.

وإذا تبين للإدارة أن المعنيين بالأمر لم ينجروا أعمال التعهد المذكورة أخبرتهم بالتاريخ الذي ستنجزها فيه تلقائياً وعلى نفقتهم إن لم يقوموا بها.

ويرجع الملاك أو المستغلون المصاريف المذكورة وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 12 أعلاه.

#### المادة 44

إذا كانت العمليات المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 37 أعلاه تشمل على إقامة مغارس أو مروج خضراء أو شبه خضراء وجب أن تكون المغارس والمروج المذكورة محل منع طوال مدة تحددها الإدارة.

ويتمثل المنع المذكور في حظر إتلاف الأغراس والنسيج النباتي للمروج وحظر الرعي. وإذا كانت مدة المنع تساوي أو تفوق سنة طبقت أحكام المادة 28 أعلاه.

#### المادة 45

إذا كان يترتب على تنفيذ العمليات المشار إليها في المادة 37 أعلاه فقد الرج المنتظر من محصول زراعي أو إتلاف زراعة من الزراعات وجب تطبيق أحكام المادة 13 أعلاه.

## المادة 46

إذا كانت عمليات محاربة الانجراف تستلزم القيام بأعمال تشجير لحماية الأراضي تحول دون استغلالها استغلالاً عادياً فإن الإدارة تملك الأراضي المعنية إما بالمرابطة أو إما عن طريق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

### الباب الخامس: مراقبة الالتزامات والجزاءات

## المادة 47

زيادة على مأموري وضباط الشرطة القضائية، يكلف المأمورون المحلفون المنتدبون خصيصاً لهذا الغرض من لدن وزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي بالبحث عن المخالفات لأحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه وإثباتها.

## المادة 48

يعاقب بغرامة مبلغها مائتا (200) درهم كل من منع مأموري الإدارة والمكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي ومراكز الأشغال أو أي شخص آخر تتدبه الإدارة لهذا الغرض من دخول مؤسسة استغلاله قصد القيام بالدراسات والأبحاث اللازمة لمباشرة أعمال التجهيز الواجب إنجازها فيها.

ويعاقب بغرامة من مائتين (200) إلى خمسمائة (500) درهم كل من خالف الموانع أو لم يحترم القيود التي يفرضها القيام بأعمال التجهيز كما هو منصوص على ذلك في المادة 6 أعلاه.

ويعاقب بغرامة من مائتي (200) إلى ألف (1.000) درهم كل من خالف الحظر المتعلق باستغلال النباتات الطبيعية أو الدخيلة القائمة في الأراضي المنوعة كما هو منصوص على ذلك في المادة 27 أعلاه والمنع المتعلق بإتلاف الأغراس أو النسيج النباتي للمروج والرعي في الأراضي المنوعة كما هو منصوص على ذلك في المادة 44 أعلاه.

ويعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من خمسمائة (500) إلى خمسة آلاف (5.000) درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من أحق عن طريق الحرق أو التنقية أو القطع أو القلع أو استعمال النار إتلافاً أو ضرراً بالنسيج العشبي أو الأشجار أو الشجيرات أو

الأغراس الواقية لإحدى مناطق تحسين المراعي وبالمرج أو الأشجار أو الشجيرات لإحدى مناطق المحافظة على التربة إذا كان من شأن ذلك القضاء عليها.

المادة 49<sup>352</sup>

المادة 50<sup>353</sup>

المادة 51<sup>354</sup>

**الباب السادس: الإعلان أن المنفعة العامة تقضي بتهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر استثمار الأراضي الفلاحية غير المسقّية**

**المادة 52**

يعلن، بمجرد ما يتم تحديد دائرة لاستثمار الأراضي الفلاحية غير المسقّية وفق الشروط المنصوص عليها في

المادة 2 من هذا القانون، أن المنفعة العامة تقضي بتهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في الدائرة المذكورة.

وتباشر إجراءات نزع ملكية الأراضي اللازمة لهذا الغرض وفق الشروط والصور المنصوص عليها في الفصول من 2 (الفقرة الأولى) إلى 8 من الظهير الشريف رقم 1.69.27 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969)<sup>355</sup> المعلن بموجبه أن المنفعة العامة تقضي بتهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر الري وبوضع مسطرة خاصة لنزع ملكية الأراضي اللازمة لهذا الغرض وذلك استثناء من أحكام 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 ماي 1982)<sup>356</sup>.

352- تم نسخ الفصل 49 أعلاه، بمقتضى المادة 47 من القانون رقم 113.13، السالف الذكر.

353- تم نسخ الفصل 50 أعلاه، بمقتضى المادة 47 من القانون رقم 113.13، السالف الذكر.

354- تم نسخ الفصل 51 أعلاه، بمقتضى المادة 47 من القانون رقم 113.13، السالف الذكر.

355 - الجريدة الرسمية عدد 3213 بتاريخ 7 جمادى 1394 (20 مايو 1974) ص 1435.

356 - الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص 980.

ويمكن أيضا أن يباشر وفق الشروط والصور المشار إليها أعلاه إجراءات نزع ملكية الأراضي الواقعة خارج دوائر استثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية إذا كانت الأراضي المذكورة تؤلف مع الأراضي المزروعة ملكيتها مؤسسة استغلال واحدة على أن يكون مجموع هذه الأراضي مملوكا لنفس الملاك.

### المادة 53

يجب إن تتخذ النصوص المتعلقة بتعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها في أجل خمس سنوات من تاريخ تحديد دائرة استثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية، وبعد انصرام هذا الأجل، لا يمكن نزع ملكية الأراضي المشار إليها أعلاه إلا عملا بإعلان جديد للمنفعة العامة وفق نفس الصور المعتمدة حين تحديد الدائرة.

### المادة 54

لا تطبق أحكام الفصل 40 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81 على بيع الدولة لأراضي مزروعة ملكيتها عملا بهذا القانون إذا كان بيع هذه الأراضي لازما لتحقيق المنفعة العامة التي تم من أجلها نزع الملكية.

### المادة 55

قواعد منح التعويض هي القواعد المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.74.103 الصادر في 18 من ربيع الآخر 1394 (11 ماي 1974)<sup>357</sup> المعتمدة بمثابة قانون يتعلق بتحديد قواعد منح التعويض المطبقة على إجراءات نزع الملكية المقررة وفقا للظهير الشريف رقم 1.69.27 بتاريخ 10 جادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969)<sup>358</sup> المعلن بموجبه أن المنفعة العامة تقتضي تهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر الري وبوضع مسطرة خاصة لنزع ملكية الأراضي اللازمة لهذا الغرض.

357 - الجريدة الرسمية عدد 3213 بتاريخ 7 جادى 1394 (20 مايو 1974) ص 1435.

358 - الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جادى الأولى 1389 (29 يوليو 1969) ص 2014.

## الباب السابع: أحكام متفرقة

### المادة 56

تخضع لأحكام هذا القانون دوائر تحسين المراعي المحددة قبل نشره وفقا لأحكام الظهير الشريف رقم 1.69.171 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) بإحداث دوائر تحسين المراعي والنصوص المتخذة لتطبيقه.

### المادة 57

ينسخ الظهير الشريف المشار إليه أعلاه رقم 1.69.171 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) وكذا النصوص المتخذة لتطبيقه.

## ميثاق للاستثمارات الفلاحية

## ظهير شريف بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية<sup>359</sup>

كما تم تعديله ب:

- القانون رقم 26.00 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.01.55 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1421 (15 فبراير 2001)؛ الجريدة الرسمية عدد 4882 بتاريخ 19 ذي الحجة 1421 (15 مارس 2001) ص 799.
- القانون رقم 23.97 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.97.171 بتاريخ 27 من ربيع الأول 1418 (2 أغسطس 1997)؛ الجريدة الرسمية عدد 4519 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1418 (22 سبتمبر 1997) ص 3754؛
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.84.9 بتاريخ 6 ربيع الآخر 1404 (10 يناير 1984)؛ الجريدة الرسمية عدد 3715 بتاريخ 7 ربيع الآخر 1404 (11 يناير 1984) ص 61.
- القانون رقم 18.71 بتاريخ 20 ذي القعدة 1391 (7 يناير 1972)؛ الجريدة الرسمية عدد 3092 بتاريخ 16 ذو الحجة 1391 (2 يراير 1972) ص 235.

---

359- الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969) ص 2007.



ظهر شريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو

1969) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهرنا الشريف هذا أسماه الله وأعز أمره أنا:

بناء على المرسوم الملكي رقم 136.65 الصادر في 7 صفر 1385 (7 يونيو 1965) بإعلان

حالة الاستثناء؛

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

### بيان الأسباب

تعتبر التنمية الفلاحية أحد الاختيارات الأساسية لسياستنا الاقتصادية والاجتماعية، ولهذا ظهر أنه من اللازم أن تحدد في إطار ميثاق للاستثمارات الفلاحية المنافع التي يمكن للفلاحين الحصول عليها من الدولة وكذا الواجبات المفروضة عليهم في هذا الصدد.

ومن المعلوم أن القسط الأوفر من التنمية يعود في القطاع الفلاحي إلى مبادرة وحمود المستغلين أنفسهم، غير أنه يجب لكي تؤتي هذه الجهود أكلها على الوجه الأكل أن تقدم الدولة مساعدة تقنية ومالية.

وعلى غرار ما نص عليه ميثاق الاستثمارات لصالح القطاع الصناعي فإن أحد المظاهر الرئيسية للسياسة الفلاحية يهدف إلى العمل قدر الإمكان على إنجاز الاستثمارات الخصوصية ومن الواجب أن تعتبر مختلف أنواع المساعدات التي تقدمها الدولة (القرض والمكافآت والإعانات المالية والإصلاحات الجبائية) عملاً مشجعاً في هذا الصدد.

وعلاوة على ذلك فإن مساعدة الدولة سنبقى مقتصرة على إنجاز أعمال التجهيز الأساسي وعمليات حماية وتحسين طاقة إنتاج الأراضي والزراعات والماشية وأشغال البحث الزراعي والتعليم الفلاحي والتنظيم المعقول لوسائل التسويق وعمليات التحفيظ العقاري.

وستعمل الدولة حسب المراحل والمناطق باعتبار وسائلها التقنية والمالية، وستقتصر مساعدتها على نواح معينة سواء كانت بورية أو سقوية وتشمل العمليات والطرق الزراعية التي تظهر أكثر فائدة بالنسبة للفلاح والأمة، وستكون هذه المعونة انتقائية وتتطور حسب القطاعات تمشياً مع الوسائل المتوفرة عليها.

وقد خصصت في المعركة المقرر خوضها لمكافحة التخلف مكانة ممتازة للدوائر المستفيدة أو التي يمكن أن تستفيد من ماء الري.

ولبلوغ النتائج المتوخاة من الاستثمارات التي تتحملها الأمة في دوائر الري يظهر أنه من الضرورة الملحة أن تتدخل الدولة بكيفية مباشرة أكثر من ذي قبل في تطور الإنتاج الفلاحي للحيلولة دون تكاثر عوامل التأخير التي تزداد صعوبة تفاديها باستمرار.

ولهذا فإن الدولة ستقوم منذ الآن في مناطق الري لا بالتجهيز الخارجي فقط ولكنها ستقوم كذلك وفقاً لكيفية منظمة بالتجهيز الداخلي لمؤسسات الاستغلال الفلاحية قصد التمكن من حسن استعمال الماء والترية.

ومع هذا فإن العدالة الاجتماعية ومتطلبات التنمية تحتان استعمال قسط من المواد المستخلصة من المشاريع الأكثر فائدة لصالح قطاعات أخرى في الاقتصاد.

ويترتب عن هذا أنه يجب على المستفيدين من ماء الري أن يساهموا في المجهود المالي الذي تبذره الدولة لفائدتهم.

ونظراً لارتفاع مصاريف الأعمال التي تقوم بها الدولة في الدوائر السقوية رغبة في التخفيف من تكاليف الفلاحين فإن هؤلاء لا يدعون للمساهمة في مصاريف التجهيز الخارجي والداخلي إلا إلى غاية 40 % من التكاليف المتوسطة الراجعة للتجهيزات بعد إسقاط الحصة الخاصة بإنتاج الطاقة الكهربائية.

وستشتمل المساهمة المالية للفلاحين على مساهمة مباشرة مناسبة لعدد الهكتارات السقوية من جهة وعلى أداء وجيبة سنوية مستمرة تفرض على استعمال ماء الري من جهة أخرى. ويفكر في تطبيق إعفاءات لمساعدة صغار الفلاحين.

وعلاوة على هذا لا تفرض أية مساهمة مباشرة في دوائر الري بتايفيلالت وورززات اعتبارا للوضعية الخاصة بهاتين الناحيتين.

وستتكفل الدولة كذلك بأشغال التجهيز الخارجي والداخلي في مناطق التجفيف وتقدر المساهمة المالية للفلاحين في هذه القطاعات كذلك بكيفية لا يتحمل معها الملاكون إلا مقدار 40% فقط من التكاليف المتوسطة الراجعة لمجموع أشغال التجفيف.

وهكذا فإن الدولة تخفض إلى أدنى حد المساهمة المالية المطلوبة من الفلاحين لأنها تنتظر القيام في دوائر الري ومناطق التجفيف بمجهود هام لتحقيق استثمار يساهم بكيفية فعالة في الانطلاقة الاقتصادية للبلاد.

وتحقيقا لما ذكر، يعلن أن استثمار الأراضي الكائنة داخل النواحي المذكورة يعتبر إجباريا في نطاق قواعد الاستغلال التي يحددها وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة اللجان المحلية للاستثمار و باعتبار قابلية الأراضي والمتطلبات الاقتصادية.

ومن جهة أخرى فإن التشريع الخاص بإيجار الأملاك القروية يتم فيما يرجع لدوائر الري بمقتضيات خاصة تهدف إلى التوفيق بين الأكرية وحاجيات الاستثمار.

ونظرا للضرورة الملحة في استعمال مجموع الطاقة الفلاحية للبلاد، فإن استغلال الأراضي الفلاحية الكائنة داخل دوائر الري ومناطق التجفيف يعتبر أمرا إجباريا.

ويحق للدولة في حالة عدم مراعاة هذه الواجبات أن تتخذ العقوبات اللازمة في هذا الصدد.

ويمكن أن تؤدي هذه العقوبات فيما يرجع لدوائر الري حتى إلى نزع الملكية مع العلم أن هذا التدبير لا يطبق إلا في حالة الضرورة الملحة وان الفلاح سيستفيد من الضمانات التي تقتضيها حماية الملكية الخاصة ولا سيما من تعويض عادل يؤدي له بمجرد حيازة الأرض.

## الجزء الأول: مقتضيات مشتركة

### الفصل 1

يهدف عمل الدولة لصالح القطاع الفلاحي إلى القيام في نطاق مخططات التنمية باستثمار الطاقات الطبيعية لسد الحاجيات من المنتوجات النباتية والحيوانية ورفع مدخول الفلاحة والمساهمة في الازدهار العام لاقتصاد البلاد.

وتنجز الدولة أشغال التجهيز اللازمة للتنمية الفلاحية وتشجع على تحقيق الأشغال التي يمكن أن يقوم بها الفلاحون أنفسهم.

وتقدم مساعدتها لعمليات صيانة وتمية طاقة إنتاج الأراضي وتشجع على القيام بالأعمال الرامية إلى تحسين الإنتاج الحيواني وحمايته من الناحية الصحية. وتواصل أشغال البحث الزراعي وتعمل على تكوين الإطارات وتضمن المحافظة على الملكية العقارية والتنظيم المعقول لوسائل التسويق.

### الفصل 3602

يمكن أن تشمل مساعدة الدولة لصالح الاستثمارات الفلاحية المنجزة من طرف الفلاحين على منح ما يلي:

- مكافآت وإعانات مالية؛
  - قروض لأمد طويل أو متوسط أو قصير تبعا لنوع العمليات؛
  - مساعدة تقنية ومادية من المصالح العمومية ولاسيما من المصالح المكلفة بالفلاحة.
- غير أن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من غير الفلاحين، الذين ينجزون استثمارات تتعلق بالآلات الخاصة بالأشغال الفلاحية يمكنهم الاستفادة من مساعدة الدولة قصد شراء المعدات الفلاحية، وذلك وفق الشروط التالية:

---

360 - تم تبني الفصل الثاني أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 26.00 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.01.55 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1421 (15 فبراير 2001)؛ الجريدة الرسمية عدد 4882 بتاريخ 19 ذي الحجة 1421 (15 مارس 2001) ص 799.

- أن يكونوا حاصلين على شهادة مهندس أو تقني في تقني في الميدان الفلاحي إذا تعلق الأمر بالأشخاص الذاتيين؛

- أن يكون جميع الشركاء مهندسين أو تقنيين في الميدان الفلاحي إذا تعلق الأمر بشركة الأشخاص.؛

- أن يكون مديرو الأشخاص المعنوية، غير شركات الأشخاص، مهندسين أو تقنيين في الميدان الفلاحي.

### الفصل 3

إن نوع مساعدة الدولة والعمليات والأساليب الزراعية الواجب تشجيعها تحدد بمراسيم وتبين كيفية المساعدة التي تمنحها الدولة في مدة كل مخطط للتنمية في قرارات مشتركة لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير الداخلية ووزير المالية.

### الفصل 4

يساهم الفلاحون في التنمية الفلاحية بأداء الواجبات المفروضة عليهم بموجب هذا الظهير الشريف والنصوص المتخذة لتطبيقه.  
ويقدر أداء هذه الواجبات باعتبار وسائل الفلاح الخاصة والمساعدة التقنية والمالية التي يمكن أن تقدمها إليه الدولة.

## الجزء الثاني: أعمال الاستثمار في دوائر الري

### الباب الأول: مقتضيات عامة

### الفصل 5

إن استثمار الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة الواقعة داخل دوائر الري يعتبر إجباريا طبق الشروط المنصوص عليها في هذا الجزء.

### الفصل 6

تحدد دوائر الري المشار إليها في الفصل السابق بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة وزير المالية ووزير الداخلية.

وتقسم هذه الدوائر إلى مناطق استثمار تحدث وتحدد بقرار يصدره وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة وزير الداخلية.

ويؤهل وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي في حالة الشك حول موقع عقار فلاحي لتسليم شهادة تبين ما إذا كان هذا العقار موجودا داخل دائرة للري أو خارجها.

## الفصل 7

تحدث في كل منطقة من المناطق المنصوص عليها في الفصل السابق لجنة تدعى "اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي".

وتتألف هذه اللجنة من يأتي:

- عامل الاقليم أو العاملة أو ممثله بصفته رئيس؛
- عضو من مجلس النواب يعينه هذا المجلس من بين منتخبي الاقليم أو العمالة<sup>361</sup>؛
- رئيس أو رؤساء المجالس الجماعية المعنية بالأمر؛
- ممثل للغرفة الفلاحية تعينه هذه الغرفة؛
- تقنيان يعينهما وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

## الفصل 8

تستشار اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي حول برنامج أشغال التجهيز الداخلي المنصوص عليه في الفصل 13 وحول قواعد الاستغلال المشار إليها في الفصل 30. وتراقب هذه اللجنة كذلك أداء الفلاحين الواجبات المفروضة عليهم بموجب هذا الظهير الشريف والنصوص المتخذة لتطبيقه.

## الفصل 9

يشتمل الاستثمار حسب مدلول هذا الجزء على إنجاز أشغال التجهيز الخارجي والداخلي للأراضي الفلاحية والاستغلال المعقول للأراضي.

---

361 - تم تميم الفقرة الثانية من المادة 7 أعلاه، بمقتضى الفصل الفريد من القانون رقم 18.71 بتاريخ 20 ذي القعدة 1391 (7 يناير 1972)، الجريدة الرسمية عدد 3092 بتاريخ 16 ذو الحجة 1391 (2 يبرابر 1972) ص 235.

## الباب الثاني: التجهيز

### الفصل 10

يشتمل التجهيز الخارجي بالإضافة إلى ضم الأراضي بعضها إلى بعض على منشآت خزن المياه وتحويلها والقنوات الرئيسية والثانوية والثلاثية، وكذا على شبكات تصريف مياه الري وبصفة عامة على جميع التهيئات المائية الفلاحية المنجزة داخل أو خارج دوائر الري والتي تمكن من جلب الماء إلى الأراضي الفلاحية.

### الفصل 11

يشتمل التجهيز الداخلي على التهيئات مثل تنقية الأراضي وحفرها وتخفيفها وأشغال بناء الشبكة الداخلية للري وتصريف المياه والتسوية والأشغال المائثة المعدة للمساعدة على حسن استعمال الماء والترتبة.

### الفصل 12

ينجز التجهيز الخارجي والداخلي من طرف الدولة أو المكاتب الإقليمية للاستثمار الفلاحي العاملة لحساب الدولة.

### الفصل 13

يعرض برنامج أشغال التجهيز الداخلي على نظر اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي وعند الاقتضاء على نظر اللجنة التقنية للمكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي الكائنة في دائرة نفوذها منطقة الاستثمار كلاً أو بعضاً.

ويصادق على هذا البرنامج بعد ذلك بقرار يصدره وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة وزير الداخلية وينص هذا القرار على المواعيد والإجراءات التقنية التي تعتبر لازمة لإنجاز العمليات سواء فيما يخص الزراعات أو فيما يرجع لتوزيع الماء.

## الفصل 14

يجب على الملاكين والمستغلين أن يسمحوا بولوج الأراضي الفلاحية لأجهزة المكاتب الإقليمية للاستثمار الفلاحي والمصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو المقاولات المختارة من طرفها لإنجاز الأشغال.

## الفصل 15

إذا ترتب عن إنجاز الأشغال فقد الاستفادة من محصول زراعي أو إتلاف زراعة ما تقاضى المستغل تعويضا نقديا أو عينيا مناسبا للمساحة المعنية بالأمر على أساس قنطارين من القمح الطري لكل هكتار.

ويمنح التعويض وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي المشار إليها في الفصل 7.

## الفصل 16<sup>362</sup>

يساهم الفلاحون في المصاريف التي تدفعها الدولة للقيام بالتجهيز الخارجي والداخلي بعد طرح الحصة التي تنوب إنتاج الطاقة الكهربائية والتزويد بالماء الصالح للشرب والماء الصناعي. تتكون المساهمة المذكورة من العناصر التالية:

1- مساهمة مباشرة في ارتفاع قيمة الأراضي المسقية؛

362- تم تغيير وتسميم الفصل 16 أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 23.97 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.97.171 في 27 من ربيع الأول 1418 (2 أغسطس 1997)؛ الجريدة الرسمية عدد 4519 بتاريخ 19 جادى الأول 1418 (22 سبتمبر 1997) ص 3754.

- تنص المادة الثالثة من القانون رقم 23.97 السالف الذكر ما يلي:

"إن الأحكام الواردة في الفصوص 16 و17 (الفقرة 2) و18 (الفقرة 1) و19 (الفقرة الأخيرة) و23 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جادى الأول 1389 (25 يوليو 1969) كما وقع تغييرها أو تسميتها بهذا القانون لا تطبق في دوائر السقي الواصل إليها الماء قبل تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وتظل هذه الدوائر خاضعة للأحكام التي كانت مطبقة عليها قبل التاريخ المذكور.

غير أن الأحكام المتعلقة بالمساهمة في تحسين إيصال الماء والمنصوص عليها في الفصول 16 و17 و19 و23 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جادى الأول 1389 (25 يوليو 1969) كما وقع تسميتها بهذا القانون تطبق في دوائر السقي الواصل إليها الماء المستفيدة من تجهيزات إضافية لتحسين إيصال الماء لم يشرع بعد في استخدامها بتاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية."



2- إتاوة سنوية دائمة على استعمال ماء السقي. تشمل هذه الإتاوة استهلاك ونفقات استغلال وصيانة شبكة السقي الخارجية.

3- عندما تنجز الدولة، بعد وصول الماء إلى دوائر السقي، تجهيزات إضافية لتحسين إيصال ماء السقي تستحق بمجرد الشروع في استخدام التجهيزات المذكورة.

### الفصل 17<sup>363</sup>

يتحمل الملاك المساهمة المباشرة في رفع قيمة الأراضي المسقية والمساهمة المباشرة في تحسين إيصال ماء السقي.

يحدد مبلغ كل مساهمة من المساهمتين المشار إليهما أعلاه بنسبة 40 من متوسط تكلفة التجهيزات الخارجية والداخلية.

تحدد الإدارة، في كل منطقة من مناطق الاستثمار الواقعة داخل دوائر السقي المشار إليها في الفصل 6 أعلاه، المبالغ المستحقة عن كل هكتار من الأراضي المسقية فيما يتعلق بالمساهمة المباشرة في رفع قيمة الأراضي المسقية والمساهمة المباشرة في تحسين إيصال ماء السقي.

### الفصل 18

تستحق المساهمة المباشرة في رفع قيمة الأراضي المسقية بمجرد وصول الماء إلى الأراضي الفلاحية<sup>364</sup>.

وتعتبر الأراضي الفلاحية مزودة بماء الري عندما يجعل الماء رهن إشارة المستغلين بإيصاله إلى أراضيهم أو إلى الأراضي المجاورة لها مباشرة.

### الفصل 19

يقوم مأمورو الخزينة باستيفاء المساهمة المباشرة في رفع قيمة الأراضي المسقية والمساهمة المباشرة في تحسين إيصال ماء السقي كما هو الشأن فيما يتعلق بالضرائب المباشرة.

363 - تم تغيير وتبويب الفصل 17 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 23.97، السالف الذكر.  
364 - تم تغيير وتبويب الفقرة الأولى من الفصل 18 أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 23.97، السالف الذكر.

غير أنه يمكن للمالك أن يسدها في دفعات مقسطة بطلب يوجه إلى المكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي المعني بالأمر أو إلى المصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي.

تترتب على الدين في هذه الحالة فائدة بسعر سنوي نسبته ستة في المائة (6%)، ويسدد الدين في سبعة عشر قسطا سنويا متساويا ابتداء من السنة الرابعة التالية لتاريخ وصول الماء أو استخدام التجهيزات الاضافية<sup>365</sup>.

### الفصل 20<sup>366</sup>

### الفصل 21<sup>367</sup>

## الفصل 22

لا يطالب بالمساهمة المباشرة في رفع قيمة الأراضي السقوية بدوائر الري في تافيلالت ووارزازات.

### الفصل 23<sup>368</sup>

يقيد في السجلات العقارية دون مصاريف رهن لضمان تسديد المساهمة المباشرة في رفع قيمة الأراضي المسقية أو المساهمة المباشرة في تحسين إيصال ماء السقي وذلك بناء على طلب من مدير المكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي المعني بالأمر أو رئيس المصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي.

---

365- تم تغيير وتيمم الفقرة الأولى والأخيرة من الفصل 19 أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 23.97، السالف الذكر.

366- تم نسخ الفصل 20 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 23.97، السالف الذكر.

تنص المادة الثانية من القانون رقم 23.97 السالف الذكر على ما يلي:

"غير أن الإعفاء من تسديد المساهمة في رفع قيمة الأراضي المسقية يظل للعمل جاريا به بالنسبة إلى الأشخاص الذين كانوا يتمتعون به في تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية وذلك وفق الشروط المنصوص عليها في الفصلين 20 و 21 المشار إليها أعلاه".

367- تم نسخ الفصل 21 أعلاه، بمقتضى الثانية من القانون رقم 23.97، السالف الذكر.

368- تم تغيير وتيمم الفصل 23 أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 23.97، السالف الذكر.

## الفصل 24

يثبت الرهن المنصوص عليه في الفصل السابق باتفاقية تبرم بين المالك والدولة النائب عنها مدير المكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي المعني بالأمر أو رئيس المصالح المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي.

ويبين في هذه الاتفاقية على الخصوص مبلغ الدين المضمون والعقار المرهون. وفي حالة عدم إقرار رهن اتفاقي، فإن مدير المكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي المعني بالأمر أو رئيس المصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي يحيل القضية على رئيس المحكمة الإقليمية 369 المتألفة لإصدار الأحكام المستعجلة قصد الأمر بتقييد رهن إجباري، ويبين في هذا الطلب مبلغ القدر الذي يجب ضمان أدائه والعقار المطلوب تقييد الرهن بشأنه. ويمكن لرئيس المحكمة الإقليمية في حالة الاستعجال أن يأمر بناء على طلب بكل تقييد تحفظي أو بيان أولي طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل 172 من الظهير الشريف الصادر في 19 رجب 1333 (2 يونيو 1915) بتحديد التشريع المطبق على العقارات المحفظة<sup>370</sup>.

## الفصل 25

يسوغ للدولة النائب عنها وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير المالية أن تتخلى عن أسبقيتها في الرهن لتمكين الفلاحين من إبرام قروض قصد تجهيز واستثمار مؤسساتهم الفلاحية.

---

369- تم نسخ القانون رقم 3.64 السالف الذكر بمقتضى الفصل 27 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.334 بتاريخ 34 جادى الثانية 1394 (15 يوليوز 1974) يتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة، الجريدة الرسمية عدد 3220 بتاريخ 26 جادى الثانية 1394 (17 يوليوز 1974)، ص 2027، كما وقع تميمه وتغييره.

370 - تم نسخ الظهير الخاص بتحديد التشريع المطبق على العقارات المحفظة المشار إليه أعلاه بمقتضى المادة 333 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587.

## الفصل 26

لا يطالب بالمساهمة المباشرة في رفع قيمة الأراضي السقوية إلا بخصوص الأراضي التي لم يصل إليها الماء بتاريخ نشر هذا الظهير الشريف على أن تراعى في ذلك مقتضيات المقطع الثاني من الفصل 27.

غير أنه إذا كان التجهيز الداخلي قد تم إنجازه في التاريخ المذكور أو كان يجري إنجازه من طرف الدولة في الأراضي المشار إليها في المقطع الأول عملاً بالعقود المبرمة مع الملاكين جاز لهؤلاء أن يختاروا إما تطبيق مقتضيات هذا الظهير الشريف أو تطبيق مقتضيات العقد. ويجب على المالك أن يوضح اختياره في رسالة مضمونة مع الإعلام بالتوصل توجه إلى مدير المكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي المعني بالأمر أو إلى رئيس المصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي.

وند عدم توجيه هذه الرسالة في أجل ثلاثة أشهر يبتدىء من تاريخ نشر هذا الظهير الشريف، فإن المالك يعتبر قد اختار مقتضيات العقد.

## الفصل 27

إذا كان الماء قد وصل إلى الأراضي بتاريخ نشر هذا الظهير الشريف فلا تطبق إلا مقتضيات العقود المبرمة بين الدولة والملاكين لإنجاز التجهيز الداخلي. وإذا كان التجهيز الداخلي لم ينجز بعد أبرمت عقود تبعا للكميات السابقة قصد إنجاز هذا التجهيز.

وإذا امتنع المالك من إبرام العقد طبقت مقتضيات هذا الجزء، غير أن مبلغ المساهمة المباشرة يخفض إلى سبعمائة وخمسين درهماً (هكذا 750) عن الهكتار.

## الفصل 28

إن كميات تحديد الوجبة المفروضة على استعمال ماء الري وترتيبها واستخلاصها ومقادير التخفيض أو الزيادة المحتمل تطبيقها على هذه الوجبة وكذا الحرمان التي يتحملها المستعملون تبين

في مرسوم يتخذ باقتراح من وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة وزير المالية ووزير الأشغال العمومية والمواصلات.

## الفصل 29

يتحمل مالك العقار الوجيبة المفروضة على استعمال ماء الري، وإذا كان المالك لا يستغل العقار بنفسه أمكنت المتابعة عن استخلاص الوجيبة سواء لدى مالك العقار أو لدى المستغل اللذين يعتبران مسؤولين معا وعلى وجه التضامن عن أداء هذه الوجيبة.

## الباب الثالث: قواعد وكيفيات الاستغلال

## الفصل 30

يصدر وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي المشار إليها في الفصل السابع قرارا بتحديد القواعد التي يجب أن يباشر الاستغلال بموجبها فيما يخص كل دائرة مائية توجد داخل منطقة من مناطق الاستثمار الفلاحي ويراعى في هذه القواعد الخاصة بالاستغلال نوع التربة والمتطلبات الاقتصادية وتشتمل بالخصوص على ما يلي:

- تصميم التناوب الزراعي؛
- التقنيات الزراعية؛
- تنظيم كيفيات الري وضبط استعمال الماء؛
- تطبيق منهاج ملائم لتربية الحيوانات قصد تحسين الإنتاج النباتي والمحافظة على خصب الأراضي.

## الفصل 31

- لا يمكن استغلال الأراضي الواقعة داخل دوائر الري إلا تبعا لإحدى الكيفيتين التاليتين:
- مباشرة من طرف المالك نفسه أو بمساعدة متصرف مأجور؛
  - تبعا لعقد كراء مبرم طبق الشروط المحددة بعده.

## الفصل 32

تتميا للتشريع الخاص بإيجار الأملاك القروية وبصرف النظر عن مقتضيات التشريع الخاص بتحفيز العقارات والتسجيل، يجب أن توضع عقود الكراء كتابة وتضمن دون صائر في سجلات خاصة مرقمة ومؤشر عليها من طرف السلطة المحلية.

ويجب أن تبين في عقد الكراء على الخصوص الحالة المدنية للطرفين وموقع ومحتوى العقار ورقم رسمه العقاري أو مطلب تحفيظه ونوع ومدة الإيجار وكذا مبلغ الكراء. وينبغي أن يبرم العقد لمدة تعادل فترة واحدة أو عدة فترات من فترات تنوع الزراعات المنصوص عليها في تصميم التناوب الزراعي.

## الفصل 33

تمسك السجلات المشار إليها في الفصل 32 في كل منطقة للاستثمار الفلاحي من طرف شخص محلف يعين لهذه الغاية بمقرر مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

## الفصل 34

لا يجوز تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ نشر هذا الظهير الشريف إلا طبقا لمقتضيات الفصل 32 بالرغم عن كل مقتضى يتعلق بالتجديد التلقائي لعقد الإيجار.

### الجزء الثالث: أعمال الاستثمار في مناطق التجفيف

#### الباب الأول: التجهيز

## الفصل 35

يمكن أن تحدد الدولة بموجب مرسوم قطاعات تدعى "مناطق التجفيف" في نواحي المملكة القابلة للزراعة بأراضي البور والتي تكون الأراضي الفلاحية فيها مهددة بمياه الفيضان أو تفجر المياه الباطنية أو المياه الفائضة فوق سطح الأرض.

وتصدر مراسيم التحديد باقتراح من وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة وزير الداخلية ووزير المالية.

ويؤهل وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي في حالة الشك حول موقع عقار فلاحي لتسليم شهادة تبين فيها ما إذا كان هذا العقار موجودا داخل منطقة للتجفيف أو خارجها.

### الفصل 36

تقوم الدولة أو المكاتب الإقليمية للاستثمار الفلاحي العاملة لحساب الدولة بإنجاز أشغال التجفيف الخارجية والداخلية وكذا استغلال وصيانة الشبكات الأولية والثانوية والثلاثية.

وتشتمل الأشغال على ما يلي:

- إنجاز شبكة عامة للتجفيف؛
- تهيئات داخلية مثل نصب الدفوف الترابية وتصريف المياه من أعماق الأرض وجميع الأشغال الماثلة اللازمة للمساعدة على تجفيف شامل للأراضي الفلاحية.

### الفصل 37

تتقاضى الدولة في مناطق التجفيف وجبية سنوية تدعى "وجبية التجفيف" تعد لتغطي علاوة على صوائر استغلال الشبكة العامة وصيانتها جزءا من النفقات التي تدفعها الدولة لإنجاز الشبكة العامة للتجفيف والتهيئات الداخلية المشار إليها في الفصل 36.

ويتحمل وجبية التجفيف ملاكو مؤسسات الاستغلال الفلاحية.

وتتألف وجبية التجفيف من ثلاثة أداءات:

- أداء عن صيانة واستغلال الشبكة العامة للتجفيف؛
  - أداء عن الاستهلاك الجزئي لشبكة التجفيف العامة؛
  - أداء عن الاستهلاك الجزئي للتهيئة الداخلية الخاصة بتجفيف الأراضي الفلاحية.
- ولا يطالب بالأدائين الأولين إلا بعد إنجاز شبكات التجفيف الأولية والثانوية والثلاثية. ويكتسي الأداء الخاص بصيانة واستغلال الشبكة العامة للتجفيف صبغة مستمرة مع مراعاة مقتضيات الفصل 41، ويستخلص الأداآن الآخران خلال عشرين سنة.

## الفصل 38

تحدد جداول وجبية التجفيف بقرار مشترك لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير المالية.

وينص هذا القرار على تخفيض من الجداول المذكورة لصالح:

1- ملاكي مؤسسات الاستغلال الفلاحية الواقعة داخل مناطق التجفيف والتي تعادل مساحتها خمسة هكتارات أو تقل عنها؛

2- ملاكي مؤسسات الاستغلال الفلاحية الواقعة داخل مناطق التجفيف والتي تفوق مساحتها خمسة هكتارات وتعادل عشرين هكتارا أو تقل عنها.

ويحدد تخفيض الجداول بخصوص الصنف الأخير في مساحة خمسة هكتارات.

ولتطبيق مقتضيات هذا الفصل تعتبر الأراضي المشاعة بمثابة أراض جارية على ملك شخص واحد.

## الفصل 39

يمكن أن ينص في القرار المشار إليه في الفصل 38 بخصوص أداء الاستهلاك الجزئي لشبكة التجفيف العامة على مقادير للتخفيض باعتبار حالة الأراضي.

## الفصل 40

يمكن أن تعين في هذا القرار علاوة على ذلك كفاءات تحديد جداول وجبية التجفيف تبعا لتطور مستوى الأثمان والأجور.

غير أن مقدار وجبية التجفيف لا يغير إلا إذا ترتبت عن تطبيق قواعد التحديد زيادة يتجاوز قدرها 5 % بالنسبة للتعريف المطبقة من قبل.

## الفصل 41

يوقف فرض وجبية التجفيف على ملاكي العقارات المجففة بمجرد ما يصل الماء إلى أراضيهم.



## الفصل 42

يستخلص مبلغ وجيبات التجفيف أعوان الخزينة كما هو الشأن في الضرائب المباشرة تبعا لجداول يضعها مدير المكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي المعني بالأمر أو رئيس المصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي.

وتوضع هذه الجداول في فاتح يوليوز من كل سنة برسم السنة السابقة.

## الفصل 43

يجب على الملاكين والمستغلين في مناطق التجفيف أن يسمحوا بولوج عقاراتهم إلى أجهزة المكاتب الإقليمية للاستثمار الفلاحي والمصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو المقاولات المختارة من طرفها لإنجاز الأشغال.

## الفصل 44

يجب على المستفيدين من أشغال التجفيف أن يمتثلوا لجميع الأنظمة المعمول بها حالا أو استقبالا بشأن تسيير شبكة التجفيف، ويتعين عليهم أن ينفذوا على الفور التعليمات التي يتلقونها من رئيس استغلال الشبكة.

## الفصل 45

تطبق المتنصيات العامة لهذا الظهير الشريف مع مراعاة مقتضيات الفصل 46 إذا كانت الأشغال المشار إليها في الفصل 36 قد تم إنجازها كليا أو بعضا في مناطق التجفيف قبل تاريخ نشر هذا الظهير الشريف بالجريدة الرسمية.

## الفصل 46

يعنى الملاكون المعنيون بالأمر من دفع الأداء المفروض على استهلاك الشبكة العامة للتجفيف في المناطق التي تكون الجمعيات النقابية الفلاحية القديمة ذات الامتياز قد ساهمت ماليا في الأشغال المشروع فيها.

ويعنى الملاك من الأداء المفروض على الاستهلاك الجزئي للتهيئة الداخلية إذا أُنجزت بوسائله الخاصة أشغال التجهيز الداخلي للتجفيف ولا سيما أشغال نصب الدفوف الترابية.

## الباب الثاني: قواعد الاستغلال

### الفصل 47

إن استثمار الأراضي الفلاحية الواقعة داخل مناطق التجفيف يعتبر إجبارياً طبق الشروط المحددة بعده.

### الفصل 48

تحدث لجان محلية للاستثمار الفلاحي في مناطق التجفيف، وتتألف هذه اللجان من نفس الأعضاء وتكون لها نفس الاختصاصات المخولة للجان المنصوص عليها في الفصل السابع.

### الفصل 49

تحدد القواعد التي يباشر الاستغلال بموجبها في قرار يصدره وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بعد استشارة اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي، ويراعى في هذه القواعد الخاصة بالاستغلال نوع التربة والمتطلبات الاقتصادية، وتشتمل بالخصوص على ما يلي:

- تصميم التناوب الزراعي؛
- التقنيات الزراعية؛
- الشروط المتعلقة بصيانة شبكة التجفيف الداخلية.

## الجزء الرابع: استغلال الأراضي الفلاحية الواقعة خارج دوائر الري ومناطق التجفيف بأراضي البور

### الفصل 50

إن استغلال الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة الواقعة خارج دوائر الري ومناطق التجفيف يعتبر إجبارياً.

ويقتضي هذا الوجوب عدم إهمال الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة.

## الجزء الخامس: مراقبة تنفيذ الواجبات المفروضة على الفلاحين

### والعقوبات المتخذة في هذا الشأن

#### الفصل 51

إن مراقبة تنفيذ الواجبات المفروضة على الفلاحين عملاً بمقتضيات هذا الظهير الشريف والنصوص المتخذة لتطبيقه تجريباً:

- اللجان المحلية للاستثمار الفلاحي المشار إليها في الفصلين 7 و48 في دوائر الري ومناطق التجفيف؛

- لجنة إقليمية للاستثمار الفلاحي خارج الدوائر والمناطق المذكورة؛

وتتألف لجنة الاستثمار الفلاحي للإقليم أو العمالة من يأتي:

- عامل الإقليم أو العمالة بصفة رئيس؛

- عضوان من مجلس النواب يعينها هذا المجلس من بين منتخبي الإقليم أو العمالة<sup>371</sup>؛

- رئيس مجلس العمالة أو الإقليم؛

- ممثلان للغرفة الفلاحية تعينها هذه الغرفة؛

- تقنيان يعينها وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

وتتخذ اللجان الإقليمية واللجان المحلية للاستثمار الفلاحي مقرراتها بأغلبية الأصوات وفي

حالة تعادل الأصوات يرحم صوت الرئيس.

#### الفصل 52

تضع اللجان المحلية للاستثمار الفلاحي لائحة الأراضي التي لا تستغل طبقاً للقواعد المحددة

في القرارين المشار إليهما في الفصلين 30 و49 أو التي يتنافى استغلالها مع مقتضيات الفصل 31.

وتضع اللجان الإقليمية للاستثمار الفلاحي لائحة الأراضي المهملة الواقعة خارج دوائر الري

ومناطق التجفيف.

371 - تم تميم الفقرة الثانية من المادة 51 أعلاه، بمقتضى الفصل الفريد من القانون رقم 18.71، السالف الذكر.

## الفصل 53

تستع اللجان المذكورة أعلاه في عين المكان إلى ملاكي ومستغلي الأراضي المبينة في اللوائح المشار إليها في الفصل 52 أو تستدعيهم بواسطة السلطة الإدارية المحلية. وتضع اللجان المذكورة بعد الاستماع إلى إيضاحات وإثباتات الملاكين والمستغليين المعنيين بالأمر تقريراً توجّهه إلى وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

## الفصل 54

يوجه وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي إلى الملاك إنذاراً بوجود استغلال العقار أو العمل على استغلاله طبقاً للقواعد المنصوص عليها في هذا الظهير الشريف ويحدد له أجلاً لهذا الغرض وذلك بعد الاطلاع على تقرير اللجنة المعنية بالأمر والحصول عند الاقتضاء على جميع الإيضاحات والإثباتات التكميلية التي يراها مفيدة، ولا يجوز أن يقل الأجل المذكور عن سنة واحدة تبتدئ من تاريخ تبليغ الإنذار.

وإذا كان العقار مشاعاً فإن تبليغ الإنذار إلى أحد الملاكين يسري مفعوله بالنسبة لجميع الشركاء.

وإذا كان العقار مكرى وجه إنذار كذلك إلى المكترى.

ويبلغ الإنذار على الطريق الإدارية.

وإذا تعذر العثور على المعني بالأمر بلغ الإنذار بواسطة رسالة مضمونة مع الإعلام بالتوصل.

وإذا تعذر تسليم الرسالة المضمونة إلى المرسله إليه وقع التبليغ بكيفية صحيحة عن طريق تعليق الإنذار في مقر السلطة المحلية.

## الفصل 55

إذا ثبت لدى المصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو المكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي المعني بالأمر أن الإنذار بقي عديم المفعول بعد انصرام الأجل المشار إليه في الفصل 54 فرضت على الملاك غرامة إدارية يبلغ قدرها الأقصى مائة درهم (100)

عن كل هكتار بناء على مقرر مشترك لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير الداخلية يتخذ حسب الحالة بعد استشارة اللجنة الإقليمية أو اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي.  
وتفرض الغرامة الإدارية على المكثري إذا كان العقار مكري بصفة قانونية.  
ويبلغ المقرر الصادر بالغرامة طبق نفس الكيفيات المبلغ بها الإنذار.  
وتفرض غرامات جديدة طبق نفس الشروط في نهاية كل فترة سنوية إذا ثبت أن الملاك أو المكثري لم يفيا بواجباتها.

## الفصل 56

يستخلص الغرامات الإدارية المبينة في الفصل 55 أعوان الخزينة كما هو الشأن في الضرائب المباشرة.

## الفصل 57

يمكن للملاك إذا فرضت غرامة إدارية على المكثري أن يطلب فسخ عقد الإيجار من رئيس المحكمة الإقليمية التابع لها مكان الاستغلال والمتألفة لإصدار الأحكام المستعجلة.

## الفصل 58

يمكن نزع ملكية عقار كلا أو بعضا بعد استشارة اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي إذا ثبت لدى المصالح الإقليمية المختصة التابعة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو المكتب الإقليمي لاستثمار الفلاحي المعنى بالأمر بعد انصرام أجل سنة واحدة يتبدئ من تاريخ تبليغ المقرر الصادر بالغرامة أن هذا العقار الواقع داخل إحدى دوائر الري المشار إليها في الفصل الخامس لا يستغل طبقا للمقتضيات المنصوص عليها في هذا الظهير الشريف.  
غير أنه إذا كان العقار مكري بصفة قانونية فإنه لا يمكن الإعلان عن نزع الملكية إلا إذا لم يستعمل الملاك الإمكانية التي يخولها إياه الفصل 57 في أجل ستة أشهر يتبدئ من تاريخ تبليغ العقوبة المالية المنصوص عليها في الفصل 55.

ويعلن عن نزع الملكية بمرسوم يتداول في شأنه مجلس الوزراء بناء على تقرير لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير الداخلية ووزير المالية، ويحدد في هذا المرسوم تاريخ حيازة العقار المنزوعة ملكيته.

## الفصل 59

يحدد التعويض عن نزع الملكية من طرف لجنة إدارية محلية يرأسها قاض يعينه وزير العدل.

وتتألف علاوة على ذلك من يأتي:

- ممثلان لوزير المالية؛
  - ممثلان لوزير الداخلية؛
  - ممثلان لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.
- وتبت اللجنة في الأمر بعد الاستماع إلى الملاكين المعنيين بالأمر أو وكلائهم الذين يستدعون من طرف السلطة الإدارية المحلية وتتخذ مقرراتها بأغلبية الأصوات.

## الفصل 60

تبلغ مقررات اللجنة طبق الكيفيات والشروط المنصوص عليها في الفصل 54 ويمكن أن يقدم بشأنها في أجل خمسة عشر يوما يبتدئ من تاريخ تبليغها طعن أمام لجنة إدارية عليا تتألف من يأتي:

- مستشار أو مستشار مقرر بالمجلس الأعلى يعينه وزير العدل بصفة رئيس؛
  - عضو من الديوان الملكي؛
  - ممثل للوزير الأول؛
  - ممثل لوزير المالية؛
  - ممثل لوزير الداخلية؛
  - ممثل لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي يتولى كتابة اللجنة.
- ويوجه الطعن إلى كتابة اللجنة الكتابية العامة لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي.

وتبت اللجنة الإدارية العليا في الأمر وتتخذ مقرراتها طبق الشروط المنصوص عليها في المقطع الثاني من الفصل 59 أعلاه، وفي حالة تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس. وتبلغ مقرراتها كما هو الشأن في مقررات اللجنة الإدارية المحلية، ولا تكون قابلة لأي طعن.

## الفصل 61

تمنح الدولة نقدا التعويضي عن نزع الملكية بمجرد حيازة الأرض، ويقطع هذا التعويض من موارد صندوق الإصلاح الزراعي.

وإذا رفض المعنى بالأمر قبضه أو كان هناك تعرض وجب على الدولة إن تودع هذا المبلغ بصندوق الخازن العام.

وإذا لم يدل المعنى بالأمر بأي رسم أو إذا كان الرسم المدلى به غير قانوني تعين على الدولة كذلك إيداع مبلغ التعويض، وتعلق في هذه الحالة إعلانات بمقر السلطة المحلية للتعريف بالعقار المتزوعة ملكيته ومبلغ التعويض وأسماء المظنون أنهم ذوو الحقوق وإذا انصرم أجل سنة على تاريخ تعليق هذا الإعلان ولم يقدم أي تعرض دفع التعويض إلى المظنون أنهم ذوو الحقوق. وإذا لم يتم دفع أو إيداع المبالغ الواجبة في أجل ستة أشهر يبتدئ من يوم تحديدها فإن فوائد محسوبة على أساس المقدار القانوني المعمول به في القضايا المدنية تفرض بحكم القانون بمجرد انصرام هذا الأجل لفائدة المعنيين بالأمر.

ولا يمكن إن توقف دعاوى الفسخ أو الاسترداد وجميع الدعاوى العينية الأخرى نزع الملكية أو تحدد من مفعوله وتحول حقوق الطالبين إلى تعويض ويقتى العقار خلاصا منها.

## الفصل 62

يعاقب عن المخالفات للموانع والواجبات المنصوص عليها في الفصول 13 و14 و43 من هذا الظهير الشريف بالسجن لمدة تتراوح بين شهر واحد وستة أشهر وبغرامة يتراوح قدرها بين 120 درهما و500 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.

ويبحث عن هذه المخالفات ويثبتها ضابط وأعوان الشرطة القضائية وكذا الأعوان المنتدبون خصيصا لهذا الغرض من طرف وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

### الجزء السادس: مقتضيات مختلفة

يسند تنفيذ ظهيرنا الشريف هذا الذي ينشر بالجريدة الرسمية إلى وزير الفلاحة والاصلاح الزراعي ووزير الداخلية ووزير المالية ووزير العدل كل واحد منهم فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 10 جادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969).



## البنائات المعدة للسكنى – تخصيص مساكن للبوابين

ظهير شريف بمثابة القانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) يتعلق بتعهد البناءات وتخصيص مساكن اللبوايين في البناءات المعدة للسكنى<sup>372</sup>

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف - بداخله :  
(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماه الله وأعز أمره أننا :  
بناء على الدستور ولاسيما الفصل 102 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

الجزء الأول: ميدان التطبيق

### الفصل 1

تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على البناءات الكائنة داخل دائرة الجماعات الحضرية

المحددة لأحتها بمرسوم<sup>373</sup>.

372- الجريدة الرسمية عدد 3388 مكرر بتاريخ 26 شوال 1397 (10 أكتوبر 1977)، ص 2855.

373- أنظر المرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف رقم 1.76.258 الصادر بمثابة قانون يتعلق بتعهد البناءات وتخصيص مساكن اللبوايين في البناءات المعدة للسكنى؛ الجريدة الرسمية عدد 3392 بتاريخ 19 ذو القعدة 1397 (2 نونبر 1977)، ص 3203.

## الجزء الثاني: تعهد البناءات

### الفصل 2

إن تعهد البناءات كيفما كان نوعها أو وجه استعمالها وعدد المساكن أو الأماكن المشتملة عليها يجب أن يقوم به مأمورون غير مسكنين أو مقاولات مختصة مع مراعاة مقتضيات الفصل الثالث. وتحدد بموجب مرسوم كفاءات تطبيق هذا الفصل، لاسيما منها المتعلقة بالتعهد.

### الجزء الثالث: تخصيص مساكن للبوابين

### الفصل 3

إن كل بناية أو مجموعة بنايات للسكنى تضم عشرة مساكن على الأقل يجب أن تشتمل على مكان للبواب في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها. وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد.

ويكتسي اعداد مكان ثان للبواب والالتجاء إلى بواب آخر صبغة إجبارية كلما تجاوز عدد المساكن أحد أضعاف عشرة.

ويعتبر بوابا كل شخص مأجور يشغله الملاك أو عند الاقتضاء المسؤول عن تسيير شؤون البناية ويكون مسكنا في البناية المذكورة أو في ساحاتها وملحقاتها للقيام بأعمال الحراسة والتعهد.

### الفصل 4

إن ملاكي البناءات المشيدة قبل تاريخ العمل بظهيرنا الشريف هذا يتوفرون على أجل سنة يبتدئ من هذا التاريخ للامتثال إلى مقتضياته.

وإذا كان من اللازم إنجاز بناء جديد وجب أن تطلب رخصة البناء في أجل ستة أشهر يبتدئ من تاريخ العمل بظهيرنا الشريف هذا وأن ينجز البناء في أجل السنة الموالية لتاريخ رخصة البناء. ويمكن أن يرفع هذا الأجل إلى الضعف من لدن السلطة التي سلمت الرخصة فيما إذا اعترضت البناء صعوبات خاصة.

## الفصل 5

تعنى من الوجوب المقرر في الفصل 3 البنائيات أو مجموعات البنائيات التي يكون فيها إعداد مكان للبواب متعذرا من الناحية التقنية أو يؤدي بالنسبة للسنة الموالية لتاريخ نشر ظهرنا الشريف هذا إلى انخفاض المبلغ السنوي الإجمالي للأكزية بنسبة تتجاوز 33% وتكون القيمة الكرائية للأماكن الواجب اعتبارها هي القيمة التي تحددها مصلحة الضرائب الحضرية.

## الفصل 6

يجب أن تستوفي مساكن البوابين الشروط المعينة في التشريع المعمول به في ميدان التعمير والسكنى وجميع القواعد الأخرى المحددة بمرسوم عند الاقتضاء.

### الجزء الرابع: مقتضيات مشتركة

## الفصل 7

إن مهمة تشغيل البواب أو المأمور للقيام بأعمال التعهد تسند طبق شروط تحدّد بمرسوم إلى الملاك أو عند الاقتضاء إلى المسؤول عن تسيير شؤون البناية.

## الفصل 8

بالرغم عن جميع المقتضيات القانونية أو التعاقدية المخالفة أو جميع الأعراف المنافية فإن مبلغ الأجر والتحملات الاجتماعية الناتجة عن تطبيق ظهرنا الشريف يتحمّله بنسبة الثلث ملاك البناية وبنسبة الثلثين الساكنون فيها عن طريق إدماجها في التحملات الكرائية. وفيما يخص البنائيات ذات الملكية المشتركة فإن مجموع الأجر والتحملات الناتجة عن تخصيص مساكن للبوابين وعن أعمال التعهد يوزع على الملاكين الشركاء تبعا لنسب حقوقهم.

### الجزء الخامس: مقتضيات خاصة ببنائيات السكنى الاقتصادية

## الفصل 9

إن كل بناية أو مجموعة بنايات للسكنى الاقتصادية تضم ما بين عشرين وأربعين مسكنا وتدخّل في نطاق تطبيق ظهرنا الشريف هذا يجب أن تشمل على مكان للبواب في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد.

ويكتسي إعداد مكان ثان للبواب والالتجاء إلى بواب آخر صبغة إجبارية إذا كان عدد مساكن البناية أو مجموعة البنائيات يتجاوز أربعين مسكنا. وكذلك يكون الشأن فيما إذا تجاوز عدد المساكن أحد أضعاف أربعين.

## الفصل 10

يجب ألا تقل المساحة اللازمة لمسكن البواب عن:

- 30 مترا مربعا بخصوص حجرة واحدة ومطبخ ومكان للنظافة في كل بناية أو مجموعة بنايات لا تضم أكثر من ثلاثين مسكنا؛
- 45 مترا مربعا بخصوص حجرتين ومطبخ ومكان للنظافة في كل بناية أو مجموعة بنايات تضم ما بين واحد وثلاثين وأربعين مسكنا. وفيما يخص كل شطر إضافي فوق الأربعين مسكنا يضم أقل من ثلاثين مسكنا أو ما بين ثلاثين وأربعين مسكنا يجب أن تكون المساحة اللازمة لمسكن البواب هي المساحة المحددة أعلاه بالنسبة لعدد المساكن المطابقة لها.

## الفصل 11

تعتبر بناية للسكنى الاقتصادية حسب مدلول ظهيرنا الشريف هذا كل بناية أو مجموعة بنايات:

- تقع في مناطق السكنى الاقتصادية المحدثة طبق الشروط المقررة في المرسوم رقم 2.64.445 الصادر في 21 شعبان 1384 (26 دجنبر 1964) بتحديد مناطق السكنى الاقتصادية والمصادقة على النظام العام للبناء المطبق على هذه المناطق أو المعينة في تصاميم التهيئة والمبينة تطبيقا للتشريع المصادق عليه بموجب هذا المرسوم؛
- أو تكون لها قيمة عقارية لا يتجاوز مجموعها المقادير المحددة في التشريع المتعلق بمنح قروض لبناء واقتناء مساكن اقتصادية.

## الجزء السادس: البوابون والمأمورون للقيام بأعمال التمهيد

### الباب الأول: النظام الأساسي للبوابين

#### الفصل 12

تطبق مقتضيات التشريع الخاص بالشغل والضمان الاجتماعي على البوابين مع مراعاة مقتضيات الفصل 13.

#### الفصل 13

تحدد الأجرة بالاتفاق الحر بين الطرفين. ويعتبر مسكن البواب جزءاً من أجرته. وتعتبر المنافع العينية الممنوحة للبوابين في تقدير مبلغ الأجرة ولا يجوز في أي حال من الأحوال اعتبارها وحدها بمثابة أجرة. أما الجزء العيني من الأجرة الذي يشكل على الخصوص القيمة الكرائية لمسكن البواب فلا يجوز بأي حال من الأحوال أن يتجاوز نسبة 33% من أجرته الإجمالية.

وتكون القيمة الكرائية المعتبرة هي القيمة التي تحددها مصلحة الضرائب الحضرية.

#### الفصل 14

تجري على الإجازة السنوية المؤدى عنها التي يستفيد منها البوابون مقتضيات الباب الرابع عشر من الظهير الشريف الصادر في 5 صفر 1365 (9 يناير 1946) بشأن الإجازات السنوية المؤدى عنها، حسبما وقع تغييره وتتميمه.

#### الفصل 15

إن البواب الذي يفصله المشغل عن عمله لا يمكن إجباره على مغادرة مسكنه قبل أجل ثلاثة أشهر أو دون أداء تعويض يعادل مبلغ الكراء عن ثلاثة أشهر لمسكن يماثل المسكن الذي يشغله.

وإذا ارتكب البواب خطأ فادحاً في مزاولته مهامه جاز لقاضي الأحكام المستعجلة التابع له موقع البناء الأمر - بناء على طلب من المشغل - بطرده من العمل في الحال وإفراغ المسكن الذي يشغله.

## الباب الثاني: النظام الأساسي للمأمورين للقيام بأعمال التعهد

### الفصل 16

تطبق مقتضيات التشريع الخاص بالشغل والضمان الاجتماعي على المأمورين للقيام بأعمال التعهد.

### الجزء السابع: إثبات المخالفات – العقوبات

### الفصل 17

يثبت المخالفات لمقتضيات ظهيرنا الشريف هذا حسب الحالة ضباط الشرطة القضائية ومفتشوا ومراقبو الشغل وموظفو الجماعات الحضرية المنتدبون لهذا الغرض.

### الفصل 18

يعاقب بغرامة يتراوح قدرها بين 500 و2.000 درهم كل من كان ملزما بإعداد أو بناء مسكن للبوابة ولم يف بواجباته في الآجال المقررة بالفصل 4.

### الفصل 19

يعاقب بغرامة يتراوح قدرها بين 2.000 و5.000 درهم كل من كان ملزما بتشغيل بوابة أو مأمور للقيام بأعمال التعهد وارتكب إحدى المخالفات الآتية:

1. عدم التصريح بالمنصب الشاغر في الآجال المقررة؛
2. شغور المنصب طيلة مدة تتجاوز شهرين ما عدا في حالة قوة قاهرة مثبتة؛
3. تشغيل شخص خلافا لمقتضيات مرسوم التطبيق المنصوص عليه في الفصل 20.

ويجوز للسلطة المحلية في الحالة المشار إليها في الفقرة 2 أعلاه أن تعين حتما من يشغل المنصب على نفقة الأشخاص الملزمين بتشغيل بوابة أو مأمور للقيام بأعمال التعهد. ويعتبر العقد المبرم طبق الشروط المشار إليها في الفقرة 3 باطلا ولا عمل به.

### الفصل 20

تحدد كفاءات تطبيق ظهيرنا الشريف هذا بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير الداخلية.

## الفصل 21

ينشر في الجريدة الرسمية ظهورنا الشريف هذا المعتبر بمثابة قانون.  
وحرر بالرباط في 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977).

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء: أحمد عصمان



## أراضي الجماعات السبلالية الواقعة في دوائر الري

ظهير شريف رقم 1.69.30 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز

1969) يتعلق بأراضي الجماعات السلالية<sup>374</sup> الواقعة في دوائر الري

كما تم تعديله بـ:

القانون رقم 64.17 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.117 بتاريخ 7 ذي الحجة

1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26

أغسطس 2019)، ص 5895.

---

374 - تم تعويض عبارات "الأراضي الجماعية" و"الجماعات" و"جمعية المندوبين" و"هيئة جماعية" على التوالي بعبارات "أراضي الجماعات السلالية" و"الجماعات السلالية" و"جماعة النواب" و"جماعة سلالية"، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 64.17 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.117 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5895.

ظهري شريف رقم 1.69.30 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز

1969) يتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري<sup>375</sup>

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف - بداخله:

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

بناء على المرسوم الملكي رقم 136.65 الصادر في 7 صفر 1385 (7 يونيو 1965) بإعلان

حالة الاستثناء؛

وتمتضى الظهير الشريف الصادر في 26 رجب 1337 (27 أبريل 1919) بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتنظيم تسيير وتفويت الأملاك الجماعية حسبما وقع تنميته أو تغييره؛ وبناء على المرسوم الملكي رقم 267.66 الصادر في 15 ربيع الأول 1386 (4 يوليوز 1966) بمطابقة قانون يمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص ؛

وتمتضى الظهير الشريف رقم 1.69.25 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز

1969) بمطابقة ميثاق للاستثمارات الفلاحية،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

### بيان الأسباب

يقتضى تحسين وتنمية الزراعات وتربية المواشي داخل دوائر الري تتوفر على مؤسسات فلاحية ومستغلين يجرى عليهم نظام قانوني يضمن لهم الاستقرار الضروري.

غير أن عضو الجماعة الذي لا يشغل الأرض إلا بصفة مؤقتة لا يستفيد من الاستقرار الضروري لاستغلال معقول ولتجهيز القطعة الأرضية المعهود بها إليه بصفة دورية.

---

375 - الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2018.

وبالإضافة إلى ذلك فإن الكيفية الحالية المتبعة في تعيين ذوي الحقوق لا تساعد إلا على مضاعفة مؤسسات الاستغلال الصغير التي لا تتلاءم مساحتها مع أعمال استثمار معقول.

ولهذا يتعين القيام في دوائر الري بتحديد الكيفيات التي يتأق بها استقرار العقارات الجماعية التي ستتخذ أساسا لتحقيق استثمار مهم.

وتعتبر العقارات المذكورة لبلوغ هذه الغاية مشاعة بين ذوي الحقوق المتوفرين على هذه الصفة في تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا وسيعمل من جهة أخرى على إتباع طريقة خاصة بنقل الإرث حتى يتجنب تكاثر عدد الملاكين على الشيعاء.

وأخيرا سيمكن بفضل مساعدة الصندوق المشترك للإصلاح الزراعي تسهيل تجزئة العقارات المذكورة الشيء الذي سيتيح للدولة بعد توزيع أراضيها على بعض الملاكين على الشيعاء التوفر على حصص من هذه الأراضي في العقارات الجماعية القديمة وتوزيعها على ملاكين آخرين على الشيعاء بحيث ترتفع مساحة حصصهم وتكون مطابقة لمؤسسات فلاحية قابلة للاستغلال.

### الفصل 376<sup>1</sup>

تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على أراضي الجماعات السلالية الواقعة كلا أو بعضا داخل دوائر الري المشار إليها في الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.69.25 المشار إليه أعلاه الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) باستثناء ما يلي :

1- نسخ<sup>377</sup>؛

2- أراضي الجماعات السلالية التي جرت بشأنها كلا أو بعضا قسمة من طرف مصالح الاستثمار الفلاحي والتي توضع لأختها بقرار مشترك لوزير الداخلية ووزير المالية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي؛

3- أجزاء أراضي الجماعات السلالية المشمولة بوثائق التعمير.

376- تم تبني الفصل 1 أعلاه بالبند (3)، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.  
377- تم نسخ البند (1) من الفصل الأول أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.

## الفصل 2

إن الأراضي الجارية عليها مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا ابتداء من تاريخ نشره مشاعة بين الأشخاص الذين يتوفرون في هذا التاريخ على صفة ذوي الحقوق.

## الفصل 3

يجب أن تضع جمعية مندوبي كل جماعة سلالية معنية بالأمر لائحة ذوي الحقوق بمجرد نشر ظهيرنا الشريف هذا.

وينبغي أن لا يدرج في اللائحة المذكورة أعضاء الجماعات السلالية الذين فقدوا حقوقهم في العقار الجماعي على إثر منحهم قطعة أرضية على ملك الدولة طبق مقتضيات المرسوم الملكي رقم 267.66 المشار إليه أعلاه الصادر في 15 ربيع الأول 1386 (4 يوليوز 1960) بمثابة قانون.

## الفصل 4 378

يجب أن يبلغ نائب أو نواب الجماعة السلالية المعنية اللائحة المشار إليها في الفصل 3 أعلاه إلى السلطة المحلية وإلى ذوي الحقوق المعنيين، داخل أجل ثلاثين يوماً من تاريخ حصرها. ولا يجوز الطعن في هذه اللائحة إلا لدى مجلس الوصاية الإقليمي الذي ترفع إليه القضية من طرف المعنيين بالأمر أو من السلطة المحلية في أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ التبليغ المذكور.

## الفصل 5

يصادق على لائحة الملاكين على الشيعاء بقرار لوزير الداخلية ينشر بالجريدة الرسمية.

## الفصل 6

يسك بمقر السلطة المحلية سجل ترقيته وتوقع عليه هذه السلطة تدرج فيه حالة الملاكين على الشيعاء لكل ملك من الأملاك غير المحفظة وغير الجاري تحفيظها المطبقة عليها مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا.

ويضمن بدون صائر في السجل المذكور نقل الملكية الذي يشمل الحصص المشاعة.

---

378 - تم تغيير أحكام الفصل 4 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.

## الفصل 7

لا يمكن أن يباشر التخلي عن الحصص المشاعة إلا لفائدة ملاك على الشياح مع مراعاة مقتضيات الفصل 9.

## الفصل 3798

نسخ

## الفصل 9

يجب التخلي لفائدة الدولة عن حصة كل ملاك على الشياح تسلّم إليه بعد تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا قطعة على ملك الدولة طبقاً لمقتضيات المرسوم الملكي رقم 267.66 المشار إليه أعلاه الصادر في 15 ربيع الأول 1389 (4 يوليوز 1966) بمثابة قانون.

## الفصل 10

يمكن التخلي بعوض عن الحصص المشاعة التابعة لملك الدولة إلى ملاكين على الشياح يختارهم مجلس الوصاية الإقليمي<sup>380</sup>.

غير أن الثمن لا يؤدي إلا بعد إجراء التجزئة المنصوص عليها في الفصل 12 وتعين كيفيات تحديد أداء الثمن بقرار مشترك لوزير الداخلية ووزير المالية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

## الفصل 11

تبقى القطعة إلى أن يتم أداء مجموع التخلي المشار إليه في الفصل السابق تابعة للدولة على وجه الرهن قصد ضمان الأداء.

غير أن الدولة النائب عنها وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير الداخلية ووزير المالية يمكنها التخلي عن أسبقيتها في الرهن لتمكين المتخلي لهم من إبرام قروض قصد تجهيز واستثمار قطعهم الأرضية.

379 - تم نسخ الفصل 8 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.

380 - تم تغيير الفقرة الأولى من الفصل 10 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.

## الفصل 12

يمكن أن يصدر قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بإجراء التجزئة الكلية أو الجزئية لعقار تجري عليه مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا.

## الفصل 13

تباشر التجزئة من طرف المصالح التقنية للاستثمار الفلاحي بكيفية تساعد على منح كل ذي حق قطعة أرضية تعادل مساحتها حصته على الشيعاء. وإذا كان من شأن هذه العملية أن تؤدي إلى إحداث مؤسسات استغلال فلاحية تقل مساحتها عن خمسة هكتارات فإن التجزئة لا تشمل عند الاقتضاء إلا جزء العقار المطابق لحصص الملاكين على الشيعاء والذي تعادل مساحته خمسة هكتارات على الأقل ويبقى الجزء الآخر من العقار ملكا على الشيعاء لنوي الحقوق غير الأفراد المسلمة إليهم قطع أرضية.

## الفصل 14

تسلم القطع الأرضية المحدثة طبقا لمقتضيات الفصل 13 بقرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي.

## الفصل 15

يصبح كل شخص مسلمة إليه قطعة أرضية مالكا القطعة المخصصة به على إثر التجزئة المقررة بالفصل 12.

## الفصل 16

يوضح القرار المشار إليه في الفصل 14 القواعد التي يجب أن يباشر بموجبها الاستغلال إذا كانت المنطقة الموجودة بها التجزئة لم يصدر بشأنها القرار المنصوص عليه في الفصل 30 من الظهير الشريف رقم 1.69.25 المشار إليه أعلاه الصادر في 10 جادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969).

## الفصل 17

يتحتم على الأفراد المسلمة إليهم القطع الأرضية الذين استفادوا من مقتضيات الفصل 10 الانخراط في إحدى التعاونيات المؤسسة طبقاً لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.69.34 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بشأن التعاونيات الفلاحية المؤسسة بين الأفراد المسلمة إليهم أراضي الدولة أو الأفراد الموزعة عليهم القطع الأرضية المحدثّة في العقارات الجماعية القديمة .

## الفصل 18

إن مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.69.29 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بالحد من تجزئة الأراضي الفلاحية الكائنة داخل دوائر الري لا تطبق على الأراضي الجارية عليها مقتضيات هذا الظهير الشريف إلا بعد إجراء التجزئة المنصوص عليها في الفصل 12 وتطبق مقتضيات الظهير الشريف رقم..... المشار إليه أعلاه بعد إجراء التجزئة المذكورة على القسم المجزأ وعلى القسم الذي لا يزال مشاعاً.

## الفصل 19

إن المخالفات لمقتضيات القرار المشار إليه في الفصل 14 المتعلقة بالقواعد التي ينبغي أن يباشر بموجبها الاستغلال لمقتضيات الفصل 17 تثبت ويعاقب عنها طبق الشروط المنصوص عليها في الظهير الشريف المشار إليه أعلاه.

## الفصل 20

تعفى العمليات الآتية من رسوم التبر والتسجيل:

1- التخلي عن الحصص المشاعة المشار إليه في الفصولين 7 و10؛

2- نسخ<sup>381</sup>.

ويتم بدون صائر تسجيل ما يلي في الدفاتر العقارية:

1- العمليات المشار إليها أعلاه؛

---

381 - تم نسخ البند (2) من الفقرة الأولى من الفصل 20 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 64.17، السالف الذكر.



- 2- اللائحة المنصوص عليها في الفصل 5؛  
3- عمليات نقل الإرث المتعلقة بالحصص المشاعة في عقار غير مجزأ.

## الفصل 21

يسند تنفيذ ظهيرنا الشريف هذا الذي ينشر بالجريدة الرسمية إلى وزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير المالية كل واحد منهم فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 10 جادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969).

## توسيع نطاق العمارات القروية

ظهر شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية<sup>382</sup>

كما تم تعديله:

---

382- الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه  
الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة  
الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6647.

## ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية

الحمد لله وحده؛

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماه الله وأعز أمره أنه:

بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 الموافق لـ 30 يوليوز 1952

بشأن التعمير.

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

أصدرنا أمرنا الشريف بما يأتي:

## الجزء الأول: في ميدان تطبيق ظهيرنا الشريف هذا

### الفصل 1

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

## الجزء الثاني: في التصاميم الخاصة

### بتوسيع نطاق العقارات القروية

### الفصل 2

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

أولاً- المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين وتشديد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي؛

ثانياً- المناطق المخصصة للسكنى من نوع غير فلاحي وللتجارة والصناعة التقليدية والعصرية؛

ثالثاً- المناطق التي يمنع فيها كل بناء؛

رابعاً - تخطيط الطرق الرئيسية للسير؛

خامساً- الأمكنة المخصصة للمساحات العمومية والمساحات العارية والغراسية؛

سادساً- الأمكنة المخصصة للنباتات والمصالح العمومية وكذا للمنشآت الخاصة بالحياة

الاجتماعية ولاسيما بالسوق وبملاحقته.

### الفصل 3

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

وبعد موافقة رئيس مقاطعة الهندسة القروية يعرض المشروع الذي وضعته مصلحة التعمير على المجلس القروي الذي يتعين عليه إبداء رأيه فيه في ظرف شهر واحد. ويخضع مشروع التصميم بعد ذلك إلى بحث يدوم شهرا واحدا يطلع خلاله العموم عليه ويدون ملاحظاته بشأنه، ويعلن عن إيداع هذا المشروع بالصاق الإعلانات الخاصة به بمقر السلطة المحلية المعنية بالأمر.

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

### الفصل 4

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

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

### الفصل 5

إن التعويضات المؤداة بشأن نزع الملكية الخاصة بالطرق والأمكنة المخصصة المشار إليها بالمقطع الرابع والخامس والسادس من الفصل الثاني أعلاه تقرر مع اعتبار العناصر المحددة في الفصل

السادس من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 7 ذي القعدة 1371 الموافق لـ30 يوليو 1952.

ولا يترتب عن إنشاء الحرمات أداء تعويض في أي حال من الأحوال.

### الجزء الثالث: في إصدار القرارات الخاصة

#### بتصنيف العمارات القروية

##### الفصل 3836

يصدر رؤساء المجلس الجماعية في العمارات القروية المشار إليها في الفصل الأول أعلاه قرارات يباشر بموجبها توسيع الطرق والمساحات العمومية الموجودة أو تسويتها أو إلغاؤها كلاً أو بعضاً، وكذا إنشاء طرق أو ساحات عمومية جديدة. وتوضع هذه القرارات في الصيغ المحددة في المواد من 32 إلى 36 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).

تخضع هذه القرارات في مفعولها إلى مقتضيات المادتين 37 و38 من القانون المذكور أعلاه رقم 12.90.

### الجزء الرابع: في تشييد البنايات

#### الفصل 7

يمنع في العمارات القروية المتوفرة على تصميم خاص بتوسيع نطاقها تشييد أية بناية دون الحصول على إذن بالبناء تسلمه السلطة المحلية.

وفي حالة سكوت هذه السلطة فإن الإذن بالبناء يعتبر ممنوحاً بعد انصرام أجل شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب الذي يسلم عنه وصول إلى الموعد.

---

383- تم نسخ وتعويض الفصل 6 أعلاه، بمقتضى المادة الثامنة من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6647.

ويطلب الإذن بالبناء صريحاً كان أم ضمنياً إذا لم يباشر البناء في ظرف سنة ابتداء من يوم تسلم الإذن أو انصرام أجل الشهرين المحددة أعلاه.

## الفصل 8

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

## الجزء الخامس: في تهيئة التجزئات

## الفصل 9

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

## الفصل 10

تعتبر تجزئة كل تقسيم أحد الأملاك العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لتبني فيها عمارات للسكنى أو للصناعة أو للتجارة ثم بيع هذه القطع أو كراؤها إما دفعة واحدة وإما الواحدة بعد الأخرى ويشترط أن تكون مساحة إحدى القطع أقل من ألفين وخمسمائة متر مربع (هكذا 2.500 م<sup>2</sup>).

وتتوقف هذه العملية على إذن تسلمه السلطة المحلية بعد موافقة رئيس مقاطعة الهندسة القروية عليه، ويلزم الاستظهار بالإذن المذكور ابتداء من تاريخ نشر القرار الصادر بالمصادقة على التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية في الجريدة الرسمية معززا بما يأتي بيانه:  
أ) كل مطلب للحفاظ على العقاري مغير للتصميم أو مدمم له؛

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

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

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

ويعتبر طلب الإذن مرفوضا إذا لم تبث السلطة المحلية فيه في ظرف ثلاثة أشهر. وفي حالة رفض صريح أو ضمني يجوز للمجزي أن يطالع على ذلك عامل الإقليم الذي يمكنه البت في الأمر في ظرف ثلاثة أشهر ويعتبر مشروع التجزئة مصادقا عليه إذا لم يصدر أي مقرر في بحر هذا الآجال.

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

## الفصل 11

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

## الفصل 12

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



## الجزء الخامس المكرر : تنظيم الورش<sup>384</sup>

### الفصل 1-12

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

### الفصل 2-12

يجب أن يتضمن الإذن بالبناء أو ذلك المتعلق بإحداث تجرئة عقارية بالنسبة للمشاريع المشار إليها في الفصل 1-12 أعلاه إلزام المستفيد منها بما يلي:

#### أ) قبل افتتاح الورش:

- إيداع بمقر الجماعة، قبل انطلاق الأشغال، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيب، تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على المشروع.
- وتبلغ كذلك نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل إلى السلطة الإدارية المحلية:

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

#### ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال:

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

#### ج) عند انتهاء الأشغال:

384- تمت إضافة الجزء الخامس المكرر أعلاه، بمقتضى المادة التاسعة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

- وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى، يشهد فيه المهندس المعماري، المشرف على المشروع، بمطابقة الأشغال المنجزة للوثائق المرخصة في احترام للمقتضيات الواردة في رخصة البناء أو الإذن في إحداث تجزئة عقارية، توجه نسخة منه ونسخة من وصل إيداعه إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

### الفصل 12-3

يجب على المهندس المعماري المشرف على المشروع بالنسبة للمشاريع المشار إليها في الفصل 1-12 أعلاه، أن يمسك، داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر للورش، يتم إعداد نموذج من طرف الإدارة المختصة.

يتضمن دفتر الورش على الخصوص:

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

## الجزء السادس: مقتضيات زجرية<sup>385</sup>

### الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها

#### الفصل 12-4

يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون:

- تشييد أبنية أو إحداث تجزئات عقارية أو تقسيم عقارات:

• من غير إذن سابق؛

• دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص المسلمة في شأنها؛

• في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة؛

• فوق ملك من الأملاك العامة والخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية، بدون رخصة أو إذن سابقين يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك؛

- بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو إيجار بقعة داخل تجزئة، عندما تكون التجزئة غير مؤذون بها أو لم يحرر بشأنها محضر للتسلم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز؛

- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 12-3 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش.

#### الفصل 12-5

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

---

385- تم نسخ وتعويض أحكام الجزء السادس أعلاه، بمقتضى المادة العاشرة من القانون رقم 66.12، السالف الذكر.

- ضباط الشرطة القضائية؛
  - مراقبو التعمير التابعون للوالي أو العامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.
- لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاوله مهامهم.
- تحول صفة ضباط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم أعلاه، وذلك وفق إجراءات تحدد بنص تنظيمي.
- يستدعى، عند الاقتضاء، ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لحضور جلسات المحاكم التي تبت في المخالفات المنصوص عليها في الفصل 12-4 من هذا القانون.
- تحدد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير التابعين إلى الوالي أو العامل أو الإدارة المشار إليهم في هذا الفصل وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي.

## الفصل 12-6

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

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

يقوم المراقب الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في الفصل 12-4 أعلاه، بتحرير محضر بذلك طبقاً لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقاً بنسختين مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بصورة رقمية لورش أو أعمال البناء أو الإصلاح موضوع المخالفة أو أية وسيلة أخرى تمكن من تحديد وضعية المخالفة وجميع الوثائق الأخرى المتعلقة بالمخالفة.

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

## الفصل 12-7

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

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

يمكن تعيين المخالف حارسا على الأشياء المحجوزة أو يؤمر بنقلها إلى مستودع خاص. يمكن للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات و مواد البناء. في حالة الحكم بالإدانة، تأمر المحكمة بمصادرة الأشياء المحجوزة مع حفظ حقوق الأشخاص حسني النية.

## الفصل 12-8

يصدر المراقب أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة (10) أيام ولا أن يتجاوز شهرا واحدا، إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها، وتبلغ بذلك كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية. تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة يبلغ إلى المخالف. إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغه إليه وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك، تولت لجنة إدارية القيام بذلك على نفقة المخالف.

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

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

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

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

## الفصل 9-12

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

## الفصل 10-12

تطبق مقتضيات الفقرتين 2 و 3 من الفصل 7-12 أعلاه، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو القيام ببناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك. غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو ببناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية، من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك، يجب على السلطة الإدارية المحلية أن تقوم بهدمها تلقائياً وعلى نفقة المخالف، وذلك دون الإخلال بتطبيق العقوبة المقررة في هذا الشأن.

## الفصل 11-12

علاوة على الحالات المنصوص عليها في الفصل 129 من مجموعة القانون الجنائي، يعد شريكاً لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية، حسب الحالة، ويعاقب

بنفس العقوبة رب العمل والمقاوم الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 48 ساعة من علمهم بارتكابها وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء أو إنجاز التجزئة السكنية المخالفة للقانون.

### الفرع الثاني: العقوبات الجزائية

#### الفصل 13

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

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

#### الفصل 14

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

يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 100.00 درهم، كل من سلم له إذن بالبناء وقام بتشيد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق إضافية.

#### الفصل 15

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

## الفصل 16

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

## الفصل 17

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

## الفصل 18

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

## الفصل 19

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إحداث تجزئة عقارية أو بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلائية، من غير الحصول على الأذن المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل. تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر فوري بإيقاف الأشغال أو الأبنية المخالفة، وكذا بهدم البناء المخالف وذلك على نفقة المخالف.

## الفصل 20

تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا لأحكام الفصلين 10 و11 من هذا القانون.

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

## الفصل 21

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



## فهرس

- 3.....مدونة الحقوق العينية.....
- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011).....
- 4.....
- ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432(22 نوفمبر 2011) بتنفيذ
- 5..... القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.....
- 6..... قانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية.....
- 6..... فصل تمهيدي: أحكام عامة.....
- 8..... الكتاب الأول: الحقوق العينية العقارية.....
- 10..... القسم الأول: الحقوق العينية الأصلية.....
- 10..... الباب الأول: حق الملكية.....
- 10..... الفصل الأول: نطاق حق الملكية وحمايته.....
- 11..... الفصل الثاني: الملكية المشتركة.....
- 11..... الفرع الأول: الشياخ.....
- 12..... الفرع الثاني: الحائط المشترك.....
- 13..... الفرع الثالث: الطريق الخاص المشترك.....
- 14..... الباب الثاني: الارتفاقات والتحملات العقارية.....
- 14..... الفصل الأول: الارتفاقات.....
- 14..... الفرع الأول: أحكام عامة.....
- 16..... الفرع الثاني: أنواع حق الارتفاق.....
- 20..... الفرع الثالث: انقضاء الارتفاقات.....
- 20..... الفصل الثاني: التحملات العقارية.....

22	الباب الثالث: حق الانتفاع.....
22	الفصل الأول: أحكام عامة.....
23	الفصل الثاني: حقوق المنتفع والتزاماته.....
26	الفصل الثالث: في انقضاء حق الانتفاع.....
27	الباب الرابع: حق العمرى.....
28	الباب الخامس: حق الاستعمال.....
29	الباب السادس: حق السطحية.....
30	الباب السابع: حق الكراء الطويل الأمد.....
32	الباب الثامن: حق الحبس.....
32	الباب التاسع: حق الزينة.....
33	الباب العاشر: حق الهواء والتعلية.....
34	القسم الثاني: الحقوق العينية التبعية.....
34	الباب الأول: الامتيازات.....
34	الباب الثاني: الرهن الحيازي.....
34	الفصل الأول: أحكام عامة.....
36	الفصل الثاني: آثار الرهن الحيازي.....
37	الفصل الثالث: انقضاء الرهن الحيازي.....
38	الباب الثالث: الرهون الرسمية.....
38	الفصل الأول: أحكام عامة.....
39	الفصل الثاني: إنشاء الرهن الرسمي.....
39	الفرع الأول: الرهن الإجباري.....
39	الفرع الثاني: الرهن الاتفاقي.....
42	الفصل الثالث: آثار الرهن الرسمي.....

42	الفرع الأول: آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدين.....
44	الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة لغير المتعاقدين.....
47	الفرع الثالث: انقضاء الرهن الرسمي.....
47	القسم الثالث: في الحجز والبيع الجبري للعقارات.....
49	الكتاب الثاني: أسباب كسب الملكية والقسمة.....
49	القسم الأول: أسباب كسب الملكية.....
49	الباب الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم والالتصاق والحيازة.....
49	الفصل الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم.....
50	الفصل الثاني: الالتصاق بالعقار.....
50	الفرع الأول: الالتصاق بفعل الطبيعة.....
51	الفرع الثاني: الالتصاق بفعل الإنسان.....
53	الفصل الثالث: الحيازة.....
53	الفرع الأول: أحكام عامة.....
55	الفرع الثاني: مدة الحيازة.....
57	الفرع الثالث: آثار الحيازة.....
57	الفرع الرابع: إثبات الحيازة وحمايتها.....
58	الفصل الرابع: الميراث والوصية.....
58	الباب الثاني: المغارسة والهبة والصدقة والشفعة.....
58	الفصل الأول: المغارسة.....
59	الفصل الثاني: الهبة.....
62	الفصل الثالث: الصدقة.....
63	الفصل الرابع: الشفعة.....
63	الفرع الأول: شروط الأخذ بالشفعة.....

66	الفرع الثاني: آثار الشفعة.....
67	الفرع الثالث: سقوط الشفعة.....
67	القسم الثاني: القسمة.....
73	التحفيظ العقاري.....
	الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري
73	كما تم تعديله بالنصوص القانونية التالية:.....
	الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري
	كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25
76	من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011).....
76	القسم الأول: التحفيظ.....
76	الباب الأول: طبيعة التحفيظ والغرض منه.....
77	الباب الثاني: مسطرة التحفيظ.....
77	الفرع الأول: المحافظ على الأملاك العقارية.....
78	الفرع الثاني: مطلب التحفيظ.....
80	الفرع الثالث: الإعلانات والتحديد ووضع التصميم.....
85	الفرع الرابع: التعرضات.....
	الفرع الخامس: التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والبت في
87	التعرضات.....
94	الفرع السادس: التحفيظ الإجباري.....
98	الفرع السابع: الرسم العقاري.....
	القسم الثاني: إشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفظة وتقييدها في
102	السجل العقاري.....
102	الباب الأول: إشهار الحقوق العينية العقارية.....

104	الباب الثاني: التقييدات
110	الباب الثالث: التشطيب
113	الباب الرابع: تسليم نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة
114	القسم الثالث: العقوبات
115	القسم الرابع: مقتضيات عامة
116	إحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
117	رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية. قانون رقم 58.00 يقضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
118	
118	الفصل الأول: التسمية والغرض
121	الفصل الثاني: أجهزة الإدارة والتسيير
124	الفصل الثالث: الموارد والتنظيم المالي
127	الفصل الرابع: المستخدمون
129	تحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها مرسوم رقم 2.18.181 صادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018) بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.
130	
131	الفصل الأول: أحكام عامة
134	الفصل الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري
135	الفصل الثالث: الخدمات الإلكترونية المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري
135	الفرع الأول: المعالجة الإلكترونية للشهادات العقارية
136	الفرع الثاني: التدبير الإلكتروني لعمليات الإشهار العقاري
136	الفرع الثالث: الرسم العقاري ونظيره

138	الفرع الرابع: تتبع التقييدات والإيداعات المضمنة بالسجلات العقارية.....
138	الفرع الخامس: نسخ الوثائق المودعة والاطلاع على المعطيات العقارية.....
139	الفرع السادس: دليل القيم التجارية للعقارات.....
139	الفصل الرابع: الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية.....
140	الفصل الخامس: التبادل الإلكتروني مع المهنيين.....
142	الفصل السادس: التدبير الإلكتروني للسجلات والأرشيف.....
142	الفصل السابع: الأداء الإلكتروني للوجييات.....
142	أحكام ختامية.....
144	التعمير.....
145	القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير.....
	ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ
146	القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير.....
147	قانون رقم 12.90 يتعلق بالتعمير.....
147	الباب الأول: تعريفات أولية.....
148	الباب الثاني: وثائق التعمير.....
148	الفصل الأول: مخطط توجيه التهيئة العمرانية.....
148	الفرع الأول: نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتعريفه.....
148	الفرع الثاني: غرض مخطط توجيه التهيئة العمرانية.....
	الفرع الثالث: دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه
151	.....
152	الفرع الرابع: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية.....
153	الفرع الخامس: أحكام متنوعة.....
153	الفصل الثاني: تصميم التطبيق.....

153	الفرع الأول: الغرض من تصميم التنطيق.....
	الفرع الثاني: دراسة تصميم التنطيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه والآثار المترتبة عليه.....
154	عليه.....
155	الفصل الثالث: تصميم التهيئة.....
155	الفرع الأول: نطاق تطبيق تصميم التهيئة.....
156	الفرع الثاني: الغرض من تصميم التهيئة.....
158	الفرع الثالث: دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه.....
161	الفرع الرابع: الآثار المترتبة على تصميم التهيئة.....
163	الفرع الخامس: تنفيذ تصميم التهيئة.....
	الفصل الرابع: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.....
163	الفرع الأول: الدراسات وإجراءات البحث والموافقة.....
	الفرع الثاني: المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها.....
166	المجاورة لها.....
167	الطرق الخاصة.....
168	الباب الثالث: الأبنية.....
168	الفصل الأول: رخصة البناء.....
173	الفصل الثاني: الاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه.....
175	الفصل الثاني المكرر: تنظيم الورش.....
176	الفصل الثالث: رخصة السكن وشهادة المطابقة.....
178	الفصل الرابع: ضوابط البناء.....
180	الفصل الخامس: أحكام مختلفة.....
181	الباب الرابع: مقتضيات زجرية.....

181	الفصل الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.....
185	الفصل الثاني: العقوبات الجزية.....
187	الباب الخامس: أحكام متنوعة وتدابير انتقالية.....
	الفصل الأول: أحكام متنوعة المراسيم والقرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك
187	والممرات والأزقة.....
190	الفصل الثاني: تدابير انتقالية.....
192	نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.....
193	القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.....
	ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ
194	القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.....
195	قانون رقم 18.00 يتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.....
195	الباب الأول: أحكام عامة.....
203	الباب الثاني: إدارة وتسيير الملكية المشتركة.....
203	الفرع الأول: اتحاد الملاك المشتركين.....
204	الفرع الثاني: الجمع العام.....
215	الفرع الثالث: وكيل الاتحاد ونائبه.....
218	الفرع الرابع: مجلس الاتحاد.....
219	الباب الثاني مكرر: حقوق والتزامات الملاك المشتركين.....
219	الفرع الأول: حقوق الملاك المشتركين.....
222	الفرع الثالث: حقوق والتزامات اتحاد الملاك المشتركين.....
225	الباب الثالث: حق التعلية وحق الحفر وإعادة بناء العقار.....
226	الباب الرابع: التعاونيات والجمعيات السكنية.....
227	الباب الخامس: مقتضيات خاصة تتعلق بالعقارات المحفظة.....



- 230.....الباب الخامس مكرر: إجراءات معالجة صعوبة تسيير الملكية المشتركة.
- 232.....الباب الخامس مكرر مرتين: منازعات الملكية المشتركة.
- 233.....الباب السادس: أحكام ختامية.
- 234.....الإيجار المفضي إلى تملك العقار
- 235.....القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار  
ظهير شريف رقم 1.03.202 صادر في 16 من رمضان 142 (11 نوفمبر 2003) بتنفيذ القانون
- 236.....رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار.
- 237.....قانون رقم 51.00 يتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار
- 237.....الباب الأول: أحكام عامة.
- 238.....الباب الثاني: إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.
- 241.....الباب الثالث: حقوق والتزامات الأطراف
- 243.....الباب الرابع: تملك العقار
- 244.....الباب الخامس: في فسخ العقد
- 246.....التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات
- 247.....القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. ...  
ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ
- 248.....القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ....
- 249.....قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات .....
- 249.....الباب الأول: في التجزئات العقارية.
- 249.....الفصل الأول: في الاذن بإحداث التجزئات العقارية.
- 255.....الفصل الثاني: واجبات وحقوق صاحب التجزئة.
- 255.....الفرع الأول: إيداع الملف بعد الموافقة عليه في المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: الأعمال الموكولة إلى المهندسين المعماريين والمهندسين المختصين ومهندسي المساحة.....	256
الفرع الثاني المكرر: تنظيم الورش.....	257
الفرع الثالث: في أشغال التجهيز.....	258
الفرع الرابع: الارتفاقات التي يمكن فرضها على صاحب التجزئة.....	264
الفرع الخامس: في عمليات التحديد والتقييد في السجلات العقارية.....	266
الفصل الثالث: في عقود البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات.....	266
الفصل الرابع: أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على أقساط.....	267
الفصل الخامس: في الأبنية المقامة في التجزئات.....	269
الفصل السادس: في نظام الأجزاء المشتركة.....	269
الفصل السابع: في الإشهار.....	270
الباب الثاني: في إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية.....	271
الباب الثالث: المجموعات السكنية.....	272
الباب الرابع: في تقسيم العقارات.....	272
الباب الخامس: الأجزاء.....	275
الفصل الأول: مقتضيات زجرية.....	275
الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعايبتها.....	275
الفصل الثاني: بطلان العقود المخالفة للقانون.....	281
الباب السادس: أحكام متنوعة.....	281
نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.....	283
القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.....	284

ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) بتنفيذ القانون	
رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت	285
قانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت	286
الجزء الأول: نزع الملكية لأجل المنفعة العامة	286
الباب الأول: أحكام عامة	286
الباب الثاني: إعلان المنفعة العامة والتخلي	287
الباب الثالث: آثار مقررات إعلان المنفعة العامة والتخلي	291
الباب الرابع: الحيازة والحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات	292
الباب الخامس: دفع التعويضات أو إيداعها	298
الباب السادس: طرق الطعن	299
الباب السابع: أثر نزع الملكية	301
الباب الثامن: أحكام مختلفة	303
الجزء الثاني: الاحتلال المؤقت	308
الجزء الثالث: التعويض عن زائد القيمة	311
الجزء الرابع: أحكام انتقالية وتطبيقية	313
المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري	316
ظهير شريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب من 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ	
القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري	317
قانون رقم 94.12 يتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري	318
الباب الأول: أحكام عامة	318
الباب الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط	319
الفصل الأول: مسؤولية ملاك المباني الآيلة للسقوط	319
الفصل الثاني: التدابير المتعلقة بمعالجة المباني الآيلة للسقوط	320

الفرع الأول: الإجراءات والتدابير المتخذة فيما يخص معالجة المباني الآيلة للسقوط من قبل رئيس مجلس الجماعة.....	320
الفرع الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات العادية.....	322
الفرع الثالث: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية.....	324
الفرع الرابع: تبليغ القرارات.....	326
الفصل الثالث: تصميم التجديد الحضري .....	327
الفرع الأول: الغرض من تصميم التجديد الحضري.....	327
الفرع الثاني: وضع تصميم التجديد الحضري.....	328
الباب الثالث: الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط .....	331
الفرع الأول: إحدات الوكالة ومهامها.....	331
الفرع الثاني: أجهزة الإدارة والتسيير .....	334
الفرع الثالث: التنظيم المالي.....	337
الفرع الرابع: المستخدمون.....	339
الباب الرابع: المراقبة والعقوبات .....	339
الفرع الأول: مراقبة المباني الآيلة للسقوط.....	339
الفرع الثاني: العقوبات.....	341
المحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات .....	342
القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات .....	343
ظهير شريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) يتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات .....	344
الجزء الأول: أحكام عامة.....	345

- الجزء الثاني: تقييد المنقولات والعقارات ..... 346
- الباب الأول: مسطرة التقييد ..... 346
- الجزء الثالث: ترتيب المنقولات والعقارات ..... 347
- الباب الأول: أحكام عامة ..... 347
- الباب الثاني: ما ينتج عن الترتيب ..... 350
- القسم الأول: العقارات ..... 350
- الفرع الأول: أثر الترتيب على العقارات ..... 350
- الفرع الثاني: آثار الترتيب على العقارات المجاورة ..... 352
- القسم الثاني: المنقولات ..... 353
- الجزء الرابع: إخراج المنقولات والعقارات ..... 356
- الجزء الخامس: حق الشفعة الخول للدولة ..... 356
- الجزء السادس: حماية التحف الفنية والعاديات المنقولة ..... 357
- الجزء السابع: أعمال الحفر والاستكشاف ..... 358
- القسم الثاني: العقوبات ..... 361
- القسم الثالث: المصالحات ..... 363
- دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية - الحد من تقسيم الأراضي ..... 366  
 ظهير شريف رقم 1.95.152 صادر في 13 من ربيع الأول 1416 (11 أغسطس 1995)  
 بتنفيذ القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري  
 ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية ..... 366  
 قانون رقم 34.94 يتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر  
 الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية ..... 367  
 القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية ..... 374

375	رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية.....
376	قانون رقم 33.94 يتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية.....
377	الباب الأول: أحكام عامة.....
380	الباب الثاني: مناطق الاستثمار في الأراضي الفلاحية.....
385	الباب الثالث: مناطق تحسين المراعي.....
385	الباب الرابع: مناطق المحافظة على التربة.....
388	الباب الخامس: مراقبة الالتزامات والجزاءات.....
	الباب السادس: الإعلان أن المنفعة العامة تقضي تهيئة الأوضاع العقارية وإحداث
389	تجزئات فلاحية في دوائر استثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية.....
391	الباب السابع: أحكام متفرقة.....
391	ميثاق للاستثمارات الفلاحية.....
392	ظهير شريف بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية.....
	ظهير شريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بمثابة ميثاق
393	للاستثمارات الفلاحية.....
396	الجزء الأول: مقتضيات مشتركة.....
397	الجزء الثاني: أعمال الاستثمار في دوائر الري.....
397	الباب الأول: مقتضيات عامة.....
399	الباب الثاني: التجهيز.....
405	الباب الثالث: قواعد وكفايات الاستغلال.....
406	الجزء الثالث: أعمال الاستثمار في مناطق التجفيف.....
406	الباب الأول: التجهيز.....
410	الباب الثاني: قواعد الاستغلال.....

- 410 ..... الجزء الرابع: استغلال الأراضي الفلاحية الواقعة خارج دوائر الري ومناطق التحفيف بأراضي البور
- 410 ..... الجزء الخامس: مراقبة تنفيذ الواجبات المفروضة على الفلاحين
- 411 ..... والعقوبات المتخذة في هذا الشأن
- 416 ..... الجزء السادس: مقتضيات مختلفة
- 417 ..... البناءات المعدة للسكنى – تخصيص مساكن للبوايين
- 418 ..... ظهور شريف بمثابة القانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) يتعلق بتعهد البناءات وتخصيص مساكن للبوايين في البناءات المعدة للسكنى
- 418 ..... الجزء الأول: ميدان التطبيق
- 419 ..... الجزء الثاني: تعهد البناءات
- 419 ..... الجزء الثالث: تخصيص مساكن للبوايين
- 420 ..... الجزء الرابع: مقتضيات مشتركة
- 420 ..... الجزء الخامس: مقتضيات خاصة ببناءات السكنى الاقتصادية
- 422 ..... الجزء السادس: البوابون والمأمورون للقيام بأعمال التعهد
- 422 ..... الباب الأول: النظام الأساسي للبوايين
- 423 ..... الباب الثاني: النظام الأساسي للمأمورين للقيام بأعمال التعهد
- 423 ..... الجزء السابع: إثبات المخالفات – العقوبات
- 425 ..... أراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري
- 426 ..... ظهور شريف رقم 1.69.30 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) يتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري
- 427 ..... ظهور شريف رقم 1.69.30 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) يتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري
- 434 ..... توسيع نطاق العمارات القروية

434	.....	ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية
435	.....	ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية
436	.....	الجزء الأول: في ميدان تطبيق ظهيرنا الشريف هذا
436	.....	الجزء الثاني: في التصاميم الخاصة
436	.....	بتوسيع نطاق العقارات القروية
438	.....	الجزء الثالث: في إصدار القرارات الخاصة
438	.....	بتصنيف العمارات القروية
438	.....	الجزء الرابع: في تشييد البناءات
439	.....	الجزء الخامس: في تهيئ التجزئات
441	.....	الجزء الخامس المكرر: تنظيم الورش
443	.....	الجزء السادس: مقتضيات زجرية
443	.....	الفرع الأول: المخالفات والبحث عنها ومعاينتها
447	.....	الفرع الثاني: العقوبات الزجرية
449	.....	فهرس