

# الجزء الثاني

## المساطر المتعلقة بميدان الإسكان

# أ. العقارات ذات الملكية المشتركة

## تدبير الملكية المشتركة للعقارات المبنية

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف الملكية المشتركة ؛
- .III** غرض الملكية المشتركة ؛
- .IV** نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة ؛
- .V** مكونات الملكية المشتركة ؛
- .VI** حقوق و واجبات الملاك المشتركين ؛
- .VII** أجهزة الملكية المشتركة ؛
- .VIII** نظام الملكية المشتركة ؛
- .IX** النصوص المطبقة.

### **I. الإطار المنظم للمسطرة**

يخضع تدبير العقارات المبنية المشتركة ملكيتها للمقتضيات التالية :

- القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) ؛
- النصوص الصادرة لتطبيق القانون رقم 18.00 المذكور.

## II. تعريف الملكية المشتركة

الملكية المشتركة شكل من أشكال حق الملكية الذي يمكن مالك عقار (شقة أو محل تجاري أو مهني) من استعمال أجزائه المفردة بكل حرية والمالكين المشتركين من استعمال أجزائه المشتركة بشكل جماعي.

## III. غرض الملكية المشتركة

تهدف المقتضيات المنصوص عليها في القانون رقم 18.00 إلى :

- ضمان تدبير أمثل للعقارات المشتركة ملكيتها وحسن تسييرها ؛
- ضمان صيانة العقارات المشتركة خصوصا الأجزاء المشتركة منها والحيلولة دون تدهورها وتلفها ؛
- الحفاظ على سلامة مستعملي العقارات المذكورة وضمان الانتفاع منها ؛
- الحفاظ على جمالية وتناسق عقارات الملكية المشتركة.

## IV. نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة

يطبق نظام الملكية المشتركة في مجموع التراب الوطني على :

- العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مفرزا وحصاة في الأجزاء المشتركة ؛
- المجموعات العقارية المبنية ؛
- مختلف الإقامات المكونة من بنايات متلاصقة أو منفصلة وبها أجزاء مشتركة مملوكة على الشياخ لمجموع الملاك ؛
- العقارات المحفظة أو في طور التحفيظ ؛
- العقارات غير المحفظة ؛
- تعاونيات وجمعيات السكن.

## V. مكونات الملكية المشتركة

### 1.V. الأجزاء المفردة

تتكون الأجزاء المفردة من الأجزاء المبنية أو غير المبنية التي يملكها مالك واحد من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي والخاص. ويتعلق الأمر ب :

- الأرضية والتبليط وكل طلاء الأرضية ؛
- الجدران الداخلية الفاصلة ؛
- الأبواب الداخلية ؛
- التجهيزات الداخلية للمساكن...

### 2.V. الأجزاء المشتركة

- الأجزاء المشتركة هي الأجزاء المبنية أو غير المبنية المخصصة للانتفاع واستعمال جميع أو بعض الملاك المشتركين. ويتعلق الأمر على الخصوص ب :

- الأرض ؛
- هيكل العقار والأساسات والجدران الحاملة له والأقبية مهما كان عمقها ؛
- واجهة البناية ؛
- السطوح المعدة للاستعمال المشترك ؛
- الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك ؛
- مساكن الحراس والبوابين ؛

- المداخل والسرديب والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك ؛
- الجدران والحواجز الفاصلة بين شقتين أو محلين ؛
- التجهيزات المشتركة بما فيها الأجزاء التابعة لها والتي تمر عبر الأجزاء المفروزة ؛
- المخازن والمداخل ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك ؛
- الغماعات والشرفات غير المعدة أصلا للاستعمال الشخصي ؛
- الساحات والحدائق ؛
- المحلات المعدة للاستعمال الجماعي ؛

- تعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة :

- الحق في تغطية البناء ؛
- الحق في إحداث أبنية جديدة في الساحات أو الحدائق أو في سرديبها ؛
- الحق في الحفر.

## VI. حقوق وواجبات الملاك المشتركين

### 1.VI. حقوق الملاك المشتركين

#### 1.1.VI. حرية استغلال الأجزاء المفروزة

لكل مالك من الملاكين المشتركين الحق في :

- استغلال الأجزاء المفروزة والمشاركة بحرية تامة ؛
- استغلال واستعمال الأجزاء المشتركة بحسب الأغراض المخصصة لها شريطة عدم إلحاق أي ضرر بباقي الملاك المشتركين وبالأغراض المخصص لها المبنى. ويمكن ممارسة هذا الحق من طرف المستغل والمكثري أو غيره ؛
- الاطلاع على الروائد والسجلات الخاصة بالاتحاد خصوصا تلك المتعلقة بالوضعية المالية ؛
- إقامة الدعوى من أجل :
- الحفاظ على حقوقه في العقار المشترك ؛
- إصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الأغيار؛
- المطالبة بمراجعة مساهمته في التكاليف إذا تبين أن مساهمته تفوق ما ينبوه.

#### 2.1.VI. حدود استعمال الأجزاء المفروزة

- يجب على المالك أو لذوي حقوقه أو من يشغل المحل أن يسمح بإنجاز الأشغال المتعلقة بالأجزاء المشتركة التي قررها الجمع العام ولو داخل الجزء المفروز له ؛
- في هذه الحالة يجب على وكيل الملاك أن يخبر بذلك المالك أو ذوي حقوقه أو من يشغل المحل بنوع الأشغال، ثمانية أيام قبل الشروع فيها، ما لم يتعلق الأمر بأشغال ذات طابع استعجالي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وعلى أمن ساكنته ؛
- يحق للمالك المشترك المتضرر من هذه الأشغال الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك ؛
- على المالك المكثري الذي أجر جزئه المفروز له أن يسلم للمكثري نسخة من نظام الملكية المشتركة. ويلتزم المكثري باحترام النظام الذي أطلع عليه وعلى القرارات التي اتخذت من طرف اتحاد الملاك المشتركين.

## 2.VI. التزامات الملاك المشتركين

### 1.2.VI. المساهمة في التكاليف

- يجب على كل مالك أن يساهم في التكاليف المترتبة على الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها. وتحدد هذه المساهمة على أساس نصيب كل مالك في الجزء المفروز من العقار ؛

- في حالة عدم أداء أحد الملاك المشتركين لمساهمة في التكاليف والنفقات التي قررها اتحاد الملاك داخل الأجل المحدد، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أمراً بالأداء.

#### 2.2.VI. احترام الغرض المعد له العقار

- يتعين على كل مالك مشترك احترام على الخصوص :
- الغرض المعد له أجزاء العقار المفروزة والمشاركة كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة ؛
- قيود حقوق الملاك المشتركين المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة.

#### VII. أجهزة الملكية المشتركة

##### 1.VII. اتحاد الملاك المشتركين

###### 1.1.VII. تعريف

- اتحاد الملاك هو جهاز يمثل فيه مجموع الملاك المشتركين للعقار المقسم إلى طبقات أو شقق ؛
- الهدف من خلق اتحاد الملاك هو :
- الحفاظ على العقار المشتركة ملكيته وتسيير أجزائه المشتركة ؛
- تمكين وكيل اتحاد الملاك من القيام بمهامه.
- يتمتع اتحاد الملاك بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

###### 2.1.VII. تكوين اتحاد الملاك

- مبدئياً، يعتبر اتحاد الملاك مكوناً بمجرد وجود عقار يتكون على الأقل من مالكين مشتركين اثنين. ومع ذلك يمر تكوين اتحاد الملاك وجوباً من :
- تعيين وكيل الإتحاد من قبل الجمع العام التأسيسي ؛
- إقرار التكوين من طرف السلطة المحلية.

###### 3.1.VII. اختصاصات اتحاد الملاك

- يتولى الجمع العام لاتحاد الملاك على الخصوص :
- اتخاذ القرارات والتدابير التي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وصيانته والحفاظ عليه وضمان الانتفاع به وكذا على أمن سكانه وطمأنينتهم؛
- تسيير الأجزاء المشتركة باتخاذ الإجراءات المناسبة للحفاظ على سلامة مستعملها وضمان حسن الانتفاع بها والحفاظ على جمالية العقار ورونقه ؛
- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما ؛
- انتخاب ممثل اتحاد الملاك لدى مجلس اتحاد الملاك ؛
- منح إذن التقاضي لوكيل الاتحاد أو للأغيار ؛
- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الاتحاد أو للأغيار ؛
- المصادقة على ميزانية الاتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات، وكذا المصادقة على الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى.

###### 4.1.VII. مسؤولية اتحاد الملاك

- يعتبر اتحاد الملاك مسؤولاً عن :

- كل ضرر ناتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة ؛
- إصلاحات البناء أو أعمال الحفاظ عليه.

## 2.VII. مجلس الإتحاد

### 1.2.VII. تعريف مجلس الإتحاد

- يتم إحداث مجلس الإتحاد في حالة وجود مجمع عقاري يسيره أكثر من اتحاد واحد للملاك يعهد إليه بتسيير الأجزاء المشتركة للمجمع ؛
- يقوم مجلس الإتحاد بتنفيذ المهام الموكولة إليه بموجب نظام الملكية المشتركة أو قرارات الجمع العام.

### 2.2.VII. تكوين مجلس الإتحاد

- يتكون مجلس الإتحاد من ممثل أو عدة ممثلين عن كل اتحاد للملاك المشتركين ؛
- ينتخب هؤلاء الممثلون من طرف الجمع العام.

### 3.2.VII. رئاسة مجلس الإتحاد

- ينتخب مجلس الإتحاد في أول جلسة يعقدها رئيسا له من بين أعضائه وذلك لمدة سنتين ؛
- يعقد مجلس الإتحاد اجتماعاته بطلب من رئيسه أو من عضوين من أعضائه كلما دعت الضرورة إلى ذلك أو على الأقل مرة كل ستة أشهر.

### 4.2.VII. تعيين وكيل الملاك

- يعين مجلس الإتحاد وكيل له بالأغلبية المطلقة ؛
- يجب على وكيل الإتحاد أو وكيل مجلس الإتحاد أن يقوم بتبليغ جميع القرارات المتخذة من طرف الجمع العام مشفوعة بمحاضر الاجتماعات إلى كافة الملاك داخل أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ اتخاذها ؛

- يتم التبليغ :

- إما برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل ؛
- أو بواسطة عون قضائي.
- يمكن لكل شخص متضرر من القرارات السالفة الذكر أن يطعن فيها أمام رئيس المحكمة الابتدائية الواقع العقار في دائرة نفوذها وذلك بسبب مخالفتها للقوانين والأنظمة المعمول بها. ويبت في الطعن بإجراءات استعجالية ؛
- يمكن لاتحاد الملاك ووكيله، عند الإقتضاء، استصدار أمر من رئيس المحكمة الابتدائية لتنفيذ قرارات الجمع العام وذلك بتذليل هذه القرارات بالصيغة التنفيذية.

## 3.VII. الجمع العام

### 1.3.VII. أعضاء الجمع العام

يحق لكل مالك من الملاك المشتركين حضور أعمال الجمع العام مع وجوب استدعاء هؤلاء الملاك بدون استثناء.

### 2.3.VII. اجتماع الجمع العام

- يعتبر حضور نصف الملاك المشتركين ضروريا لعقد اجتماعات الجمع العام.
- إذا لم يتوفر نصاب نصف أصوات الملاك المشتركين في الاجتماع الأول، يتم في أجل ثلاثين يوما انعقاد جمع

- عام ثان تتخذ فيه القرارات بالأغلبية المطلقة لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين ؛
- ينعقد أول جمع عام بمبادرة من أحد الملاك أو أكثر. ويتولى الجمع العام خلال هذا الاجتماع :
  - وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء ؛
  - تعيين وكيل اتحاد الملاك ونائبه لتسيير الملكية المشتركة.
- ينعقد الجمع العام العادي، على الأقل، مرة كل سنة ؛
- ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك، يستدعى له جميع الملاك المشتركين ؛
- يوجه وكيل الاتحاد دعوة لانعقاد الجمع العام العادي أو الإستثنائي ويقوم بإعداد مشروع جدول الأعمال ؛
- يتخذ الجمع العام قرارات وتدابير يعهد بتنفيذها إلى وكيل اتحاد الملاك أو عند الإقتضاء، لمجلس اتحاد الملاك ؛
- يحدد نظام الملكية المشتركة صلاحيات الجمع العام وقواعد سيره.

### 3.3.VII. اختصاصات الجمع العام

يتولى الجمع العام لاتحاد الملاك :

- اتخاذ القرارات والتدابير التي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وصيانته والحفاظ عليه وضمان الإنتفاع به وكذا على أمن سكانه وطمأنينتهم ؛
- تسيير الأجزاء المشتركة باتخاذ الإجراءات المناسبة :
  - للحفاظ على سلامة مستعملها ؛
  - لضمان حسن الانتفاع بها ؛
  - للحفاظ على جمالية العقار ورونقه.
- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما ؛
- تعيين ممثل اتحاد الملاك لدى مجلس الإتحاد ؛
- منح إذن التقاضي لوكيل الإتحاد أو للأغيار ؛
- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الإتحاد أو للأغيار ؛
- المصادقة على ميزانية الإتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات وعلى الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى .
- يبيت الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين في المسائل التالية :
  - وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الإقتضاء، لاسيما فيما يخص الأجزاء المشتركة وشروط الإنتفاع بها واستعمالها ؛
  - إدخال تحسينات على العقار كاستبدال أو إضافة أداة أو أكثر من أدوات التجهيز واتخاذ ما يلزم لتيسير تنقل ولوجيات الأشخاص المعاقين ؛
  - تعيين حارس البناية وعزله وتحديد شروط عمله وكذا توفير محل لإقامته ؛
  - مراجعة توزيع التكاليف المشتركة بسبب تغيير الغرض المخصص له جزء أو أكثر من الأجزاء المفترزة ؛
  - الترخيص لبعض الملاك المشتركين بإنجاز أشغال على نفقتهم تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار، دون المساس بالغرض المعد له العقار أصلا ؛
  - القيام بأشغال الصيانة الكبرى ؛
  - تثبيت الهوائيات والصحون الجماعية وكل المعدات أو التجهيزات المماثلة ؛
  - اتخاذ الإجراءات التي من شأنها ضمان أمن السكان وممتلكاتهم، وذلك بإبرام تأمين مشترك لدرء كل



الأخطار.

#### 4.VII. وكيل الإتحاد

##### 1.4.VII. تعريف وكيل الإتحاد

- وكيل الإتحاد هو شخص ينتخبه الملاك المشتركون كممثل قانوني لهم ؛
- وكيل الإتحاد ليس مستخدما للملكية المشتركة. يمثلها بشكل مستقل ويتقاضى تعويضا على ذلك ؛
- يحاسب وكيل الملاك على تسييره.

##### 2.4.VII. مهام وكيل الإتحاد

- تناط بوكيل الإتحاد على وجه الخصوص المهام التالية :
- تنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة ؛
- تنفيذ مقررات الجمع العام ما لم يتقرر إسنادها لمجلس الإتحاد أو للملاك أو للأغيار ؛
- السهر على حسن استعمال الأجزاء المشتركة وذلك بصيانتها وحراسة المداخل الرئيسية للعقار والمرافق المشتركة ؛
- القيام بالإصلاحات الاستعجالية ولو تلقائيا ؛
- تحصيل مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف مقابل وصل ؛
- وضع ميزانية منتظمة للإتحاد ومسك المحاسبة المتعلقة به والتي تبين فيها الوضعية المالية للإتحاد ولكل مالك مشترك ؛
- إشعار الملاك المشتركين كل ثلاثة أشهر على الأقل بالوضعية المالية للإتحاد ؛
- مسك الرائد والسجلات الخاصة بالعقار والإتحاد وتمكين كافة الملاك من الإطلاع عليها ولاسيما قبل انعقاد الجمع العام المخصص جدول أعماله لفحص الحسابات ؛
- القيام بالإجراءات الإدارية المنوطة به أو المفوض له إجرائها ؛
- تمثيل الإتحاد لدى المحاكم بإذن خاص من الجمع العام.

##### 3.4.VII. وكيل الإتحاد المساعد

يتولى نائب وكيل الإتحاد، حسب الحالة ومؤقتا ، ممارسة نفس المهام المنوطة بالوكيل وذلك في حالة :

- وفاة الوكيل ؛
- أو عزله ؛
- أو استقالته ؛
- أو امتناع الوكيل عن القيام بها ؛
- أو عدم رغبته في مواصلة مهامه ؛
- أو حالة غيابه.

##### 4.4.VII. انتهاء مهام وكيل الإتحاد

- تنتهي مهام وكيل الإتحاد ب :
- عدم تجديد توكيله من طرف الجمع العام ؛
- أو عزله ؛
- أو استقالته ؛
- أو وفاته أو عدم قدرته على القيام بمهامه.
- يتعين على وكيل الإتحاد أو نائبه فور انتهاء مهمتهما وعلى أبعد تقدير خلال أجل خمسة عشر (15) يوما يبتدئ من تاريخ تعيين الوكيل الجديد أن يسلم لهذا الأخير جميع الوثائق والربائد والسجلات الخاصة بالإتحاد

- والعقار وأن يبين الوضعية المالية وكل أموال الإتحاد بما فيها المبالغ النقدية.
- يمكن للوكيل الجديد بعد انصرام أجل الخمسة عشر يوماً، دون أن يقع التسليم المذكور، أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية، وهو يبيت في شكل استعجالي، أن يأمر الوكيل السابق بذلك تحت طائلة غرامة تهيديية.

## VIII. نظام الملكية المشتركة

### 1.VIII. تعريف

- يعتبر نظام الملكية المشتركة بمثابة ميثاق يربط الملاك المشتركين فيما بينهم. ويحدد نظام اتحاد الملاك وجوبا مايلي :

- حقوق وواجبات الملاك المشتركين ؛
  - الأجزاء المفروزة والأجزاء المشتركة ؛
  - التنظيم الداخلي للملكية المشتركة ؛
  - الغرض المعدة له كل بقعة.
- يوضع نظام للملكية المشتركة لكل بناء مشترك.

### 2.VIII. مضمون نظام الملكية المشتركة

- يتضمن نظام الملكية المشتركة وجوبا العناصر التالية :

- بيان العقار ؛
  - الغرض المعدة له أجزاء العقار المفروزة منها والمشاركة وشروط استعمالها ؛
  - تحديد القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وحق الإنتفاع المتعلق بها ؛
  - توزيع الحصص الشائعة المتعلقة بكل جزء مفروز في الأجزاء المشتركة.
- كما يحدد نظام الملكية المشتركة :
  - قواعد تسيير اتحاد الملاك ؛
  - شروط عقد الجمع العام ؛
  - معايير تعيين وكيل الإتحاد ونائبه، وعند الإقتضاء، مجلس الاتحاد. وهذا المقتضى الأخير ليس إلزاميا إذا كان عدد الملاك المشتركين أقل من ثمانية.

### 3.VIII. إعداد نظام الملكية المشتركة

- يتم إعداد نظام الملكية المشتركة :
  - إما من قبل المالك الأصلي ؛
  - أو من قبل الملاك المشتركين.
- في حالة عدم وجود نظام للملكية المشتركة، يطبق نظام نموذجي للملكية المشتركة، يصدر بنص تنظيمي، على سائر الملاك المشتركين.

### 4.VIII. الوثائق الملحقة بنظام الملكية المشتركة

- يجب أن ترفق بنظام الملكية المشتركة :
- التصاميم المعمارية المصادق عليها ؛
- التصاميم الطبوغرافية المصادق عليها والتي تحدد الأجزاء المفروزة والمشاركة.

### 5.VIII. الإشهار

#### 1.5.VIII. العقار المحفظ

- يجب أن يودع ويقيد نظام الملكية المشتركة الخاص بالعقارات المحفوظة بمرفقاته والتعديلات التي قد تدخل عليه بالمحافظة على الأملاك العقارية التي يقع العقار بدائرة نفوذها ؛
- يرفق عقد شراء جزء من العقار وجوبا بنظير من نظام الملكية المشتركة والوثائق المرفقة به ؛
- يشار في عقد الشراء إلى كون المشتري قد اطلع على مقتضيات نظام الملكية المشتركة والوثائق المرفقة به.

### 2.5.VIII. العقار غير المحفظ

في هذه الحالة، يودع نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي قد تدخل عليه لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية الواقع العقار بدائرة نفوذها.

### IX. النصوص المطبقة

#### 1.IX. النصوص التشريعية

- القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية بتاريخ 7 نوفمبر 2002).

#### 2.IX. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.03.852 الصادر في 18 من ربيع الآخر 1425 (7 يونيو 2004) بتطبيق أحكام المادة 12 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية (الجريدة الرسمية عدد 5222 بتاريخ 17 يونيو 2004).

## تخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** غرض تخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى ؛
- .III** نطاق التطبيق ؛
- .IV** شروط تخصيص مساكن للبوابين ؛
- .V** مساحة مسكن البواب و محتوياته ؛
- .VI** العقوبات ؛
- .VII** النصوص المطبقة.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

تنظم مسطرة تعهد البناءات المعدة للسكنى وتخصيص مساكن للبوابين بها مقتضيات :

- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) ؛
- المرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 المذكور.

## II. غرض تخصيص مساكن للبوابين في البناءات المعدة للسكنى

- الهدف من المسطرة المحدثة بموجب الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 بتاريخ 8 أكتوبر 1977 هو إخضاع البناءات المعدة للسكنى، وكذا كل بناية أو مجموعة بنايات معدة للسكنى الاقتصادية المتواجدة داخل دوائر الجماعات الحضرية، لإلزامية تخصيص مساكن البوابين للقيام بأعمال الحراسة والتعهد ؛
- يجب أن يقوم بتعهد البناءات كيفما كان نوعها أو الغرض المخصصة له وعدد المساكن والمحلات التي يشتمل عليها مأمورون غير مسكنين أو مقاولات.

## III. نطاق التطبيق

تسري المسطرة المحدثة بموجب الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 الصادر بتاريخ 8 أكتوبر 1977 على البناءات المتواجدة داخل دوائر الجماعات الحضرية والتي تحدد لائحتها بالمرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف رقم 1.76.258 السالف الذكر.

## IV. شروط تخصيص مساكن للبوابين

- يجب أن تستجيب مساكن البوابين للمعايير المحددة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل في ميدان التعمير والسكنى وكذا القواعد التنظيمية الأخرى ؛
- يجب أن تستجيب مساكن البوابين للشروط الخاصة التالية :

### 1.IV. البناءات التي تضم عشرة مساكن على الأقل

- يجب أن تشتمل كل بناية أو مجموعة بنايات معدة للسكنى، تضم عشرة مساكن على الأقل، على مسكن للبواب في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد ؛
- تخضع كذلك لهذه المقتضيات البناءات أو مجموعة البناءات التي لا تتجاوز قيمتها العقارية الإجمالية المعايير المحددة في التشريع المتعلق بمنح قروض لبناء واقتناء مساكن اقتصادية.

### 2.IV. بنايات السكنى الاقتصادية تضم ما بين عشرين وأربعين مسكنا

- يجب أن تشتمل كل بناية أو مجموعة البناءات المعدة للسكنى الاقتصادية تضم ما بين 20 و40 مسكنا على محل للبواب سواء في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد ؛
- عندما يتعدى عدد المساكن 40 مسكنا يصبح إعداد محل لبواب ثان والإلتجاء إلى بواب آخر إجباريا ؛
- تصبح تهيئة محل للبواب والإلتجاء إلى بواب ثان إلزاميا كلما تجاوز عدد المساكن أحد أضعاف أربعين.

### 3.IV. الإستثناء

تعفى البناءات أو مجموعة البناءات التي يكون فيها إعداد محل للبواب متعذرا من الناحية التقنية من إلزامية تخصيص محل البواب.

## V. مساحة مسكن البواب ومحتوياته

يجب أن لا يقل مسكن البواب عن مساحة :

- 30 متر مربع يتكون من غرفة واحدة ومطبخ وحمام لكل بناية أو مجموعة بنايات لا تزيد عدد مساكنه عن ثلاثين مسكنا ؛
- 45 متر مربع يتكون من غرفتين ومطبخ وحمام لكل بناية أو مجموعة بنايات تضم ما بين 31 و40 مسكنا.

## VI. العقوبات

### 1.VI. معايمة المخالفات

تتم معايمة المخالفات لمقتضيات الظهير الشريف المتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين حسب الحالة من طرف :

- ضباط الشرطة القضائية ؛
- مفتشي ومراقبي الشغل ؛
- موظفي الجماعات الحضرية المنتدبون لهذا الغرض.

### 2.VI. زجر المخالفات

يعاقب المخالفون في الحالات التالية :

- عدم احترام إلزامية إعداد أو بناء مسكن للبواب وعدم القيام بذلك داخل أجل سنة ؛
- عدم التصريح بالمنصب الشاغر في الأجال المقررة ؛
- شغور المنصب طيلة مدة تتجاوز شهرين ما عدا في حالة قوة قاهرة مثبتة ؛
- تشغيل شخص خلافا للمقتضيات التنظيمية (الباب الثالث من المرسوم رقم 2.76.069 الصادر بتطبيق الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 المذكور).

## VII. النصوص المطبقة

### 1.VII. النصوص التشريعية

الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) المتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى (الجريدة الرسمية عدد 3388 مكرر بتاريخ 10 أكتوبر 1977 الصفحة 2855).

### 2.VII. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 المتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى (الجريدة الرسمية عدد 3392 بتاريخ 2 نونبر 1977 الصفحة 3203).

# II. ونوج الملكية العقارية

## بيع العقار في طور الإنجاز

### الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف بيع العقار في طور الإنجاز ؛
- .III** مضمون بيع العقار في طور الإنجاز ؛
- .IV** الإلتزامات التعاقدية ؛
- .V** الحفاظ على حقوق المشتري ؛
- .VI** التعويض عن التأخير ؛
- .VII** فسخ العقد ؛
- .VIII** النصوص المطبقة.



## I. الإطار المنظم للمسطرة

- يحدد النظام القانوني المطبق على بيع العقار في طور الإنجاز في القانون رقم 44.00 المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للإلتزامات والعقود الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) ؛
- جاء هذا القانون لتنظيم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الإلتزامات والعقود في بابه الثالث والمعنون "في بعض أنواع خاصة من البيوع" من القسم الأول من الكتاب الثاني للظهير المذكور.

## II. تعريف بيع العقار في طور الإنجاز

- بيع العقار في طور الإنجاز هو كل اتفاق يلتزم بموجبه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد، كما يلتزم فيه المشتري بأداء الثمن تبعا لتقدم الأشغال ؛
- يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال (الفصل 1-618 من قانون الإلتزامات والعقود) ؛
- لا يعتبر العقار محل البيع منجزا، ولو تم الإنتهاء من بنائه، إلا بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة أو، عند الإقتضاء، عندما يقدم البائع، بطلب من المشتري، شهادة تثبت أن العقار مطابق لدفتر التحملات.

## III. مضمون بيع العقار في طور الإنجاز

يكون بيع العقار في طور الإنجاز موضوع عقد ابتدائي وعقد نهائي.

### 1.III. العقد الإبتدائي

- يحرر عقد البيع الإبتدائي للعقار في طور الإنجاز تحت طائلة البطلان :
  - إما في محرر رسمي ؛
  - أو بموجب عقد ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية منظمة يخول لها قانونها تحرير العقود.
- تحدد لائحة أسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود وكذا شروط تقييدهم، وذلك سنويا من طرف وزير العدل.

### III. 1.1. توقيع العقد

- لا يجوز إبرام العقد الإبتدائي لبيع العقار في طور الإنجاز إلا بعد إنهاء أشغال الأساسات على مستوى الطابق الأرضي ؛
- يجب أن يتم توقيع هذا العقد والتأشير على جميع صفحاته من قبل البائع والمشتري وكذا من طرف الجهة التي حررته ؛
- كما يتم تصحيح الإمضاءات، بالنسبة للعقود المحررة من قبل المحامي، من طرف رئيس كتابة الضبط للمحكمة الإبتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

### III. 2.1. عناصر العقد

- يجب أن يتضمن العقد على الخصوص العناصر التالية :
  - هوية الأطراف المتعاقدة ؛

▪ الرسم العقاري الخاص بالعقار المحفظ موضوع البناء أو مراجع ملكية العقار غير المحفظ التي تحدد، عند الإقتضاء،

- الحقوق العينية والتحملات العقارية الواردة على العقار وأي ارتفاع آخر ؛
  - تاريخ ورقم رخصة البناء ؛
  - وصف العقار محل البيع ؛
  - ثمن البيع النهائي وكيفية الأداء ؛
  - أجل التسليم ؛
  - مراجع الضمانة البنكية أو التأمين أو أية ضمانات أخرى ، عند الإقتضاء.
- ويرفق كذلك هذا العقد وجوبا :

- بنسخ مطابقة لأصل التصاميم المعمارية "غير قابلة للتغيير" وتصاميم الخرسانة ونسخة من دفتر التحملات ؛
- بشهادة مسلمة من طرف المهندس المختص تثبت انتهاء أشغال الأساسات الأرضية للعقار على مستوى الطابق الأرضي.

### 2.III. العقد النهائي

يبرم العقد النهائي بعد أداء المبلغ الإجمالي للعقار أو للجزء المفرز من العقار موضوع عقد البيع الإبتدائي (الفصل 16-618 من قانون الالتزامات والعقود).

### 3.III. إيداع الملف

#### 1.3.III. حالة العقار المحفظ

- إذا كان العقار موضوع البيع محفظا، يتعين أن تودع لدى مصالح المحافظة على الأملاك العقارية الوثائق التالية :
- نسخة من دفتر التحملات ؛
  - التصاميم المعمارية "غير قابلة للتغيير" ؛
  - نظام الملكية المشتركة، عند الإقتضاء.

#### 2.3.III. حالة العقار غير المحفظ

إذا كان العقار غير محفظ، تودع هذه الوثائق بكتابة الضبط لدى المحكمة الإبتدائية التي يوجد بدائرتها العقار حيث تسجل بسجل خاص.

### IV. الإلتزامات التعاقدية

#### 1.IV. التزامات البائع

يتعهد البائع :

- بوضع دفتر التحملات يتعلق بالبناء ويتضمن :
  - مكونات المشروع ؛
  - الغرض المعد له المشروع ؛
  - نوع الخدمات والتجهيزات التي يتوجب إنجازها ؛
  - أجال الإنجاز والتسليم.
- باحترام التصاميم الهندسية وأجال إنجاز البناء ومقتضيات دفتر التحملات ؛
- أن يقيم، لفائدة المشتري، ضمانات بنكية أو أية ضمانات أخرى مماثلة، وعند الإقتضاء، تأميننا وذلك لتمكين المشتري من استرجاع الأقساط المؤداة في حالة عدم تطبيق العقد ؛

- أن يخبر المشتري بمجرد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، على أبعد تقدير داخل ثلاثين يوما الموالية لتاريخهما، وذلك برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل وأن يطلب تجزيء الرسم العقاري موضوع الملكية التي أقيم عليها العقار من أجل إحداث رسم عقاري خاص لكل جزء مفرز إذا كان العقار محفظا.

#### 2.IV. التزامات المشتري

- يؤدي المشتري، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك، قسطا من الثمن تبعا لتقدم الأشغال حسب المراحل التالية :
- . عند انتهاء الأشغال المتعلقة بأساسات البناء على مستوى الطابق الأرضي (السفلي) ؛
- . عند انتهاء الأشغال الكبرى لمجموع العقار ؛
- . عند الإنتهاء من الأشغال النهائية.
- لا يمكن للمشتري التخلي عن حقوقه المترتبة عن بيع العقار في طور الإنجاز لشخص آخر إلا بعد توجيه إعلام بذلك إلى البائع برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل.

#### V. الحفاظ على حقوق المشتري

##### 1.V. التقييد الإحتياطي

- يمكن للمشتري بموافقة البائع، إذا كان العقار محفظا، أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية إجراء تقييد احتياطي بناء على عقد البيع الإحتياطي ؛
- ويبقى التقييد الإحتياطي ساري المفعول إلى غاية تقييد عقد البيع النهائي بالرسم العقاري للعقار موضوع البيع.

##### 2.V. آثار التقييد الإحتياطي

- بمجرد إجراء التقييد الإحتياطي، يمنع على المحافظ على الأملاك العقارية تسليم نظير الرسم العقاري إلى البائع ؛
- يتم تعيين رتبة تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الإحتياطي.

#### VI. التعويض عن التأخير

- لا يطبق التعويض عن التأخير إلا بعد مرور شهر من تاريخ توصل الطرف المخل بالتزاماته بإشعار يوجهه إليه الطرف الآخر.

##### 1.VI. التأخر في أداء الثمن

- في حالة التأخر في أداء الدفعات يتحمل المشتري تعويضا لا يتعدى 1% عن كل شهر من المبلغ الواجب دفعه، على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.

##### 2.VI. التأخر في إنجاز أشغال البناء

- يتحمل البائع، في حالة تأخره عن إنجاز أشغال بناء العقار في الأجل المحدد، تعويضا بنسبة 1% عن كل شهر من المبلغ المؤدى على أن لا يتجاوز هذا التعويض 10% في السنة.

#### VII. فسخ العقد

- في حالة فسخ العقد من طرف أحد الأطراف يستحق المتضرر من الفسخ تعويضا لا يزيد على 10% من ثمن البيع.

#### VIII. النصوص المطبقة

##### 1.VIII. النصوص التشريعية

- القانون رقم 44.00 المتمم بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الإلتزامات والعقود الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 7 نونبر 2002).

### 2.VIII. النصوص التنظيمية

- المرسوم رقم 2.03.853 الصادر في 18 من ربيع الآخر 1425 (7 يونيو 2004) بتطبيق أحكام الفصلين 3-618 و618-16 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للإلتزامات والعقود (الجريدة الرسمية عدد 5222 بتاريخ 17 يونيو 2004، الصفحة 2640) ؛
- المرسوم رقم 2.04.143 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 دجنبر 2004) تحدد بموجبه تعريفه إبرام المحررات المتعلقة بعقدي البيع الإبتدائي والنهائي للعقارات في طور الإنجاز (الجريدة الرسمية عدد 5280 بتاريخ 6 يناير 2005، الصفحة 41).

## الإيجار المفضي إلى تملك العقار

### الفهرس

الإطار المنظم للمسطرة ؛	.I
تعريف الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛	.II
غرض الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛	.III
نطاق التطبيق ؛	.IV
مضمون الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛	.V
الإلتزامات التعاقدية ؛	.VI
الحفاظ على حقوق المكثري ؛	.VII
فسخ العقد ؛	.VIII
النصوص المطبقة.	.IX

### I. الإطار المنظم للمسطرة

- تنظم المسطرة المتعلقة بالإيجار المفضي إلى تملك العقار النصوص القانونية التالية :
- القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.202 بتاريخ 16 رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) ؛
  - الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الإلتزامات والعقود كما تم تعديله وتنميته ؛
  - المرسوم رقم 2.04.757 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) بتطبيق أحكام المادتين 4 و16 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار.

## II. تعريف الإيجار المفضي إلى تملك العقار

- الإيجار المفضي إلى تملك العقار هو كل عقد بيع يلتزم البائع بمقتضاه تجاه المكثري المتملك بنقل ملكية عقار أو جزء منه بعد فترة الانتفاع به بعوض مقابل أداء الوجيبة وذلك إلى حلول تاريخ حق الخيار ؛
- لا يحق للبائع أن يطلب أو يقبل أي أداء كيفما كان، قبل التوقيع على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار.

## III. غرض الإيجار المفضي إلى تملك العقار

يهدف الإيجار المفضي إلى تملك العقار إلى إنعاش وتشجيع ولوج ملكية السكن.

## IV. نطاق التطبيق

- تطبق المسطرة المتعلقة بالإيجار المفضي إلى تملك العقار على العقارات المبنية والمعدة للسكنى.
- وتبقى خارج نطاق تطبيق هذه المسطرة مقتضيات :
  - القانون رقم 6.79 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980)، كما تم تغييره وتتميمه ؛
  - القانون رقم 64.99 المتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.211 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999) ؛
  - المرسوم بمثابة قانون رقم 2.80.552 الصادر في 28 من ذي القعدة 1400 (8 أكتوبر 1980) القاضي بالتخفيض من مبلغ كراء الأماكن المعدة للسكنى لفائدة بعض فئات المكثرين.

## V. مضمون الإيجار المفضي إلى تملك العقار

يمكن مقارنة الإيجار المفضي إلى تملك العقار من خلال جانبين اثنين: عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وولوج الملكية.

### 1.V. عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار

- يجب أن يحرر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار، تحت طائلة البطلان :
    - بموجب محرر رسمي ؛
    - محرر ثابت التاريخ يحرره مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود.
  - تحدد لائحة أسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود سنويا من قبل وزير العدل. (\*)
- (\*) لم يتم بعد تحديد لائحة هؤلاء المهنيين.

#### 1.1.V. توقيع العقد

- يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من طرف البائع والمشتري وكذا من قبل الجهة التي حررتة ؛
- يتم تصحيح الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

#### 2.1.V. عناصر العقد

- يجب أن يتضمن كل عقد، على الخصوص، العناصر التالية :
- هوية الأطراف المتعاقدة ؛
- مراجع العقار محل العقد ؛

- موقع العقار ووصفه كلياً أو جزئياً ؛
- ثمن البيع المحدد غير قابل للمراجعة ؛
- مبلغ التسبيق، عند الإقتضاء، وتحديد الوجيبة التي يتحملها المكثري المتملك وفترات وكيفية تسديدها وكذا كيفية خصم الوجيبة من ثمن البيع ؛
- تخويل المكثري المتملك إمكانية تسبيق أداء ثمن البيع كلياً أو جزئياً قبل حلول تاريخ حق الخيار ؛
- مراجع عقد التأمين المبرم من قبل البائع لضمان العقار ؛
- شروط مزاوله حق الخيار وفسخه ؛
- تاريخ بدء الإنتفاع بالعقار والأجل المحدد للمكثري المتملك لممارسة حقه في تملك العقار وكذا شروط التمديد والفسخ المسبق للعقد.

### 3.1.V. آثار العقد

يحق للمكثري المتملك الإنتفاع من العقار بمجرد إبرام هذا العقد.

### 2.V. البيع النهائي للعقار محل الإيجار المفضي إلى التملك

- لا يتم إبرام عقد البيع النهائي إلا بعد أداء المبلغ المتبقي من ثمن البيع المتفق عليه في عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- يبرم هذا العقد وفق نفس الكيفية التي تم بها إبرام عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- في حالة رفض البائع إبرام عقد البيع النهائي لسبب من الأسباب في أجل أقصاه ثلاثين يوماً من توصله بإنذار بقي دون جدوى، يمكن للمكثري المتملك الذي أدى ثمن البيع كاملاً اللجوء إلى المحكمة لطلب إبرام عقد البيع النهائي.
- يعتبر الحكم النهائي الصادر بإتمام البيع بمثابة عقد البيع النهائي.

## VI. الإلتزامات التعاقدية

### 1.VI. التزمات البائع

- يجب على البائع أن يقوم بمعاينة العقار بحضور المكثري المتملك أثناء إبرام العقد وبمعاينة أخرى في حالة الفسخ ؛
- يتحمل البائع مصاريف الإصلاحات الواردة على العناصر المتعلقة بثبات أو بصلابة العقار ؛
- يتعين على البائع، داخل أجل ثلاثة أشهر قبل حلول تاريخ حق الخيار، أن يطلب من المكثري المتملك ؛ بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتسلم، ممارسة حقه في تملك العقار محل العقد داخل الأجل المتفق عليه.

### 2.VI. التزمات المكثري

- يتعين على المكثري المتملك أداء الوجيبة باعتبارها مبلغاً يؤدي على دفعات مقابل تملك العقار أو جزء منه لاحقاً. وتتكون الوجيبة وجوباً من جزئين :
  - مبلغ متعلق بحق الإنتفاع من العقار ؛
  - مبلغ يتعلق بالأداء المسبق لثمن تملك العقار.
- يلتزم المكثري المتملك باحترام الغرض المعد له العقار بمقتضى عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وأداء تكاليف صيانة العقار طبقاً لمقتضيات قانون الإلتزامات والعقود وكذا القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية وبعدم القيام بإدخال أي تغيير على العقار من شأنه تهديد سلامة وصلابة العقار أو جزء منه ؛
- غير أنه يجوز للمكثري المتملك القيام، بعد موافقة البائع كتابية، على نفقته بأعمال من شأنها إدخال تحسينات على

العقار أو جزء منه.

## VII. الحفاظ على حقوق المكري

### 1.VII. التقييد الإحتياطي

إذا كان العقار محفظاً، يطلب المكري المتملك من المحافظ على الأملك العقارية إجراء تقييد احتياطي على الرسم العقاري بناء على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وذلك للحفاظ المؤقت على حقوقه.

### 2.VII. آثار التقييد الإحتياطي

- يبقى التقييد الإحتياطي ساري المفعول إلى حين تقييد عقد البيع النهائي في الرسم العقاري ؛
- تعين رتبة تقييد العقد النهائي بناء على تاريخ التقييد الإحتياطي.

### 3.VII. حالة العقار غير المحفظ

إذا كان العقار غير محفظ، تسجل نسخة من عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بسجل خاص يمسك بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدائرة التي يوجد بها العقار وتودع النسخة المذكورة لدى نفس الكتابة.

## VIII. فسخ العقد

### 1.VIII. فسخ العقد من طرف البائع

- يمكن للبائع، لأسباب منسوبة إليه، أن يطلب فسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار ؛
- يحق للمكري المتملك في هذه الحالة استرداد المبالغ المؤداة بالتسبيق، عند الإقتضاء، والوجيبة المؤداة مسبقاً لاقتناء العقار مع تعويض قدره 10% من المبالغ المسترجعة ؛
- يجب أن يتم إرجاع هذه المبالغ داخل أجل أقصاه ثلاثة أشهر تحتسب من تاريخ فسخ العقد ؛
- ولا يجوز للبائع المطالبة بإفراغ المحل إلا بعد سداد المبالغ المستحقة.

### 2.VIII. فسخ العقد من قبل المكري المتملك

- يمكن للمكري المتملك أو ذوي حقوقه، لأسباب منسوبة إليه، أن يطلب فسخ العقد :
  - قبل تاريخ حق الخيار ؛
  - عند حلول تاريخ حق الخيار.
- للمكري المتملك الحق في استرداد المبالغ المدفوعة بغرض اقتناء العقار مع خصم تعويض لفائدة البائع قدره 10% من هذه المبالغ ؛
- لا يستفيد المكري المتملك من أي حق في البقاء في المحل ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك، في حالة فسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار أو إذا لم يتم إبرام عقد البيع النهائي في الأجل المحدد ؛
- يظل المكري المتملك ملزماً بأداء الوجيبة المستحقة وغير المؤداة مقابل الإنتفاع بالعقار، وكذا بأداء النفقات الناتجة عن تدهور حالة العقار أثناء استغلاله وبالمصاريف التي يكون البائع قد تعهد بها باسمه (أنظر التزامات البائع).

### 3.VIII. فسخ العقد عن طريق القضاء

- في حالة عدم تنفيذ المكري المتملك لالتزاماته التعاقدية المتعلقة بالتسبيق والوجيبة وكذا التحملات المستحقة، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية بوصفه قاضي المستعجلات إصدار أمر بفسخ عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار وإفراغ المكري المتملك بوصفه محتلاً للعقار بدون سند أو قانون وكذا شطب التقييد الإحتياطي ؛



- يظل المكتري الممتلك، في هذه الحالة، ملزماً بأداء المبالغ المستحقة مع تعويض قدره 10% من هذه المبالغ.

## **.IX. النصوص المطبقة**

### **1.IX. النصوص التشريعية**

- القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.202 بتاريخ 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) (الجريدة الرسمية عدد 5172 بتاريخ 25 ديسمبر 2003 الصفحة 4375) ؛
- الظهير الشريف بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الإلتزامات والعقود كما تم تعديله وتتميمه (الجريدة الرسمية بتاريخ 12 شتنبر 1913).

### **2.IX. النصوص التنظيمية**

- مرسوم رقم 2.04.757 الصادر في 14 من ذي القعدة 1425 (27 ديسمبر 2004) بتطبيق أحكام المادتين 4 و16 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار (الجريدة الرسمية رقم 5280 بتاريخ 6 يناير 2005).

# التدخل في السكن غير اللائق

التدخل في البنايات الآيلة للسقوط

## الفهرس

- .I** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- .II** تعريف البناءات الأيلة للسقوط ؛
- .III** مسطرة التدخل في البناءات الأيلة للسقوط ؛
- .IV** النصوص المرجعية.

## I. الإطار المنظم للسقوط

- ليس هناك نص خاص ينظم عملية التدخل في البناءات الآيلة للسقوط ؛
- تستلهم السلطات تدخلها في هذه البناءات من النصوص الخاصة بالشرطة الإدارية العامة والتي ترمي إلى المحافظة على الصحة والنظافة والسلامة العامة. ويتعلق الأمر على الخصوص بالنصوص التالية :
- الظهير الشريف بتاريخ 30 محرم 1334 (8 دجنبر 1915) في اتخاذ الوسائل اللازمة للوقاية من الأمراض والمحافظة على الصحة العمومية في المدن.(الجريدة الرسمية بتاريخ 13 دجنبر 1915) ؛
- الظهير الشريف بتاريخ 21 شوال 1331 (30 يوليوز 1918) في تكليف الباشوات والقواد باتخاذ الوسائل اللازمة لوقاية المدن من الأمراض والمحافظة على الصحة العمومية فيها كلما احتيج إلى ذلك معجلا (الجريدة الرسمية بتاريخ 12 غشت 1918) ؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) (الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، الصفحة 1351) كما تم تغييره وتتميمه.
- المرسوم رقم 2.78.157 بتاريخ 11 من رجب 1400 (26 ماي 1980) بتحديد الشروط التي تنفذ بها تلقائيا التدابير الرامية إلى استتباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة العمومية (الجريدة الرسمية بتاريخ 11 يونيو 1980) ؛
- دورية وزير الدولة في الداخلية رقم 546 بتاريخ 13 أبريل 1977 المتعلقة بالتدابير الوقائية للبناءات القديمة
- دورية وزير الدولة في الداخلية بتاريخ 20 دجنبر 1999 المتعلقة بالوقاية من الخسائر التي قد تترتب عن البناءات الآيلة للسقوط.

## II. تعريف البناءات الآيلة للسقوط

- البناءات الآيلة للسقوط هي البناءات التي تشكل خطرا على أرواح المواطنين وممتلكاتهم وكذا على النظافة والراحة والصحة العمومية ؛
- يمكن أن تشكل هذه البناءات جديدة كانت أم قديمة مشيدة بشكل قانوني أو غير قانوني خطرا من حيث :
  - طابعها المتلاشي ؛
  - عيوب شابت أشغال بنائها أو أسسها (نقص في المواد المستعملة، تجاوز عدد الطوابق المرخص به ...)
  - تلاشي قنوات الصرف الصحي أو انسدادها ؛
  - انهيار الأرض أو هشاشتها ؛
  - أشغال حفر البقع المتاخمة خصوصا باستعمال آلات ميكانيكية ضخمة.

## III. مسطرة التدخل في البناءات الآيلة للسقوط

### 1.III المتدخلون

يهم التدخل في البناءات الآيلة للسقوط مجموعة من السلطات أهمها :

- العمالة أو الإقليم ؛
- المجلس البلدي ؛
- المكتب الصحي البلدي.

### 2.III. إيداع الطلب

- يمكن أن يأتي طلب هدم بناية آيلة للسقوط :

• إما من العون الجماعي المكلف بالمراقبة ؛  
• أو من المالك.

- يسري هذا الإجراء الشكلي على الأشخاص الطبيعيين والمعنويين ؛
- مسؤولية الإدارة في حالة عدم اتخاذها الإجراءات الضرورية للحيلولة دون انهيار البناية الآيلة للسقوط لا تقلل في شيء من مسؤولية المالك الذي تقع عليه إلزامية صيانتها وإصلاحها.

### 3.III. حالة عدم الإستعجال

#### 1.3.III. معاينة الحالة

يبدأ هذا الإجراء بمعاينة البناية وفحص حالتها من طرف المصالح التقنية الجماعية المختصة. ويتم بالمناسبة تحرير محضر هذه المعاينة يحدد فيه ما إذا كانت البناية مهددة بالانهيار أم لا.

#### 2.3.III. قرار رئيس المجلس الجماعي

يقوم رئيس المجلس الجماعي، بناء على تقرير المصالح الجماعية المختصة حول حالة البناية والتدابير الواجب اتخاذها إذا كانت هذه الأخيرة تتطلب أشغال التدعيم والصيانة أو الهدم الجزئي، باتخاذ قرار يأمر فيه باتخاذ التدابير الضرورية.

#### 3.3.III. تأشيرة السلطة المحلية

- يتم عرض قرار رئيس المجلس الجماعي على الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم للتأشير عليه داخل أجل 8 أيام ؛
- في حالة الموافقة على القرار يقوم رئيس المجلس الجماعي بتبليغه لمالك البناية أو مستغلها ؛
- تنتهي المسطرة بتنفيذ القرار.

#### 4.3.III. التعرض على القرار

يتعين على المعني بالأمر عندما ينازع طبيعة ونوع التدابير التي يأمر بها القرار :

- إخبار المصالح الجماعية بذلك داخل أجل 4 أيام تحتسب ابتداء من تاريخ تبليغ القرار ؛
- تعيين خبير محلف لمعاينة البناية بحضور ممثل الجماعة للتحقق من كون التدابير التي يأمر بها القرار مبررة.

#### 5.3.III. القرار النهائي

بناء على خلاصات الخبير، يقوم رئيس المجلس الجماعي بإصدار قرار نهائي، يؤشر عليه الوالي داخل أجل 8 أيام ويبلغ إلى المعني بالأمر.

#### 6.3.III. التنفيذ الجبري

- في حالة رفض المعني تنفيذ قرار رئيس المجلس، يتم تحرير محضر بذلك من طرف المصالح الجماعية ويبلغ للمعني؛
- يقوم رئيس المجلس الجماعي، على نفقة المعني، بالتنفيذ التلقائي لقراره الذي يأمر فيه بالقيام بأشغال صيانة البناية المعنية أو هدمها.

### 4.III. حالة الإستعجال

#### 1.4.III. معاينة الحالة

يتم إثبات حالة الإستعجال من طرف المصالح الجماعية المختصة (المادة 3 من المرسوم رقم 2.78.157) ؛

### 2.4.III. القرار النهائي

- يأمر رئيس المجلس الجماعي بقراره المعني بالأمر بالقيام بالأشغال الضرورية في أجل محدد ؛
- لا يمكن أن يكون قرار رئيس المجلس الجماعي في هذه الحالة موضوع أي تعرض.

### 3.4.III. تأشيرة السلطة المحلية

- لكي يكون قرار رئيس المجلس الجماعي قابلاً للتنفيذ يجب أن يكون حاملاً لتأشيرة الوالي أو العامل داخل أجل 4 أيام تحتسب ابتداء من تاريخ التوصل به ؛
- يحمل عدم جواب الوالي أو العامل في الأجل المذكور على أنه قبول.

### 4.4.III. تنفيذ القرار

يتم تبليغ القرار للمعني بالأمر بواسطة رسالة مضمونة الوصول أو بمحضر تحرره المصالح الجماعية، مع أمره بالقيام بالأشغال المطلوبة في الأجل المحدد.

### 5.4.III. التنفيذ التلقائي

في حالة عدم تنفيذ المعني بالأمر الموجهة إليه يقوم رئيس المجلس بذلك تلقائياً على نفقته.

### IV. النصوص المرجعية

(أنظر I. من هذه البطاقة)

## محاربة السكن غير اللائق في إطار برنامج "مدن بدون صفيح

### الفهرس

- I.** الإطار المنظم للمسطرة ؛
- II.** غرض برنامج "مدن بدون صفيح" ؛
- III.** مضمون البرنامج ؛
- IV.** الملحقات.

## I. الإطار المنظم للمسطرة

- تبعا لتقييم نتائج التدخلات داخل أحياء الصفيح وأمام استمرار أحياء صفيحية كبيرة ومتوسطة خصوصا في المدن الكبرى، ارتأت الحكومة وضع استراتيجية جديدة تحت عنوان "مدن بدون صفيح". وترتكز هذه الإستراتيجية على عقد أو اتفاقية يتم توقيعها، في كل مدينة معنية من طرف السلطات المحلية والمجالس الجماعية ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- يحدد هذا العقد الأهداف المرجوة والآجال التي يتعين احترامها لذلك ؛
- تكمن مساهمة الجانب المحلي في الدعم التقني واللوجستيكي خصوصا في ما يتعلق بالعلاقات مع الساكنة المعنية؛
- تتدخل الجماعة المحلية لتسوية وضعية العقار اللازم للعملية وجعله رهن إشارة المؤسسة العمومية التابعة لوزارة الإسكان بأئمنة تفضيلية.

## II. غرض برنامج "مدن بدون صفيح"

يهدف برنامج « مدن بدون صفيح » إلى القضاء النهائي على أحياء الصفيح الموجودة بالمدن المعنية.

## III. مضمون البرنامج

### 1.III. شركاء البرنامج

سطرت تفاصيل الإطار المؤسسي الذي وضع من أجل السهر على إنجاز برنامج "مدن بدون صفيح" في مصنف المساطر والعقد النموذجي "مدن بدون صفيح" اللذان تم فيهما تحديد دور ومسؤولية كل متدخل من المتدخلين في مسلسل تنفيذ البرنامج سواء أكان شريكا أو منعشا.

### 1.1.III. الشركاء المركزيون

- يظل نجاح كل عملية من عمليات البرنامج رهينا بالمساهمة الفعلية للسلطات المركزية المعنية، بشكل مباشر أو غير مباشر، بهذا البرنامج. ويتعلق الأمر ب :
- وزارة الداخلية التي تلعب دور الوسيط المساعد لهذه العمليات لدى الولاية وعمال العمالات والأقاليم وخصوصا لدى رؤساء المجالس الجماعية ؛
- وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ذات المساهمة الحاسمة على مستوى تعبئة الوعاء العقاري الضروري والبحث عن مصادر التمويل والمهارة التقنية الوطنية والأجنبية اللازمة لإنجاز هذا البرنامج ؛
- وزارة المالية ؛
- الوزارات القطاعية المسؤولة عن مصالح الصحة والتربية الوطنية والرياضة... الخ.

### 2.1.III. الشركاء الجهويون

- لقد تم تبيان أدوار كل من ولاية الجهات وعمال العمالات والأقاليم في الدليل العملي الذي أعدته الوزارة بخصوص إعادة هيكلة الأحياء الصفيحية ؛
- المهام الموكولة للولاية في هذا الشأن تتمحور بالأساس حول التنسيق وتتبع العمليات ؛
- تنصب المهام الموكولة للعمال على الجانب العملياتي ؛
- ويمكن ملامسة الفرق بين المهام الموكولة لكل من الولاية والعمال من خلال تركيبة اللجنة الجهوية للتنسيق ومهامها التي يترأسها الوالي واللجنة الإقليمية للتنسيق والتنفيذ التي يترأسها العامل.

### 3.1.III. المنعشون العموميون للإسكان



تضطلع مجموعة التهيئة العمران بمسؤولية كبيرة في إنجاز برنامج «مدن بدون صفيح»، لكون هذه المجموعة مكلفة ب :

- مساعدة الولاية والعمال في برمجة العمليات المزمع القيام بها في السنة أو السنوات المقبلة ؛
- تحمل المسؤولية التقنية والمالية والاجتماعية للعمليات الموكولة إليها ؛
- إنجاز دراسات جدوى المشاريع المزمع القيام بها ؛
- معالجة المشاكل المتعلقة بوضعية العقار إلى حين تسليم الرسوم العقارية الفردية.

### 4.1.III. الجماعات المحلية

- تضطلع الجماعات المحلية كذلك بدور حاسم في مسلسل تنفيذ عمليات برنامج «مدن بدون صفيح» وخصوصا في المدن الكبرى التي تتوفر فيها الجماعات على الإمكانيات المادية للاضطلاع بالأدوار الموكولة إليها في هذا المجال ؛
- تتمتع الجماعات المحلية، في إطار القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي، باختصاصات واسعة في مجال الإسكان وخصوصا السكن غير القانوني بما في ذلك أحياء الصفيح.

### 5.1.III. المنعشين الخواص

تعتبر مساهمة المنعشين العقاريين الخواص في عمليات البناء التي تدخل في إطار مشاريع إعادة الإسكان أمرا ضروريا من خلال عمليات "الإعلان عن التعبير عن الإهتمام" مقابل تحفيزات مالية وعقارية وجبائية وغيرها.

### 2.III. آليات التنفيذ

تم تسخير نوعين من الآليات : آليات قانونية وهيئات إستشارية.

### 1.2.III. الآليات القانونية

#### 1.1.2.III. مصنف المساطر

يهدف هذا الدليل إلى:

- تحديد كفاءات تنفيذ برنامج "مدن بدون صفيح" وتدبيره ؛
- اقتراح مجموعة من التدابير المتعلقة ببرمجة العمليات وتمويلها وشروط تنفيذها ؛
- تحديد دور وكيفية تدخل كل متدخل في إنجاز البرنامج خصوصا عمليات إعادة الهيكلة وإعادة الإسكان ؛
- تحديد، في إطار التدبير الاجتماعي للعمليات، دور المستفيدين وممثلهم في المنظمات غير الحكومية والجمعيات الممثلة.

(أنظر التفاصيل في مصنف المساطر في الملحق)

### 2.1.2.III. عقد مدينة بدون صفيح

يشكل عقد مدينة بدون صفيح وثيقة تعاقدية تجمع بين الدولة والجماعة أو الجماعات المحلية المعنية. ويهدف إلى :

- تحديد أدوار ومسؤوليات كل متدخل معني بتنفيذ مشاريع القضاء على أحياء الصفيح على مستوى المدينة ؛

- تحديد المعطيات التقنية والمالية المتعلقة بالوعاء العقاري ومساحات العمليات وقائمة أحياء الصفيح الواجب القضاء عليها حسب آجال محددة. (أنظر نموذج عقد مدينة بدون صفيح بالملحق)

### III.3.1.2.3. اتفاقية التمويل والإنجاز

- يتم إعداد هذه الاتفاقية ما بين الوزارات التالية :
  - وزارة المالية ؛
  - وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
  - المنعش الذي تم اختياره لتنفيذ البرنامج المحلي للقضاء على دور الصفيح.
- يحدد مهام المنعش فيما يخص مسلسل تعيين العمليات التي تدخل في إطار البرنامج المحلي للقضاء على دور الصفيح وإنتاجها وتدبيرها.

### III.2.2.2. الهياكل الإستشارية

لتحقيق تنسيق برنامج القضاء على دور الصفيح وتتبع تنفيذه تم إحداث لجن على المستوى الوطني والجهوي والمحلي.

### III.1.2.2. اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ

- تتكون اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ من :
  - عامل العمالة أو الإقليم، رئيسا ؛
  - ممثلي الجماعات المعنية ؛
  - ممثلي وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
  - ممثلي القطاعات الوزارية والتقنية والاجتماعية المعنية ؛
  - ممثلي المصالح ذات الامتياز والمكاتب المختصة في توزيع الماء والكهرباء... ؛
  - ممثلي المنظمات غير الحكومية المحلية العاملة في مجال السكن غير اللائق.
- تتكلف اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ على الخصوص ب :
  - القيام بالتحريات اللازمة ؛
  - إعداد مشاريع «مدن بدون صفيح» بتنسيق واسع مع رؤساء الجماعات المحلية ؛
  - تقديم الإقتراحات إلى اللجنة الجهوية لتنسيق برنامج «مدن بدون صفيح» للجماعات الحضرية التابعة لنطاقها الترابي ؛
  - تتبع مراحل تقدم البرنامج على المستوى الاجتماعي والتقني والمالي ورفع تقارير بشأنه كل ثلاثة أشهر إلى اللجنة الجهوية ؛
  - القيام بزيارات للأوراش للتأكد من حسن تنفيذ أشغال المشاريع ووضع قاعدة للمعطيات تتعلق بالمستفيدين.

### III.2.2.2. اللجنة الجهوية للتنسيق

- تتكون اللجنة الجهوية للتنسيق من :
  - والي الجهة، رئيسا ؛
  - ممثلي الولاية ؛
  - ممثلي العمالات والأقاليم المعنية ؛
  - ممثلي الجماعات المعنية ؛
- ممثلي وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
  - المنعشين المعنيين.
- تضطلع اللجنة الجهوية للتنسيق على الخصوص ب :
  - تنسيق إعداد المشروع على المستوى الجهوي ؛
  - السهر على توقيع العقود المتعلقة بمدن بدون صفيح بين الدولة والجماعات المحلية ؛

- تنسيق تنفيذ المشاريع، على المستوى الجهوي، والوقوف دوريا على مراحل تقدمها من الناحية الإجتماعية والمادية والمالية لبرنامج «مدن بدون صفوح»؛
- القيام بتقييم البرامج إلى حين إنهاؤها.

### 3.2.2.III. اللجنة المركزية للتتبع

- تضطلع اللجنة المركزية للتتبع بمهمة مراقبة تنفيذ وتقييم إنجاز برنامج «مدن بدون صفوح» ؛
- تتكون هذه اللجنة، تحت رئاسة الوزير الأول، من :
  - ممثلي وزارة الداخلية ؛
  - ممثلي وزارة الاقتصاد والمالية ؛
  - ممثلي وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية.
- يقوم ممثل وزارة الإسكان والتعمير بمهام سكرتارية اللجنة.
- اللجنة المركزية للتتبع هي لجنة تتخذ قرارات بناء على الحالة العامة لتقدم البرنامج والإكراهات الكبرى المؤسساتية والاجتماعية والمالية التي قد تعرقل نجاحه. وتقرر، إن اقتضى الحال، التدابير اللازمة لتجاوزها ؛
- لمد اللجنة المركزية للتنسيق بالعناصر الضرورية لاتخاذ القرار حول الأوجه الأساسية لتنفيذ البرنامج، تقوم لجنة تقنية بتحليل البرامج الجهوية وإعداد لوحة القيادة التي ستمكن من تنسيق تنفيذ برنامج «مدن بدون صفوح» على المستوى الوطني ؛
- تتكون هذه اللجنة التي تترأسها وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية (الكتابة العامة أو مديرية السكن الإجتماعي والشؤون العقارية) من أطر عليا لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ووزارة الداخلية ووزارة المالية ومجموعة التهيئة العمران، الفاعل الأساسي في برنامج مدن «بدون صفوح».

### IV. الملحقات

- مصنف المساطر ؛
- نموذج "عقد مدينة".

# IV. الملحقات

(القضاء على أحياء الصفيح)

## الملحق رقم 1

مصنف المساطر يتعلق بإنجاز البرنامج الوطني «مدن بدون صفيح»

\*\*\*

### الفهرس

#### ديباجة

##### الباب الأول : تحديد المهام

- 1- والي الجهة
- 2- العامل
- 3- رئيس المجلس الجماعي
- 4- الوكالات الحضرية
- 5- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية
- 6- الفاعلين

##### الباب الثاني : اللجن المحدثة

- 1- اللجنة المركزية للتتبع
- 2- اللجنة الجهوية للتنسيق والبرمجة
- 3- اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ

##### الباب الثالث : كيفيات التدخل

- 1- إعادة الهيكلة
- 2- إعادة الإيواء
- 3- إعادة الإسكان

##### الباب الرابع : مميزات وشروط الإنجاز

- 1- المحتوى
- 2- آجال الإنجاز
- 3- دعم ومساعدات السلطات العمومية
- 4- معايير اعتماد البرامج
- 5- الأسبقيات في البرمجة
  - على المستوى الجهوي والمحلي
  - على المستوى الوطني
- 6- كيفيات الإنجاز
- 7- شروط انطلاق المشاريع
- 8- شروط المنح
- 9- شروط التسليم

##### الباب الخامس : الملفات المرفقة

- 1- الملف المرفق لعقد المدينة
- 2- ملف اعتماد المشاريع

##### الباب السادس : الملحقات

#### ديباجة

تنفيذا للتعليمات الملكية السامية خصوصا تلك المتضمنة في الخطاب السامي بتاريخ 3 أكتوبر 2003 والرامية إلى إنعاش السكن الاجتماعي والقضاء على السكن غير اللائق عملت الحكومة على وضع استراتيجية جديدة ترمي إلى تحقيق الأهداف الأساسية التالية :

- تطوير سياسة الوقاية من السكن غير اللائق من خلال إنعاش مشاريع السكن الاجتماعي ذي التكلفة المنخفضة، الرامي إلى الاستجابة بشكل ملائم لاحتياجات الأسر ذات الدخل المحدود ؛
- تأهيل المدن من خلال تنفيذ برنامج "مدن بدون صفوح" إعادة تأهيل الأحياء الناقصة التجهيز والأحياء غير القانونية ومعالجة البنايات الأيلة للسقوط ؛
- اعتماد مقتضيات وتدابير المراقبة والزجر الأكثر ردها اتجاه المخالفين في ميدان السكن ؛
- تعبئة العقار العمومي ذي الأنظمة الخاصة من أجل محاربة السكن غير اللائق وإنجاز 100.000 وحدة سكنية في السنة ؛
- ضرورة تنفيذ هذه المقاربة في إطار سياسة تعاقدية تعتمد مقاربة القرب وتنمية تفعيل الطاقات والتشارك بين الفاعلين المعنيين العموميين والخواص وكذا تشجيع المبادرات الجموعية.

ومن جهة أخرى، فإن المغرب منخرط منذ عقدين من الزمن في مسلسل تنمية لامركزي. وبهذا الخصوص أحدث، بعد تجربة طويلة الجماعات والجهات كوحدات محلية التي من شأنها تفعيل التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لبلادنا. وبالفعل يمكن الاعتماد على المستوى المحلي من ضمان مزيد من الفعالية وترسيخها.

لقد أسس الخطاب الملكي السامي بتاريخ 12 أكتوبر 1999 بالدار البيضاء لمفهوم جديد للسلطة والتي يتعين أن تركز على اهتماماتها التي تكتسي أهمية بالغة وتتميز بالأسبقية من قبيل الحفاظ على البيئة والعمل الاجتماعي وتعبئة جميع الموارد لإدماج الفئات الاجتماعية الأقل يسرا والحفاظ على كرامتها.

ومن أجل تكريس هذه التعليمات الجديدة وفي إطار إعادة تحديد طرق تنفيذ برامج الوقاية من السكن غير اللائق ومحاربتها فإن التدابير المحددة في هذا المصنف تهم في نفس الآن برمجة العمليات وتمويلها وكذا شروط تنفيذها.

كما ستمكن كذلك هذه التدابير كل المسؤولين والفرقاء في الميدان وكذا مختلف المتدخلين المعنيين بإنجاز برنامج "مدن بدون صفوح" وعمليات الوقاية من البناء غير اللائق ومحاربتها من التوفر على إطار مرجعي لانخراط الجميع على أسس متفق عليها تمكن من توفير أحسن الظروف لإنجاح هذه البرامج العمليات ويحدد بدقة المسؤوليات اتجاه الساكنة المعنية.

## الباب الأول:

تحديد مهام المتدخلين في تطبيق برنامج العمل الجهوي:

من أجل ضمان أكثر الشروط لتحقيق الأهداف المرجوة لبرنامج «مدن بدون صفائح» ، يعد تحديد مهام المتدخلين أساسيا.

## I. والي الجهة

يتمتع والي الجهة، كمنسق لمنظومة الحكامة الجهوية، بتفويض السلط لتتبع برامج السكن موضوع اتفاقيات وكذا لتحديد وبرمجة العمليات الجديدة لمحاربة السكن غير اللائق والوقاية منه وتتبع تنفيذها وتقييمها في نطاق اختصاصه الترابي. وبهذه الصفة، يقوم والي الجهة :

- 1- برئاسة اللجنة الجهوية للتنسيق والبرمجة ؛
- 2- بتعيين منسق جهوي لبرامج السكن: إطار عالي وذو مؤهلات في ميدان التتبع الاجتماعي والتقني والمالي لمشاريع السكن الذي سيتكلف بتدبير اللجنة الجهوية للتنسيق والبرمجة ؛
- 3- بالتنسيق والمصادقة على برنامج «مدن بدون صفائح» بالنسبة لنطاقه الترابي ويقوم بإعداد برنامج العمل على أساس مقترحات عمال العمالات والأقاليم ؛
- 4- بالتقرير في أولويات التدخل حسب المدن ويضع برنامج العمل السنوي للجهة ؛
- 5- بالتنسيق وتتبع مختلف برامج «مدن بدون صفائح» في نطاق اختصاصه الترابي ؛
- 6- يقوم، كل ستة أشهر (يونيو وديجنبر)، بتوجيه تقرير مفصل لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية حول حالة تقدم برامج «مدن بدون صفائح» وذلك من أجل توزيعه على مختلف أعضاء اللجنة المركزية من أجل اجتماع تتبّع التنفيذ النصف سنوي.

## II. عامل العمالة أو الإقليم:

- 1- يكون ويرأس اللجنة الإقليمية لتتبع وتنفيذ برنامج «مدن بدون صفائح» ؛
- 2- يعين المنسق الإقليمي لبرامج السكن الذي يتكلف بتدبير اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ ؛
- 3- يتابع، في نطاقه الترابي، التطور الديمغرافي والجغرافي لأحياء السكن غير اللائق ويوجه تقريرا دوريا في هذا الشأن إلى والي الجهة ؛
- 4- يسعى إلى تطوير السكن غير اللائق ويتخذ جميع تدابير المراقبة والجزر في هذا الشأن ؛
- 5- يحدد لائحة الأسر المستفيدة من برنامج القضاء على أحياء الصفائح على أساس إحصاء 1992 ويسهر على حسن سير عمليات نقل الأسر المعنية ؛
- 6- يحدد استراتيجية وبرنامج عمل الوقاية من السكن غير اللائق ومحاربتة في التجمعات العمرانية التابعة لنطاقه الترابي ؛
- 7- يقوم بتعبئة الوعاء العقاري الضروري بشروط ملائمة من حيث الثمن وأجال التسليم وكيفيات الأداء وذلك من أجل إنجاز برامج التجزئات و/أو مساكن محاربة السكن غير اللائق ؛
- 8- انخراط الجماعات المحلية المعنية ؛
- 9- يعمل على تشجيع التعاقد والرفع من إمكانيات نجاح المشاريع من خلال التشاور الجهوي وتدخل القطاعات الوزارية وإشراك القطاعات الأخرى الاجتماعية (التربية الوطنية والشغل والصحة والتجهيز ... ) ؛
- 10- يعمل على انخراط كل الجهات المعنية لضمان الجدوى الاجتماعية والمالية والتقنية للفقاء المتدخلة في البرنامج المتعاقد بشأنه ؛
- 11- يعمل على تعبئة التمويل الضروري لدى الجماعات المحلية المعنية من أجل تكريس مشاريع محاربة السكن غير اللائق ؛

- (12)- يقترح على والي الجهة الفاعلية لإنجاز المشاريع ؛
- (13)- يقوم بتتبع تنفيذ المشاريع ويخبر الوالي بكل خلل أو عرقلة أو تغيير ويقترح الحلول الملائمة ؛
- (14)- يضمن كل شروط الأخذ بعين الاعتبار للجوانب الإجتماعية والمواكبة الإجتماعية للأسر في كل مراحل المشاريع وتنفيذ التدابير المتخذة لهذا الغرض خصوصا أثناء ترحيل المستفيدين ؛
- (15)- يسهر على أن تقوم الوكالات المفوضة والمصالح ذات الإمتياز ب :
  - إعطاء الأولوية في برمجتها للشبكات التحتية للمشاريع المنصوص عليها في برنامج هذه الاتفاقية ؛
  - منح شروط تفضيلية للفرقاء العموميين والخواص الذين يقومون بإنجاز هذه الشبكات، فيما يخص المعايير التقنية للشبكات.

### III. رئيس المجلس الجماعي

- (1)- يسهر على عدم تزايد السكن غير القانوني في تراب جماعته ويساعد العامل في مهمة المراقبة ؛
- (2)- يشجع ساكنة الأحياء غير القانونية للتنظيم في جمعيات لمساهماتهم في مختلف مراحل وفي تنفيذ المشاريع ويخبرهم عن الإمكانيات التقنية والمالية المتاحة للتدخل في حيهم ؛
- (3)- يؤطر جمعيات الأحياء ويشجع الأنشطة المدرة للدخل بغية الرفع من الظروف الاقتصادية للأسر ؛
- (4)- يساهم في وضع إستراتيجية التدخل في "مدن بدون صفيح" وإعداد برنامج عمله ؛
- (5)- يقدم، عند الضرورة، المساعدة اللازمة للمشاريع التي تدخل في برنامج عمل «محرارة السكن غير اللائق» من خلال:
  - تعبئة العقار التابع للملك الجماعي أو الذي يمكن تعبئته من طرف الجماعة ؛
  - المساهمة في إنجاز التجهيزات التحتية الضرورية لبرمجة وتنفيذ المشاريع بتعبئة القروض اللازمة خصوصا لدى صندوق التجهيز الجماعي ؛
  - المخصصات المالية اللازمة لتحقيق التوازن المالي للمشاريع وللتخفيف من مساهمات الأسر المستفيدة.
- (6)- منح مشاريع البرنامج الجهوي شروط تفضيلية فيما يتعلق بأجال دراسة ملفات طلبات الترخيص ومنح التسليم المؤقت والنهائي ورخص السكن ؛
- (7)- اتخاذ قرارات تخطيط حدود الطرق المعنية بالأشغال بما فيها أشغال خارج الموقع وذلك للتمكين من إنجاز أشغال بناء الطرق وفق الشروط القانونية قبل بداية أشغال إعادة الهيكلة ؛
- (8)- المساهمة في تدبير المراكز المتعددة الوظائف الممكن إنجازها من طرف الفاعلين في المواقع المخصصة لإعادة الإيواء وإعادة الإسكان بحسب أهمية المشاريع والتي يمكن أن تستعمل بشكل مؤقت لممارسة بعض الأنشطة كتقديم العلاجات الصحية والتعليم الأولي للأطفال والتكوين المهني وممارسة النشاط الثقافي وكذا لاستضافة اجتماعات جمعيات الأحياء ؛
- (9)- تنسيق الإعانات لعمليات البناء بمساعدة الجمعيات (التأطير المعماري والتقني وشراء جماعي لمواد البناء وهبته (...)
- (10)- المساهمة في ترحيل الأسر إلى مواقع استقبالهم الجديدة.

### VI. الوكالة الحضرية

تضطلع الوكالة الحضرية بدور أساسي في محاربة السكن غير اللائق والوقاية منه.

- (1)- تساهم في أشغال اللجنة الجهوية واللجن الإقليمية التي تعنى بالسكن غير اللائق :
  - تعيين العقار الممكن تعبئته ؛



- تحديد مدارات الأحياء غير القانونية وأحياء السكن الأيل للسقوط ؛
- إعداد تصاميم إعادة الهيكلة وإعادة التأهيل ورد الاعتبار.

2- تشجع برامج الوقاية من السكن غير اللائق ومحاربتها :

- على مستوى إعداد وثائق التعمير الملائمة لاستراتيجية محاربة البناء غير القانوني ؛
- بتسهيل، عند الإقتضاء، الإستثناءات لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل ؛
- بتسريع مساطر منح رخص إحداث التجزئات العقارية والبناء.

#### V. المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية :

- 1- تقوم، بتنسيق مع عمال العمالات والأقاليم ورؤساء الجماعات، بتتبع التطور الديموغرافي والجغرافي لأحياء السكن غير اللائق ويرفع تقارير دورية حول الوضعية الجهوية لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- 2- تنسق إتمام البرامج قيد الإنجاز وترفع تقارير دورية حول وضعية تقدمها إلى مديرية السكن الاجتماعي (الخلاصات الجهوية) ؛
- 3- تساهم في إعداد وتنفيذ وتقييم برامج "مدن بدون صفيح" ؛
- 4- تساهم في إطار اللجنة الجهوية واللجن المحلية في تتبع تقدم الدراسات والأشغال وفي إعداد الوضعيات الدورية على المستوى :

  - الإجتماعي: المصاحبة الاجتماعية للأسر واتخاذ التدابير الملائمة ؛
  - العقاري (مرحلة اقتناء العقار وتعيينه ... ) ؛
  - التقني (تقدم الأشغال) ؛
  - المالي (الموارد والاستعمالات).

- 5- تسهر على تتبع وتعيين بنك المعطيات المتعلقة بالمستفيدين ؛
- 6- تساهم في ترحيل أسر أحياء الصفيح المستفيدة من برامج محاربة البناء غير القانوني ؛
- 7- تقوم بمهام سكرتارية اللجنة الجهوية واللجن المحلية لتتبع وتنفيذ برامج «مدن بدون صفيح» داخل نطاقها الترابي وترسل المحاضر المفصلة لاجتماعات اللجن المذكورة ؛
- 8- تنسق أعمال فرق المصاحبة الاجتماعية للمشاريع ؛
- 9- تساهم في إنجاز الدراسات التقنية والاجتماعية للمشاريع المزمع القيام بها ؛
- 10- تساعد الجماعات المحلية وجمعيات الأحياء لإعداد ملفات صاحب المشروع والتمويل.

#### IV. الفاعلون :

- 1- تسهر على إنجاز البرامج المتعاقد بشأنها ؛
- 2- تساهم في برمجة "مدن بدون صفيح" ؛
- 3- تتحمل المسؤولية التقنية والمالية والاجتماعية للعمليات الموكولة إليها إلى حين استقرار الأسر المستفيدة وتسليم الرسوم العقارية الفردية ؛
- 4- تقوم بتسوية الوضعية العقارية حين تنص الاتفاقيات الخاصة للتنفيذ على ذلك ؛

- (5)- تتكلف بإنجاز الأشغال إلى حين التسلم النهائي ؛
- (6)- تشارك في فرق التدبير الاجتماعي للمشاريع وتنجز مراكز متعددة الوظائف الموضوعة مؤقتا رهن إشارة الجماعات المعنية في موقع انتقال أسر أحياء السكن غير اللائق ؛
- (7)- ترفع تقارير دورية حول تقدم الأشغال للجنة الإقليمية المعنية ؛
- (8)- تسهر على المحافظة على التوازن المالي للعمليات التي تتكلف بإنجازها من خلال استخلاص مساهمات الأسر المستفيدة وملائمة التكاليف للموارد.

## الباب الثاني اللجن المحدثة

من أجل تتبع برنامج "مدن بدون صفيح" تم إحداث مجموعة من اللجن : اللجنة المركزية للتتبع واللجنة الجهوية للتنسيق واللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ.

### I. اللجنة المركزية للتتبع

تضطلع اللجنة المركزية للتتبع بمهمة مراقبة تنفيذ وتقييم إنجاز برنامج مدن بدون صفيح. تتكون تحت رئاسة الوزير الأول من ممثلي وزارات الداخلية والاقتصاد والمالية ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية التي تقوم بمهام سكرتارياتها. إن اللجنة المركزية للتتبع هي لجنة المقررين التي تقرر بناء على الحالة العامة لتقدم البرنامج

والإكراهات الكبرى (المؤسسية والاجتماعية والمالية ...) التي قد تعرقل نجاحه وتقرر، إن اقتضى الحال، التدابير اللازمة لتجاوزها.

ولمد اللجنة المركزية للتنسيق بالعناصر الضرورية لاتخاذ القرار حول الأوجه الأساسية لتنفيذ البرنامج، تقوم لجنة تقنية ترأسها وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية (الكتابة العامة أو مديرية السكن الإجتماعي والشؤون العقارية) ومكونة من أطر عليا لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ووزارة الداخلية ووزارة المالية ومجموعة التهيئة العمران، الفاعل الأساسي في برنامج «مدن بدون صفائح» ، بتحليل البرامج الجهوية وبإعداد لوحة القيادة التي ستمكن من تنسيق تنفيذ برنامج «مدن بدون صفائح» على المستوى الوطني ورصد تقدم البرنامج، بشكل دوري، على أساس معايير الإنجاز الجيد ( *critères de performance* ) ...

## II. اللجنة الجهوية للتنسيق

تتكون اللجنة الجهوية للتنسيق تحت رئاسة والي الجهة من ممثلي الولاية وممثلي العمالات والأقاليم والجماعات المعنية ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية والفاعلين المعنيين. وتقوم اللجنة الجهوية للتنسيق بإعداد مشاريع مدن بدون صفائح على المستوى الجهوي وبالسهر على توقيع العقود المتعلقة بمدن بدون صفائح بين الدولة والجماعات المحلية. كما تقوم اللجنة المذكورة، على المستوى الجهوي، بتنسيق تنفيذ المشاريع والوقوف دوريا على مراحل تقدمها من الناحية الاجتماعية والمادية والمالية لبرنامج «مدن بدون صفائح». كما تقوم اللجنة الجهوية للتنسيق بتقييم البرامج إلى حين إنهاؤها.

## III. اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ

يترأس اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ عامل العمالة أو الإقليم وتضم ممثلي الجماعات المعنية ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية وممثلي المصالح المسيرة بتفويض والمكاتب المختصة وممثلي المنظمات غير الحكومية المحلية العاملة في مجال السكن غير اللائق وكذا ممثلي القطاعات الوزارية التقنية والاجتماعية المعنية. وتضطلع اللجنة الإقليمية للتتبع والتنفيذ على الخصوص بالقيام بالتحريات اللازمة وبإعداد مشاريع مدن بدون صفائح، بتنسيق واسع مع رؤساء الجماعات، واقتراح على اللجنة الجهوية للتنسيق برنامج «مدن بدون صفائح» للجماعات الحضرية التابعة لنطاقها الترابي. كما تقوم اللجنة المذكورة بتتبع مراحل تقدم البرنامج على المستوى الاجتماعي والتقني والمالي ورفع تقارير بذلك كل ثلاثة أشهر للجنة الجهوية وتقوم بزيارات ميدانية للأوراش للتحقق من حسن تنفيذ أشغال المشاريع وتضع قاعدة للمعطيات تتعلق بالمستفيدين.

عند نهاية كل عملية وبمناسبة إعلان جماعة ما "مدينة بدون صفائح" تكون برامج الوقاية من السكن غير اللائق موضوع تقييم لتبيان نقط القوة والاكراهات ونسبة تحقيق الأهداف بالنسبة للتوقعات سواء من الناحية التقنية أو المالية والاجتماعية. ويتم إحالة التقارير المتعلقة بهذا التقييم على اللجنة المركزية للتتبع من أجل توظيفها.

## الباب الثالث

### كيفية التدخل

يمكن أن يتخذ التدخل لمحاربة الأحياء الصفيحية أشكال متعددة بحسب طبيعة ومميزات الموقع المعني :

- تسوية وضعية الأحياء من خلال إعادة هيكلتها ؛
- تسليم بقع مخصصة للبناء الذاتي أو لمساكن اجتماعية لمحاربة السكن غير اللائق في نفس موقع الحي الصفيحي أو في موقع آخر.

## I. إعادة الهيكلة

تهدف عمليات إعادة الهيكلة إلى تمكين الأحياء الصفيحية الكبرى والمتوسطة، الممكن إدماجها في النسيج الحضري،

من التجهيزات التحتية الضرورية (التطهير والطرق والماء الصالح للشرب والكهربة) وتسوية وضعيتها العمرانية والعقارية.

يتم تقييم كلفة إعادة هيكلة الأحياء الصفيحية على أساس 1.5 مليار درهم للهكتار الواحد أي ما يعادل 30.000 درهم للبركة الواحدة.

وتمثل مساعدة الدولة 50% من كلفة أشغال التجهيز أي ما يعادل مبلغ أقصاه 15.000 درهم.

ويتحمل المستفيد المصاريف المترتبة عن الربط بشبكة الماء الصالح للشرب والكهرباء. وتخصص إعانات الدولة لتجهيز الطرق والصرف الصحي. ويتحمل المصاريف الباقية المستفيدون ومساهمة الجماعات، عند الاقتضاء.

ولتشجيع أسر الأحياء الصفيحية لتجميع بقعهم حتى تكون مطابقة للمساحات الدنيا المحددة في تصميم إعادة الهيكلة يتم منح مساعدة في مصاريف البناء للسكن المزدوج من مستويين لهذه الأسر.

## II. إعادة الإيواء

تهدف عمليات إعادة الإيواء إلى تمكين أسر الأحياء الصفيحية الصغيرة التي لا يمكن أن تندمج في النسيج الحضري من ولوج ملكية بقع للسكن الاجتماعي (تتراوح مساحتها ما بين 64 و70 متر مربع بالنسبة للبقع المخصصة لعائلة واحدة ومساحة 80 متر مربع للبقع المخصصة لعائلتين) يتم بنائها من طرف المستفيد تتم مساعدته في إطار التجزئات التي تنص على أشغال التجهيز الضرورية أو المجهزة بشكل تدريجي.

ويهدف التجهيز التدريجي إلى إنتاج بقع ملائمة للإمكانات المالية للأسر ذات الدخل المحدود ووتيرة ادخارها والذي يضمن الشروط الصحية للسكان وكذا النمو المتناسق للمدن على أساس تصاميم تجزئات عقارية ودراسات تقنية معدة مسبقاً.

وفي هذا الإطار، يتم تجهيز الأحياء كما يلي :

- طرق موطأة لتحديد قارعة الطرق التي تضمن مرور سيارات الإسعاف وضمان سيلان المياه السطحية ؛
- النافورات العمومية يتم تدبيرها من طرف الجماعات المحلية أو جمعيات الأحياء ؛
- البقع المعدة للبناء محددة بأنصاب مساحية ؛
- الإنارة العمومية للأمن ؛
- شبكة صرف المياه المستعملة.

وتحدد اتفاقيات التمويل والإنجاز بالنسبة لمناطق التهيئة التدريجية كليات إنهاء التجهيزات وصرف الإعانات. على أساس المعطيات المتوفرة، تم اعتبار بما في ذلك المصاريف العقارية :

- كلفة البقعة المجهزة لا يجب أن تتجاوز 50.000 درهم بالنسبة للبقع المخصصة لعائلة واحدة و60.000 درهم للبقع المخصصة لعائلتين ؛
- ولا يجوز أن تتجاوز البقعة في إطار مناطق التهيئة التدريجية 35.000 درهم.

أما الإعانات المالية الممنوحة في مثل هذه العمليات هي بمبلغ 25.000 درهم بالنسبة للبقع المخصصة لعائلة واحدة و20.000 درهم لكل أسرة بالنسبة للبقع المخصصة لعائلتين وذلك سواء تعلق الأمر ببقع مجهزة قبلياً أو المجهزة بشكل تدريجي.

تحدد لائحة المستفيدين من طرف السلطة المحلية على أساس إحصاء مدن الصفيح لسنة 1992 كما تم تحيينه. ويجب أن يكون كل تعديل موضوع تقرير تعليلي يرفع إلى علم وزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية من أجل المصادقة عليه.

## III. إعادة الإسكان

تكمّن إعادة الإسكان في منح مساكن اجتماعية (مساحة تساوي أو تقل عن 60 متر مربع وقيمة عقارية إجمالية لا تزيد على 120.000 درهم) يتم بناؤها من قبل الفاعل وبهم :

- الأسر المعنية بالتقليل من كثافة الأحياء الصفيحية ؛
- الأسر المنحدرة من أحياء الصفيح التي يعد هذا النوع من التدخل لا محيد عنه.

تحدد المقتضيات التقنية المتعلقة بالسكن الاجتماعي في دفتر الشروط الخاصة الملحق باتفاقية الإنجاز والتمويل. تمثل الإعانات المقدمة من طرف الدولة (الصندوق التضامني للسكن) في هذا الإطار 3/1 القيمة العقارية الإجمالية، أي ما يعادل 40.000 درهم لكل سكني، والتي ستأديها الدولة حسب الكيفيات والشروط المحددة في اتفاقيات التمويل والإنجاز.

#### الباب الرابع مميزات وشروط الإنجاز

##### I. المضمون

يتكون البرنامج الوطني "مدن بدون صفيح" من مجموع برامج محاربة كل مدن الصفيح بالجماعات الحضرية. ويتم إعداده على أساس إحصاء مدن الصفيح لسنة 1992.

##### II. آجال الإنجاز

تمتد الفترة المتوقعة لإنجاز البرنامج الوطني على خمس سنوات : 2004-2008.

- مدينة تضم أقل من 1000 أسرة قاطنة بدور الصفيح: إنجاز خلال سنة واحدة ؛
- مدينة تضم ما بين 1.000 و 3.000 أسرة قاطنة بدور الصفيح: إنجاز خلال سنتين ؛
- مدينة تضم ما بين 3.000 و 6.000 أسرة قاطنة بدور الصفيح : إنجاز خلال ثلاث سنوات ؛
- مدينة تضم ما بين 6.000 و 12.000 أسرة قاطنة بدور الصفيح : إنجاز على أربع سنوات ؛

■ مدينة تضم ما يزيد على 12.000 أسرة قاطنة بدور الصفيح : إنجاز على خمس سنوات.  
مع الأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات الاستثنائية خصوصا المعطيات المتعلقة بجدوى عمليات المحاربة (العدد الإجمالي لأسر مدن الصفيح في المدينة وتسوية وضعية العقار والتخصيص العمراني للأراضي...).

### III. مساندة ومساعدة السلطات العمومية

يمكن لبرنامج "مدن بدون صفيح" أن يستفيد من دعم وإعانات السلطات العمومية (الدولة والجماعات المحلية) كيفما كان المقاول الذي سهر على إنجازه: المؤسسات التابعة لوزارة الإسكان والتعمير، المؤسسات العمومية الأخرى (وكالة التجهيزات العسكرية أو مجموعة صندوق الإيداع والتدبير أو الشركة الوطنية للتهيئة الجماعية)، الجماعات المحلية (الجماعة القروية أو الجماعة الحضرية أو المجموعة الحضرية أو العمالة أو الجهة)، الجمعيات أو تعاونيات الأحياء المعترف بها رسميا كمنظمة غير حكومية أو المنعشين الخواص شريطة أن تكون عمليات المحاربة في حاجة فعلا للتمويل.

### IV. شروط تعيين مشاريع البرامج «مدن بدون صفيح»

- 1) بالنسبة للجماعات الحضرية يجب أن يهم برنامج "مدن بدون صفيح" مجموع الأسر الصفيحية الموجودة ؛
- 2) بالنسبة لعمليات إعادة الإيواء و/أو إعادة الإسكان يجب أن يكون عقار موقع الإستقبال ضمن أملاك مخزنية أو جماعية أو أراضي كيش ويتعين أن يكون المنعشون قد حصلوا على موافقة التفويت. ويتعين تسوية وضعية العقار أولا إذا كان هذا الأخير في ملك الخواص أو ينتمي إلى الحبوس ؛
- 3) بالنسبة لعمليات إعادة الهيكلة، ليس ضروريا اقتناء العقار. غير أنه للتمكين من إنجاز الطرق بشكل قانوني يقتضي الأمر قبل بداية الأشغال اتخاذ قرار تحديد حدود الطرق المعنية بالأشغال بما فيها الطرق المتعلقة بالتجهيزات خارج الموقع ؛
- 4) تعتبر مساهمة الساكنة ذات أهمية بالغة، وتهم هذه المساهمة مرحلة تعيين طبيعة التدخل وإعداد الدراسات والتركيبية المالية والمؤسسية وكذا تحديد مستوى مساهمة الأسر ... ؛
- 5) يترتب على كل توسيع لأحياء صفيحية موجودة أو إحداث نواة أحياء جديدة وقف العمليات الجارية ويتوقف أخذها بعين الاعتبار على التدابير المتخذة لهذا الغرض.

### V. الأسبقية في البرمجة

#### 1) على المستوى الجهوي والمحلي

تعطى الأولوية في تعيين برامج "مدن بدون صفيح" على المستوى الجهوي والمحلي للجماعات التي تتوفر فيها الشروط التالية :

- وجود وثائق تعميم تبرر وجود الدواوير في مناطق تشكل خطرا على حياة السكان أو أنه يتعلق الأمر بمناطق ذات أهمية كبرى من حيث تشجيع الاستثمار السياحي والصناعي ... ؛
- وجود جمعيات الأحياء معترف بها قانونيا وذات صيت لدى السكان ؛
- تركيبة تقنية ومالية ومؤسسية تمكن من محاربة الصفيح بالنسبة لأكثر عدد ممكن من الأسر مع اللجوء إلى أقل مساعدة عمومية ممكنة ؛
- مساعدة مهمة للجماعات المحلية (مساعدة مالية أو عقارية). يمكن أن تكون هذه المساعدة إما مساعدة مالية أو عبارة عن مساهمة بالعقار الجماعي أو إنجاز أشغال التجهيزات التحتية.

#### 2) على المستوى الوطني

بحسب الإمكانيات المالية المتوفرة، تتم المصادقة على البرامج وفقا للأولويات التالية :

- المناطق التي تشكل خطرا على سلامة ساكنتها أو على البيئة ؛

- الأحياء الصفيحية المتواجدة في مناطق استراتيجية ؛
- المناطق موضوع برامج استثمارات صناعية وسياحية.

## VI. كفاءات الإنجاز

يتم انجاز برامج "مدن بدون صفيح" كالتالي :

- (1) يتم تنفيذ إعادة الهيكلة من طرف المنعشين العموميين وجمعيات الأحياء ؛
  - (2) يتم إنجاز تجزئات محاربة أحياء الصفيح أو الوقاية منه من طرف المنعشين الخواص ؛
  - (3) بالنسبة لمناطق التهيئة التدريجية يتم تدقيق كفاءات إنجاز الأشغال المتعلقة بها في اتفاقيات التمويل والإنجاز ؛
  - (4) يتم تشييد المساكن من طرف المنعشين الخواص في إطار إعلان عن طلب عروض لإبداء الاهتمام.
- تحدد عقود مدن بدون صفيح، التي يتم إبرامها بين الدولة والمنعشين، طبيعة العمليات التي سيتم تنفيذها والمعطيات المتعلقة بها وكذا الآليات التي سيتم خلقها ومسؤوليات المتدخلين على المستوى الاجتماعي والتقني والمالي.

## VII. شروط انطلاق أشغال المشاريع

- تعتبر مرحلة انطلاق عملية محاربة أحياء الصفيح مرحلة أساسية يتوقف عليها انجاز العملية بمجملها. لذا، وقبل انطلاق الأشغال، يتعين القيام بمجموعة من الأعمال من قبيل التراخيص الإدارية الضرورية وقرارات تحديد الطرق والمساطر العقارية والتركيبة المالية :
- توقيع عقد مدينة بدون صفيح من طرف الجماعة المعنية والدولة ؛
  - التأشير والمصادقة على اتفاقيات التمويل والإنجاز بين المنعش والدولة، إذا كان إنجاز البرنامج مدينة بدون صفيح يتدخل فيه أكثر من منعش ؛
  - تسوية وضعية العقار وتنفيذ عمليات إعادة الإيواء وإعادة الإسكان ؛
  - المصادقة على الدراسات التقنية والاجتماعية الأولية ؛
  - المصادقة على قرارات تخطيط حدود الطرق المعنية بالأشغال، بما في ذلك الطرق خارج الموقع، بالنسبة لعمليات إعادة الهيكلة ؛
  - تسليم الرخص المطلوبة.

## III. شروط المنح

يتم تعيين المستفيدين من مشاريع برنامج «مدن بدون صفيح» في إحصاء تتم المصادقة عليه من طرف العمال كل واحد فيما يخصه.

ولضمان القضاء النهائي على مدن الصفيح من الأفضل أن يتم المنح بمجموعة تقع تهدم أولا بأول البراريك المتواجدة بداخلها وإلا فبصفتها مؤقتة، ترحيل أسر مجموعات البقع الأخرى بشكل يضمن إخلاء الموقع بأشطر. ويسدد المستفيدون دفعاتهم وفق الشروط المحددة في اتفاقية تنفيذ المشروع المعني.

## XI. شروط التسليم

يجب أن تستجيب بقع ومساكن محاربة الصفيح، عند تسليمها إلى المستفيدين، للقواعد التالية :

- (1) بالنسبة لبقع إعادة الإيواء :
  - يتعين أن تكون أشغال تهيئة الطرقات موضوع تسليم مؤقت كلياً أو جزئياً من طرف الجماعة ؛
  - ضمان أداء كل المبالغ الواجبة، علماً أن استيفاء المبالغ يجب أن يتم منذ انطلاق أشغال تهيئة الطرقات وفقاً لجدولة يتم إعدادها بالتنسيق مع المجالس المنتخبة والسلطات المحلية والساكنة المعنية. وإذا طلبت السلطة أو الجماعة المحلية أن يتم التسليم قبل الانتهاء من استيفاء مساهمة المستفيدين، تحل هذه الأخيرة محل المستفيدين

أو تقدم الضمانات المالية لضمان الاستيفاء.

(2) بالنسبة لمسكن إعادة الإسكان :

- يتعين أن تكون أشغال البناء موضوع تسلم مؤقت كلي أو جزئي من طرف الجماعة ؛
- علاوة على أداء المساهمة الذاتية، يتعين أن يتوفر المستفيد على عقدة الحصول على قرض موقع عليه من قبل مؤسسة مالية (القرض العقاري والسياحي أو البنك المركزي الشعبي ...). وفي غياب ذلك لا يتم التسليم إلا بعد الأداء الكلي للمبالغ المستحقة.

## الباب الخامس الملف المرفق

### I. الملف المرفق ببرنامج «مدن بدون صفيح».

يتم إرفاق عقد مدينة بدون صفيح بـ :

- 1) جدول تركيبي حول الحالة الراهنة لأحياء الصفيح بالجماعة المعنية ؛
- 2) جدول العمليات قيد الانجاز حسب أحياء الصفيح وحسب نوع العملية (إعادة الهيكلة وإعادة الإيواء وإعادة الإسكان) مفصلة حسب الجماعة والمنعش ؛
- 3) جدول العمليات الجديدة حسب أحياء الصفيح والجماعة ؛
- 4) مذكرة مشاريع لكل عملية (أنظر النموذج رفقته) ؛
- 5) مذكرة تقنية للأراضي المعنية (أنظر النموذج رفقته) ؛
- 6) جدول حول الموارد والنفقات المتوقعة ومخطط التمويل المتعدد السنوات حسب العملية.

### II. ملف إنجاز وتمويل المشاريع

تتكون ملفات التمويل المكونة من طرف المنعش من الوثائق التالية :



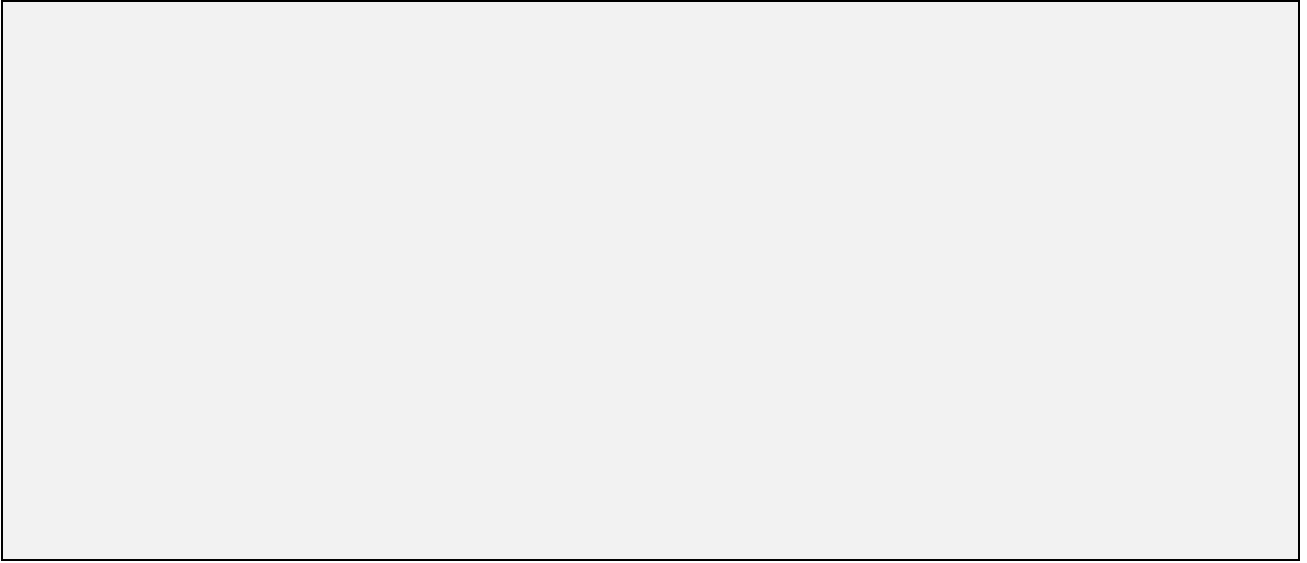
- 1) تصميم الموقع وتصميم الكتلة وكذا تصاميم الحجرات والواجهة عند الاقتضاء ؛
- 2) المعطيات السوسيو- ديمغرافية المتعلقة بالسكان المعنية ؛
- 3) المعطيات العقارية المتوفرة (التصاميم وحالة المجرأ) والوضعية القانونية ؛
- 4) دراسة جدوى المشروع تحدد طبيعة التدخل (إعادة الهيكلة أو إعادة الإيواء أو إعادة الإسكان) وطبيعة الأشغال الواجب القيام بها وأجال الإنجاز والكلفة التقديرية واحتياجات وموارد التمويل ؛
- 5) شروط التسويق واسترجاع المساهمة المالية للمستفيدين ؛
- 6) التركيبة المالية تحدد الاحتياجات وأجال الإستحقاق ؛
- 7) الإتفاقية الخاصة بالتمويل والإنجاز، عند الإقتضاء.

#### الباب السادس الملحقات المحتملة

علاوة على عمليات محاربة أحياء الصفيح، يمكن إرفاق عمليات إعادة تأهيل الأحياء غير القانونية بملحق عقد المدينة لبرنامج «مدن بدون صفيح» ورد الإعتبار للسكن الأيل للسقوط التي تستدعي تدخلا مستعجلا.

ولهذا الغرض يرفق كل مشروع بتقرير تبريري وبالتركيبة المالية للعملية والذي يجب أن يتضمن إلزاما مساهمة الجماعات المحلية المعنية والأسر المستفيدة.

لا تتوقف المصادقة على برنامج "مدن بدون صفيح" على المصادقة على ملحقاته والتي يمكن أن تكون موضوع مصادقة وتعاهد متزامن للبرنامج أو بعده.



## الملحق رقم 2

### نموذج عقد «مدينة بدون صفيح»

بين

- وزير الداخلية ؛
- وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- والي جهة ..... عامل عمالة إقليم..... ؛
- رئيس الجماعة الحضرية ل.....

تمهيدا لبند هذا العقد تم عرض ما يلي :

تنفيذا للتعليمات الملكية السامية الرامية إلى إنعاش السكن الاجتماعي والقضاء على السكن غير اللائق، التي دعا من خلالها جلالته الحكومة إلى ضرورة اعتماد برنامج وطني تضامني يحدد بدقة مسؤولية كل الفاعلين وكل الجهات المكلفة بالترخيص والمراقبة والإنعاش العقاري وتفعيل كل أشكال المراقبة الصارمة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

وفي إطار البرنامج الحكومي الهادف إلى مضاعفة وتيرة إنتاج السكن الاجتماعي لبلوغ 100 ألف وحدة سنويا على المدى المتوسط وتطوير سياسة وقائية من السكن غير اللائق، من خلال إنعاش مشاريع السكن الاجتماعي ذي الكلفة المنخفضة والذي يتلائم واحتياجات الأسر ذات الدخل المحدود، وكذا محاربة السكن غير اللائق مع إعطاء الأولوية للقضاء على أحياء الصفيح خصوصا بالاعتماد على عقد المدينة.

بناء على القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تغييره وتتميمه ؛  
وعلى القانون رقم 97.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.269 في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

تم الإتفاق على ما يلي :

اتفقت الأطراف المتعاقدة على تظافر الجهود وتعبئة الوسائل اللازمة لتنفيذ برنامج القضاء النهائي على أحياء الصفيح بالجماعة الحضرية ل..... وإعلان هذه الأخيرة "مدينة بدون صفيح" في أفق سنة.....

### الفصل الأول : الموضوع

تهدف هذه الاتفاقية إلى تحديد شروط تمويل وإنجاز برنامج القضاء على أحياء الصفيح بمدينة..... وتحديد المهام التي سيقوم به مختلف المتدخلين وإنهاء عمليات القضاء على أحياء الصفيح الموجودة في طور الإنجاز.

### الفصل الثاني : وضعية الأحياء الصفيحية بمدينة

تأوي مدينة..... مسكنا صفيحيا، تقطن بها..... أسرة مجتمعة في..... حي (كما هي مبينة بالملحق رقم 1). وتمتد هذه الأحياء على مساحة إجمالية تقدر ب..... هكتارا و..... أر و..... سنتيار، منها..... هكتار و..... أر و..... سنتيار في ملك القطاع الخاص..... الباقي ملك عمومي.

ويبلغ عدد العمليات المتعاقد بشأنها سابقا لبرنامج "مدن بدون صفيح" ..... عملية تهمة أسرة قاطنة بحي صفيحي. (المعطيات مبينة بالمحلق رقم 2).

أما البرنامج الجديد "مدن بدون صفيح" فيهم كافة الأحياء الصفيحية والأسر غير المشمولة ببرامج القضاء على أحياء الصفيح (المنجزة أو التي توجد في طور الإنجاز) وكذا أحياء الصفيح التي يتم إنجاز عمليات لمجموع الأسر القاطنة بها. وهكذا فالأسر التي يقتضي الأمر برمجة عمليات لها تبلغ ..... أسرة، موزعة على ..... حي صفيحي تمتد على مساحة إجمالية تناهز ..... هكتار (المعطيات المفصلة حسب العملية في الملحقات رقم 2 و 4 بعده).

### الفصل الثالث : تعبئة الوعاء العقاري

يحدد الجدول أسفله الأراضي العمومية التي تم رصدتها من أجل إنجاز عمليات محاربة السكن غير اللائق والوقاية منه.

الجماعة	الرسم العقاري	المساحة (هكتار)	نوعية العقار	عدد البقع الأرضية لمحاربة الصفيح	عدد البقع الأرضية لإعادة الإيواء	عدد الشقق لإعادة الإسكان	عدد وحدات إعادة الهيكلة	عدد بقع الوقاية
.....								
لمجموع								

### الفصل الرابع : الكلفة الإجمالية للبرنامج الجديد

تقدر الكلفة الإجمالية المتوقعة للبرنامج، بما في ذلك الصعوبات المادية غير المحتملة والمصاريف المختلفة للتدبير بـ..... مليون درهم كما هي محددة حسب العملية.

وسيتم تمويل العمليات اعتمادا على الموارد التالية :

- مساهمة المستفيدين : ..... مليون درهم ؛
- مساهمة بمبلغ..... مليون درهم ممنوحة من طرف الصندوق التضامني للسكن «FSH» ؛
- مساهمة الجماعة : ..... مليون درهم ؛
- كل المداخل الأخرى المسموح بها.

تعيين	2004	2005	2006	2007	2008	2009	المجموع (مليون درهم)
مجموع المصاريف							
الموارد							
الدولة							
الجماعة المحلية							
المستفيدين							
مجموع الموارد							

### الفصل الخامس : مهام المنعشين

يلتزم المنعش بتنفيذ كل المهام والأشغال التي تدخل في إطار إنجاز المشاريع المعهودة إليه في إطار هذا البرنامج وفقا للوثائق المرجعية ومضامين الاتفاقية الخاصة. وتتمثل مهمته على الخصوص في إنجاز ما يلي :

- اقتناء العقار إذا كان ضروريا ؛
- القيام بالدراسات اللازمة لإنجاز المشروع ؛
- الحصول على الرخص الإدارية المطلوبة ؛
- إبرام صفقات الدراسات والأشغال الموكولة إليه في إطار الإتفاقية الخاصة ؛
- إنجاز الدراسات وأشغال التجهيز والبناء وتتبعها ومراقبتها ؛
- ضبط العمليات المحاسبية والمالية للبرنامج ؛
- تدبير التسويق وتحصيل مداخيل البيع، بما في ذلك الديون المستحقة على المستفيدين ؛
- إنجاز عقود البيع وتسليم الرسوم العقارية الفردية للمستفيدين ؛
- الإعلان عن طلب عروض إبداء الاهتمام لإنجاز مشاريع بناء المساكن لفائدة أسر الأحياء الصفيحية.

### الفصل السادس : مساهمات والى الجهة، عامل عمالة أو إقليم.....

يضطلع والى جهة.../عامل عمالة / عامل إقليم ..... بالإشراف على إنجاز العمليات من طرف المنعشين المعنيين وبتنسيق أعمال المتدخلين في إطار هذا البرنامج وكذا بتعبئة الوعاء العقاري الضروري بشروط تفضيلية وذلك في إطار اللجنة المحدثة بموجب الفصل 11 من هذه الإتفاقية.

### الفصل السابع : مهام المجلس البلدي

من أجل التخفيف من مساهمات المستفيدين، يمكن لرئيس المجلس البلدي، عند الضرورة، تعبئة الموارد المالية اللازمة لإنجاز البرامج والتي يجب المصادقة عليها من طرف المجلس الجماعي. كما يمكن لرئيس المجلس الجماعي أن يضع رهن إشارة المنعش العقاري الأراضي الجماعية اللازمة لإنجاز المشروع.

ومن جهة أخرى يمكن لرئيس المجلس الجماعي توفير الشروط الملائمة لإنجاز البرامج من حيث الرسوم المحلية وأجال منح رخص البناء والتجزئة وتسلم الأشغال المتعلقة بالعمليات التي تدخل في إطار عقد المدينة "مدن بدون صفيح".

كما يضطلع رئيس المجلس الجماعي بالتدبير الاجتماعي للمشاريع وذلك بتنسيق مع السلطة المحلية من أجل تحسيس الساكنة المعنية بالمشروع ومساعدة المنعش في عملية ترحيل الأسر المعنية وتحصيل المستحقات التي في ذمتهم.

### الفصل الثامن : مساهمة الوكالة الحضرية

تقوم الوكالة الحضرية بتنسيق مع الجهات المعنية ب :

- إعداد تصاميم التهيئة القطاعية الملائمة بالنسبة لمواقع عمليات محاربة مدن الصفيح غير المشمولة بوثيقة التعمير ؛
- تسهيل، عند الاقتضاء، عملية الاستثناء لمقتضيات وثائق التعمير إن كان ذلك ضروريا ؛
- تسريع مساطر منح رخص التجزئة والبناء ؛
- المساهمة في مراقبة تطور البناء غير القانوني.

### الفصل التاسع : شروط انطلاق أشغال المشاريع

قبل انطلاق الأشغال وتطبيقا لمصنف المساطر، يتعين القيام بمجموعة من الأعمال الأولية من قبيل الحصول على التراخيص الإدارية الضرورية وقرارات تحديد الطرق والمساطر العقارية والتركيبية المؤسساتية.

ولإنجاز أشغال تهيئة الطرق بشكل قانوني يقتضي الأمر، قبل انطلاق الأشغال، اتخاذ قرارات تخطيط حدود الطرق المعنية بالأشغال من طرف الجماعة المعنية بما في ذلك الطرق خارج الموقع.

### الفصل العاشر : مساهمة المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية

تضطلع المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية ب :

- أعمال سكرتارية اللجنة الجهوية واللجن المحلية ؛
- التدبير الاجتماعي للمشاريع : المصاحبة الاجتماعية للأسر في جميع مراحل المشاريع : الإخبار حول طبيعة العملية والتركيبية المالية وأجال الإنجاز وكيفيات اقتناء المنتج المخصص لهم ... ؛
- مساعدة السلطات المحلية لإعداد لوائح أسر أحياء الصفيح وأثناء ترحيل الأسر.

### الفصل الحادي عشر : لجنة التتبع والإنجاز

من أجل إنجاز برنامج "مدن بدون صفيح" لمدينة ..... تحدث لجنة محلية للتتبع والإنجاز تحت رئاسة والي جهة/عامل عمالة / عامل إقليم.....، وتتكون من :

- الجماعة الحضرية .....
- المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛
- الوكالة الحضرية .....
- مجموعة التهيئة العمران (أو كل منعش عقاري عمومي آخر) ؛
- الوكالات المستقلة ؛
- المكتب الوطني للماء الصالح للشرب ؛
- المكتب الوطني للكهرباء ؛
- اتصالات المغرب ؛
- جمعيات ووداديات الأحياء المعنية.

وتقوم هذه اللجنة ب :

- إعطاء الأولوية في برمجة شبكات البنيات التحتية للمشاريع المحددة في إطار البرنامج موضوع هذه الإتفاقية مع توفير شروط ملائمة وتفضيلية للمنعشين العموميين والخواص الذين ينجزون هذه الشبكات فيما يخص المعايير التقنية، وواجبات الربط الأول والأتعاب ؛
- المصادقة على لوائح الأسر المستفيدة من مشاريع محاربة الصفيح التي تدخل في هذا البرنامج ؛
- المساهمة في تحسيس الساكنة وضمان تتبع وتأطير عمليات ترحيل الأسر واستقرارهم في موقع الاستقبال ؛
- وضع معايير ومناهج للمراقبة ؛
- اتخاذ الإجراءات الزجرية في حق المخالفين سواء تعلق الأمر بارتفاع عدد الأسر بالأحياء الصفيحية الموجودة، أو خلق أنوية جديدة لأحياء الصفيح داخل مجال نفوذهم الترابي.

تتخذ هذه اللجنة كل الإجراءات الضرورية للسير الجيد للعمليات، كما تقوم بالتقصي في مستوى التقدم المادي والمالي للأشغال، كما يمكنها القيام بزيارات تفقدية للأوراش من أجل التأكد من تطبيق واحترام مختلف بنود هذه الإتفاقية، إذا اقتضى الحال.

تقوم المفتشية الجهوية للإسكان والتعمير والتنمية المجالية، كسكرتارية لهذه اللجنة، بمراسلة المصالح المركزية لوزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية بشكل دوري مرة كل ثلاثة أشهر حول وضعية تقدم المشاريع وتطور الأحياء الصفيحية.

يمكن لهذه اللجنة أن تضم إليها كل الأشخاص المعنويين أو الذاتيين الذين يمكن أن يساهموا في تحسين سير العمليات التي تدخل في إطار عقد المدينة "مدن بدون صفيح".

**الفصل الثاني عشر : إعلان مدينة ..... "مدينة بدون صفيح"**

عند انتهاء العمليات المدرجة في إطار برنامج "مدينة بدون صفيح"، الخاص بالجماعة الحضرية ل.....، فإن والي جهة...../عامل عمالة / عامل إقليم .....، يبعث إلى وزارة الإسكان والتعمير تقريرا حول تنفيذ برنامج القضاء على أحياء الصفيح، موضوع عقد المدينة هذا، وانتهاء أشغال العمليات المرتبطة به لإعلان الجماعة الحضرية ل..... "مدينة بدون صفيح".

**الفصل الثالث عشر : فض النزاعات**

كل النزاعات المرتبطة بتنفيذ بنود هذه الإتفاقية يتم النظر فيها من طرف لجنة تحكيم مكونة من الوزراء المعنيين.

**الفصل الرابع عشر : سريان مفعول الإتفاقية**

تدخل هذه الإتفاقية حيز التطبيق بمجرد التوقيع عليها من طرف المتعاقدين، ولا يمكن مراجعتها إلا بواسطة ملحق موقع من طرف الأطراف المعنية.

وزير الداخلية

وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية

رئيس المجلس البلدي.....

والي جهة..... / عامل عمالة / عامل إقليم.....

# الفهرس

3	<b>الجزء الأول : المساطر المتعلقة بالتعمير</b>
4	<b>I - دوائر الجماعات الحضرية.....</b>
5	تحديد دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة وتغييرها
13	<b>II - وثائق التعمير.....</b>
14	1- مخطط توجيه التهيئة العمرانية
25	2- تصميم التطبيق
32	3- قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة
36	4- تصميم التهيئة
49	5- تصميم تنمية التكتلات العمرانية القروية
59	6- تصميم التهيئة وإعادة الهيكلة
64	7- قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية
76	<b>III- إعلان المنفعة العامة.....</b>
77	نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في ميدان التعمير
82	<b>IV- ارتفاع حماية المقابر.....</b>
83	إحداث منطقة وقائية حول المقابر في المدن الجديدة
86	<b>V - تنظيم البناء.....</b>
87	ضوابط البناء
94	<b>VI - رخص التعمير.....</b>
95	1- رخصة البناء
106	2- رخصة بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها
111	3- الإذن بإحداث تجزئة عقارية
129	4- الإذن بإقامة مجموعة سكنية
130	5- الإذن بالتقسيم
136	6- الرخص الاستثنائية
141	7- رخصة السكن وشهادة المطابقة
144	<b>VII- الرخص الخاصة.....</b>
141	1- فتح المحلات المضرة بالصحة والمحلات المزعجة والمحلات الخطرة



153	2- مراقبة بعض العمليات العقارية المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية غير الفلاحية
159	<b>VIII - الضم العقاري</b> .....
160	1- الجمعيات النقابية للملاك الحضريين
168	2- نقابات أرباب الأراضي المجزأة
176	<b>IX- معاينة و زجر المخالفات</b> .....
177	معاينة و زجر المخالفات
189	<b>الجزء الثاني : المساطر المتعلقة بميدان الإسكان</b>
190	<b>I- الملكية المشتركة للعقارات المبنية</b> .....
191	1- تدبير العقارات المبنية المشتركة ملكيتها
199	2- تخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى
203	<b>II- ولوج الملكية العقارية</b> .....
204	1- بيع العقار في طور الإنجاز
209	2- الإيجار المفضي إلى تملك العقار
214	<b>III- التدخل في السكن غير اللائق</b> .....
212	1- التدخل في البنايات الأيلة للسقوط
219	2- محاربة السكن غير اللائق في إطار برنامج "مدن بدون صفيح"
224	<b>IV- الملحقات</b> .....