

القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

المرجع : الظهير الشريف رقم 1-92-7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الجريدة الرسمية : الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليوز 1992

المجالات المعنية : القانون العقاري، القانون الإداري

يخضع القانون 25-90 إحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات لإذن مسبق. وينظم التسلم المؤقت والنهائي لأشغال التجهيز وتسليم الطرق والشبكات إلى الجماعة، ويمنع بيع البقع قبل التسلم المؤقت.

الإذن بالتجزئة

- تعتبر تجزئة عقارية كل تقسيم عن طريق البيع أو الكراء أو القسمة لعقار إلى بقعتين أو أكثر معدة للبناء (المادة 2).
- يسلم الإذن من طرف رئيس المجلس الجماعي بناء على ملف يتضمن التصاميم ودفتر التحملات وبرنامج أشغال التجهيز (المادة 3 وما يليها).
- ينجز المجزئ على نفقته الطرق والتطهير والماء والكهرباء والإنارة العمومية.

التسليم وبيع البقع

- يثبت التسلم المؤقت إتمام أشغال التجهيز، ويتم التسلم النهائي بعد سنة.
- لا يجوز بيع أو كراء البقع قبل التسلم المؤقت تحت طائلة البطلان والعقوبات (المادة 33).
- يخضع تقسيم الأراضي الواقعة في المناطق القابلة للتعمير للإذن ولو دون بناء فوري.

مواد أساسية

المادة 2

تعتبر تجزئة عقارية كل تقسيم عن طريق البيع أو الكراء أو القسمة لعقار إلى بقعتين أو أكثر معدة لبناء عمارات للسكنى أو لأغراض صناعية أو سياحية أو تجارية أو حرفية.

المادة 33

لا يجوز إجراء أي بيع أو كراء أو قسمة للبقع قبل التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

نقاط يقظة المحامي

- اطلب محضر التسلم المؤقت قبل شراء بقعة؛ فالبيع السابق له باطل ولا يقيد بالمحافظة العقارية.
- يلزم دفتر تحملات التجزئة المشترين: الارتفاع، التراجع، تخصيص البنايات.

- التقسيم غير المأذون به يمنع تجزئة الرسم العقاري والحصول على رخصة البناء.

بطاقة من إعداد الأستاذ معاذ لحفاية، محامٍ بهيئة الرباط. 69 زنقة تانسيفت، الشقة 6، أكدال، الرباط 10090، المغرب · +212 808-507367 ·
cabinetlahfaia@gmail.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 1 أكتوبر 2026.