

مقدمة:

يعرف التخصيص السكني على انه كل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية. بالتخصيصات هي تقسيم الأرض الى حصص عقارية، بعد امدادها بالتجهيزات اللازمة من اجل بيعها او ايجارها للسكن او التجارة او الصناعة.

ان سياسة الاحتياطات العقارية تمثل عملية مسبقة للتوسع الحضري، حيث يمكن تلبية الطلبات على الأراضي القابلة للبناء في الوقت المناسب وبأسعار متحكم فيها.

كما لاحظنا هذه السياسة في الجزائر عرفت كذلك دول العالم أوروبا الشمالية، ففي السويد مثلا ، بدأت البلديات منذ القرن العشرين في شراء الأراضي الفلاحية ، تحسبا للتوسع الحضري المحتمل على المديين المتوسط والبعيد ، فحسب الاحصائيات الحديثة بينت ان 3/1 المدن السويدية تمتلك اليوم احتياطات عقارية تسمح لها بضمان التوسع الحضري لمدة 10 سنوات مستقبلا و ، كما لعبت البلديات في هولندا ايضا دورا مركزيا في توفير الأراضي القابلة للبناء . وسنأخذ كذلك مثال عن الشروط والقوانين التي تحددها المغرب في توزيع الجزئيات السكنية.

II. أمثلة عن التخصيصات السكنية¹:

II.1. العقار والتعمير السويسي بالرباط²

II.1.1. احداث التجزئات العقارية 12 نوفمبر 2015

II.1.1.أ.المغرب :

ان النمو الديموغرافي الذي عرفه المغرب، من خلال التحول من التعمير التقليدي الإسلامي إلى التعمير المتطور ذو الطابع الأوروبي، دفع به إلى البحث عن سبل جديدة بغية إقامة مساكن جديدة تتماشى مع التطور الديمغرافي .

وإذا كانت وثائق التعمير عبارة عن تصورات واختيارات حول كيفية استعمال المجال أو معطى من الأرض بشكل يؤدي إلى تنمية منسجمة ومتناسقة للمنطقة المعنية اقتصاديا واجتماعيا، فإن التجزئات العقارية تعتبر الوسيلة العملية التي تمكن من تنفيذ التصورات والاختيارات التي تحملها وثائق التعمير وترجمتها لواقع ملموس على المستوى الجغرافي، كما أن التجزئات العقارية تعد إطارا قانونيا لإشباع الرغبات والحاجيات في مجال السكن وغيره من الأنشطة الأخرى التجارية والصناعية والسياحية.

لذلك تدخل المشرع لسن مجموعة من القوانين لتنظيم التجزئات العقارية، كان آخرها القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الذي كان الهدف منه أن يتولى القطاع الخاص دورا اقتصاديا هاما والحلول محل الدولة في إنعاش البناء وباقي النشاطات الأخرى.

سنقف في هذه الفقرة على طلب رخصة التجزئة(أولا) ثم محتوى ملف المشروع (ثانيا)

¹البابة عاشور: "محاضرات في التعمير وإعداد التراب الوطني" مطبعة دار السلام، الطبعة الأولى 2000-2001.

²محمد بونبات: قوانين التحفيظ والتسجيل والتجزئة العقارية، منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض بمراكش، سلسلة الكتب عدد 12 .

خاضعة لتطهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية، الأمر الذي يتطلب إرفاق الطلب بالوثائق التالي:

2.1.11. شهادة الملكية الخاصة بالعقار المراد تجزئته¹:

- تصميم بمقياس 5000/1 يبين بوضوح الأرض داخل التجمع العمراني، يتضمن تخطيط الطرق المخصصة للسير الجماعي والمجالات الحرة والحدود وتخطيط المنشآت المعدة للتطهير.

-مذكرة معلومات تسلم من طرف الوكالة الحضرية

- دفتر التحملات يحدد حقوق والتزامات المجزئ ونوع البناء ...

أما القسم الثاني المتعلق بالتجمعات الغير خاضعة لتصاميم التنمية فإنه يجدر التمييز في إطارها بين الأشغال للمزعم إنجازها دفعة واحدة (أ) وتلك المنجزة على أقساط (ب)

3.1.11. الشروط المتطلبة في التجزئات المنجزة²:

إذا تعلق الأمر بالتجزئات منجزة فإنه يتعين تقديم طلب من قبل صاحب المشروع إلى السلطات الإدارية المختصة متضمنا للوثائق التالية:

-مذكرة معلومات تهم المشاريع المتعلقة بالمسطرة العادية تسلم من طرف الوكالة الحضرية.

-استمارة تعريف تحمل توقيعاً مصادقاً عليه لطالب الإذن بالتجزئة.

-التزاماً يحمل توقيعاً مصادقاً عليه لصاحب الطلب في ثلاث نسخ يلتزم فيه باحترام بيانات التصاميم

عندما يصادق عليها بعبارة "غير قابل للتغيير".

-استمارة إحصائية في ثلاث نسخ (نموذج تعده مديرية الإحصاء).

¹ احمد خالد علام قوانين التخطيط العمراني.

² لحسن توغزواوي: "العقار في طور التحفيظ"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس الرباط اكدال، السنة الجامعية 2000/1999 .

-بطاقة بيانات في نسختين تملأ من طرف صاحب المشروع (تسلم من الجماعة).

-شهادة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة

أو في طور التحفيظ مع ضرورة كون أجل التعرضات قد انصرم .

إضافة إلى هذه الوثائق المنصوص عليها في المنشور الوزاري رقم 222 الصادر بتاريخ 12 أبريل

1995 يجب على المجزئ إرفاق طلبه ببعض الوثائق المنصوص عليها في المادة 4 من القانون 90-25

المتمثلة فيما يلي:

-رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية.

-المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة.

-المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء.

-دفتر الشروط و التحملات الذي يتضمن الارتفاقات التي تنقل العقار، وحجم المباني وشروط إقامتها

والتجهيزات التي تتحملها الجماعة الحضرية أو القروية والتجهيزات التي يجب أن ينجزها صاحب التجزئة.

وبالرجوع إلى المادة 19 من القانون رقم 90-25 فإنه إذا تعلق الأمر بأشغال لإقامة فيلات أو عمارات

سكنية أو صناعية أو تجارية داخل النفوذ الترابي لجماعة حضرية أو مركز محدد فإن منح الإذن في هذه

الحالة يتوقف على ضرورة إيصال بقع التجزئة بشبكة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية، وهنا لا بد

من الإشارة إلى ضرورة تحيين أو تغيير مصطلح العمومية الوارد في المادة 19 على اعتبار أن الاتصالات

السلكية واللاسلكية إن كانت فيما سبق عمومية فإنها لم تعد كذلك.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع رتب على تخلف أحد هذه المستندات والوثائق جزاء بطلان طلب الإذن

الإداري.

4.1.11. السلطة الإدارية المختصة بتسليم الإذن بإحداث التجزئات العقارية¹:

بالرجوع إلى مواد القانون رقم 90-25 نجد أن المشرع قد جعل اختصاص منح الإذن بالتجزئة من حيث الأصل لرئيس المجلس الجماعي، حيث تنص المادة الثالثة في فقرتها الأولى على أنه: "يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية الإذن في القيام بإحداث التجزئات العقارية..."، باعتبار أن الأمر يتعلق بتدبير شؤون المواطنين من جهة، والدور المنوط من جهة ثانية بالمجالس الجماعية في النهوض بمهام التنمية العمرانية طبقا للتوجه العملي للمنظور اللامركزية.

أما في حالة التجزئة العقارية الواقعة بين جماعتين أو أكثر فإن الإذن بالتجزئة يسلم من طرف وزير الداخلية بعد أخذ رأي رؤساء المجالس الجماعية المعنية مع إمكانية تفويض هذه السلطة إلى الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم، وحسنا فعل المشرع بإتاحته الإمكانية لوزير الداخلية تفويض سلطاته في هذا الشأن إلى عاملا العمالة أو الإقليم أو الوالي الذي يقع العقار المراد تجزئته في دائرة نفوذه تماشيا مع التوجه اللامركزي الذي يسير فيه المغرب، وتبسيطا للمساطر و تفعيلًا لمنشور الوزير الأول رقم 14/2000 بتاريخ 2 أكتوبر 2000، بشأن تبسيط مسطرة طلبات رخص البناء و التجزئات العقارية.

هذا وقد حددت المادة 74 من قانون رقم 90-25 على أنه داخل جماعة المشور وجماعة الرباط حسان يمنح الإذن من طرف باشا المشور بالنسبة للأول ومن طرف الوالي عامل عمالة الرباط بالنسبة للثانية.

4.1.12. دور الوكالات الحضرية²:

إلى جانب رئيس المجلس الجماعي تتولى الوكالات الحضرية عدة مهام داخل نفوذ الجماعات الحضرية والقروية المتواجدة في منطقة نفوذها من أهمها:

¹ احمد خالد علام قوانين التخطيط العمراني.

² محمد بونبات: "التجزئة العقارية دراسة في حق السكن ودور السلطات المحلية والوكالة الحضرية في متابعة عمليات البناء والتعمير والعقود المبرمة على التجزئات"، سلسلة آفاق القانون (12)، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الرابعة 2005.

-الموافقة على مشاريع التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

-مراقبة مطابقة أعمال التجزئة والتقسيم مع الأحكام والمقتضيات التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان التعمير مع رخص التجزئات أو البناء أو التقسيم المسلمة إلى المعني بالأمر.

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة الحضرية يجب أن تقدم رأيها في أجل شهر من تاريخ استلامها ملف المشروع حيث تتولى دراسة المشاريع وفق مسطرتين مسطرة سريعة خاصة بالمشاريع الصغيرة ومسطرة عادية بالنسبة للمشاريع الكبيرة.

غير أن اختصاص الوكالات الحضرية في مجال الإذن بإحداث التجزئة لم تملئها النصوص التشريعية والتنظيمية بل تضمنها المنشور الوزاري عدد 126 أو المنشور عدد 2000/1500 حيث أكد على أن الترخيص بالتجزئة لا يمكن أن يتم بدون موافقة مسبقة للوكالة الحضرية المعنية وإجبارية إداء الوكالة الحضرية برأيها في الحالات التي يصدر الإذن من قبل رئيس المجلس الجماعي على اعتبار أن الوكالات الحضرية هي مؤسسات مختصة في ميدان التعمير وبالتالي تسهر على احترام مقتضيات التخطيط العمراني بخلاف لو ترك القرار لرئيس المجلس الجماعي نظرا لكون المنتخبين عادة مالا يكون لهم الإلمام بهذه المقتضيات حتى يسهروا على تطبيقها، هذا و قد ذهبت المحكمة الإدارية لوجدة في قرار لها حديث نسبيا إلى أن الرأي الذي تبديه الوكالة الحضرية بشأن طلب الترخيص بإحداث تجزئة هو رأي استشاري فقط لا يرقى إلى درجة القرار الإداري.

6.1.11. مسطرة البحث وتسليم الإذن أي (قبول إعطاء التخصيص) ¹:

بعد وضع الطلب مستوفيا لجميع الشروط تتولى الجهات المعنية دراسة الطلب من جميع النواحي بهدف احترام الضوابط التي تقرها وثائق التعمير سواء من الناحية المعمارية أو الهندسية والأمنية

¹ عبد السلام المصباحي : "محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعمير" ، مطبعة أنفو برانت فاس ، الطبعة الأولى 1998.

كما يخضع كل مشروع تجزئة بالإضافة إلى الآراء والتأشيرات المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية لاستطلاع رأي الوكالات الحضرية المعنية وعند انعدامها لرأي المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير غير أنه تخضع لضرورة استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير:

- مشاريع التجزئات التي تحتوي على خمسين بقعة أو مائة سكن على الأقل الواقعة بالمناطق التي لم يحدد تخصيصها تصميم للتطبيق وتصميم التهيئة.

- مشاريع التجزئات التي تحتوي على 200 سكن على الأقل أو التي من المزمع إنجازها على أرض تعادل أو تجاوز مساحتها خمسة هكتارات باستثناء التجزئات التي تجاوز مساحتها 2500 متر مربع الواقعة بالمناطق التي حدد تخصيصها تصميم للتطبيق أو تصميم للتهيئة.

- مشاريع التجزئات المزمع إنجازها باسم دولة أجنبية.

- مشاريع التجزئات المزمع إنجازها بجوار القصور و الإقامات الملكية.

وعند انتهاء بحث الطلب يبلغ الإذن في إحداث التجزئة العقارية لطالبه برسالة مضمونة مع الأشعار بالتوصل، ويرفق الإذن بنسخة من كل المستندات المكونة لملف التجزئة حاملا عبارة: "مقبول نهائيا" وتوقيع السلطة المختصة بتسليم الإذن ورقم وتاريخ قرار الإذن، ويتعين الاحتفاظ بنسخة من قرار الترخيص ونسخ من جميع المستندات المرفقة به بموقع الورش.

هذا وتدرس هذه الملفات من طرف لجنة تعقد تحت رئاسة مدير الوكالة الحضرية أو من يمثله في

أجل أقصاه عشرة أيام ابتداء من تاريخ التوصل من طرف الوكالة الحضرية وتضم هذه اللجنة:

-المهندس البلدي كـمـمـثـل لرئيس المجلس الجماعي المعني بالأمر.

-مهندس معماري ممثل لمدير الوكالة الحضرية.

-ممثل لمصالح التطهير وتوزيع الماء والكهرباء.

-ممثل الوقاية المدنية.

-ممثل المصلحة الخاصة بالموصلات السلكية و اللاسلكية.

ويمكن أن يضاف إلى هذه اللجنة ممثلي مصالح أخرى حسب نوعية المشروع.

وما يمكن الإشارة إليه في هذا الصدد هو أهمية تشكيلة اللجنة التي تضم مختصين في مجال التعمير وهو ما من شأنه مراعاة الضوابط القانونية والتنظيمية للتخطيط العمراني واحترام وثائق التعمير المعمول بها.

II.1.7. قرارات السلطة الإدارية بشأن طلب التجزئة¹:

منح المشرع من خلال القانون رقم 90-25 للجهات المختصة سلطات واسعة قيد دراسة طلب الحصول

على إذن بالتجزئة مع بقائها خاضعة للمقتضيات القانونية ووثائق التعمير المعمول بها، حيث لا تتخذ قرارها

النهائي إلا بعد دراسة المشروع سواء بالقبول أو بالرفض وهو ما سنتولى بيانه فيما يلي:

II.1.8. قبول الطلب²:

إذا كان المبدأ ينص على أن الجهات المختصة يجب أن تصرح بقرارها بالقبول فإنه استثناء يمكن أن

يكون القبول ضمنيا كما يمكن أن يكون هذا الأخير مشروطا.

1-بالرجوع إلى المادة السادسة من القانون رقم 90-25 فإنه في حالة تقديم طلب التجزئة مستوفيا للشروط

المقررة في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل وخصوصا وثائق التعمير المعمول بها فإنه يجب على

السلطات المختصة بعد دراسة المشروع وأخذ رأي الجهات المكلفة أن تمنح إذنا بالتجزئة، ويعتبر هذا الأخير

صريحا عندما يصدر القرار كتابة ويسلم إلى صاحب المشروع برسالة مع الإشعار بالتوصل مذيلا بعبارة

"غير قابل للتغيير" وموقعا من طرف السلطة المختصة.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد حدد أجل ثلاثة أشهر للجهات المختصة لإصدار قرارها بشأن طلب

التجزئة كما تجب الإشارة إلى أنه لا يمكن للإدارة التراجع عن قرارها بسحبه أو مراجعته إلا في حالات

¹احمد خالد علام قوانين التخطيط العمراني.

²لبابية عاشور: "محاضرات في التعمير وإعداد التراب الوطني" مطبعة دار السلام، الطبعة الأولى 2000-2001.

استثنائية وذلك ضمانا لحقوق المجزئين وتلافيا للتجاوز في السلطة، هذا و قد ذهبت إحدى المحاكم الإدارية إلى أن الضبط الإداري الذي مارسته السلطة الجماعية برفضها البناء في تجزئة عقارية كانت موضوع ترخيص من قبلها قد طاله التقادم، بمعنى أنه مادامت قد منحت الإذن بإحداث التجزئة فلا يمكن أن تتراجع فيه.

1.9.1.11. رفض الطلب أو عدم قبوله¹:

إذا كان قرار السلطات المختصة بقبول الطلب سواء بشكل صريح أو ضمنى قرار إيجابيا، فإنه بالمقابل يمكن أن يكون قرار هذه الأخيرة بشأن طلب الإذن بالتجزئة سلبيا برفض الطلب (أولا)، أو عدم قبوله (ثانيا).

1.9.1.12. ب. رفض الطلب²:

تنص المادة السابقة من القانون رقم 90-25 على أنه: "يجب رفض الإذن في القيام بالتجزئة معللا بالأسباب التي تبرره، ويرفض الإذن في القيام بالتجزئة بوجه خاص إذا كان العقار المراد تجزئته غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي و ... وذلك دون الإخلال بأحكام المادة 21 من هذا القانون .".
غير أن المادة 27 من القانون رقم 90-25 جاءت باستثناء يتمثل في سماحها لرئيس المجلس الجماعي بعد موافقة الإدارة بتسليم الإذن بإحداث التجزئة غير مطابقة لمقتضيات المادة 18 في الحالات التالية:

-إذا لم يكن هنا ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا للغرض المعد له العقار المراد تجزئته.

-إذا لم يكن بالإمكان إنجاز تلك الأشغال لأسباب تقنية كانعدام الشبكة الرئيسية.

¹البابة عاشور: "محاضرات في التعمير وإعداد التراب الوطني" مطبعة دار السلام، الطبعة الأولى 2000-2001.
²محمد بونبات: "التجزئة العقارية دراسة في حق السكن ودور السلطات المحلية والوكالة الحضرية في متابعة عمليات البناء والتعمير والعقود المبرمة على التجزئات"، سلسلة آفاق القانون (12)، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الرابعة 2005.

2.11. الجزاءات¹**2.11.1. العقوبات الجنائية² :**

تجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

قانون رقم 25.90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

2.11.2. الباب الأول : في التجزئات العقارية**2.11.2.أ. المادة 63 من قانون 25.90 :**

يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 1.000.000 درهم على احداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو

مباشرة أعمال تجهيز أو بناء من أجل ذلك من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2

من هذا القانون .

2.11.2.ب. المادة 64 من قانون 25.90 :

يعاقب بغرامة من 100.000 الى 1.000.000 درهم على بيع أو ايجار أو قسمة بقع من تجزئة أو

مساكن من مجموعة سكنية أو عرض ذلك للبيع أو الايجار إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن

في احداثهما أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال.

ويعتبر كل بيع أو ايجار لبقعة من تجزئة أو مسكن من مجموعة سكنية بمثابة مخالفة مستقلة .

2.11.2.ت. المادة 65 من قانون 25.90 :

يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم على المخالفات لأحكام المادة 58 من هذا القانون .

¹أذ محمد محجوبي - قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية - دار النشر الطبعة الأولى 2006.

²الهادي مقداد: "التجزئات العقارية ودورها في تخفيف أزمة السكن"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس أكادال الرباط، موسم 1987-1988.

II.2.2. ث. المادة 66 من قانون 25.90 :

يعاين المخالفات المنصوص عليها أعلاه ضباط الشرطة القضائية وموظفو الدولة الذين يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمورية أو موظفو الجماعة الحضرية أو القروية الذين يعتمدهم لذلك رئيس مجلس الجماعة المختص .

ويقوم الموظف الذي عاين المخالفة بتحرير محضر بذلك يوجهه في أقصر أجل إلي وكيل الملك وعامل العمالة أو الاقليم ورئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية والى مرتكب المخالفة .

II.2.2. ج. المادة 67 من قانون 25.90 ¹

يعد مشاركا لمرتكب المخالفة المنصوص عليها في المادة 63 أعلاه رب العمل والمقاول الذي أنجز الاشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص ومهندس المساحة والمشرف الذين صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة .

II.2.2. ح. المادة 68 من قانون 25.90 ² :

يجب على المحكمة أن تأمر بهدم الابنية والتجهيزات المنجزة من أجل احداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من قانون التجزئة، وذلك على نفقة مرتكب المخالفة .

II.2.2. خ. المادة 69 من قانون 25.90 :

يترتب على تعدد المخالفات ضم الغرامات المعاقب بها عليها .

¹ أذ محمد محجوبي - قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية - دار النشر الطبعة الأولى 2006.
² الهادي مقداد: "التجزئات العقارية ودورها في تخفيف أزمة السكن"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، جامعة محمد الخامس أكادال الرباط، موسم 1987-1988.

II.2.2.د.المادة 70 من قانون 25.90¹:

تضاعف الغرامات المنصوص عليها في المواد 63 و64 و65 أعلاه إذا عاد مرتكب مخالفة إلى اقتتراف مخالفة تماثلها من حيث التكيف وكان ذلك داخل الاثني عشر شهرا التالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة السابقة غير قابل لأي طريق من طرق الطعن .

II.2.2.ذ.المادة 71 من قانون 25.90² :

توقف بأمر صادر من عامل العمالة أو الاقليم المعني اما تلقائيا واما بطلب من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية أشغال التجهيز أو البناء المقصود بها احداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الاذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون اذا بوشر ذلك في ملك من الاملاك العامة أو في ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غرضا غير البناء، ولعامل العمالة أو الاقليم أن يأمر، وفق الاجراءات الآتفة الذكر، بإعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقا ويهدم الابنية المقامة .

ويتضمن الامر الصادر عن العامل بيان الاجل المضروب لمرتكب المخالفة لتنفيذ الاشغال المأمور بتنفيذها، وإذا لم يمتثل لذلك داخل الاجل المحدد له يقوم العامل أو رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية بإنجازها على نفقة المخالف .

ولا يحول وقف الاشغال واعادة الحالة الى ما كانت عليه سابقا وهدم الابنية دون اجراء المتابعة ولا يترتب على ذلك انقضاؤها إذا كانت جارية.

¹الهادي مقداد: "التجزئات العقارية ودورها في تخفيف أزمة السكن"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، جامعة محمد الخامس أكدال الرباط، موسم 1987-1988.
²ذ الشريف البقالي "رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير" دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الأولى 2006 ص 19 .

خلاصة الفصل:

ان التجزئة العقارية ليست بالعملية السهلة التي تقتصر على تقسيم العقار إلى قطع أرضية، ولكنها تدخل في إطار عمليات التعمير، التي يساهم المجزئ بواسطتها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، وعليه فإن المجزئ مطالب باحترام متطلبات القانون قبل الشروع في تقسيم ملكيته العقارية حسب رغبات المستفيدين.

وقد لاحظنا في الحالة المغربية ان التشريع المغربي يتخذ إجراءات صارمة على كل مغل بالقوانين التي أصدرها.

حيث ان التجزئات العقارية خاضعة لقواعد القانون الخاص بين المجزئ والمستفيدين، فالشيء المميز ان ضبط ومراقبة العمران من طرف الإدارة لعب دورا هاما في مجال تحسين نوعية السكن وتزويد السوق العقارية بالأراضي المجهزة القابلة للبناء، وتحقيق المخططات العمرانية وتفعيل الوثائق التعميرية على ارض الواقع فالقانون لا يستثني لا المجزئ ولا المستفيد في تطبيق القانون والمراقبة من طرف السلطات المختصة. وذلك لتحقيق تجزئات عقارية تحكمها تخطيطات سواء في جانبها الرقابي أو التقني ولخلق تخصيصات سكنية منجزة كليا وغير مشوهة للنسيج الحضري.