المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

ANCFCC

رقم: ٦٧٨٨٩١٦/و٠٤٠٤٤/٤٠٤

الرباط في 27 غشت 2026

المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

مذكرة عدد : 2026/08

الموضـــوع: في شـــأن القـانون رقم 34.21 بتغيير وتتميم القـانون رقم 25.90 المتعلق بـالتجزئات العقـارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وعمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، يشرفني أن أنهي إلى علمكم أنه نشر بالجريدة الرسمية عدد 7533 بتاريخ 26 صفر 1448 (10 أغسـطس 2026) الظهير الشـريف رقم 1.26.61 الصـادر في 13 من صـفر 1448 (28 يوليو 2026) بتنفيذ القانون رقم 34.21 بتغيير وتتميم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وعمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام.

وقد نص القانون المذكور على عدة مقتضـيات جديدة ذات صـلة بممارسـة مهامكم يمكن بيان الأهم منها كما يلي :

1. اسـتبدال عبارة "البيع" بعبارة "التفويت" في المواد التي تتضـمن هذه العبارة من القانون رقم 25.90 المذكور، وذلك تأكيدا على أن جميع العمليات المفضـية إلى نقل الملكية معنية بمقتضـيات القانون السالف الذكر؛

2. إمكانية تغيير تخصـيص العقارات المعدة لإنجاز المرافق والتجهيزات العمومية في إطار تصاميم التجزئات بشكل جزئي أو كلي لفائدة تجهيزات ومرافق عمومية أخرى أو لفائدة مشاريع ذات نفع عام تتولى الدولة (الملك الخاص) تعبئة العقارات اللازمة لإنجازها، مع الإشـارة إلى أن كيفيات تطبيق هذه المادة ستحدد بنص تنظيمي (المادة 6).

.../...

المديرية العامة
Direction Générale
شارع عبد الرحيم بوعبيد، برج A، حي الرياض • الرباط • الهاتف: 06.60.10.26.83/84 • الفاكس: 05.37.70.58.85 • البريد الإلكتروني: siège@ancfcc.gov.ma
Avenue Abderrahim Bouabid - Tour A - Hay Riad • Rabat • Tél. : 06.60.10.26.83/84 • Fax : 05.37.70.58.85 • E-mail : siège@ancfcc.gov.ma

3. الإشارة إلى أنه يترتب على التسلم المؤقت لأشغال التجهيز، نقل طرق التجزئة وشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي والمساحات غير المبنية المغروسة بقوة القانون إلى الأملاك العامة للجماعة والحاقها التلقائي بها (المادة 24 – الفقرتان 5 و6).

4. التنصيص على أن عملية الإلحاق تقيد بالرسم العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة إذا أصبح هذا الأخير لا يشتمل سوى على الطرق وشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي والمساحات غير المبنية المغروسة، أما في الحالة التي يكون وعاء التجزئة لازال يشتمل على بقايا التجزئة أو قطع أرضية ينبغي تسويتها أو في الحالة التي يتم الترخيص لتجزئة أو مجموعة سكنية عبر أقساط، فإنه يتم تأسيس رسم عقاري جديد للوعاء العقاري المشتمل على أجزاء الملك الجماعي السالفة الذكر (المادة 24 - الفقرتان 7 و8).

5. التنصيص على أن رئيس مجلس الجماعة يوجه نسخة من محضر التسلم المؤقت للأشغال إلى المحافظ على الأملاك العقارية (المادة 24 - الفقرة 9).

6. عدم جواز تقييد العقود المتعلقة بعمليات التفويت والايجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى من القانون 25.90 المذكور إذا لم يتم الادلاء إما بنسخة من محضر التسلم المؤقت أو بنسخة من شهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة بعد الموافقة المسبقة للجنة مكونة من ممثلي الوكالة الحضرية والجماعة والعمالة أو الإقليم، تثبت أن عملية التفويت أو الايجار أو القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق القانون 25.90 المذكور (المادة 35).

7. التنصيص على عدم جواز تقييد العقود المتعلقة بعمليات التفويت أو القسمة المشار إليها في المادة 58 من القانون 25.90 إذا لم يتم الادلاء بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة بعد الموافقة المسبقة للجنة مكونة من ممثلي الوكالة الحضرية والجماعة والعمالة أو الإقليم، تثبت أن عملية التفويت أو القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق القانون 25.90 المذكور (المادة 61).

8. سن مقتضيات جديدة تتعلق بالتجزئات التي تنجز بها أشغال التجهيز بصفة تدريجية من طرف الدولة أو الجماعات الترابية أو مجموعاتها وهيئاتها أو المؤسسات والمقاولات العمومية ويكون الهدف منها الاستجابة لحالات استعجالية بقصد إعادة إسكان ضحايا الكوارث الطبيعية أو محاربة السكن غير اللائق أو لأجل المنفعة العامة (المادة 42 المكررة).

9. تتميم القانون 25.90 المذكور بإضافة الباب الرابع المكرر الذي يتضمن مقتضيات جديدة تتعلق بعمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام حيث تضمنت مدلول هذه العمليات وكذا مختلف المساطر والإجراءات المرتبطة بها (المواد من 1-62 إلى 5-62).

.../...

ية العامة
Direction Générale
شارع عبد الرحيم بوعبيد، برج A، حي الرياض • الرباط • الهاتف: 06.60.10.26.83/84 • الفاكس: 05.37.70.58.85 • البريد الإلكتروني: siège@ancfcc.gov.ma
Avenue Abderrahim Bouabid - Tour A - Hay Riad • Rabat • Tél. : 06.60.10.26.83/84 • Fax : 05.37.70.58.85 • E-mail : siège@ancfcc.gov.m

10. عدم إخضاع العمليات التالية لإلزامية الحصول على إذن بالتقسيم :

- ✓ كل تقسيم لعقار في ملك الدولة أو الجماعات الترابية أو الجماعات السلالية بقصد استخراج جزء أو عدة أجزاء منه، مبنية أو غير مبنية لإقامة مشاريع ذات نفع عام؛
- ✓ كل تقسيم لعقار تملكه الدولة على الشياع مع الغير، شريطة أن تكون مبادرة تقديم الطلب من طرف الدولة؛
- ✓ وكل استخراج لقطع أرضية بقصد تفويتها للدولة أو للجماعات الترابية بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية لإنجاز تجهيزات ومرافق عمومية (المادة 58).

11. كما تم بموجب المادة الخامسة من القانون رقم 34.21 المذكور استبدال عبارتي "الجماعة الحضرية" و"الجماعة القروية" بعبارة "الجماعة" بالنسبة للمواد المعنية من القانون 25.90 المذكور.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المادة السادسة من القانون رقم 34.21 المذكور تنص على أن أحكام هذا الأخير تدخل حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، باستثناء الأحكام التي تستلزم صدور نصوص تنظيمية التي تدخل حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

وإذ أوافيكم عبر بريدكم الالكتروني بنسخة من القانون المشار إليه أعلاه (الصفحات من 5106 إلى 5113 من الجريدة الرسمية المشار إليها أعلاه) قصد الاطلاع على تفاصيل المقتضيات أعلاه وباقي المقتضيات المتعلقة بمجال عملكم، أطلب منكم الرجوع إلي في شأن كافة الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق.

والسلام.

المحافظ العام

إدريس لزرق

شارع عبد الرحيم بوعبيد، برج A، حي الرياض • الرباط • الهاتف: 06.60.10.26.83/84 • الفاكس: 05.37.70.58.85 • البريد الإلكتروني: siège@ancfcc.gov.ma

Avenue Abderrahim Bouabid - Tour A - Hay Riad • Rabat • Tél. : 06.60.10.26.83/84 • Fax : 05.37.70.58.85 • E-mail : siège@ancfcc.gov.ma