التسليم المؤقت لأشغال التجزئة

توصيف المسطرة

إسم المسطرة	التسلم المؤقت لأشغال التجزئة
السند القانوني	- ظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 رمضان 1436 (07 يوليوز 2015) الصادر بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات .(المادة 101)؛ - ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات. كما تم تغييره و تتميمه (المواد من 22 إلى 29). - مرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات. كما تم تغييره و تتميمه. (المادتين15 و 16)؛ - مرسوم رقم 2.13.424 صادر في 13 رجب 1434 (24 ماي 2013) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها. - مرسوم رقم **2.18.577** الصادر في **8 شوال 1440 (12 يونيو 2019)** بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقه. - قرار لوزير الداخلية رقم 683.03 صادر في 16 من محرم 1424 (20 مارس 2003) القاضي بتفويض الاختصاص إلى السادة ولاة و عمال العمالات و الأقاليم لتسليم الإذن في القيام بإحداث التجزئات العقارية و المجموعات السكنية التي يوجد وعاؤها العقاري في جماعتين أو أكثر. - قرار مشترك لوزير التعمير و إعداد التراب الوطني و وزير الداخلية رقم 3213.13 صادر في 10 من محرم 1435 (14 نونبر 2013) بإحداث الشباك الوحيد لرخص التعمير على مستوى الجماعات التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة ، و كذا المقاطعات. - قرار مشترك لوزير التعمير و إعداد التراب الوطني و وزير الداخلية رقم 3214.13 صادر في 10 من محرم 1435 (14 نونبر 2013) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها. - الظهير الشريف رقم 1.16.124 الصادر في 21 من ذي القعدة 1437 الموافق ل 25 غشت 2016 بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء . - قرار جبائي رقم 2019/12 بتاريخ 22 يناير 2019 المتعلق بتحديد و بنسب و أسعار الرسوم و الحقوق و الواجبات المستحقة لفائدة ميزانية جماعة بني ملال؛ (الفصل 3).
الوثائق المطلوبة	- طلب خطي موجه لرئيس الجماعة. - تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية و المسح العقاري و الخرائطية ، تعين فيه حدود الأرض المراد تجزئتها. - شهادة مسلمة من المحافظة على الأملاك العقارية، تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة، و بتاريخ حديث. - شهادة المطابقة للأشغال مصادق عليها من طرف مكتب الدراسات المكلف بتتبع أشغال المشروع. - جميع تحاليل المختبر العمومي للتجارب و الدراسات الخاصة بطرقات التجزئة. - محاضر الورش موقعة من طرف المصالح التي قامت بالمعاينة. - التزام من صاحب المشروع بطلب التسليم النهائي بعد مرور عام من التسليم المؤقت. - تصميم تحديد الأنصاب للبقع مصادق عليه من طرف مهندس طبوغرافي معترف به. - الفواتير الحقيقية لتكلفة الأشغال ، بالنسبة للماء الصالح للشرب ، الصرف الصحي ، و أشغال تجهيز الطرقات و الكهرباء و الإنارة العمومية و شبكة الاتصالات ، إذا تعلق الأمر بإحداث تجزئات عقارية معدة لإقامة إما فيلات أو عمارات ذات ثلاث طوابق و ما فوق . - مستحقات الوكالة المستقلة لتوزيع الماء و الكهرباء - مستحقات من طرف مصلحة التطهير و مصلحة المياه . - مستحقات الكهرباء من المكتب الوطني للكهرباء.

مصلحة إيداع الطلب	- مكتب ضبط الجماعة (مقابل وصل إيداع مرقم و مؤرخ) - مكتب التجزئات
المصالح الإدارية المكلفة بإنجاز المسطرة	- تتألف لجنة التسلم المؤقت للأشغال من : - ممثل رئيس الجماعة رئيسا؛ - المهندس المعماري المزاول عمله في الجماعة (المسؤول عن مكتب التجزئات) أو المهندس المعماري للعمالة أو الإقليم؛ - المهندس المزاول عمله في الجماعة أو مهندس العمالة أو الإقليم ؛ - ممثل السلطة الإدارية المحلية؛ - ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو إذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية ممثل هذه الوكالة؛ - ممثل مصالح المحافظة على الأملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي والخرائطية المعنية؛ - ممثل الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية إذا تعلق الأمر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية؛ - ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء؛ ويدعى كذلك لحضور أعمال اللجنة : - ممثل المكتب الوطني للبريد والاتصالات السلكية و اللاسلكية عندما تكون التجزئة متصلة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية و اللاسلكية ؛ - ممثل المصالح الجهوية لوزارة الشؤون الثقافية عندما يكون للتجزئة تأشير على المباني التاريخية و المواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها؛ - ممثل عن القائد الجهوي للوقاية المدنية؛ - ممثل مكتب الممتلكات الجماعية؛ - ممثل مكتب الإنارة العمومية بالجماعة؛ - ممثل مكتب الاغراس بمصلحة الأشغال و الشؤون التقنية و الدراسات بالجماعة؛ - يدعى صاحب التجزئة و المقاول و المهندس المعماري و المهندسون المختصون و مهندس المساحة لحضور اجتماع اللجنة. (المادة 24 من القانون رقم 25.90)
المدة الزمنية لإنجاز المسطرة	- 45 يوما كأجل أقصى من تاريخ إيداع الطلب و تكملته مع عدم وجود أي ملاحظات من طرف اللجنة.
رسوم المسطرة	- الفصل 3 من القرار الجبائي رقم 2019/12 بتاريخ 22 يناير 2019 المتعلق بتحديد نسب و أسعار الرسوم و الحقوق و الواجبات المستحقة لفائدة ميزانية جماعة بني ملال. - يحدد سعر الرسم على عمليات تجزئة الأراضي بنسبة 5% من مجموع تكلفة الأشغال التي يتطلبها التجهيز المتعلق بالتجزئة دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة. (القانون رقم 47.06)
المصلحة المختصة بتقديم الخدمة المطلوبة	- مكتب التجزئات

1. موضوع المسطرة:

تتناول المسطرة الإجراءات الأساسية للتسلم المؤقت لأشغال التجزئة وذلك طبق الشروط والمساطر المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل؛

2. قواعد التدبير

يتم التسلم المؤقت داخل أجل 45 يوما من تاريخ التصريح بانتهاء أشغال التجهيز.

- أعضاء لجنة التسلم المؤقت المكونة من
  - ✓ ممثل الجماعة
  - ✓ المهندس المعماري المزاول عمله بالجماعة
  - ✓ ممثل الوكالة الحضرية
  - ✓ ممثل مصالح المحافظة العقارية و الأشغال الطبوغرافية المعنية
  - ✓ ممثل مصالح وزارة التجهيز إذا كان مشروع التجزئة المراد إنجازها يقع بجانب طرق الموصلات البرية غير الطرق الجماعية
  - ✓ ممثل الهيئة المكلفة بالاتصالات
  - ✓ ممثل المصالح الجهوية لوزارة الثقافة عندما يكون للتجزئة تأثير على المباني التاريخي و المواقع الطبيعية أو المرتبة الواقعة بالقرب منها.

- إذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، تضم اللجنة

  - ✓ ممثل كل مجلس من المجلس المعنية
  - ✓ المهندس المعماري أو المهندس المختص المزاولين عملها في كل جماعة من الجماعات المذكورة
  - ✓ و إن اقتض الحال، المهندس المعماري و المهندس المختص المزاولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة
  - ✓ في هذه الحالة تعود رئاسة اللجنة المكلفة بتسلم الأشغال لممثل السلطة الإدارية التي سلمت الإذن بإحداث التجزئة.

- إذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال لما تم التنصيص عليه في الوثائق المذكورة تقوم بتحرير وثيقة المعاينة تضمن إثبات هذه الحالة.

يجب على صاحب التجزئة بعد تبليغه وثيقة إثبات الحالة المعاينة القيام بتسوية الوضعية القائمة داخل الأجل المحدد؛ في حالة عدم القيام بذلك تتولى السلطة المحلية على نفقة مالك الأرض بإنجاز الأشغال التكميلية.

يتوقف التسلم المؤقت على مراقبة إضافية تقوم بها مصالح الاتصالات إذا تعلق الأمر بتجزئات ينص الإذن بإحداثها على إقامة الخطوط اللازمة لوصل بقعها بشبكة الاتصالات .

يجب أن يتم القيام بهذا التحقق داخل أجل شهر يحتسب من تاريخ التصريح بانتهاء الأشغال[20]

[20] المادة 26 من القانون رقم 90.25

3. الأداء المتوقع

لا يتم التسلم المؤقت إلا بعد التحقق أن أشغال التجهيز قد تم إنجازه كما هو منصوص عليه في المشروع المأذون به.

4. تعاريف:

التسلـــم المـؤقت : فور انتهاء أشغال تجهيز التجزئة، يصرح المجزئ بذلك إلى الجماعة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإذن بالتسلم أو يودعه بمكتب ضبط الجماعة مقابل وصل بالتسلم.

يتعين على الجماعة أن تخبر في الحال المصالح المكلفة بالاتصالات قصد التحقق من أن الأشغال المتعلقة بربط التجزئة بشبكة الاتصالات قد تم إنجازها كما يجب.

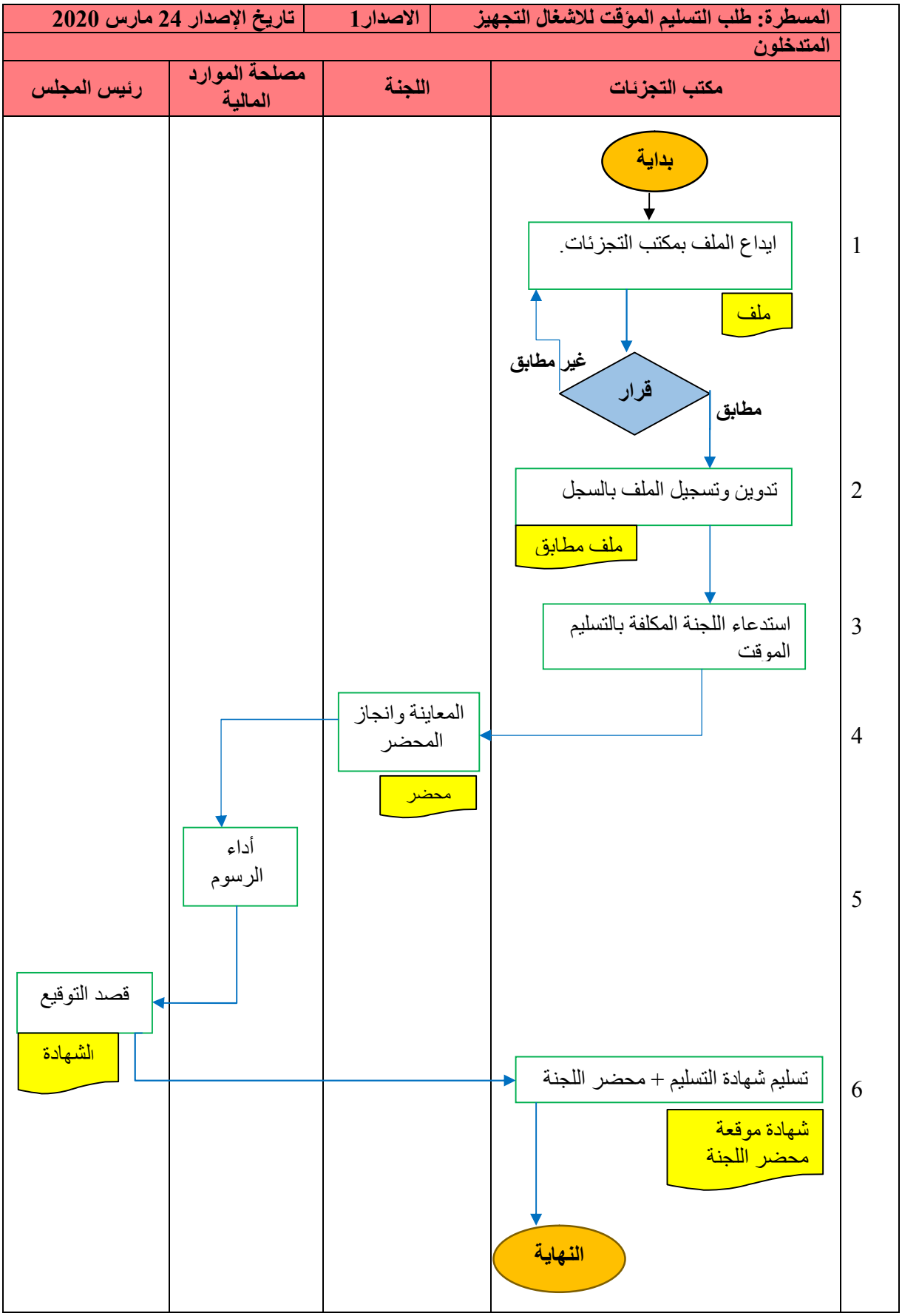
يتم تبعا لهذا التصريح القيام بتسلم مؤقت.

5. السرد الوصفي للمسطرة

المسطرة : طلب التسليم المؤقت لاشغال التجزئة					الاصدار1	تاريخ الاصدار: 24 مارس 2020			
						المتدخلون			
المرحلة	وصف المهام	المدخلات	الآجال	المخرجات	طبيعة المسؤولية (*)	مكتب التجزئات	اللجنة	مصلحة الموارد المالية	رئيس المجلس
1	ايداع الملف بمكتب التجزئات ؛ مراقبة الملف و التأكد من صحة المعلومات.	الملف	عند الاستلام	ملف مطابق	المراقبة	*			
2	تدوين الطلب بسجل مرقم. إرسال نسخة من الملف إلى المصالح التقنية بالولاية و الوكالة الحضرية ووكالة الحوض المائي لام الربيع و مكتب الممتلكات الجماعية قصد الإخبار.	معلومات	بعد المراقبة	سجل مرقم	التنفيذ	*			
3	استدعاء اللجنة المكلفة بالتسليم المؤقت	معلومات مسجلة	بعد التدوين	استدعاء	التنفيذ	*			
4	المعاينة وانجاز محضر التسلم	الملف	بعد المعاينة	محضر التسليم	المراقبة و المصادقة		*		
5	أداء واستخلاص جميع الرسوم و الواجبات الجماعية المستحقة.	جميع فواتير التكلفة الحقيقية لأشغال التجهيز. إقرار بالتكلفة الإجمالية الحقيقية للأشغال التجهيز المتعلق بالتجزئة.	عند الاستلام	وصل أداء	التنفيذ			*	
6	توجيه الملف الى الرئيس قصد إمضاء شهادة التسلم . تسليم شهادة التسليم المؤقت للمعني بالأمر مرفوقة بنسخة من محضر اللجنة.	مشروع شهادة التسليم	داخل أجل يوما 45	شهادة التسليم موقعة	التوقيع				*

(طبيعة المسؤولية*)من أجل: الإخبار- التنفيذ – المراقبة – المصادقة - التأشير- التوقيع

6. الرسم البياني



7. **نقط المراقبة**

المتدخلون	مهام المراقبة
مكتب التجزئات	- مراقبة توفر الملف على جميع الوثائق - مراقبة مضامين الوثائق المكونة للملف - مراقبة مضمون الرخصة قبل تسليمها
لجنة التسلم المؤقت للأشغال	- مراقبة الملف - دراسة الملف - المعاينة
رئيس المجلس الجماعي	- مراقبة محضر اللجنة - التوقيع على شهادة التسليم المؤقت

8. **النماذج :**

- **نموذج شهادة التسليم المؤقت.**

Royaume du Maroc
Ministère de l'intérieur
Région Beni Mellal- khenifra
Province de Béni Mellal
Commune de Béni Mellal
Service de lotissement

ATTESTATION DE RECEPTION
PROVISOIRE DES EQUIPEMENTS V.R.D
DU LOTISSEMENT
OBJET DU TITRE FONCIER N° /10
SIS À: BENI MELLAL

Le Président de la Commune de Béni Mellal.

- Vu l'autorisation du lotir n° **/ du / /** relative au lotissement objet du T.Foncier n° **/** sis Beni Mellal ;
- Vu le Procès Verbal de la commission de réception provisoire des équipements du dit lotissement en date du **/ / ;**
- Vu le certificat d'inscription du lotissement assorti du plan foncier délivré par la conservation foncière de Beni Mellal en date du **/ / ;**
- Vu le devis de la régie autonome de distribution d'eau et d'électricité de Tadla (Eau Potable et Assainissement) n° **/** du **/ /** ;
- Vu le reçu de l'office nationale de l'électricité n° **du / /** ;
- Vu le reçu de la régie municipale (municipalité de Beni Mellal n° du **/ / .**

Atteste que les formalité prescrites par le dahir n°1-92-7 du 15 hijja 1412(17juillet 1992) portant promulgation de la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupe d'habitations et morcellement ont été accomplies.

Par conséquent la réception provisoire du dit lotissement est déclarée.

Beni Mellal, le :……

LE PRESIDENT DE LA COMMUNE DE BENI MELLAL