البنايات المعدة للسكنى – تخصيص مساكن للبوابين

ظهير شريف بمثابة القانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر1977) يتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى[1]

الحمد لله وحده؛

الطابع الشريف – بداخله :

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماه الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 102منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

الجزء الأول: ميدان التطبيق

الفصل 1

تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على البنايات الكائنة داخل دائرة الجماعات الحضرية المحددة لائحتها بمرسوم[2].

الجزء الثاني: تعهد البنايات

الفصل 2

إن تعهد البنايات كيفما كان نوعها أو وجه استعمالها وعدد المساكن أو الأماكن المشتملة عليها يجب أن يقوم به مأمورون غير مسكنين أو مقاولات مختصة مع مراعاة مقتضيات الفصل الثالث.

وتحدد بموجب مرسوم كيفيات تطبيق هذا الفصل، لاسيما منها المتعلقة بالتعهد.

1- الجريدة الرسمية عدد 3388 مكرر بتاريخ 26 شوال 1397 (10 أكتوبر 1977)، ص 2855.
2- أنظر المرسوم رقم 2.76.069 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) بتطبيق الظهير الشريف رقم 1.76.258 الصادر بمثابة قانون يتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى؛ الجريدة الرسمية عدد 3392 بتاريخ 19 ذو القعدة 1397(2 نونبر 1977)، ص3203.

الجزء الثالث: تخصيص مساكن للبوابين

الفصل 3

إن كل بناية أو مجموعة بنايات للسكنى تضم عشرة مساكن على الأقل يجب أن تشتمل على مكان للبواب في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها. وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد.

ويكتسي اعداد مكان ثان للبواب والالتجاء إلى بواب آخر صبغة إجبارية كلما تجاوز عدد المساكن أحد أضعاف عشرة.

ويعتبر بوابا كل شخص مأجور يشغله الملاك أو عند الاقتضاء المسؤول عن تسيير شؤون البناية ويكون مسكنا في البناية المذكورة أو في ساحاتها و ملحقاتها للقيام بأعمال الحراسة والتعهد.

الفصل 4

إن ملاكي البنايات المشيدة قبل تاريخ العمل بظهيرنا الشريف هذا يتوفرون على أجل سنة يبتدئ من هذا التاريخ للامتثال إلى مقتضياته.

وإذا كان من اللازم إنجاز بناء جديد وجب أن تطلب رخصة البناء في أجل ستة أشهر يبتدئ من تاريخ العمل بظهيرنا الشريف هذا وأن ينجز البناء في أجل السنة الموالية لتاريخ رخصة البناء. ويمكن أن يرفع هذا الأجل إلى الضعف من لدن السلطة التي سلمت الرخصة فيما إذا اعترضت البناء صعوبات خاصة.

الفصل 5

تعفى من الوجوب المقرر في الفصل 3 البنايات أو مجموعات البنايات التي يكون فيها إعداد مكان للبواب متعذرا من الناحية التقنية أو يؤدي بالنسبة للسنة الموالية لتاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا إلى انخفاض المبلغ السنوي الإجمالي للأكرية بنسبة تتجاوز 33% وتكون القيمة الكرائية للأماكن الواجب اعتبارها هي القيمة التي تحددها مصلحة الضرائب الحضرية.

الفصل 6

يجب أن تستوفي مساكن البوابين الشروط المعينة في التشريع المعمول به في ميدان التعمير والسكنى وجميع القواعد الأخرى المحددة بمرسوم عند الاقتضاء.

الجزء الرابع: مقتضيات مشتركة

الفصل 7

إن مهمة تشغيل البواب أو المأمور للقيام بأعمال التعهد تسند طبق شروط تحدد بمرسوم إلى الملاك أو عند الاقتضاء إلى المسؤول عن تسيير شؤون البناية.

الفصل 8

بالرغم عن جميع المقتضيات القانونية أو التعاقدية المخالفة أو جميع الأعراف المنافية فإن مبلغ الأجور والتحملات الاجتماعية الناتجة عن تطبيق ظهيرنا الشريف يتحمله بنسبة الثلث ملاك البناية وبنسبة الثلثين الساكنون فيها عن طريق إدماجهما في التحملات الكرائية.

وفيما يخص البنايات ذات الملكية المشتركة فإن مجموع الأجور والتحملات الناتجة عن تخصيص مساكن للبوابين وعن أعمال التعهد يوزع على الملاكين الشركاء تبعا لنسب حقوقهم.

الجزء الخامس: مقتضيات خاصة ببنايات السكنى الاقتصادية

الفصل 9

إن كل بناية أو مجموعة بنايات للسكنى الاقتصادية تضم ما بين عشرين وأربعين مسكنا وتدخل في نطاق تطبيق ظهيرنا الشريف هذا يجب أن تشتمل على مكان للبواب في البناية نفسها أو في ساحاتها أو ملحقاتها وأن يقوم فيها بواب بأعمال الحراسة والتعهد.

ويكتسي إعداد مكان ثان للبواب والالتجاء إلى بواب آخر صبغة إجبارية إذا كان عدد مساكن البناية أو مجموعة البنايات يتجاوز أربعين مسكنا.

وكذلك يكون الشأن فيما إذا تجاوز عدد المساكن أحد أضعاف أربعين.

الفصل 10

يجب ألا تقل المساحة اللازمة لمسكن البواب عن:

- 30 مترا مربعا بخصوص حجرة واحدة ومطبخ ومكان للنظافة في كل بناية أو مجموعة بنايات لا تضم أكثر من ثلاثين مسكنا؛
- 45 مترا مربعا بخصوص حجرتين ومطبخ ومكان للنظافة في كل بناية أو مجموعة بنايات تضم ما بين واحد وثلاثين وأربعين مسكنا.

وفيما يخص كل شطر إضافي فوق الأربعين مسكنا يضم أقل من ثلاثين مسكنا أو ما بين ثلاثين وأربعين مسكنا يجب أن تكون المساحة اللازمة لمسكن البواب هي المساحة المحددة أعلاه بالنسبة لعدد المساكن المطابقة لها.

الفصل 11

تعتبر بناية للسكنى الاقتصادية حسب مدلول ظهيرنا الشريف هذا كل بناية أو مجموعة بنايات :

- تقع في مناطق السكنى الاقتصادية المحدثة طبق الشروط المقررة في المرسوم رقم 2.64.445 الصادر في 21 شعبان 1384 (26 دجنبر 1964) بتحديد مناطق السكنى الاقتصادية والمصادقة على النظام العام للبناء المطبق على هذه المناطق أو المعينة في تصاميم التهيئة والمبينة تطبيقا للتشريع المصادق عليه بموجب هذا المرسوم ؛
- أو تكون لها قيمة عقارية لا يتجاوز مجموعها المقادير المحددة في التشريع المتعلق بمنح قروض لبناء واقتناء مساكن اقتصادية.

الجزء السادس: البوابون والمأمورون للقيام بأعمال التعهد

الباب الأول: النظام الأساسي للبوابين

الفصل 12

تطبق مقتضيات التشريع الخاص بالشغل والضمان الاجتماعي على البوابين مع مراعاة مقتضيات الفصل 13.

الفصل 13

تحدد الأجرة بالاتفاق الحر بين الطرفين. ويعتبر مسكن البواب جزءا من أجرته.

وتعتبر المنافع العينية الممنوحة للبوابين في تقدير مبلغ الأجرة ولا يجوز في أي حال من الأحوال اعتبارها وحدها بمثابة أجرة. أما الجزء العيني من الأجرة الذي يشكل على الخصوص القيمة الكرائية لمسكن البواب فلا يجوز بأي حال من الأحوال أن يتجاوز نسبة 33%من أجرته الإجمالية.

وتكون القيمة الكرائية المعتبرة هي القيمة التي تحددها مصلحة الضرائب الحضرية.

الفصل 14

تجري على الإجازة السنوية المؤدى عنها التي يستفيد منها البوابون مقتضيات الباب الرابع عشر من الظهير الشريف الصادر في 5 صفر 1365 (9 يناير1946) بشأن الإجازات السنوية المؤدى عنها، حسبما وقع تغييره وتتميمه.

الفصل 15

إن البواب الذي يفصله المشغل عن عمله لا يمكن إجباره على مغادرة مسكنه قبل أجل ثلاثة أشهر أو دون أداء تعويض يعادل مبلغ الكراء عن ثلاثة أشهر لمسكن يماثل المسكن الذي يشغله.

وإذا ارتكب البواب خطأ فادحا في مزاولة مهامه جاز لقاضي الأحكام المستعجلة التابع له موقع البناية الأمر – بناء على طلب من المشغل – بطرده من العمل في الحال وبإفراغ المسكن الذي يشغله.

الباب الثاني: النظام الأساسي للمأمورين للقيام بأعمال التعهد

الفصل 16

تطبق مقتضيات التشريع الخاص بالشغل والضمان الاجتماعي على المأمورين للقيام بأعمال التعهد.

الجزء السابع: إثبات المخالفات – العقوبات

الفصل 17

يثبت المخالفات لمقتضيات ظهيرنا الشريف هذا حسب الحالة ضباط الشرطة القضائية ومفتشو ومراقبو الشغل وموظفو الجماعات الحضرية المنتدبون لهذا الغرض.

الفصل 18

يعاقب بغرامة يتراوح قدرها بين 500 و2.000 درهم كل من كان ملزما بإعداد أو بناء مسكن للبواب ولم يف بواجباته في الآجال المقررة بالفصل 4.

الفصل 19

يعاقب بغرامة يتراوح قدرها بين 2.000 و5.000 درهم كل من كان ملزما بتشغيل بواب أو مأمور للقيام بأعمال التعهد وارتكب إحدى المخالفات الآتية :

1. عدم التصريح بالمنصب الشاغر في الآجال المقررة ؛
2. شغور المنصب طيلة مدة تتجاوز شهرين ما عدا في حالة قوة قاهرة مثبتة ؛
3. تشغيل شخص خلافا لمقتضيات مرسوم التطبيق المنصوص عليه في الفصل20.

ويجوز للسلطة المحلية في الحالة المشار إليها في الفقرة 2 أعلاه أن تعين حتما من يشغل المنصب على نفقة الأشخاص الملزمين بتشغيل بواب أو مأمور للقيام بأعمال التعهد.

ويعتبر العقد المبرم طبق الشروط المشار إليها في الفقرة 3 باطلا ولا عمل به.

الفصل 20

تحدد كيفيات تطبيق ظهيرنا الشريف هذا بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير الداخلية.

الفصل 21

ينشر في الجريدة الرسمية ظهيرنا الشريف هذا المعتبر بمثابة قانون.

وحرر بالرباط في 24 شوال 1397(8 أكتوبر 1977).

وقعه بالعطف
الوزير الأول
الإمضاء : أحمد عصمان

1100816118

فهرس

الجزء الأول: ميدان التطبيق 2
الجزء الثاني: تعهد البنايات 2
الجزء الثالث: تخصيص مساكن للبوابين 3
الجزء الرابع: مقتضيات مشتركة 4
الجزء الخامس: مقتضيات خاصة ببنايات السكنى الاقتصادية 4
الجزء السادس: البوابون والمأمورون للقيام بأعمال التعهد 5
الباب الأول: النظام الأساسي للبوابين 5
الباب الثاني: النظام الأساسي للمأمورين للقيام بأعمال التعهد 6
الجزء السابع: إثبات المخالفات – العقوبات 6
فهرس 8