

العنوان:	الحماية الجنائية للمجال العمراني
المصدر:	مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية
الناشر:	المصطفى الغشام الشعبي
المؤلف الرئيسي:	الخلوفي، محمد
المجلد/العدد:	ع6
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2020
الشهر:	غشت
الصفحات:	130 - 152
رقم MD:	1105944
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	التراث العمراني، التخطيط الحضري، الحماية الجنائية، التشريعات المغربية
رابط:	<a href="http://search.mandumah.com/Record/1105944">http://search.mandumah.com/Record/1105944</a>

## الحماية الجنائية للمجال العمراني

محمد الخلوفي. دكتور في القانون الخاص.

إن المجتمع عبارة عن علاقة مشتركة بين ثلاثة معطيات أساسية، العنصر الاقتصادي والاجتماعي وهو القاعدة والإطار، والقانون هو الوسيلة المنظمة، والإدارة هي الأداة التي عبرها يتم تنفيذ القانون، فالقانون يسعى إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في تهيئة المجال العمراني ومراقبته بكيفية عقلانية، والمصلحة الخاصة التي تتجلى في الاستفادة من الملكية العقارية كحق كوني ودستوري.

فالتشريع التعميري يأتي استجابة لحاجيات ملحة أملتها ضرورات التخطيط الحضري، هذه الحاجيات هي التي أرغمت الدولة على إيجاد نظام قانوني كفيل بالمحافظة على مقتضيات ومتطلبات الصالح العام في ميدان العمران والبناء، وفي نفس الوقت ضمان حماية لحقوق مصنفة من فئة قدسية الحق في الملكية من خلال الحق في البناء.

ونظراً للخروقات الكثيرة التي يشهدها المجال العمراني، وما يترتب عنها من آثار سلبية على جمالية العمران، فقد أقرت تشريعات مختلف الدول – سواء المتقدمة منها أو النامية – مقتضيات ذات طابع زجري، يختلف نوعها ومداهها حسب جسامة المخالفة، فنتجها بعضها في معاقبة المخالفين إلى حد إقرار العقوبات السالبة للحرية، فضلاً عن فرض غرامات مالية تكبر قيمتها كلما اتسعت جسامة المخالفة، في حين تكتفي بعضها بفرض الغرامات المالية.

والمشرع المغربي بدوره عمل على تبني سياسة زجرية خاصة بالمجال العمراني، بحيث أصدر مؤخراً، وبالتحديد بتاريخ 25 غشت 2016 قانون خاص بزجر ومراقبة المخالفات في مجال العمران والبناء، ويتعلق الأمر بقانون رقم 12.66 القاضي بتغيير وتتميم كل من قانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، وقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية والتقسيمات، حيث هم هذا القانون على تحديد مختلف الأفعال والتصرفات التي تعد مخالفة لمقتضياته، كما بين الأركان المكونة لهذه الأفعال، والتي لا يتحقق وصف المخالفة أو

الجريمة إلا بتوفرها مجتمعة، هذا بالإضافة إلى تقريره لمجموعة من العقوبات الزجرية، التي تختلف وتتنوع من مخالفة إلى أخرى بين العقوبات الأصلية؛ كالعقوبة السالبة للحرية، والغرامات المالية، أو العقوبات الإضافية؛ كالأمر بالهدم، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه والمصادرة.

لذا وبغية الإلمام بجميع جوانب ومظاهر الحماية الجنائية التي خصها المشرع المغربي لمجال التعمير فإننا سنعمل على تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين:

مبحث أول نخصه لمدى فعالية القواعد العامة، وكذا الدوريات الخاصة في توفير الحماية الجنائية، بينما سنخصص المبحث الثاني لإبراز الحماية الجنائية الخاصة التي تضمنها القانون رقم 12.66 والخاص بزجر ومراقبة المخالفات في مجال العمران والبناء

### **المبحث الأول: الحماية الجنائية للمجال العمراني بين القوانين العامة والدوريات الخاصة**

إذا ما كان قانون الالتزامات والعقود هو التشريع العام للتعاملات المدنية، فإن القانون الجنائي هو الشريعة العامة التي يحاول من خلالها المشرع مكافحة الظاهرة الإجرامية، وذلك من خلال بسط مجموعة من القواعد العامة التي تتداخل مع الجرائم المرتكبة في مختلف المجالات، ومن بينها المجال العمراني الذي يهمننا في هذه الدراسة **(المطلب الأول)**، كما أنه ونظرًا لقلّة تدخل المشرع المغربي لإصلاح قوانين التعمير، فقد حاولت الوزارة المعنية بالمجال سد بعض الثغرات التي تعثر به من خلال إصدار دوريات خاصة بين الفينة والأخرى **(المطلب الثاني)**.

### **المطلب الأول: فعالية القواعد العامة للقانون الجنائي في حماية المجال العمراني**

نظرًا لما يعانيه المجال العمراني من خروقات وجرائم مرتكبة من قبل المؤتمنين على تطبيق القوانين والأنظمة، عمل المشرع المغربي على زجر الأفعال الصادرة عن الموظفين الساهرين على تطبيق القانون، وذلك من خلال القانون الجنائي المغربي لسنة 1962، ومن بين أهم هذه الجرائم نجد:

### **أولاً: جريمة إفشاء السر المهني**

لم يكن للسر المهني في القانون الجنائي الأوروبي القديم أي حماية عقابية، ولهذا لم يكن كشف الأسرار المهنية من قبيل الجرائم الجنائية حتى وقت قريب، بحيث لم يرد أي نص عقابي لمواجهة كشف الأسرار المهنية إلا في عام 1810 في فرنسا حينما وضعت المدونة العقابية النابوليونية، ونظمت هذه الجريمة بمقتضى المادة 378 من قانون العقوبات آنذاك<sup>1</sup>.

وفي بداية تطور هذه النظرية كانت تطبق على ثلاث طوائف معينة هي الأطباء، المحامون، القساوسة؛ أي: رجال الدين المسيحي، ولكن مع ظهور مهن أو وظائف جديدة بفعل تطور الحياة في المجتمع اتسعت دائرة الطوائف المهنية، وبالتالي أثير على بساط البحث موضوع اتساع دائرة السر المهني<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى التشريع المغربي نجده ينص في الفصل 446 من القانون الجنائي على أن "الأطباء والجراحون وملاحظو الصحة، وكذلك الصيادلة والمولدات، وكل شخص يعتبر من الأمانة على الأسرار بحكم مهنته، أو وظيفته الدائمة أو المؤقتة إذا أفشى سرًا أودع لديه، وذلك في غير الأحوال التي يجيز له فيها القانون، أو يوجب عليه فيها التبليغ عنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر، وغرامة من ألف ومئتين إلى عشرين ألف درهم".

وعليه يعتبر السر المهني أمانة في عنق الموظف العمومي، ويتطلب منه ما تتطلبه الأمانة بصفة عامة، وعليه فالموظف مطالب بكتمان جميع الأسرار التي تصل إلى علمه أثناء قيامه بوظيفته<sup>3</sup>، أو بمناسبتها؛ إذ أن كل شخص يعتبر من الأمانة على الأسرار بحكم الخدمة أو وضعيته يعتبر جانحًا في حالة إفشائه لسر أودع لديه، وهكذا فقد يحدث على سبيل الافتراض أن يقوم أحد المسؤولين بالمصالح المركزية بوزارة الإسكان والتعمير بتسريب معلومات عن مشاريع لأحد المستثمرين الخواص، وتسليمها خلاً للمساطر الإدارية وللمبادئ والأخلاقيات التي يتعين على المسؤولين السامين التشبع بها، فتتحقق بذلك جريمة إفشاء السر المهني، والتي يمكن أن يكون لأمر انتشارها واستفحالتها وقع خطير على مستقبل التعمير بالمغرب خصوصاً

<sup>1</sup> أحمد محمد محمود، شرح قانون العقوبات، دار النهضة العربية للطبع والنشر، القاهرة، 2015، ص: 325.

<sup>2</sup> عبد الرحيم صدقي، الأسرار المهنية في القانون الجنائي، مجلة المحاكم المغربية، ماي يونيو 1986، عدد 43، ص: 9.

<sup>3</sup> هشام اليوسفي، الحماية الجنائية للسر المهني، بحث لنيل دبلوم الماستر في العدالة الجنائية والعلوم الجنائية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ظهر المهرز فاس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، السنة الجامعية 2011-2012، ص: 8.

في الحالة التي ينجم على إفشاء الأسرار المهنية ارتفاع شدة المضاربات من طرف السماسرة والمنعشين العقاريين، وما قد يترتب عن ذلك من استباق في اقتناء الأراضي المتواجدة خارج الدار الحضري للمدن لمعرفتهم المسبقة بقرارات السلطات المركزية حول إدراجها داخل تصميم التهيئة<sup>1</sup>.

وتقوم هذه الجريمة على ركن مادي وآخر معنوي، فبالنسبة للركن المادي فيتحقق بقيام العناصر التالية:

### حقيقة السر:

إن أول تساؤل يطرح عند دراسة جريمة إفشاء السر المهني هو هل السر أمر عهد بثقة إلى شخص لكتمه، أم أن السر هو معرفة مكتسبة بدون أن يكون قد عهد بها أحد الأشخاص إلى آخر لكتمها؟

بالرجوع إلى الفقه والقضاء نجدهما قد اتفقا على تبني معيار المعرفة المكتسبة بدلاً من معيار الثقة الصريحة لمعرفة السر؛ أي: أن معرفة الشخص بسبب وظيفته لسر ما يمكن معاقبته إذا ما أفشاه، ولو لم يعهد إليه صراحة بكتمان هذا السر؛ ولهذا فإذا لم يكن قد عرف السر بسبب ممارسته وظيفته فلا يحق عقابه عن إفشاء الأسرار وفقاً لنص المادة 378 عقوبات فرنسي<sup>2</sup>.

### التثبت من السر:

يجب أن نتثبت من أن "المعرفة المكتسبة" التي حصل عليها كاتم السر أمراً غير معروف chose inconnue لكل فيما عدا من عهد إليهم بكتمانه، ولو لم يترتب على هذا الإفشاء أي ضرر، ومن ثم فلو كانت المسألة التي عهد بكتمانها يعرفها الكل، فلا تكون سرّاً بالمعنى الفني الدقيق، أما لو كان لا يعرفها الجمهور أو يوجد شك حول صحتها فيجوز معاقبة الشخص

<sup>1</sup> محسن البكري، الحماية الجنائية للمجال العمراني، رسالة لنيل شهادة الماستر، القانون الجنائي، الرباط، سنة 2010-2011، ص:32.

<sup>2</sup> محمد الهادي، السر المهني ووسائل الاتصال الحديثة، مقال منشور بالمجلة القانونية عدد 86، يناير فبراير 2001، ص: 120.

على إفشاء السر<sup>1</sup>، حتى لو هناك شك بسيط في معرفة العامة بها<sup>2</sup>، كذا لا يجدي الدفع بعدم حدوث ضرر لمن أفشى سره؛ فالضرر ليس ركنًا في السر.

### فعل الإفشاء:

الواقع أن الإفشاء فعل مادي إما أن يقع أو لا يقع؛ لذا لا يتصور الشروع في هذه الجريمة، ولكن قد يكون الإفشاء جزئيًا لا كليًا، شفويًا لا كتابيًا، موجهًا لشخص لا للكافة، موجهًا لأشخاص غير ملتزمين باحترام كتمان السر المهني لا لأشخاص ملتزمين بحماية السر المهني، ومع هذا يجب أن يكون الإفشاء يحتوي قدرًا أدنى من المعلومات الدقيقة<sup>3</sup>.

أما الركن المعنوي في جريمة إفشاء السر المهني فيقوم على القصد الجنائي، بحيث لا يعتبر المتهم مرتكبًا لجريمة إفشاء السر المهني؛ إذ لم يتوافر لديه القصد الجنائي، وذلك كما لو ارتكبها خطأ أو إهمالًا بدون أن تتوافر لديه نية الإفشاء، والقصد الجنائي المتطلب في هذه الجريمة هو القصد الجنائي العام الذي يقوم على عنصرين<sup>4</sup>:

\* عنصر العلم: إذ يجب أن يعلم المتهم بأن للواقعة صفة السر الممنوع إفشاؤه.

\* عنصر الإرادة: أن تتجه إرادة المتهم إلى إفشاء ذلك السر.

### ثانيًا: الجرائم المرتكبة من طرف السلطات المختصة في تسليم الرخص

يدخل في مجموعة الموظفين العموميين السلطات المختصة في تسليم الرخص والشواهد. فمن المؤاخذات المؤسفة على بعض هذه السلطات تسليم رخص وشواهد متعددة ومتنوعة مخالفة للقوانين والأنظمة المعمول بها في مجال التعمير، وخصوصًا لوثائق التعمير.

<sup>1</sup> هشام اليوسفي، الحماية الجنائية للسر المهني، نفس المرجع السابق، ص: 24.

<sup>2</sup> محمد الهمادي، السر المهني ووسائل الاتصال الحديثة، نفس المرجع السابق، ص: 123.

<sup>3</sup> عبد الرحيم صدقي، الأسرار المهنية في القانون الجنائي، نفس المرجع السابق، ص: 15.

<sup>4</sup> هشام اليوسفي، الحماية الجنائية للسر المهني، نفس المرجع السابق، ص: 24.

وفي هذا المضمار يدخل تسليم جميع الرخص والشواهد المنصوص عليها في القوانين المعمول بها في مجال التعمير؛ كرخص إحداث التجزئات العقارية، والمجموعات السكنية، وتقسيم العقارات، ورخص البناء والسكن، ومحاضر التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزيئات والمجموعات السكنية، وشواهد تسلمها النهائي، وشواهد المطابقة، وعدم دخول العمليات في نطاق تطبيق القانون رقم 25.90، وبغض النظر عن كون هذه الرخص والشواهد تجعل المستفيد منها حرًا طليقًا من عدد من القيود وتفتح له الباب أمام العديد من المصالح الإدارية لممارسة حقه في استعمال عقاره أو عقاراته، والتصرف فيها وتسجيلها وتقييدها فإنها بصدورها من بعض المسؤولين عن الشرطة الإدارية، ضرب من خيانة مبادئ الحكامة الرشيدة والنظام العمراني، وهذه الرخص والشواهد تجعل المستفيد منها في أغلب الأحيان في مواجهة شرسة مع سلطات إدارية أخرى معينة؛ كالسلطات الإدارية المحلية والوكالات الحضرية على وجه الخصوص<sup>1</sup>.

ولخرق هذه الأعمال الإدارية للقانون يمكن الطعن فيها بالشطط في استعمال السلطة، وإلغائها، أو سحبها عن طريق ممارسة سلطة الحلول، وإذا أثرت مسؤولية السلطات العمومية في هذه الحالة فقد تكون مسؤولية الدولة؛ لأن رئيس المجلس الجماعي، وكما جاء ذلك في منطوق الرسالة الملكية السامية الموجهة إلى الوزير الأول في موضوع تدبير اللامركزية للاستثمار مطلوب منه تطبيق القوانين التي يتولى تنفيذها بصفته سلطة إدارية محلية، واعتبارها لما يحظى به من تزكية ملكية سامية بظهير شريف، أما تجريم هذه الأفعال فلا تجد سندها إلا في أحكام الفصل 361 من القانون الجنائي التي تعاقب على تسليم أو الأمر بتسليم وثائق إدارية لأشخاص لا حق لهم فيها، كما يمكن متابعة هؤلاء المسؤولين بجريمة الغدر تطبيقًا للمادة 141 وما بعدها من نفس القانون<sup>2</sup>.

### ثالثًا: جريمة التزوير المرتكبة من الموثقين

يلعب الموثق دورًا هامًا في مجال التعمير والبناء، وذلك من خلال تحريرهِ لمجموعة من التصرفات الواردة على الملكية العقارية؛ كإبرام العقود المتعلقة بعملية البيع أو الإيجار المشار

<sup>1</sup> نور الدين العمراني، المسؤولية الجنائية عن تزوير المحررات، مجلة الأملاك، عدد 2006، ص: 180.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص: 181 و182.

إليها في قانون 25.90. ويتابع الموثق جنائياً في الحالات التي يقوم فيها بتزوير أحد المحررات الرسمية أو العرفية، ومثال ذلك قيامه بالتواطئ مع أحد المتعاقدين فيزيد أو ينقص من شروط العقد<sup>1</sup>.

حيث ينص الفصل 360 من القانون الجنائي على أنه "من زيف أو غير في الرخص أو الشهادات أو الكتيبات أو البطاقات أو النشرات أو التواصيل أو جوازات السفر أو أوامر الخدمة أو أوراق الطريق أو جوازات المرور، أو أية وثيقة أخرى تصدرها الإدارات العامة إثباتاً لحق أو هوية أو صفة أو منح ترخيص، يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وغرامة من مئة وخمسين إلى ألف وخمسمئة درهم.

ويجوز علاوة على ذلك أن يحكم عليه بالحرمان عن واحد أو أكثر من الحقوق المشار إليها في الفصل 40 لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر، ويعاقب على المحاولة بنفس العقوبة المقررة للجريمة التامة".

وكغيرها من الجرائم يتطلب لقيام جريمة التزوير توفر كل من الركن المادي والركن المعنوي، ويتحقق الركن المادي عن طريق تحريف وإجلاء واقعة مزيفة محل أخرى صحيحة، وتغيير الحقيقة يكون بالطرق المنصوص عليها في الفصل 352 من القانون الجنائي، حيث تتم بالفعل الإيجابي كالحذف أو الإضافة أو الاختلاف، أو بفعل سلبي كتعمد الموثق إغفال بعض الشروط والوقائع التي يتوجب أن يتضمنها المحرر<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق بالركن المعنوي فيقوم على القصد الجنائي، بحيث تصنف جريمة التزوير من الجرائم العمدية، وذلك بمقتضى الفصل 351 من القانون الجنائي.

### الفقرة الثانية: دور الدوريات الخاصة في حماية المجال العمراني

<sup>1</sup> نادر عبد العزيز شافي، جريمة إفشاء الأسرار عناصرها وعقوباتها، مجلة الجيش، العدد 238/ نيسان، السنة 2005، ص: 45.

<sup>2</sup> محسن بكاري، نفس المرجع السابق، ص: 48.



نظرًا لقلّة تدخل المشرع لإصلاح قانون التعمير، ونظرًا لتباعد فترات تدخله إذ يعدل هذا القانون تقريبًا كل 40 سنة؛ فإن الوزارة المختصة بالقطاع تسعى إلى تجاوز بعض الثغرات عن طريق دوريات أو مناشير تصدر بوتيرة مستمرة.

ويمكن تعريف الدورية أو المنشور بأنها وثيقة إدارية تفسيرية وتوضيحية ذات صبغة داخلية، تصدر عن السلطة العليا في المنظمة الإدارية إلى المستويات الدنيا التابعة لها والتي تدور في فلكها، وتجدر الإشارة إلى أن الفقه يميز بين نوعين من المناشير أو الدوريات تلك التي لا تكتسي سوى تدابير داخلية إدارية، وبين تلك التي تأتي بتعديل حالة قانونية معينة، وتأخذ طابعًا تنظيميًا، وقد سار الاجتهاد القضائي على هذا التمييز؛ لهذا فإن المناشير التفسيرية لقانون التعمير لا تلزم سوى السلطات الإدارية المكلفة بتطبيق هذا القانون ونصوصه التنظيمية بينما لا يجوز للإدارة أن تتخذ مناشير تغير بها النصوص المتداولة، ولشرفي ميدان التشريع المؤطرة للميدان<sup>1</sup>، فما هي الدوريات المؤطرة لمنظومة زجر مخالفات التعمير؟

#### أولاً: الدوريات المتعلقة بتفعيل المراقبة

- منشور بتاريخ 5 أبريل 1991 المتعلق بتقوية المراقبة للوقاية من المخالفات في ميدان البناء وتحسين إنتاج المباني.

وقد جاء به أنه إذا كانت مجموعة من المناطق تظهر بجلاء مظاهر من العشوائية؛ فإن المسؤولية في هذا الإطار تعود إلى جميع المتدخلين في عمليات البناء بما فيهم الأشخاص، وتفرز هذه الحالة ممارسات تتم بجميع مراحل إنتاج البناء، وذلك بشكل مخالف للقوانين والأنظمة المتعلقة بميدان البناء والتعمير، والمتضمنة بطبيعة الحالات لعقوبات خاصة بهذه المخالفات. غير أن التجربة أبرزت أنه إذا كان هذا العقاب ضروري، إلا أنه لا يتسم بالفعالية اللازمة نظرًا؛ لأنه يأتي بعد ارتكاب الفعل المخالف، لذا يجب اتخاذ إجراءات وقائية لتقوية المراقبة المتعلقة بهذا الميدان سواء في مرحلة منح الرخص، أو بعد إنجاز المبنى<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد المحجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، مطبعة دار النشر المغربية، طبعة 2006، ص: 132.

<sup>2</sup> سعد الدين المرابط، الإطار القانوني لمخالفات التعمير، دار الأمانة، الرباط، 2016، ص: 235.

ومن هنا نص المنشور على عدة تدابير يجب اتخاذها عند تقديم طلب الرخصة، والخاصة بالوثائق اللازمة لاستكمال الملف، حيث أوجبت ضرورة إضافة عقد المهندس، وشهادة نظام المهندسين المعماريين، تثبت أن المهندس المعماري المشرف على المشروع هو في وضعية قانونية بالنسبة لممارسة المهنة، كما أوجب المنشور على رئيس المجلس الجماعي أن يفرض على مالك البناء عند إنجاز المشروع شهادة إنجاز الورش وبداية الأشغال، وشهادة انتهائها والتي تعتبر ضرورية من أجل منح رخصة السكن من طرف الجماعة<sup>1</sup>.

### - الدورية عدد 61 بتاريخ 28 مارس 1994 [102].

وتضمنت هذه الدورية الموجهة من وزير الداخلية إلى الولاة والعمال، ورؤساء المجالس الجماعية والمفتشين الجهويين، ومديري الوكالات الحضرية شرحاً مفصلاً لنظام الزجر الذي نص عليه قانون التعمير والتجزئات. حيث أشارت الدورية إلى أنه إذا كان قد ترتب عن حركة التمدن السريعة التي عرفت بلادنا خلال العقود الأخيرة نمو سريع في ميدان البناء، واكمه انتشار ظاهرة التجزئات العشوائية والبناء غير القانوني، مما أصبحت معه التدابير المنصوص عليها في القوانين التي كان معمولاً بها قليلة الجدوى، حيث عرضت الدورية النظام الزجري الجديد الذي حملته أحكام القانون رقم 90-12، والقانون رقم 90-25<sup>2</sup>.

وبينت أن من شأن ما جاء به هذين القانونين، من تجديد سواء على صعيد المراقبة، أو على مستوى التدخل الإداري والقضائي استدراك الحالة وضمان التحكم في الحركة العمرانية، ومن أجل ذلك فقد بات من الضروري نهج خطة محكمة تدور حول المحاور الآتية: المراقبة الميدانية المستمرة لحركة البناء، التتبع عن كثب لمختلف مراحل المسطرة، الصرامة في التدخل، وأخيراً تجنيد الوسائل البشرية والمادية اللازمة.

كما أرفقت الدورية بكراسة تتناول بتفصيل كيفية معاينة المخالفات، ومتابعة المسؤولية عنها وإزالتها وزجرها، مشفوعة بنماذج من محاضر المعاينة، وكذا بمختلف المراسلات والوثائق التي تستلزمها المسطرة الجديدة.

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق، ص: 236.

<sup>2</sup> محمد المحجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، مطبعة دار النشر المغربية، طبعة 2006، ص: 132.

## - الدورية عدد 157 بتاريخ 16 مارس 1995.

كما هو الشأن بالنسبة للدوريات والمناشير السالفة الذكر فقد وجهت وزارة الداخلية المشرفة على قطاع التعمير والإسكان آنذاك هذه الدورية إلى ولاية وعمال وعمالات وأقاليم المملكة، وقد تمحورت حول الحد من مخالفات قانون التعمير.

حيث أشارت بداية إلى تزايد التجزئات العشوائية والبناء غير القانوني، وكون أهم مظاهر هذا النزيف هو تلك المنجزة دون الحصول على رخصة، والغير المطابقة للتصاميم المصادق عليها، ثم المباني المأذون لها في مناطق مخصصة للمساحات الخضراء والتجهيزات العمومية، وكذا الترخيص بالبناء على تجزئات غير مسلمة نهائياً، إدخال تغييرات بالمباني دون ترخيص، القيام بالبناء فوق الملك العام، وأخيراً استعمال المبنى دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة<sup>1</sup>.

وذكرت الدورية بالآثار السلبية لهذه المخالفات، وبأهم ما نصت عليه الدوريات السالفة الذكر، وكيف أن هذه التوجيهات لم يتم تنفيذها على الوجه المنتظر؛ ولذلك كان لابد من تذكير السلطات المختصة بأدوارها في مجال ضبط المخالفات، كما بين ذلك القانونين 90-12 و 90-225، وأيضاً مهام زجر هذه المخالفات سواء بالهدم (العامل)، أو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.

وبعد هذا التذكير أشارت الدورية إلى أن فعالية هذا المقتضى تتطلب تعزيز المراقبة والمتابعة بشكل دائم ومستمر.

## - الدورية رقم 45 بتاريخ 22 يناير 1996.

وقد خصت مراقبة أوراش البناء، حيث قدمت إلى كون مجموعة من المجهولين في بعض العمالات والأقاليم ينتحلون صفة مراقبي أوراش البناء، وأشارت الدورية إلى خطورة هذه المظاهر، وما يمكن أن تسببه من ضرر على مستوى الساكنة والإدارة المسؤولة عن هذه

<sup>1</sup> محمد المحجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، نفس المرجع السابق، ص: 132.

المراقبة<sup>1</sup>.

لذا أوصت الدورية بضرورة وضع حملة تحسيسية قوية على مستوى المجالس الجماعية، أو رجال السلطة، من خلال تزويد الأعوان المراقبين للأوراش ببطاقة مماثلة لبطاقة أعوان الدولة في مجال المراقبة، مع ضرورة توعية المواطنين بحقهم في مطالبة عون المراقبة بالبطاقة المذكورة أعلاه.

ويبقى من الضروري إعلام السلطات الجماعية والمحلية، بكل عملية انتحال صفة مراقب ورش، واتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لهذا النوع من التصرفات.

### ثانياً: الدوريات المتعلقة بتشديد الزجر في ميدان التعمير

#### - الدورية عدد 2259/127 بتاريخ غشت 2002

وهي دورية مشتركة بين وزارتي الداخلية وإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة تتعلق بالحد من ظاهرة انتشار البناء غير القانوني، والتي عرفت في السنين الأخيرة تزايداً ملحوظاً في العديد من مناطق المملكة، مما خلق واقعاً عمرانياً مشوهاً أفرز مشاكل لا حصر لها وأخل بشروط متطلبات التنمية العمرانية المتوازية. واكتست الظاهرة في بعض الحالات خطورة كبيرة؛ نظراً لانتشارها بمواقع ذات طابع بيئي متميز، أو بسبب إقامة بناءات مختلفة تشكل تهديداً مستمراً لأمن وسلامة المواطنين، كل ذلك يرجع بالإضافة إلى بعض الأسباب الموضوعية (هجرة قروية ازدياد الطلب على السكن في الوسط الحضري...) إلى تقاعس عدة جهات متدخلة في ميدان التعمير والبناء، ولا سيما في فترات الاستحقاقات الانتخابية التي تعتبر فترة تكاثر الأبنية العشوائية بدون منازع<sup>2</sup>.

لذلك وفي إطار التوجيهات الملكية السامية والسياسة الحكومية، يجدر اتخاذ التدابير والإجراءات الفعالة لزجر كل المخالفات المرتكبة في هذا المضمار، والبحث عن الحلول

<sup>1</sup> محمد المحجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، نفس المرجع السابق، ص: 142.  
<sup>2</sup> سمية البصري، زجر مخالفات البناء بين الواقع ومدى الحاجة للإصلاح، نفس المرجع السابق، ص: 28.

الموضوعية الكفيلة بمعالجة الظاهرة، ولهذه الغاية يتعين على ولاية وعمال الأقاليم<sup>1</sup>:

1- إحداث لجان لليقظة على مستوى كل عمالة أو إقليم تعمل تحت إشراف الوالي أو العامل، وتمثل مهمتها الأساسية في تتبع ومراقبة البناء غير القانوني، من أجل ضبط المخالفات وتحديد المسؤوليات واقتراح التدابير الجزرية، وفي هذا الإطار فهي تقوم:

- حصر وتطبيق مختلف حالات البناء غير القانوني بالاستعانة بالإحصاءات المتوفرة.
- الوقوف على مواطن التقصير في مراقبة البناء غير القانوني، وتحديد المسؤولين عنه.
- اقتراح العقوبات الجزرية في حق المخالفين والمتورطين من سلطات جماعية ومحلية، وأعوان مكلفين بالمراقبة وكافة المتدخلين.

- التنسيق مع الإدارات المسؤولة عن تدبير بعض الملكيات العقارية التي تعرف انتشار ظاهرة البناء غير القانوني؛ كالمصالح المكلفة بالملك الخاص للدولة، والأمالك الغابوية، وأراضي الجموع والكيش، والممتلكات الحبوسية وغيرها، وذلك من أجل اتخاذ الإجراءات الضرورية لحماية هذه الأمالك.

هذا وحتى تتمكن لجنة اليقظة من الاضطلاع بمهامها على أحسن وجه وجب الاستعانة بفرق تتكون من أطر مؤهلة، وتتوفر على كافة الوسائل الضرورية لضمان فعالية نشاطها.

2- اتخاذ الإجراءات القانونية والعملية لمعالجة المخالفات المضبوطة على ضوء التقارير الدورية التي تعدها لجنة اليقظة، ومن أجل ذلك يتعين اتخاذ مجموعة من التدابير أهمها ما يلي:

- التطبيق الصارم للإجراءات الجزرية المنصوص عليها في القوانين والأنظمة المعمول بها، وخاصة النصوص المتعلقة بالتعمير والتجزئات.

- حث رؤساء المجالس الجماعية على تحريك الدعاوي القضائية المختصة.

- تحريك مسطرة الحلول محل رؤساء المجالس الجماعية المتقاعدسين عن القيام بالواجب

<sup>1</sup> مولاي محمد أمrani، دور الجماعات المحلية في ميدان التعمير، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، كلية الحقوق الرباط، 2003-2004، ص: 211.

- فرض تطبيق العقوبات التأديبية في حق الموظفين والأعوان والمتورطين.
- رفع اقتراحات إلى سلطة الوصاية بخصوص تأديب المنتخبين المتورطين في تشجيع البناء غير القانوني، مع تحريك المساطر المتعلقة بالمتابعات القضائية في حقهم إن اقتضى الحال.
- توجيه تقارير دورية إلى مصالح وزارة الداخلية، ووزارة إعداد التراب الوطني تبين فيها بوضوح التدابير المتخذة لزرع المخالفات المسجلة من لدن لجنة اليقظة.
- **الدورية عدد 11525/468/2757 بتاريخ 11 يونيو 2003.**

تعتبر هذه الدورية أول عمل مشترك من نوعه يجمع أطرافاً ثلاثة لا محيد عن أي واحد منها في عملية المراقبة، والحد من انتشار البناء غير القانوني، وهي وزارة الداخلية، وزارة العدل، والوزارة المنتدبة لدى الوزير الأول المكلفة بالإسكان والتعمير، وقد وجهت إلى ولاية الجهات وعمال عمالات وأقاليم المملكة، والوكلاء العامين للملك لدى محاكم الاستئناف، ووكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية، ومديري الوكالة الحضرية.

وتوخت هذه الدورية تحقيق مجموعة من الأهداف تتجلى أساساً في تنسيق الجهود المبذولة من طرف الوزارات الثلاث للحد من البناء غير القانوني، ثم تجاوز الصعوبات التي اعترضت تطبيق الدورية المشتركة مع وزارة الداخلية عدد 2259 /127 بتاريخ 27 غشت 2002، حيث أفرز التقييم الأولي للعمل بمقتضياتها مجموعة من الصعوبات تخص صعوبة تجميع الموارد البشرية، والوسائل المادية الكفيلة بتنفيذ ما نصت عليه الدورية، مما أدى إلى عدم اعتماد برمجة دقيقة للجولات التي تقوم بها لجن اليقظة، وظهور الحاجة إلى إدخال طرف ثالث في هذه العملية، وهي وزارة العدل.

<sup>1</sup> عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط، 1993، ص: 33.

## المبحث الثاني: الحماية الجنائية للمجال العمراني من خلال قوانين التعمير الخاصة

على الرغم من أنه لا يمكن إنكار الحماية الجنائية التي تحققها القواعد العامة للقانون الجنائي، والدوريات الخاصة للمجال العمراني، إلا أن هذه الحماية تظل وحدها قاصرة على مكافحة الجرائم التعميرية، بل لا بد من وجود نصوص قانونية خاصة بالمجال العمراني، وهذه النصوص القانونية تتمثل بالأساس في كل من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الذي يهتم الأبنية بالأساس (المطلب الأول)، والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسم العقارات (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بالأبنية

باستقراء المادة 66 من قانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير نجدها قد حددت الأفعال المرتبطة بالأبنية، والتي تعد مخالفة لقانون التعمير، أهمها البناء بدون رخصة أو إذن سابق من السلطة المعنية (أولاً)، البناء بدون ترخيص في الملك العمومي أو فوق أراض غير قابلة للبناء غير قابلة للبناء بموجب الأنظمة (ثانياً)، مخالفة البناء لتصميم الرخصة المسلمة (ثالثاً)، تغيير تخصيص المباني بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة (رابعاً).

### أولاً: البناء بدون رخصة أو إذن سابق من السلطات المعنية

حددت المادة 40 من قانون 90-12 المجال الترابي لتطبيق رخصة البناء، حيث يمنع البناء دون الحصول على رخصة في المناطق التالية:

1- داخل الجماعات الحضرية، والمراكز المحددة، والمناطق المحيطة بالجماعات الحضرية، والمراكز المحددة، والمجموعات العمرانية.

2- بجميع أو بعض أراضي جماعية قروية، أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية، ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية.

3- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق، والتجمعات القروية الموضوع لها تصاميم تنمية على طول السكة الحديدية، وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومتراً ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود

الملك العام البحري، إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات.

4- داخل التجزئات المأذون في إحداثها.

5- إدخال تغييرات على المباني إذا كانت تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

ويترتب عن عدم احترام هذه الرخصة قيام جريمة البناء بدون رخصة حسب المادتين 64 و71 من قانون 12.90، حيث يعاقب المخالف بغرامة مالية من 10.000 إلى 100.000 درهم، وإذا عاد المخالف إلى اقتراح نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسباً لقوة الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة (3) أشهر.

ويبقى الغرض من الترخيص هو توجيه وتنظيم أعمال البناء، والغاية المستهدفة من هذا التوجيه والتنظيم هو تحقيق أمرين:

الأمر الأول: هو المحافظة على الثروة القومية باعتبار أن المباني تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد والدولة في الوقت الحاضر؛ لذلك ينبغي أن تسيّر حركة البناء وفق قواعد مضبوطة لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية، وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها<sup>1</sup>.

والأمر الثاني: المحافظة على جمال وتنسيق المباني، وبالتالي المحافظة على جمال المدينة وتناسق العمران، أما لو تركت الحرية لكل فرد في البناء على هواه، فلا بد أن يؤدي ذلك إلى فوضى في المباني، بحيث لا يتصور وجود مكان لا تزحف فيه المباني إلى عرض الطريق، وكذا اقتتال الناس بسبب مظالم الجوار، وانتهاك حرمتهم وأسرارهم وراحتهم وهدوئهم وسكينتهم.

**ثانياً: البناء بدون ترخيص في الملك العمومي أو فوق أراض غير قابلة للبناء غير قابلة**

<sup>1</sup> عبد الله حداد، قطاع الإسكان بالمغرب، دراسة قانونية وقضائية، منشورات عكاظ، 2001، ص: 45.



## للبناء بموجب الأنظمة

تنص المادة 77 من قانون 90-12 على أنه "يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم على إقامة بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية، وكذا على الأراضي التابعة للجماعات السلالية من غير الحصول على الرخص المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل".

ولا تنحصر خطورة هذه الجريمة في خرق القوانين والأنظمة فقط، بل كذلك عرض مشغلي البناء لمخاطر مختلفة بعدم الاكتراث بسلامة المباني، وآثار الحوادث تارة، والتطاول على الملك العام غير قابل للتفويج؛ وسبب هذا النوع من الجرائم هو جهل بعض الناس للقوانين تارة، وقلة الوعي والتهور والاستحقاق بوجود مؤسسات الدولة والجماعات المحلية تارة أخرى، فطالما أن هذا النوع من الأفعال لم يتم بعد التصدي بالحزم اللازم، فيجب توقع أسوأ منها كما تشهد ذلك بعض البلدان الآسيوية كالهند مثلاً<sup>1</sup>.

### ثالثاً: مخالفة البناء لتصميم الرخصة المسلمة

نصت المادة 68 من قانون 90-12 بمثابة قانون التعمير "إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد، وكان البناء غير مطابق للإذن المسلم في شأنه من حيث عدم تقييده بالعلو المسموح به، أو بالأحجام والمواقع المأذون فيها، أو بالمساحة المباح بناؤها، أو الضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره، أو بالأحكام التي تحظر استخدام بعض المواد، أو استعمال بعض الطرق في البناء، أو بالغرض المخصص له البناء..."، والظاهر من النص أن المخالفة تتجلى هنا في كون المرخص له يخالف مقتضيات الرخصة المسلمة، ولا تعد هذه المخالفة مجرد خرق لقاعدة مسطرية، ولكنها تتركس جهلاً لقواعد التعمير بمعنى أن المخالف يرتكب مخالفة عدم احترام الضوابط والمواصفات الواردة في رخصة البناء كأن تكون الأشغال غير مطابقة للمشروع

<sup>1</sup> بلال ابقوي، مخالفات رخصة البناء، رسالة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، الرباط، 2015-2016، ص: 54.

الذي منحت من أجله الرخصة، وتخالف التصاميم المرفقة بالطلب أو عدم احترام بعض المواصفات كعلو البناء، أو الأحجام، أو المواقع، أو المساحة المباح بناؤها<sup>1</sup>.

وهو نفس النهج الذي سار عليه مشروع مدونة التعمير الذي لم ير النور إلى حد الساعة، حيث نصت المادة 439 من مشروع مدونة التعمير حيث نصت على أنه: "إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير إذن سابق أو إنجازه في منطقة غير قابلة لأن يقام بها المبنى المشيد، أو الموجود في طور التشييد بموجب النظم المقررة، أو كان البناء غير مطابق للإذن المسلم في شأنه من حيث عدم تقيده بالعلوم المسموح به، ببناء طابق أو طوابق إضافية، أو بالمواقع المأذون فيها، أو بالمساحة المباح بناؤها، يجب على العامل بعد إخبار رئيس المجلس الجماعي بذلك وبعد إيداع الشكوى المشار إليها في المادة 437 أعلاه أن يأمر بهدم جميع أو بعض البناء المخالف للضوابط المقررة".

ويلاحظ أن مشروع المدونة كان قد أعاد نفس الصياغة الغامضة المنصوص عليها حالياً؛ فالأفعال التي تدخل ضمن هذه المخالفة لا يمكن حصرها في نص واحد على اعتبار أن الأمر له علاقة بالضوابط العامة للبناء والضوابط الجماعية للبناء، هاته الأخيرة متروك أمر تقديرها لكل منطقة على حدة؛ فطريقة تصاميم البناء في إيفران ليست هي طريقة تصميم المباني بمكناس<sup>2</sup>.

هذا النوع من الجرائم صادر من الخادعين للسلطات العمومية الذين يتظاهرون أنهم يراعون القانون بتقديم طلب الترخيص فتح ورش يفسح لهم المجال لتشييد كل ما يرغبون فيه، سواء كانوا يستعينون في إنجاز أشغالهم بالمهنيين مهندسين معماريين، أو مهندسين مختصين أم لا، ولا يهم أنهم سيخضعون لمراقبة بعدية سوف تبرز خروقاتهم، فكلما تم إغفال مراقبة هذا البناء قبل الانتهاء منه، وجدت السلطات العمومية نفسها أمام جرح كبير؛ إذ يصعب عليها الأمر بهدمه، بل يتعذر عليها في الكثير من ذلك، فإما أن تتغاضى على الخروقات وتزود المبنى بالماء والكهرباء وغيرها من المرافق الضرورية، أو تمتنع عن تسليم رخصة السكن أو شهادة

<sup>1</sup> عبد الله حداد، قطاع الإسكان بالمغرب، دراسة قانونية وقضائية، نفس المرجع السابق، ص: 242.

<sup>2</sup> بلال ابقوي، مخالفات رخصة البناء، نفس المرجع السابق، ص: 56.

المطابقة، مما يفقد الإدارة مصداقيتها في كلتا الحالتين<sup>1</sup>.

### رابعاً: تغيير تخصيص المباني بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة

إن رخصة البناء والذي من أجله سلمت تراعى قبل تسليمها للغرض المخصص له البناء والمنطقة التي يدخل البناء في زمرتها، كمنطقة مثلاً للسكن الاقتصادي، أو الفيلات، أو منطقة كحي صناعي فلا يعقل مثلاً أن نتصور في مجموعة سكنية حددت للسكن ويقوم أحد المواطنين بتحويل الغرض الذي سلمت من أجله رخصة البناء من السكن إلى إقامة ورشة، أو معمل صغير، أو قاعة للممارسة الرياضية؛ لذلك نصت المادة 58 من قانون 12.90 بمثابة قانون التعمير أنه: "لا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء، ورخصة السكن، أو شهادة المطابقة".

بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير، وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى، وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له".

ويشكل منع تغيير تخصيص المباني أدنى هم بالنسبة للعديد من المواطنين، في حين أنه مصدر مشاكل كثيرة بالنسبة للبيئة والعيش في الأحياء والمدن فهو يغير كثيراً من المعطيات الضرورية لتوزيع الأنشطة وتحقيق التوازن العمراني والحفاظ على جودة السكن وسلامة البناء.

ويعزى انتشار هذه الجرائم إلى قلة وجود المكاتب والمحلات ومناطق الأنشطة تارة، وإلى عدم اكتراث الملاكين العقاريين بأي تنظيم أمام وفرة الطلب على المحلات المعدة للأنشطة المدرة لدخل أهم من دخل الكراء<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الجرائم المتعلقة بالتجزئات والمجموعات السكنية

خص المشرع المغربي التجزئات والمجموعات السكنية بتنظيم خاص حيث نص على

<sup>1</sup> محمد سعيد أخريف، النظام الزجري لمخالفات التعمير، مقال منشور بجريدة هيسيريس الإلكترونية، تاريخ الاطلاع 14/02/2018.

<sup>2</sup> بلال ابقوي، مخالفات رخصة البناء، نفس المرجع السابق، ص: 68.

مجموعة من العقوبات في حالة مخالفة القواعد المنظمة لها، ويتعلق الأمر بإحداث التجزئات والتقسيمات غير القانونية؛ أي: التي تستند إلى رخصة أو إذن مسبق (أولاً)، والتصرف بالبيع أو التفويت في إحداث تجزئات المجموعات السكنية غير القانونية (ثانياً).

### أولاً: إحداث التجزئات والتقسيمات غير القانونية

لكي تصير الأراضي قابلة للبناء، فإنه يجب أن تكون مجهزة فليست كل الأراضي صالحة لإقامة الأبنية بل إنه يجب القيام بعدة إجراءات مسبقة قبل الشروع في إنجاز الأبنية فوق الأرض، ولأجل هذه الغاية أخضع المشرع المغربي أشغال تجزيء وتجهيز الأراضي لمراقبة الإدارة. فما هو مفهوم التجزئة؟

بالرجوع إلى التشريع المغربي نجده قد عرف التجزئة العقارية من خلال القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات<sup>1</sup>، أنها تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع، أو الإيجار، أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى، أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته<sup>2</sup>.

وتعتبر رخصة التجزيء من الوسائل الوقائية للتحكم في العمليات العقارية إذ من خلالها يتم ضبط ومراقبة مجالات التعمير حسب ما هو مسطر في تصميم التهيئة بالنسبة للمدن وتصميم التنمية بالنسبة للمجال القروي.

حيث نصت المادة الثانية من قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية على أنه يتوقف إحداث التجزئات العقارية على الحصول على إذن إداري سابق يتم تسليمه وفق الشروط

<sup>1</sup> قانون رقم 25-90 يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 7-92-1 صادر في 15 من ذي الحجة عام 1412 الموافق ل 14 يونيو 1992.

<sup>2</sup> أما عن مشروع 30-70 بمثابة مدونة التعمير الذي لم يكتب له أن يرى النور، وتجدر الإشارة أن التجزئة العقارية تم إدراجها بهذه المدونة ضمن عمليات التهيئة، فقد عرفتها المدونة في المادة 65 "كل تقسيم عقار عن طريق التفويت بجميع إشكالية، أو بواسطة الإيجار، أو القسمة الرضائية إلى ثلاث بقع، أو أكثر لتشييد مبان مهما كانت مساحة هذه البقع. بيد أن تقسيم العقار إلى قطعتين يعتبر تجزئة عقارية إذا تم ذلك داخل أجل خمس سنوات يحدثسب ابتداء من تاريخ إجراء تقسيم لنفس الغرض، غير أنه لا يعتبر تجزئة عقارية في مفهوم هذه المدونة:

- تقسيم عقار في ملكية الدولة، أو الجماعات المحلية، أو مجموعة للجماعات المحلية بقصد إحداث مصالح عمومية، أو إنجاز مشاريع سكنية أو استثمارية.

- تقسيم ملكية عقارية إلى قطع لتشييد مبان للاستعمال الشخصي للمالك أو الملاك، أو لارتباطها بالنشاط الغالب في المنطقة".

المنصوص عليها في هذا الباب، كما نصت المادة 66 من المدونة المرتقبة على أنه يتوقف إحداث التجزئات العقارية على الحصول على إذن إداري سابق، يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها مع مراعاة التمييز بين التجزئات التي لا تتطلب إنجاز أي تجهز جديد، وتلك التي تتوقف على ذلك، لاسيما فيما يتعلق بتكوين الملف الواجب تأسيسه والمسطرة المتبعة.

كما تنص المادة 65 على أنه يعاقب بغرامة من 100.000 درهم إلى 5.000.000 درهم كل من قام بإحداث: تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن سابق؛ تقسيم مخالف لأحكام المادة 58 من هذا القانون، وتضيف المادة 66 أيضاً على أنه يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة.

وبالتالي فإن إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية، أو مباشرة أشغال التجهيز، أو البناء دون الحصول على إذن مسبق، أو رخصة من السلطات المسؤولة يعتبر مخالفة وخرقاً لقانون التعمير، وتحقق هذه الجريمة بتوفر عناصرها الأساسية؛ فالركن المادي يقتضي ضرورة توفر شروط قيام التجزئة أو المجموعة السكنية، أو التقسيم، أو بتوفر حالة الشروع في إحداث التجزئة، أو مجموعة سكنية عن طريق عمل يصنف ضمن أعمال التجهيز أو البناء من أجل إحداثها، أما الركن المعنوي فيبقى عنصراً مفترضاً على اعتبار أن ارتكاب هذه الجريمة منطقياً لا يمكن أن يتصور عن طريق الخطأ غير العمدي بالإهمال أو عدم الاحتياط<sup>1</sup>.

كما يدخل في هذا الإطار إحداث تجزئة عقارية، أو مجموعة سكنية، أو تقسيم، أو شيد بناءة فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية، وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية، من غير الحصول على الأذن المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل، حيث عاقب عليها المشرع المغربي بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم.

### ثانياً: التصرف في التجزئات العقارية والمجموعات السكنية غير القانونية

<sup>1</sup> محسن البكري، الحماية الجنائية للمجال العمراني، رسالة لنيل شهادة الماستر، القانون الجنائي، الرباط، سنة 2010-2011، ص: 15 و16.

تنص المادة 58 من قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية على أنه "في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة، وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقسيم:

- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها:

- بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعاً بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير، أو دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل".

وتضيف المادة 68 من نفس القانون على أنه يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم كل من قام ببيع أو إيجار أو قسمة، أو عرض للبيع أو الإيجار بقعاً من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو توسط في ذلك، إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في إحداثهما، أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال، مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

ويبقى دور القاضي متمثلاً في التأكد ما إذا كانت عمليات البيع والإيجار قد تمت في إطار تجزئات عشوائية، ومن ثم يجب عليه التحقق من أن جميع عناصر ومكونات التجزئة توجد مجتمعة للإقرار بوجود مخالفة<sup>1</sup>.

وقد سيطر هاجس حماية حقوق الأغيار على المشرع إلى درجة تجريم فعل عرض التجزئة للبيع أو الإيجار أو القسمة، كما تجلى هذا الهاجس في عدم اعتداد المشرع بمبدأ ضم المخالفات، والأخذ بمبدأ استقلاليتها حينما اعتبر أن كل بيع أو إيجار لبقع من تجزئة أو مساكن من مجموعة

<sup>1</sup> 117 Dominique Moreno «le juge judiciaire et le droit d'urbanisme» L.G.D Paris 1991 p

سكنية يعد مخالفة مستقلة، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 69 من قانون 25-90 على أنه يعتبر كل بيع أو إيجار لبقعة من تجزئة، أو مسكن من مجموعة سكنية بمثابة مخالفة مستقلة هذا عن القانون الحالي، فماذا عن مدونة التعمير المرتقبة؟

وقد سلكت المدونة التي كانت تنصدر قبل هذا القانون نفس المنحى الذي سلكه القانون الحالي، مع إبداء ملاحظة هامة تخص الطريقة التي بوبت بها المدونة، ولاسيما في الفرع الثاني من القسم الرابع المعنون بالمراقبة والجزاءات، فتداخل العقوبات الجنائية بين ضوابط التعمير من رخص وارتفاقات واستعمال الأرض، وبين التجزئات. فالمادة 443 مثلاً تتحدث عن إحداث تجزئة، أو مجموعة عقارية، أو مباشرة أعمال تجهيز من غير الحصول على الإذن، مباشرة بعد ذلك نجد المادة 444 تتحدث عن العقوبة المقررة في حالة البناء بدون رخصة مما يعني أن المتصفح لهذه المدونة عليه أن يطلع على كل مادة على حدة، هذا مع العلم أن الإنسان الغير المختص سيصعب عليه الإلمام بهذه الأحكام؛ لذا نناشد المشرع أن يراجع هذا المشروع ويعتمد أسلوباً علمياً في التبويب، وليس إعادة ما تم إنتاجه في قانون المسطرة الجنائية والتي انتقدها الفقه بشدة على سوء التبويب<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 454 من مشروع المدونة أنه "يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنة واحدة، وبغرامة من 30.000 إلى 300.000 درهم، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، على تفويت أو إيجار، أو قسمة بقع من تجزئة عقارية، أو أجزاء من مجموعة عقارية، أو عرض ذلك للتفويت أو الإيجار، إذا كانت التجزئة والمجموعة العقارية لم يؤذن في إحداثها، أو لم تكن محل تسلم مؤقت للأشغال، وذلك مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 100 أعلاه، وكل الأحكام المخالفة لاسيما فيما يخص بيع العقار في طور الإنجاز.

ويعتبر كل تفويت أو إيجار، أو عرض لتفويت، أو إيجار بقعة من تجزئة أو مسكن من مجموعة عقارية بمثابة مخالفة مستقلة".

وفي حالة الإدانة يمكن للمحكمة أن تأمر وعلى نفقة المخالف بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة عقارية، أو مجموعة سكنية موضوع المخالفة، وبإعادة الحالة

<sup>1</sup> راجع في هذا الصدد، محمد أحذاف، شرح قانون المسطرة الجنائية، الجزء الأول، مطبعة سجلماسة، 2005.

إلى ما كانت عليه قبلاً، أو الأمر بإعادة هيكلة التجزئة العقارية، أو المجموعة السكنية المحدثة موضوع المخالفة بشكل صحيح يحترم مقتضيات القانونية والأنظمة الجاري بها العمل (المادتين 71-1 و71-2).