

العنوان:	قراءة في مستجدات القانون رقم 12.66 المتعلق بالمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء
المصدر:	مجلة منازعات الأعمال
الناشر:	هشام الاعرج
المؤلف الرئيسي:	صنبي، يوسف
المجلد/العدد:	ع37
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2018
الشهر:	دجنبر
الصفحات:	113 - 133
رقم MD:	936711
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	المغرب، القوانين والتشريعات، القانون المدني، التطوير العقاري، التخطيط العمراني
رابط:	<a href="http://search.mandumah.com/Record/936711">http://search.mandumah.com/Record/936711</a>

## قراءة في مستجدات القانون رقم 12.66 المتعلق بالمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

الباحث: يوسف صني

### مقدمة:

يتسم المشهد العمراني بالمغرب بنوع من الفوضى المعمارية، حيث لا تخلو مدينة من المدن المغربية بل لا يخلو حي من أحياء المدينة الواحدة داخل المغرب من مساكن وأبنية غير منظمة سواء من حيث ألوانها، أو من حيث إرتفاعها، أو شكلها ووضعها القانوني...، هذه الظاهرة ما فتئت تزداد حدتها يوما بعد يوم.

لمواجهة هذا الوضع كان لابد من إعادة النظر في النصوص القانونية المرتبطة بالتجريم والعقاب في مجال التعمير والبناء، سيما وأن نظام المراقبة والزجر ولكي يكون فعالا يستوجب وجود أجهزة مراقبة واضحة المعالم محددة الاختصاصات ومتمتعة بصلاحيات واسعة، مع وجود مسطرة واضحة وفعالة، وهو ما حول المشرع ضبطه عبر إصدار القانون رقم 12.66 المتعلق بالمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

يهدف القانون السالف الذكر، الصادر في 21 من ذي القعدة 1437 الموافق ل 25 غشت 2016 إلى تمكين المغرب من نص قانوني يتجاوز من خلاله القصور التي يعرفه نظام المراقبة والزجر في مجال التعمير والبناء، عبر تعزيز الحكامة في هذا المجال، وذلك بمحاولة تجميع المقتضيات الزجرية المنتثرة بين النصوص القانونية الثلاث المنظمة لقطاع التعمير بالمغرب، وهي القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وظهير 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية.

هذا القانون يتكون من ثلاث أبواب وعشر مواد، تتوزع بين تميم وتغيير النصوص المنظمة لقطاع التعمير بالمغرب، ونسخ وتعويض المقتضيات المتعلقة بمسطرة رصد المخالفات والعقوبات المقررة لها.

دراسة هذا الموضوع تكتسب أهميتها من الدور الهام لقطاع التعمير في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ومن النقاش المستمر الذي يرافق صدور قوانين التعمير ببلادنا، آخرها قانون المراقبة وزجر المخالفات الذي وإن تطرق له بعض الباحثين فإنه يبقى موضوعا خصبا لإبداء الملاحظات وشمله بالدراسات والأبحاث.

فما هي إذن أبرز المستجدات التي جاء بها هذا القانون؟ وهل يمكن القول أنه سد الفراغ التشريعي الذي عرفته قوانين التعمير الثلاثة في السابق خصوصا على مستوى التجريم والعقاب وتحديد المسؤوليات وتنظيم رخص تعمرية لم تتطرق لها تلك القوانين؟ وللإجابة عن هذه الإشكالات وغيرها، نتبع التصميم التالي:

#### المبحث الأول: المستجدات القانونية على مستوى المراقبة

المطلب الأول: على مستوى تحديد أجهزة المراقبة وتحرير محاضر المعاينة

المطلب الثاني: المستجدات القانونية على مستوى الصلاحيات المخولة للمراقبين.

المبحث الثاني: أهم المستجدات القانونية على مستوى التجريم والعقاب

المطلب الأول: على مستوى القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير

المطلب الثاني: على مستوى القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية وظهر 1960 المتعلق

بتوسيع نطاق العمارات القروية.

### المبحث الأول: المستجدات القانونية على مستوى المراقبة

يتميز قانون التعمير عن غيره من فروع القانون بوجود أجهزة إدارية تتولى السهر على تنفيذه، فضلا عن الأجهزة القضائية التي تتولى تطبيقه أيضا في إطار وظيفتها العادية، ولذلك فإن عرض المخالفات على الوكالة الحضرية والمجلس الجماعي وغيره من الأجهزة الإدارية لا يغني عن عرض نفس الجرائم على الأجهزة القضائية.

ومن أجل عرض هذه الجرائم على أنظار العدالة تسهر أجهزة محددة في القانون على سلك مسطرة خاصة حددها هي الأخرى القانون السالف الذكر، ومنح لها المشرع صلاحيات واسعة في هذا المجال.

#### المطلب الأول: على مستوى تحديد أجهزة المراقبة وتحرير محاضر المعاينة

ظلت المحاضر المنجزة بخصوص مخالفات التعمير والبناء تثير العديد من الإشكالات وتأتي مخالفة لما هو منصوص عليه قانونا لقبولها شكلا ومضمونا، ما يجعل النيابة العامة تعيد إحالتها على الضابطة القضائية لإعادة الاستماع إلى المخالف وتحرير المحضر وفق قانون المسطرة الجنائية، القانون رقم 12.66 حاول تجاوز هذه الإشكالية عن طريق منح هذه الصلاحية للمراقب المخول له صفة ضابط الشرطة القضائية.

#### الفقرة الأولى: الاجهزة المكلفة بالمراقبة:

فبناء على المادة 65 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والمادة 63-1 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والفصل 12-5 من الظهير الشريف بشأن توسيع نطاق العمارات القروية بعد التعديل بموجب القانون رقم 12.66 فإن الأشخاص الذين أسند إليهم المشرع مهمة تحرير المحاضر وإجراء المعاينات في جرائم التعمير هم:

➤ ضباط الشرطة القضائية؛

➤ مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة، المخولة لهم صفة ضابط

الشرطة القضائية؛

يساعدهم في الرصد والإبلاغ عن المخالفات أعوان تابعين لهم.

بعد قيام مراقب التعمير بمعاينة المخالفة، يحرر محضرا طبقا لأحكام قانون المسطرة الجنائية ويوجه في أجل ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى وكيل الملك، كما توجه نسخة منه إلى كل السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية والمخالف.

ظل يمارس هذا الاختصاص في السابق موظفو الجماعات المكلفين بالتعمير، في حين أن الشرطة القضائية (ضباط الشرطة القضائية من درك ملكي وشرطة) كأنها تناست أن المشرع منح لها هذا الاختصاص، وتقتصر فقط على الاستماع إلى مرتكبي هذه الجرائم، بعد تلقيها تعليمات بذلك من النيابة العامة.

وحسنا فعل المشرع حين حصر مهمة الرقابة ومعاينة المخالفات وانجاز المحاضر بشأنها في فئة مخول لها صفة ضباط الشرطة القضائية عوض الإبقاء على المزج في ممارسة هذا الاختصاص بينهم وبين ضباط الشرطة الإدارية، فالشرطة القضائية تتدخل بعد اقرار الجرمية أو أثناء ظهور وضعية مشبوهة حيث تكون مهمتها بعدية أو لاحقة لواقعة ما248، عكس الشرطة الإدارية التي تتوخى الاستباقية والوقاية، أي قبل ارتكاب الجريمة.

وفي انتظار صدور نص تنظيمي ينظم كفاءات تخويل صفة ضابط الشرطة القضائية إلى مراقبي المخالفات، وينظم كفاءات عملهم ونطاق ممارستهم لمهامهم، صدرت دورية مشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة رقم 07-17 لشرح المقترحات القانونية المتعلقة بالزجر الواردة بالقانون رقم 66.12 غير المحالة على نصوص تنظيمية، فأعطت

---

248- محمد الإدريسي العلمي المشيشي، المسطرة الجنائية، الجزء الأول، المؤسسات القضائية، منشورات جمعية تنمية البحوث والدراسات القضائية. طبعة 1991 ص 179 بند 242، للمزيد من الإيضاح حول المقصود بالضبط القضائي انظر: حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية. طبعة 1994 ص 329.  
انظر حول الخاصية الوقائية كمعيار للتمييز بين الشرطة الإدارية والقضائية: إدريس أشار، الشرطة الإدارية الجماعية، رسالة دبلوم السلك العالي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية. الرباط 1981 ص 38.

الصلاحيات الكبرى في ممارسة هذا الاختصاص إلى رجال السلطة بموجب الفقرة الأخيرة من الدورية 249.

إن تخويل صفة ضابط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة حتى يقوموا بأدوارهم المذكورة يعد في الحقيقة اعترافا بأهمية المراقبة في هذا الخصوص، وإصرارا على وضع حد للتزايد المستمر للمخالفات، ويختص مرسوم تطبيقي للقانون رقم 12.66 المتعلق بالمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير البناء بتحديد كيفية تعيين هؤلاء المراقبين وتخويلهم الصفة الضبطية، والشروط المتطلب توفرها فيهم حتى يتسنى لهم أداء مهامهم على أحسن وجه 250.

### الفقرة الثانية: تحرير المحاضر

تعتبر المحاضر المنجزة من قبل مراقبي التعمير المخول لهم ممارسة هذا الاختصاص من أهم وسائل الإثبات المعتمدة في مجال ضبط مخالفات التعمير، حيث تعتبر حجة ودليلا على صحة محتواها ولا يمكن استبعادها إلا بإثبات ما يخالفها 251، لكن بشرط أن تتوفر فيها شروطها الشكلية والجوهرية 252.

فإذا كان المشرع في قوانين التعمير لم يبين القوة الثبوتية للمحاضر المحررة بشأن جرائم التعمير، فالقاعدة العامة في المحاضر المحررة من طرف ضباط الشرطة القضائية طبقا لقانون المسطرة الجنائية بشأن الجرح والمخالفات، يوثق بمضمونها إلى أن يثبت العكس بأي وسيلة من وسائل الإثبات 253، وعليه يشكل محضر المعاينة أساس تحريك المتابعة من طرف النيابة العامة عند اقتناعها بارتكاب الجريمة.

249- الفقرة الأخيرة من الدورية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة رقم 07-17: "كما تحيب بالسيدات والسادة رؤساء المجالس الجماعية ومديري الوكالات الحضرية والمفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني، الاستمرار في حث الأعموان التابعين لهم، على البحث عن المخالفات والإبلاغ عنها مباشرة ضباط الشرطة القضائية، وعلى وجه الخصوص السادة رجال السلطة المعنيين بالمخالفة المرتكبة داخل نطاق نفوذهم الترابي، وكذا مراقبي التعمير وذلك من أجل استكمال المسطرة المبينة أعلاه".

251- أنظر المادة 290 من قانون المسطرة الجنائية المغربي.

252- نور الدين عسري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون بجامعة محمد الخامس بالرباط عام 2011 بعنوان "منازعات التعمير والبناء محاولة في التأصيل"، ص 62.

253- المادة 290 قانون المسطرة الجنائية.

ومع ذلك يمكن إثبات ما يخالف هذه المحاضر بأية وسيلة كانت، كشهادة الشهود أو القرائن أو الخبرة، أو أي وسيلة تقنع المحكمة أو تخلق لديها شك حول صحة ما ضمن في المحضر.

فالمجال الجنائي تحكمه قاعدة حرية الإثبات، حيث أن المحكمة لها كامل الصلاحية في استعمال أي دليل من أدلة الإثبات الجنائي 254 أو الارتكان إلى مبدأ الاقتناع الوجداني فتستبعد شهادة شاهد الإثبات وتقبل بشهادة شاهد النفي شرط تعليلها لهذا الاختيار حسب ظروف النازلة.

لكن، بمعاينة الواقع العملي يتضح أن المحاضر المنجزة من طرف مراقبي التعمير لحد الساعة "القائد أو الباشا" وبعد إحالتها على النيابة العامة، تعيد هذه الأخيرة إحالتها على الضابطة القضائية التقليدية الممثلة في الدرك الملكي أو الشرطة لإعادة إنجاز محاضر جديدة بشأن الواقعة، وهو ما يجعل من محاضر ممثلي السلطة المحلية- في انتظار تعيين مراقبي التعمير على الأقل - مجرد بيانات، الشيء الذي يتعارض مع غاية المشرع الذي ألزم تحرير المحاضر من طرف مراقبي التعمير وفق مضمون المادة 24 من المسطرة الجنائية.

ويعتبر محضر المعاينة أساس تحريك المتابعة من طرف النيابة العامة، كما يشكل أول خطوة يليها بالتبعية إصدار قرار فوري بإيقاف الأشغال، ويشكل بداية لاحتساب الآجال الممنوحة للمخالف لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، ومن جهة أخرى من خلاله يمكن تحديد وجود حالة التقادم من عدمه.

### المطلب الثاني: المستجدات القانونية على مستوى الصلاحيات المخولة للمراقبين.

إضافة إلى الاختصاص المخول للمراقب بتحرير المحاضر، فقد خول له المشرع صلاحيات أخرى عديدة وواسعة لإصدار قرارات حاسمة من شأنها أن تشكل تدخلا استباقيا للحيلولة دون وقوع الجريمة، أو إيقافها في حال الشروع في ارتكابها، أو إنهائها في حال اكتمالها.

### الفقرة الأولى: إصدار قرار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال

254- في فرنسا ذهب القضاء إلى اعتبار تصاميم ووثائق التعمير، وتصاميم المهندس المعماري هي المحددات الرئيسية للقول بارتكاب الأعمال المادية المكونة لمخالفة التعمير.

مسطرة إيقاف الأشغال سنها المشرع للوقاية من الأضرار التي يمكن أن تضر- بالبيئة والمجال التي إن أنجزت قد تشكل ضررا فادحا وقد يستحيل الرجوع فيها، قرار الإيقاف هذا يثير عدة إشكاليات ويعتبر قرارا مؤثرا غير صادر عن جهة قضائية، مما قد يشكل استعماله تعسفا من طرف الإدارة، وقد حاول الفقه 255 والاجتهاد القضائي المغربي والمقارن وضع إطار عام لحدود هذه المسطرة. من جهة أخرى يثار التساؤل عن طبيعة الأشغال المأمور قانونا بإيقافها، هل فقط الأشغال المكونة للمخالفة؟ أم كامل الأشغال بالورش؟

إن صدور قرار إداري يقضي بوقف أشغال البناء أو التجزيء من شأنه أن يربط آثارا قانونيا قد يؤثر لا محال على المراكز القانونية لأصحاب المشاريع وقد يشلها من أساسها ويفقد بذلك ثقة الأفراد في الإدارة، مما يدفع بهؤلاء إلى الطعن في قرار الإيقاف هذا أمام قاضي الإلغاء.

بالرجوع إلى المادة 67 من قانون التعمير يستشف بأن قرار إيقاف الأشغال المذكور يسري فقط على الأشغال المكونة للمخالفة 256، وهو ما جاء كذلك بالمادة 63-3 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات 257، والفصل 12-7 من ظهير 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية كما تم تغييره وتتميمه.

حيث يستفاد منها جميعا أن المقصود من قرار الإيقاف هو إيقاف أشغال المخالفة، وهو ما أكدته الدورية المشتركة عدد 07-17 بين وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة 258، حينما عنونت الفقرة المتعلقة بإيقاف الأشغال بعنوان: (إيقاف أشغال المخالفات)، فهو عنوان مقصود لإزالة اللبس، حيث أنه إن لم يكن كذلك فقد كان بالإمكان استعمال

255- انظر على سبيل المثال:

- Morand – deviller, droit d'urbanisme, op. cit, p 233.

- Hubert (CH), op. cit, P 150.

256- المادة 67 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير: "يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة أمرا بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة، مازالت في طور الإنجاز. ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة".

257- يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة أمرا بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال التجهيز أو البناء مازالت في طور الإنجاز، ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة. وتبلغ بذلك كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

258- الدورية عدد 07-17 بشأن تفعيل مقتضيات القانون رقم 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

العبرة في عموميتها والاكتفاء بالتنصيص على: (إيقاف الأشغال، أو إيقاف أشغال البناء عوض إيقاف أشغال المخالفات)، كما تحدثت عن مخالفة في طور الإنجاز، أي بمفهوم المخالفة إذا ما انتهت الأشغال بالمخالفة فإن قرار إيقاف الأشغال يصبح دون جدوى ولا يمكن أن يمتد القرار إلى إيقاف كامل أشغال البناء وإنما نكون بصدد الأمر بإرجاع الحال إلى ما كانت عليه.

من جهة أخرى وبالاطلاع على الملحق رقم 10 بالدورية المذكورة أعلاه والمتعلق بنموذج للأمر الفوري بإنهاء الأشغال، يتبين أن أساس اتخاذ القرار هو كون أن الأشغال المكونة للمخالفة ما زالت في طور الإنجاز، فإذا عاين المراقب مثلا ارتكاب مخالفة بالطابق الأول انتهت الأشغال بها، فلا يمكنه إصدار قرارا بإيقاف أشغال البناء بكامل الطابق أو مجموع الطوابق المكونة للبنية موضوع الترخيص بالبناء.

ومن خلال الواقع العملي يتم إصدار قرارا بإيقاف الأشغال مع التشديد على سريانه على كافة الأشغال بالورش، وهو ما يعد تجاوزا للقانون وقرارا مشوبا بعدم المشروعية يمكن الطعن فيه أمام المحاكم المختصة.

#### الفقرة الثانية: حجز المعدات وإغلاق الورش بسبب عدم إيقاف الأشغال المكونة للمخالفة

سعيًا من المشرع المغربي إلى ثني المخالفين عن ارتكاب جرائم التعمير، والتدخل للحيلولة دون اكتمال المخالفات التي شرع في ارتكابها المخالفون، قصد إيقافها وإنهائها، منح للمراقب أو ضابط الشرطة القضائية عند عدم امتثال المخالف إلى الأمر بإيقاف أشغال المخالفات صلاحية حجز المعدات والآليات والوسائل المستعملة في البناء التي من شأنها أن تعيق إنهاء البناء المخالف.

كما للمراقب أو ضابط الشرطة القضائية اتخاذ تدابير أكثر تأثيرا وردعا كإغلاق الورش ووضع الأختام عليه، مع تحرير محضرا تفصيليا بذلك، يوجهه إلى وكيل الملك.

وعند عدم امتثال المخالف للأوامر الصادرة عن ضابط الشرطة القضائية بإيقاف الأشغال أو الاعتراض على حجز المعدات ومواد البناء، يجعله في وضعية العصيان لقرارات صادرة عن السلطة العامة.

### الفقرة الثالثة: الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه

لا يكفي تحرير محضر في حق المخالف بشأن المخالفة المسجلة، كما لا يكفي الأمر بإيقاف الأشغال، حيث إن لم يتبعه إجراء إداري أكثر تأثيرا ومحدد الأجل فلن تتحقق الغاية من سياسة الردع التعميرية، لذلك نظم المشرع آلية الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، رغم ما يثيره الزجر الإداري من نقاش حول تداخل الاختصاص بين ما هو إداري وما هو قضائي زجري، حسم فيه المشرع المغربي من خلال تدخل الإدارة في جانب الردع التعميري.

فإذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها يصدر المراقب أمرا إلى المخالف بإنهاء المخالفة وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، ويبلغ بذلك كلا من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية 259.

كما أعطى المشرع نفس الصلاحية للسلطة الإدارية المحلية بموجب قانون التجزئات العقارية، فإذا كانت الأشغال المكونة للمخالفة تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلية أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد، من غير إذن سابق وجب الحصول عليه، يجب على السلطة المحلية أن تقوم بهدمها تلقائيا 260.

وتعتبر العقوبات الإدارية في هذا الصدد أهم وسائل الزجر في السياسات الجنائية الحديثة، وبالرغم من كونها تبدو كعدالة موازية تمس بالقضاء، فإن مبدأ فصل السلط لا يتعارض مع حق السلطة الإدارية في فرض عقوبات إدارية، شريطة ألا تكون ماسة بالحرية، لأن القضاء يظل هو الجهة الوحيدة والمختصة بسلبها.

من جهة أخرى نصت المادة 80-1 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والمادة 71-1 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمادة 12-9 من ظهير 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية على أن تأمر المحكمة، في حالة الإدانة على نفقة المخالف، بهدم الأبنية موضوع

259- المادة 68 من القانون رقم 12.90 والمادة 63-4 من قانون التجزئات والمادة 12-8 من ظهير 1960.  
260- المادة 63-6 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

المخالفة، وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، كما لا يحول هدم الأشغال أو البناء غير القانوني دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه سقوطها إذا كانت جارية.

من خلال هذه المواد تبرز إرادة المشرع التي انصرفت إلى وجوب محو الإخلال الحاصل في النظام العام بسبب الجريمة أي كانت السلطة الآمرة بالإجراء سواء كانت الإدارة أو القضاء.

### الفقرة الرابعة: الهدم الإداري للبناء المخالفة

تولى المشرع في المواد 68 و 69 و 70 و 80-1 من قانون التعمير وفي المادة 63-4 و 63-5 و 63-6 و 71-1 من قانون التجزئات العقارية وفي الفصول 8-12 و 9-12 و 19 و 21 من ظهير توسيع نطاق العمارات القروية التطرق لأحكام الهدم بشكل مفصل مع الإحالة على نصوص تنظيمية لتحديد كيفية تشكيل اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم وطرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم وكذا شروط وضوابط إفراغ البنايات موضوع المخالفات من معتمريها.

ففي حالة عدم تنفيذ المخالف الأمر بإنهاء المخالفة، تقوم السلطة الإدارية المحلية بتنفيذ المسطرة الإدارية للهدم والتي سيحدد إجراءاتها مشروع المرسوم التطبيقي 261.

261- حدد مشروع المرسوم التطبيقي للقانون رقم 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء ما يلي:

... تتولى اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم الإشراف على تنفيذ عملية الهدم، كما تتولى الإشراف على تنفيذ حكم المحكمة القاضي بدم الأشغال أو البناء المخالف، وتسهر على إعطاء انطلاقة عملية هدم الأشغال أو البناء المخالف وتتولى الإشراف على تتبع تنفيذ كافة مراحل هذه العملية. وقبل مباشرة عملية الهدم، يصدر قاضي المستعجلات، بناء على طلب رئيس اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم أمرا بإفراغ البناء المخالف من معتمريه.

ونظرا لخطورة عملية الهدم يجب على اللجنة، قبل إعطاء انطلاقة عملية الهدم، اتخاذ عدة تدابير وقائية:

تأمين منطقة الهدم من أجل حماية العموم والأشخاص المشرفين على هذه العملية والآليات المسخرة لهذا الغرض، وذلك بموازرة القوة العمومية.

- المطالبة بإعداد تقرير تقني، عند الاقتضاء، يتضمن توصيفا للعقار موضوع الهدم وتحديد الكيفيات المناسبة لهدمه وكذا التدابير الوقائية لحماية البنايات المجاورة له من الأضرار المحتملة لأشغال الهدم.
- المطالبة بإسناد تنفيذ عملية الهدم إلى مقابلة متخصصة حسب حجم ونوع البناء موضوع قرار الهدم.
- إخلاء المبنى موضوع المخالفة من معتمريه.
- إخبار أصحاب البنايات المجاورة بموعد انطلاق عملية الهدم وتوقيتها.

يجب على اللجنة الإدارية للهدم السهر على تقييد المتدخلين، في تنفيذ عملية الهدم، بالضوابط وقواعد الصحة والسلامة المعمول بها، قبل وأثناء القيام بعملية الهدم داخل الورش وبمحيطه.

وفور الانتهاء من عملية الهدم، يتم تحرير محضر بذلك، يوقع من طرف جميع أعضاء اللجنة، ويوجه رئيس اللجنة المذكورة نسخة منه إلى النيابة العامة التي تضمه إلى ملف المتابعة القضائية ضد المخالف.

من جانب آخر ظلت بدون إطار قانوني العقارات والمنشآت المشيدة القائمة أو المبنية والتي تلاحظ عليها علامات تبدو بها مؤشرات فقدانها للمتانة والصلابة بين بعض أو معظم أجزائها ومكوناتها، مما يوحي معه مشهدها أو منظرها الخارجي أو الداخلي لقبليته للسقوط والانهييار مستقبلا، ونظرا لخطورة هذه الظاهرة وما تشكله على سلامة العامة، فقد كان من المنطقي أن يجد المشرع لها نصوصا تنظيمية خاصة تبين للسلطات المختصة كيفية التعامل معها وذلك على غرار ما فعلت بعض الدول.

فقانون التعمير لم يتعرض لهذا الموضوع بالرغم مما تشكله هذه البنايات من خطورة على السلامة والمصلحة العامة، الشيء الذي يشكل ثغرة كبيرة في قانون التعمير، ما حدا بالمشرع إلى إصدار القانون 94.12 والمتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عملية التجديد الحضري والذي حاول ضبطها وتأطيرها.

فأمام تزايد عدد سقوط البنايات وتهدمها في الآونة الأخيرة عمل المشرع على سن القانون السالف الذكر في محاولة للحد من انهيار البنايات والتي يترتب عن انهيارها إضرارا بسلامة القاطنين فيها أو مستغليها، وحتى الأشخاص المارين بقربها، وكذا البنايات المجاورة لها، ولو لم تكن متصلة بها. هذا وفي حالة الاستعجال بوجود خطر حال يهدد سلامة شاغلي مبنى آيل للسقوط أو المارة أو المباني المجاورة له، يتخذ رئيس الجماعة قرارا بهدم المبنى بعد سلك مسطرة دقيقة حددها القانون، ولا يكون هذا القرار محل أي طعن يمكن أن يترتب عنه وقف تنفيذ مقتضياته.

ويعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر وبغرامة مالية من 30.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل مالك لمبنى آيل للسقوط، ثبت رفضه عمدا وبدون سبب مشروع،

---

وفي الحالات التي لا يمكن فيها مباشرة عملية الهدم، يتم إعداد تقرير من لدن اللجنة الإدارية للهدم موقع من طرف جميع أعضائها الحاضرين، يبين الصعوبات التي حالت دون تنفيذ عملية الهدم، كالمساس بالأمن العام، أو عصيان...

يوجه رئيس اللجنة التقرير المذكور إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى النيابة العامة المختصة، لاتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة لمواصلة عملية الهدم، ومتى تبين له تلاشي الصعوبات التي حالت دون تنفيذ الهدم يوجه الدعوة إلى أعضاء اللجنة الإدارية المعنيين لمباشرة عملية الهدم من جديد.

بعد إنذاره، تنفيذ الأشغال التي قررتها الإدارة أو إخلاء المبنى لإنجاز الأشغال المطلوبة، أو عرقل مهمة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة، ومن هذه الأشغال هدم المبنى.

كما يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة، وغرامة مالية من 50.000 إلى 300.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من قام بوضع مبنى رهن إشارة أشخاص بأي صفة كانت، تم تصنيفه من قبل رئيس مجلس الجماعة المعني، أنه آيل للسقوط، أو صدر الأمر بهدمه.

### المبحث الثاني: أهم المستجدات القانونية على مستوى التجريم والعقاب

على الرغم من أن مشرع قوانين التعمير أعد ترسانة قانونية مهمة قائمة على ضبط ورصد المخالفات وتخصيص رزمة من الجزاءات على مخالفة أحكام هذه القوانين، فإن المتمعن في أحكام الزجر يكشف أن المشرع المغربي لم يعتمد إلى وضع تصنيف دقيق ومعين للجرائم التي تمس المجال العمراني، بل ثم تحديدها على سبيل الحصر بشكل اعتباطي دون تحديد لجرائم التعمير بشكل أكثر تفصيلا، وهو مالم يتجاوزه المشرع رغم ملاحظات ذوي الاختصاص والمهتمين.

### المطلب الأول: على مستوى القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير

حدد القانون رقم 12.90 في مادته 64 حالات التجريم التي ارتبطت معظمها بعدم توفر رخصة البناء أو مخالفة مضامين الرخص المسلمة، وبعدم توفر رخصة الإصلاح والهدم، ومخالفة الضوابط العامة والجماعية، وبعدم الالتزام بالإشهار والتصريح ببدء وانتهاء الأشغال، إضافة إلى استعمال المبنى دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

### الفقرة الأولى: القيام بعمليات الإصلاح بدون رخصة

بعدما ظل الفراغ القانوني يشوب تنظيم عمليات الإصلاح، جاء التعديل التشريعي بموجب القانون رقم 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء سنة 2016 لينظم عملية الإصلاح التي تنصب على بناء سابق من أجل الزيادة فيه أو تعديله، حيث ألزم كل من يريد القيام

بإصلاح أو ترميم البناء جزئيا أو كليا إذا كان هذا الترميم والإصلاح لا يدخل ضمن الأشغال الخاضعة لرخصة البناء بالحصول على رخصة الإصلاح<sup>263</sup>، ما يوضح أن المشرع المغربي أصبح يميز بين عملية البناء بمفهومها الضيق والتي تعني إنشاء مبنى جديد، أي استحداثه لأول مرة مثل وضع الأساسات...<sup>264</sup>، وبين عملية الإصلاح والترميم وعملية الهدم، وقد ألحق جزاء عدم توفر رخصة الإصلاح بنفس الجزاء المطبق على حالة عدم التوفر على رخصة البناء<sup>265</sup>، وأحال إجراءات منح رخصة الإصلاح وكيفيات إنجازها على نص تنظيمي، وبالاطلاع على مشروع هذا النص التنظيمي الذي يعدل المرسوم التطبيقي للقانون رقم 26612.90 يتضح المقصود برخصة الإصلاح وما لا يدخل ضمنها<sup>267</sup>.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن المشرع أعطى الصلاحية الكاملة لرئيس المجلس الجماعي في منح رخص الإصلاح دون إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في قوانين خاصة ودون أخذ الرأي المطابق للوكالة الحضرية، وهو مقتضى غاية في الخطورة، فبعد أن تم تقليص الصلاحيات الواسعة لرئيس الجماعة بغية تعزيز المراقبة ومن أجل تحقيق نجاعة أفضل، حيث تجسد ذلك في المقتضيات الواردة بضابط البناء العام الذي أزم الحصول على الرأي المطابق للوكالات الحضرية على كل الرخص والأذون، وبعد أن اعتبر المشرع في القانون 268113.14 أن منح الرخص التعميرية التي تستلزم الرأي المطابق تعد تحت طائلة البطلان إذا لم تتقيد بالحصول على الرأي المطابق، فإن هذه الصلاحية الجديدة وهذا التعامل الاستثنائي مع رخص الإصلاح تعيدنا من جديد إلى النقاش القديم حول دور

263- تنص المادة 40 من قانون 90-12 على أنه: "يجب الحصول على رخصة الإصلاح في المناطق الخاضعة لإلزامية رخصة البناء، للقيام بالأشغال التي لا تدخل ضمن الأشغال الخاضعة لرخصة البناء أو التغيير المنصوص عليها في هذه المادة. وتمنح رخصة الإصلاح من طرف رئيس المجلس الجماعي دون إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة ودون أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل".  
تمنح رخصة الإصلاح وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بنص تنظيمي".

أنظر أيضا الالتزامات الواقعة على عاتق المهندس المعماري والمهندس المختص بمناسبة كل عملية بناء أو إدخال تغيير على بناء قائم، في المادة 53 من قانون 90-12.

264- للاطلاع حول الفرق بين البناء والإصلاح والهدم والترميم يراجع:

بناصر المصطفاوي، الرقابة الإدارية البعدية للبناء والتجزئة - دراسة مقارنة -، مكتبة دار السلام، الرباط، الطبعة الأولى، يناير 2008، ص من 62 إلى 70.

265- المواد من 64 إلى 80 من قانون رقم 25.90.

266- المرسوم رقم 832-92-2 صادر في 27 من ربيع الآخر 1414 لتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير.

267- جاء بالمادة 1.31 من مشروع المرسوم على أنه تسلم رخصة الإصلاح للقيام بالإصلاحات الطفيفة لمبنى قائم أو مسكن أو محل مستقبل للعموم، داخل المناطق الخاضعة لإلزامية رخصة البناء، مع مراعاة مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 40 من القانون 12.90، ولا تمس هذه الإصلاحات هيكل المبنى والبنائيات المصنفة ضمن قائمة المآثر التاريخية، وواجهة البناية، طبقا لمقتضيات الفقرة الخامسة من المادة 40 من القانون رقم 12.90.

268- ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6660.

رؤساء الجماعات في منح رخص التعمير بالمحاباة، حيث قد نرى الكثير من عمليات البناء تتم عبر رخص الإصلاح.

وبحكم أن المقتضيات الخاصة برخص الإصلاح هي مقتضيات جديدة بالنسبة للقضاء المغربي، ولكون نصوصها التنظيمية لم تصدر بعد لا يمكن قراءة تفاعل القضاء مع مخالفات من هذا النوع، لكن وباستقراء مجموعة من الأحكام القضائية الصادرة سابقا في مجال الإصلاح بدون الحصول على ترخيص، يتبين على أن المحاكم تستعمل نموذجا واحدا يتعلق بالبناء بدون ترخيص، وتطبق نفس العقوبات التي تفرض على البناء بدون رخصة، ولا تميز إلا فيما يخص محاولة تناسب العقوبة المفروضة مع خطورة الفعل المرتكب.

فالمشرع المغربي يجعل العقوبات المرتبطة برخص الإصلاح هي نفسها المرتبطة برخصة البناء حسب الفقرة الأخيرة من المادة 71 من قانون التعمير التي حددت نفس العقوبة المنصوص عليها في جريمة البناء بدون رخصة، رغم الغموض الذي يكتنف العبارة التي جاء فيها: (يعاقب بالغرامة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه كل من أدخل تغييرات على بناء موجود من غير الحصول على رخصة البناء) حيث استعمل عبارة إدخال تغييرات على بناء موجود من غير الحصول على رخصة البناء ولم يستعمل عبارة رخصة الإصلاح رغم أن الحديث يتعلق بتغييرات على بناء قائم.

### الفقرة الثانية: القيام بأشغال الهدم بدون رخصة الهدم

تعتبر عملية الهدم أكثر خطورة من عملية البناء لأول مرة، ذلك أن عملية الهدم من شأنها أن تحدث تصدعات في المبنى القائم وقد تصيب أيضا مباني الجوار<sup>269</sup>.

لذلك نظم المشرع المغربي رخصة الهدم على غرار باقي التشريعات الأجنبية، وأحالت المادة 1-63 من القانون المتعلق بالتعمير على نص تنظيمي لتحديد إجراءات وكيفية منح رخصة الهدم<sup>270</sup>.

269- " أن الهدم عادة ما يتم بدون رخصة إدارية مسبقة مما يفضي - بل أفضى بالفعل - إلى عواقب غير محمودة بل خطيرة أحيانا بسبب العشوائية الكبيرة التي يتم بها في التطبيق العملي وعدم مراعاة الضوابط والقواعد التي تفرض نفسها في هذا المضمار".

- محمد بوجيدة، رخصة البناء، الجزء الأول والثاني، طبع وتوزيع دار الجيل، الطبعة الثانية 2000. ص 9.

إن القيام بعملية الهدم دون الحصول على رخصة يعاقب عليه بالعقوبة المقررة في الفقرة الأخيرة من المادة 71 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير وهي نفس العقوبة المقررة للبناء بدون رخصة.

وإذا كان عدم التوفر على الرخصة الإدارية سواء رخصة البناء أو الهدم أو الإصلاح له عدة أسباب ومبررات منها ما هو اقتصادي واجتماعي ومنها ما هو قانوني وإداري، فلماذا يسعى البعض بعد حصولهم على رخصة قانونية إلى مخالفة مقتضياتها؟

### الفقرة الثالثة: الجرائم المرتبطة باستعمال المبنى دون الحصول على شهادة المطابقة وتسليم

#### السكنى

إن استعمال البناية دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة يعد جريمة أنزل المشرع العقاب على مرتكبيها 271، هذا وبعد أن كانت عقوبتها هي الغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم على كل مالك لمبنى الذي يستعمله بنفسه أو يجعله في متناول غيره لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، بعد التعديل بموجب القانون رقم 12.66 السالف الذكر ميز

270- ومن خلال الاطلاع على مشروع هذا النص التنظيمي الذي يعدل المرسوم التطبيقي للقانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير يتضح أنه يشترط على صاحب الشأن الإدلاء بتقرير لمهندس مختص يبين فيه الأسلوب الفني والتدابير الوقائية المتبعة في عملية الهدم ومراحل تنفيذه، وكيفية تأمين سلامة واستقرار المباني المجاورة.

كما ينص على أنه تتم دراسة ملف طلب رخصة الهدم من طرف لجنة مكونة من ممثلين عن العمالة أو الإقليم والجماعة المعنية. ويجوز لرئيس مجلس الجماعة، عند الاقتضاء وحسب طبيعة المبنى المراد هدمه، دعوة كل شخص يرى فائدة في حضوره إلى أشغال اللجنة المذكورة، لاسيما ممثلي المصالح المكلفة بشبكات الماء والكهرباء والتطهير، ومصالح الوقاية المدنية وممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتقافة، كما أثقل مشروع المرسوم كاهل طالب الترخيص مجموعة من التدابير والشروط، حيث يتعين على صاحب الرخصة:

- ✓ إخبار أصحاب البنائيات المجاورة بموعد انطلاق عملية الهدم بواسطة طرق التبليغ القانونية، أو عن طريق السلطة الإدارية المحلية بناء على طلب في هذا الشأن، مع التزامه بالتقيد بساعات وأيام العمل الرسمية أثناء عمليات الهدم.
  - ✓ يتعين على صاحب الرخصة أن يقوم قبل الشروع في عملية الهدم بتثبيت لوحة بصفة مستمرة وبمكان بارز بالورش، يشار فيها إلى البيانات المتضمنة لرقم الرخصة وتلك المتعلقة بنوع الهدم والمهنيين المشرفين على تتبع وتنفيذ المشروع، ومدة إنجاز أشغال الهدم.
  - ✓ يمنع استغلال الملك العمومي دون الحصول على ترخيص مسبق طبقاً للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل.
- يجب على صاحب الرخصة التقيد بالضوابط وقواعد الصحة والسلامة المعمول بها، قبل وأثناء القيام بعملية الهدم داخل ومحيط ورش الهدم، مع إلزامية وضع سياج للورش ذي علو مترين، بالإضافة إلى تشوير الورش وإضاءته ليلاً إذا تطلب الأمر ذلك.
- يجب على صاحب الرخصة السهر على نظافة مكان الورش، وكذا الفضاءات العمومية المحيطة به إلى حين الانتهاء من عمليات الهدم، كما يجب عليه الإخبار عن مكان التخلص من بقايا وأنقاض الهدم.

يشترط على صاحب الرخصة إيداع تصريح بمثابة إعلان عن انتهاء أشغال الهدم لدى الجماعة المعنية، يوضح فيه أن عملية الهدم قد أنجزت وفق الرخصة المسلمة، مع إخلائه للملك العمومي والتخلص من جميع مخلفات الهدم بالمطاح العمومية المخصصة لذلك.

271- المادة 75 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير

المشروع بين حالتين: حالة يعاقب عليها المالك بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم إذا جعل المبنى في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، غير أنه تعامل مع مالك المبنى الذي يستعمله لنفسه من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة بمرونة أكبر، وخفض العقوبة وجعلها تتمثل في غرامة من 2.000 إلى 10.000 درهم.

### المطلب الثاني: مستجدات التجريم على مستوى القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات

#### العقارية وعلى مستوى ظهير 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية.

الجرائم المرتبطة بالتجزئة تتصل بالعمليات التي تهدف إلى تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو القسمة أو الإيجار وتشديد مباني للسكن أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري... بغض النظر عن مساحة العقار المراد تجزئته<sup>272</sup>، أما تلك المرتبطة بظهير 1960 فتتصل بالبناء والتجزئة على حد سواء.

#### الفقرة الأولى: على مستوى القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية

تعتبر عملية التقسيم<sup>273</sup> من أهم أدوات تنفيذ سياسة الدولة في ميدان التخطيط العمراني إلى جانب عملية التجزئة، وهما آليتان مهمتان للتحكم في توسع المدن والتجمعات السكنية وتفادي العمران الفوضوي، إذ بواسطتهما تتم ترجمة توجهات وثائق التعمير، واعتبارا لهذه الأهمية التي تحتلها رخصة التجزئة والتقسيم فقد عمل المشرع على شمل قواعد التقسيم والتجزئة بآليات زجرية، معتبرا كل مساس بقواعدها جريمة تستحق العقاب.

وهكذا تناول المشرع المغربي أحكام التجريم المرتبط بالتجزئات والتقسيم في المواد من 63 إلى 71-3 في القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات،

272- المادة 1 من قانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية.

273- حسب المادة 58 من نفس القانون رقم 25.90 التقسيم في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات الصيغة الخاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي نوعان:

✓ كل بيع أو قسمة يكون هدفها أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها.  
✓ كل بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين 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.

تعززت بالتعديلات التي جاءت بها أحكام القانون رقم 27412.66. وهي جرائم تدور وجودا وعدما حول وجود الترخيص من عدمه الوارد ذكرها في إطار القانون رقم 25.90 السالف الذكر.

علما أن ما يسري من أحكام على التجزئات العقارية يسري على المجموعات السكنية كما تشير إلى ذلك المادة<sup>57</sup>.

ومن خلال استقراء أحكام القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية نلاحظ أن المشرع عمل على وضع تصنيف وتبويب للجرائم المرتبطة بالموضوع، تتمحور معظمها حول الإذن والترخيص، يمكن أن نقسمها إلى ثلاث جرائم كالآتي: إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو تقسيم دون الحصول على إذن بذلك، وعدم احترام موضوع الأذن ومضمون الوثائق، وإحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات فوق مناطق ممنوعة، والتصرف بالبيع أو الإيجار أو القسمة أو مجرد عرض ذلك للبيع أو الإيجار لتجزئة أو مجموعة سكنية لم يؤذن في إحداثها أو لم تكن محل تسلم المؤقت للأشغال.

هذا إضافة إلى جرائم سبق التطرق إليها في سياق حديثنا عن الجرائم في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، كاستعمال بناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، وارتكاب أفعال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون المذكور رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، والإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 من القانون رقم 25.90 المتعلق بمسك دفتر الورش والتي تتشابه عقوبتها مع العقوبة المقررة لنفس المخالفة بالقانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.

فإضافة إلى الجزاءات المدنية نص قانون التجزئات العقارية على جزاءات جنائية بخصوص نفس الموضوع بغية تعزيز استقرار المعاملات المرتبطة بالتجزئات العقارية، هذه الجزاءات تتمثل في عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات إضافة إلى الغرامة المالية، فالمادة 68 من قانون 25.90 تنص على هذه العقوبة سواء تعلق الأمر بالبيع أو الإيجار أو القسمة، أو عرض بقعا للبيع أو الإيجار من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية لا تتوفر على الإذن بإحداثها، أو تعلق الأمر بعدم توفرها على التسلم المؤقت للأشغال، وكذلك إذا تعلق الأمر بالتوسط في كل ذلك.

274- القانون رقم 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

كما نصت المادة 69 من نفس القانون على مبدأ تعدد الغرامات بحسب تعدد المخالفات، حيث جاء فيها " يعتبر كل بيع أو إيجار لبقعة من تجزئة أو مسكن من مجموعة سكنية لم يؤذن في إحداثها أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال بمثابة مخالفة مستقلة"، وتضاعف هذه العقوبة في حالة العود، أي تضاعف إذا اقترف مخالفة مماثلة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي أصبح فيه الحكم الصادر حائزا لقوة الشيء المقضي به.

هذه المقتضيات وبالرغم من أنها شددت العقوبة فإن نجاحها يظل رهينا بفعالية مسطرة الضبط القضائي في الكشف عن الإختلالات المرتبطة بهذا القانون.

وأمام الخروقات التي تمارس من قبل مجموعة من رؤساء الجماعات بتسليمهم لشواهد تخالف القانون، يبنى عليها تحرير وتلقي وتسجيل العقود المتعلقة بعمليات البيع والقسمة من قبل الهيآت المهنية المذكورة في المادة 61 مما يترتب عليه إنجاز تقسيمات غير قانونية تشوه المشهد العمراني وتضرب فلسفة المشرع عرض الحائط، حاول المشرع إحاطة هذا النوع من الجرائم بمجموعة من النصوص القانونية مشكلة حماية إضافية إدارية وجنائية.

فإلى جانب آلية الرأي المطابق، عمل المشرع على تشديد الرقابة والعقاب على كل المتدخلين من خلال المادة 78 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والمادة 71-3 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات المعدلين بموجب القانون رقم 12.66 والتي تحيل بدورها على الفصل 129 من مجموعة القانون الجنائي المتعلق بالمشاركة الجنائية، ما لم يتعلق الأمر بجريمة أشد.

ويعتبر من جهة أخرى الإخلال بالشروط المنصوص عليها بدفتر التحملات أو مخالفة مقتضيات وثائق التعمير أو مخالفة التصاميم أو بنود الرخصة، كلها جرائم يعاقب القانون مرتكبها، سواء كان المستفيد من الترخيص أو أي شخص شارك في ارتكاب الجريمة، أو يسر ارتكابها أو تغاضى عن الإبلاغ عنها بحكم وظيفته.

لكن وبالاطلاع على المادة 63 من القانون رقم 25.90 نجد أنها اعتبرت عدم احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الأذون المسلمة في شأنها جريمة، لكن الفرع الثاني المتعلق

بالعقوبات الزجرية لم يشر فيه المشرع إلى الجزاء المخصص لهذه الجريمة، وهو ما يطرح علامات استفهام كبيرة.

في حين خصص لجريمة إحداث تجزئة في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة جزاء واضح تمثل في عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية 275، كما خصص لجريمة إحداث تجزئة فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية بدون إذن سابق عقوبة مالية، مع شمل جميع المخالفات بالهدم.

وحاصل ما سبق، فإن المشرع قد وضع الأساس القانوني للرقابة المزدوجة للمجال، الرقابة القبلية تمارسها الشرطة الإدارية والمتجسدة في مراقبة مدى توافر الشروط القانونية لإحداث التجزئة أو التقسيم قبل تسليم الإذن القانوني وبعده، ورقابة زجرية آنية وبعديّة تتجلى في ضبط مخالفات قانون التجزئ والتقسيم، بضبط مقترفيها وإحالتهم على القضاء.

#### الفقرة الثانية: مستجدات التجريم على مستوى ظهير 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات

##### القروية.

يبدو أن الأفعال المجرمة بموجب ظهير 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية هي نفسها الجرائم المشار إليها آنفا الواردة بالقانونين رقم 12.90 المتعلق بالتعمير و25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم الأراضي.

وكمبدأ عام كذلك، يعاقب القانون المذكور بغرامة من 10,000.00 إلى 100,000.00 درهم كل من باشر أو شيد بناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك وفي منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو في طور التشييد، في حين إذا عاد المخالف إلى اقتواف نفس

275- المادة 65 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات: " 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".

المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لقوة الشيء المقضي به، فيعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة 276.

تجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية، أو بالبناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية من غير إذن مسبق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك، فيجب على السلطة المحلية أن تقوم بهدمها تلقائيا وعلى نفقة المخالف دون الإخلال بالعقوبات المقررة للمخالفة 277.

أما رب العمل والمقاوم الذي أنجز الأشغال والمهندس المختص والمهندس المساح الطوبوغرافي في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 48 ساعة من علمهم بارتكابها، يعد كل واحد منهم شريكا في ارتكاب المخالفة، كما يعد مرتكبا لمخالفة كل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية التجزئة السكنية المخالفة للقانون.

وفي حالة قيام الملاك بإبرام عقود البيع والإيجار والقسمة خلافا لأحكام الفصلين 10 و 11 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية كما تم تعديله وتتميمه ونسخه، فتكون هذه العقود باطلة بطلانا مطلقا بعد قيام دعوى البطلان من لدن الإدارة أو من طرف كل من له مصلحة في ذلك.

#### خاتمة:

إن ظاهرة جرائم التعمير هي في حاجة ماسة إلى دراسة معمقة لمختلف العوامل المساهمة فيها، دراسة لا تقف عند حدود العقاب فقط، بل يجب أن تهدف إلى إيجاد مخرج وحل عقلاي ويرياعي خصوصيات المجتمع المغربي، وبيتغي التكامل والإنسجام، فالحلول الترقيعية لم تعد تجد نفعا في هذا الصدد.

276- تم نسخ وتعويض أحكام الجزء السادس من ظهير 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية، بمقتضى المادة العاشرة من القانون رقم 66.12 السالف الذكر.

277- الفصل 10-12 من ظهير 1960 السالف الذكر.

فلا شك أن مجموعة من العوامل المساهمة في جرائم التعمير تحتاج في إعتقادي إلى إصلاح فوري، ذلك أن تعدد الأجهزة المكلفة بضبط مخالفات التعمير وعدم إنسجامها، رغم التعديل التشريعي الأخير، لا يزيد مخالفات التعمير إلا إستفحالا، فلازال ضباط الشرطة القضائية من رجال الدرك والامن الوطني وكأنهم غير معنيين بهذا النوع من الجرائم، وكذلك التعامل السطحي للجهات القضائية مع هذه الملفات، بسبب عدم وجود قضاء متخصص في مادة التعمير على غرار القضاء الأسري والتجاري، وما يعاينه القضاء من صعوبة في تنفيذ تلك الأحكام، يضاف الى ذلك صرامة وثائق التعمير وعدم عقلانيتها في كثير من الأحيان.

فلا يقبل من واضعي التصاميم مثلا في بقع مخصصة للبناء مساحتها 70 مترا مربعا أن يفرضوا على أصحابها مساحة فناء تصل الى 20 أو 24 مترا مربعا، فبطبيعة الحال ستتم مخالفة هذه التصاميم. ويبقى الاشكال الأبرز في السياسة التعميرية هو تعدد الأنظمة القانونية الزجرية وتشتتها، وكثرة الدوريات التي لا تتميز بخاصية القاعدة القانونية الإجتماعية العامة والمجردة، والملزمة، ذلك أن هذه الدوريات لا تلزم إلا واضعيها، ويضاف إلى ذلك ظاهرة الفساد الإداري والرشوة التي تنخر المجتمع المغربي إدارة ومواطنين....

من جانب آخر يمكن القول بأن قانون المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء جاء بمقتضيات غاية في الأهمية، احترامها وتطبيقها بشكل فعال رهين بوجود وعي متكامل بين كل المتدخلين في مجال التعمير والبناء.