د . سعيد انطيطح

دكتور باحث في قطاع التعمير والبناء

المرجع العملي لقانون التعمير والبناء

وفق آخر المستجدات التشريعية والتنظيمية

«الشق المتعلق بالتدبير الحضري»

- التدبير الحضري في إطار الضابط العام المحدد لشكل وشروط تسليم رخص التعمير؛
- رخص التعمير المنظمة بموجب قوانين خاصة؛
- تدبير رخص السكن والمطابقة وإجراءات التسليم المؤقت والنهائي للتجزئات والمجموعات السكنية؛
- منظومة المراقبة وزجر مخالفات التعمير؛

تقديم

الدكتور أحمد خرطة

أستاذ التعليم العالي

مدير مختبر البحث في قانون العقار والتعمير

الكلية المتعددة التخصصات بالناظور

الطبعة الأولى 2025

DAR AL AFAK

الفهرس

تقديم الدكتور أحمد خرطة 7
مقدمة عامة 9

الفصل الأول
الرقابة القبلية

المبحث الأول: التدبير الحضري في إطار الضابط العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص 17
المطلب الأول: رخص التجزيء وإحداث المجموعات آلية لضبط وتهيئة المجالات الحضرية والقروية 17
الفرع الأول: رخصة التجزيء وإحداث المجموعات السكنية آلية رقابية إدارية قبلية لتهيئة المجال 18
الفقرة الأولى: مفهوم التجزئة والمجموعة السكنية 18
أولا – مفهوم التجزئة 18
ثانيا – مفهوم المجموعة السكنية 19
الفقرة الثانية : شروط التجزيء وإحداث المجموعات السكنية 20
أولا – شروط قبول طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية 21
أ – الاستعانة بالمهنيين 21
ب – تقديم ملف طلب الترخيص 22
1 – الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية 22
2 – الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم الرخصة 27
2-1- المستندات التكميلية المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة: 27
2-2- المستندات التقنية التكميلية 27

DAR AL AFAK
COPY

ثانيا – شروط تسليم الإذن في إحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية 28
الفرع الثاني: حقوق وواجبات صاحب التجزئة أو المجموعة السكنية 33
الفقرة الأولى : حقوق صاحب التجزئة 33
أولا – الحصول على رخصة البناء قبل التسليم المؤقت لأشغال التجهيز 33
ثانيا – إدخال تعديلات على التجزئة أو المجموعة السكنية 34
ثالثا – الحصول على الإذن في إحداث التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية على شكل قطاعات وعلى أقساط 34
رابعا – الحصول على التعويض على التجهيزات والإرتفاقات المحدثة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية 36
الفقرة الثانية: واجبات والتزامات صاحب التجزئة أو المجموعة السكنية 37
أولا – وضع نظام للأجزاء المشتركة 37
ثانيا – إشهار التجزئة 38
ثالثا – التحديد والقيد في السجلات العقارية 39
الفرع الثالث : رخص التقسيم آلية رقابية وحمائية للمجال من التقسيمات غير القانونية 40
الفقرة الأولى: شروط قبول الطلب والإذن في التقسيم العقاري 40
أولا – شروط قبول طلب تقسيم العقارات 41
ثانيا – شروط تسليم الإذن بتقسيم العقار 42
أ – داخل المناطق المشمولة بوثائق التعمير 42
ب – خارج المناطق المشمولة بوثائق التعمير 44
الفقرة الثانية: شروط إبرام العقود الناتجة عن التجزيء وإحداث المجموعات السكنية والتقسيمات العقارية 47
أولا – بخصوص التجزئات العقارية والمجموعات السكنية 47
ثانيا – بخصوص التقسيمات العقارية 48
ثالثا – بخصوص القسمة القضائية 50
رابعا – بخصوص تجزئة أو تقسيم العقارات في إطار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة 52

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: رخص البناء والتسوية والهدم والإصلاح

آلية ضبط قانونية للمجال العمراني 53

الفرع الأول: الإطار القانوني لرخصة البناء 53

الفقرة الأولى : الآثار القانوني لرخصة البناء ونطاق تطبيقها 53

أولا : رخصة البناء وأثرها القانوني على المجال 54

ثانيا - نطاق تطبيق رخصة البناء 54

أ - المجال الحضري 54

ب - المجال القروي 54

الفقرة الثانية: شروط قبول الطلب والترخيص بالبناء 57

أولا - شروط قبول طلب رخصة البناء 57

أ - الوثائق الأساسية اللازمة لقبول ملف الترخيص 57

ب - الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة البناء 61

الفرع الثاني: شروط تسليم رخصة البناء 62

الفقرة الأولى: احترام النصوص القانونية والضوابط التقنية 62

أ - داخل الجماعات الترابية والمراكز المحددة أو كل منطقة مغطاة بوثيقة من وثائق التعمير 62

ب - خارج الجماعات الترابية والمراكز المحددة أو كل منطقة مغطاة بوثيقة من وثائق التعمير) (تصميم التنطيق - تصميم التهيئة - تصميم النمو) 64

الفقرة الثانية: احترام شروط الجودة والسلامة في البناء 68

أولا - احترام ضوابط البناء المضاد للزلازل 69

1 - ضابط البناء المضاد للزلازل (RPS2000) 70

1-1- اختيار الموقع لتشييد البناء 71

1-2- الضوابط الأساسية لإعداد تصاميم البناء 72

ثانيا - ضابط البناء المضاد للزلازل المطبق على المباني المنجزة بالطين (RPCTerre 2011) 72

أ - الأهداف المتوخاة من الضابط المضاد للزلازل RPCTerre 72

DAR AL AFAK
COPY

ب - الفلسفة المتوخاة من الضابط المضاد للزلازل RPCTerre 73
ثالثا - احترام شروط الوقاية من الحرائق والهلع في البنايات 74
رابعا - احترام شروط الأداء الطاقي للمباني والنجاعة الطاقية 75
الفرع الثالث : رخصة التسوية آلية للرقابة والتأكد من سلامة البنايات 76
الفقرة الأولى: موضوع ونطاق تطبيق رخصة التسوية 78
أولا -شروط قبول طلب رخصة التسوية 78
أ - شروط قبول طلب التسوية 78
1 - تقديم ملف طلب التسوية 78
1-1-الوثائق الأساسية 79
1-2- الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة تسوية البنايات غير القانونية 80
ب - شرط الآجال 80
ثانيا - شروط تسليم رخصة التسوية 81
الفقرة الثانية : رخصة الهدم آلية للرقابة التقنية 83
أولا - نطاق تطبيق رخصة الهدم 83
ثانيا - شروط قبول الطلب وتسليم رخصة الهدم 85
الفقرة الثالثة: رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة 86
أولا - نطاق تطبيق رخصة الإصلاح 86
ثانيا - شروط قبول طلب رخصة الإصلاح 86
الفرع الثاني : الهياكل ومسطرة دراسة رخص التعمير المنظمة بضابط البناء العام 87
الفقرة الأولى: على مستوى التدبير المادي لملفات رخص التعمير 87
أولا - هياكل الدراسة 88
أ - الشباك الوحيد لرخص التعمير 88
ب - اللجان الإقليمية للتعمير على مستوى العمالة أو الإقليم 89
ثانيا - مساطر ومسار التدبير المادي المتعلقة بدراسة ملفات طلبات رخص التعمير 90
1 - مساطر الدراسة 90

DAR AL AFAK
COPY

أ - مسطرة المشاريع الكبرى 90
ب - مسطرة المشاريع الصغرى 91
ت - مسطرة مشاريع الإصلاح 91
2 - مسار الدراسة 92
الفقرة الثانية: على مستوى التدبير اللامادي 94
أولا - طلب الترخيص ومسطرة الدراسة 95
ثانيا - التتبع والإشراف للمنصة التفاعلية الرقمية 96
الفقرة الثالثة: الدراسة وإبداء الرأي بخصوص رخص التعمير 97
أولا - الرأي الملزم في رخص التعمير 98
ثانيا - الرأي الاستشاري الإجباري 102
ثالثا - الرأي الاستشاري الاختياري 103
الفقرة الرابعة: السلطات الإدارية المختصة في تسليم رخص التعمير 103
أولا - الرخص الصريحة 103
أ - رخص البناء والتجزيء وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات 103
ب - رخصة التسوية 107
ت -رخص الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة 108
ث -رخصة الهدم 109
ج - رخص التعمير بجوار الإقامات الملكية وبمشاور القصر الملكي 110
ثانيا - الرخص الضمنية 115
أ - الإطار القانوني 115
ب - الإجراءات المواكبة للرخصة 119
ت - الإثبات المادي للرخصة في مرحلة المراقبة 120
الفقرة الخامسة: الرقابة على القرارات المتعلقة بالترخيص 121
أولا - الرقابة على الترخيص الضمني 121
ثانيا - الرقابة على الترخيص الصريح 125
أ - منح الترخيص 125
ب - رفض منح الترخيص 126

DAR AL AFAK
COPY

ت - سحب الترخيص 129
المبحث الثاني: رخص التعمير المنظمة بقوانين خاصة 131
المطلب الأول : رخص التعمير بالعقارات المتواجدة بمنطقتي تهيئة أبي رقراق ومرتشيكا والمخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي 132
الفرع الأول : العقارات المتواجدة بمنطقتي تهيئة أبي رقراق 132
الفقرة الأولى : شروط قبول طلب البناء أو إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو تقسيم العقار 132
أولا - شروط قبول طلب البناء 132
ثانيا - شروط قبول طلب التجزيء أو إحداث مجموعة سكنية 133
الفقرة الثانية : شروط الإذن بالتجزيء واحداث المجموعات السكنية والترخيص بالبناء والجهات الإدارية المكلفة بذلك 138
أولا - شروط تسليم الإذن والترخيص 138
ثانيا - الجهة الإدارية المكلفة بتسليم الإذن والترخيص 140
الفرع الثاني : حالة العقارات المتعلقة بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها 142
الفقرة الأولى : شروط قبول الطلب وتسليم الرخصة 143
الفقرة الثانية : السلطة الإدارية المكلفة بتسليم الرخصة 146
المطلب الثاني : رخص التعمير المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية 147
الفرع الأول : رخص التعمير على مستوى المراكز الجهوية للاستثمار 147
الفقرة الأولى : الهياكل المكلفة بالدراسة 147
الفقرة الثانية : مسطرة الدراسة وتسليم الرخصة 148
الفرع الثاني : المشاريع الاستثمارية والاستثناء في التعمير 154
الفقرة الأولى : الاستثناء في التعمير في إطار الدوريات الوزارية 154
أولا - الدوريات الوزارية كإطار مرجعي 154
ثانيا - تقييم العمل بالدوريات المتعلقة بالاستثناء 157
الفقرة الثانية : الاستثناء في التعمير في إطار الإصلاح الجديد للمراكز الجهوية للاستثمار 160

الفصل الثاني
الرقابة البعدية

المبحث الأول - الرقابة البعدية عن طريق رخص السكن والمطابقة وإجراءات التسلم المؤقت والنهائي للتجزئات والمجموعات السكنية 163
المطلب الأول: رخصة السكن وشهادة المطابقة 163
الفرع الأول: رخصة السكن وشواهد المطابقة المنظمة بضابط البناء العام 163
الفقرة الأولى: شروط قبول طلب وإجراءات تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة 163
أولا - شروط قبول الطلب 163
ثانيا : إجراءات تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة 164
الفقرة الثانية: الجهات الإدارية المكلفة بتسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة 169
الفرع الثاني: بخصوص الرخص المنظمة بنصوص قانونية خاصة 172
الفقرة الأولى: رخصة السكن وشهادة المطابقة للبنايات الخاضعة لمنطقتي تهيئة مارتشيكة وابي رقراق 172
الفقرة الثانية : شهادة المطابقة للبنايات المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي 173
المطلب الثاني: الإجراءات والإشكالات المرتبطة بالتسلم المؤقت والنهائي للتجزئات والمجموعات السكنية 174
الفرع الأول: إجراءات التسليم المؤقت والنهائي لأشغال التجهيز 174
الفقرة الأولى : إجراءات التسليم المؤقت 175
الفقرة الثانية: إجراءات التسليم النهائي 178
الفقرة الثالثة: بخصوص التجزئات والمجموعات السكنية التي تنجز أشغال التجهيز المتعلقة بها موزع على أقساط 180
الفرع الثاني: الإشكالات العملية المرتبطة بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية 182
الفقرة الأولى: الإشكالات العملية والحلول المقترحة 182
الفقرة الثانية: إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية 193

DAR AL AFAK
COPY

أولا – ما المقصود بإعادة الهيكلة 193
ثانيا – مراحل إعداد تصميم إعادة الهيكلة والمصادقة عليه 194
أ – مرحلة الإعداد والدراسة : 195
ب – مرحلة البحث العلني والمداولة من طرف المجلس الجماعي: 195
ت – مرحلة تفعيل مقتضيات تصميم إعادة الهيكلة: 196
المبحث الثاني: الرقابة البعدية عن طريق منظومة المراقبة وزجر المخالفات 198
المطلب الأول: منظومة المراقبة 199
الفرع الأول: المخالفات والزجر في قطاع التعمير والبناء 199
الفقرة الأولى : مفهوم المخالفة والعقوبة والجنحة والجريمة في قطاع التعمير والبناء 199
أولا – مفهوم المخالفة 199
ثانيا – مفهوم العقوبة 200
ثالثا – مفهوم الجنحة 200
رابعا – مفهوم الجريمة 200
الفقرة الثانية – أنواع المخالفات في قطاع التعمير والبناء 201
أولا – المخالفات المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات 202
أ – في إطار قانون 25.90 كما تم تغييره وتتميمه بالقانون 66.12 202
1 – نطاق تطبيق نظام المراقبة في القانون 25.90: 202
2 – المخالفات المنصوص عليها في إطار القانون 25.90 والعقوبات الزجرية المتعلقة بها 202
ب – في إطار الظهير رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية 204
1 – نطاق تطبيق نظام المراقبة في الظهير رقم 1.60.063 204
2 – المخالفات المنصوص عليها في إطار الظهير رقم 1.60.063 205
ثانيا – المخالفات المتعلقة بالبناء 205

DAR AL AFAK
COPY

أ – في إطار القانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون 66.12 ... 205
1 – نطاق التطبيق ... 205
2 – أنواع المخالفات والعقوبات الزجرية ... 207
2-1 مباشرة كل بناء من غير الحصول على إذن صريح أو ضمني ... 207
2-2 تشييد بناء خلافا للرخصة المسلمة ... 207
ب – في إطار الظهير الشريف رقم 1.60.063 ... 211
المطلب الثاني: إجراءات وآليات المتابعة الإدارية ... 212
الفرع الأول : الجهات المختصة للبحث عن المخالفات في قطاع التعمير والبناء ... 212
الفقرة الأولى: الجهات الموكول لها معاينة المخالفات ... 212
أولا – الجهات المخول لها تحريك المعاينة ... 212
أ – السلطة الإدارية المحلية ... 212
ب – رئيس مجلس الجماعة الترابية ... 213
ت – مدير الوكالة الحضرية ... 213
ثانيا – الجهات المخول لها الإبلاغ عن المخالفة ... 213
ثالثا – الجهات المخول لها معاينة المخالفة ... 214
أ – ضباط الشرطة القضائية : ... 214
ب – الاعوان التابعون للوالي أو العامل أو الإدارة المخولة لهم صفة ضابط الشرطة القضائية ... 217
الفرع الثاني: الإجراءات والتدابير الإدارية لإثبات المخالفات في قطاع التعمير والبناء ... 219
الفقرة الأولى: مهام المراقبة ومعاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء ... 219
أولا – مبدأ التلقائية في مباشرة عملية المراقبة ... 219
ثانيا – مبدأ الديمومة في مباشرة عملية المراقبة ... 219
الفقرة الثانية: المسطرة والإجراءات الإدارية الواجب اتباعها لمعاينة المخالفات ... 219
أولا – معاينة المخالفات ... 219

DAR AL AFAK
COPY

1 - معاينة أوراش في طور الإنجاز 219
ب - معاينة بنايات تم الانتهاء من أشغالها أو معتمرة 220
ثانيا - محضر المعاينة 222
أ - مفهوم المحضر 222
ب - أنواع المحاضر 222
ج - حجية المحاضر 223
ثالثا - تبليغ وتوجيه المحضر: 224
رابعا - الأمر الفوري بإيقاف الاشغال والحجز وإغلاق الورش 225
أ - الامر الفوري بإيقاف الأشغال: 225
ب - تبليغ المخالف أمر بإيقاف الأشغال 226
ج -حجز المعدات وإغلاق الورش 227
1- حجز المعدات والأدوات الموجودة في الورش 227
2- إغلاق الورش ووضع الاختام 228
خامسا - توجيه الامر بإنهاء المخالفة والهدم 229
1 - المخالفة التي لا تشكل خطر على ضوابط التعمير والبناء 229
2 - المخالفة التي تشكل خطر على ضوابط التعمير والبناء 231
سادسا - الهدم والإجراءات المواكبة له 232
1 - الفرق بين الهدم كإجراء إداري والهدم بحكم قضائي 232
2 - المسطرة المتبعة لهدم الأبنية المخالفة للقانون 232
3 - تحصيل المصاريف الناتجة عن عملية الهدم 234
سابعا - مسؤولية مالك المشروع والشريك في المخالفة 235
أ - مسؤولية مالك المشروع 235
ب - مسؤولية الشريك والمساهم في المخالفة 236
ت - مسؤولية المقاول 237
ث - مسؤولية المهندسين 237
1 - مسؤولية المهندس المعماري 238

DAR AL AFAK
COPY

1-1 مسؤولية مدنية 239
1-2 مسؤولية جنائية 240
1-3 مسؤولية المهندس المساح أو الطبوغرافي 240
ثامنا - المخالفات في قطاع التعمير والبناء وإشكالية التقادم 241
الفقرة الثالثة: صلاحيات الجهاز القضائي في نظام المخالفات في قطاع التعمير والبناء 242
أولا - قضاء النيابة العامة 242
أ - دور النيابة العامة ودورها في إقامة الدعوة العمومية ضد المخالفين 242
ب - دور النيابة العامة في الاشراف على أعمال ضباط الشرطة القضائية ومراقبو التعمير 243
ت - دور النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية فيما يتعلق بالمخالفات 245
ث - دور النيابة العامة في تكييف المخالفة. 246
ثانيا - قضاء الموضوع 246
أ - سلطة القاضي في تقدير الإدانة 247
ب - سلطة القاضي في تقدير الغرامة والعقوبة الحبسية والهدم 247
1 - الإدانة بالغرامة المالية 248
2 - الإدانة بالعقوبة السالبة للحرية 249
3 - الإدانة بهدم البناية 251
خاتمة عامة 253
ملحقات 259
البيبليوغرافيا 295
الفهرس 301

DAR AL AFAK
COPY



الدكتور سعيد انطيطح

- دكتور باحث في قطاع التعمير والبناء
- أستاذ زائر بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور «الماستر المتخصص في العقار والتعمير»
- عضو في «مختبر البحث في قانون العقار والتعمير بالناظور»
- رئيس قسم بالوكالة الحضرية لنازة ـ تاونات

يلعب التدبير الحضري دورا كبيرا باعتباره ميدانا لبلورة الاختيارات الواردة في أدوات التخطيط الحضري وترجمتها على أرض الواقع، خصوصا منها ذات الطابع التنظيمي، لما لهذا التدبير الحضري من صلة وطيدة بمحتويات وثائق التعمير، حيث ينكب هذا الأخير على التجسيد الفعلي لتوجهاتها وخياراتها، قصد إرساء أسس تعمير عقلاني مرن، يوفق بين المصالح الخاصة لأصحاب المشاريع وتشجيع الاستثمار من جهة، والعمل على الامتثال للقوانين الجاري بها العمل من أجل تحقيق تهيئة مجالية متوازنة ومستدامة من جهة ثانية.

وفي الإطار نفسه تظل كل المجالات العمرانية في إطار التدبير الحضري خاضعة لرقابة قبلية من خلال فرض الترخيص الإداري المسبق على استغلال هذه الأراضي، الذي يعتبر في قطاع التعمير والبناء بمثابة الاذن الإداري المسبق اللازم للشروع في عمليات البناء، والتجزيء، وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات، هذا الاخير تسلمه الإدارة المختصة بعد التأكد من مطابقة المشاريع المزمع إقامتها مع القوانين الجاري بها العمل.

وتجدر الإشارة هنا أن هذه الرخص إلى جانب كونها تشكل الإذن الإداري السابق للقيام بأي عملية عمرانية، فإنها توفر للإدارة والسلطات العمومية المعلومات الضرورية حول كل مشروع، مع تمكينها من بسط رقابتها القبلية في هذا المجال من خلال التأكد من توفره على الشروط والضوابط التي تفرضها قوانين التعمير والبناء.

وكما تخضع هذه المجالات العمرانية لرقابة قبلية من خلال التأكد من كون المشاريع العمرانية المزمع إنجازها تحترم القوانين والضوابط التقنية المعمول بها في قطاع التعمير والبناء، تخضع في الوقت نفسه لرقابة بعدية يتم من خلالها التأكد كون تلك المشاريع تم إنجازها وفق الوثائق المكتوبة والمرسومة التي على أساسها سلمت الأذن والرخص، هذه الرقابة نظمها المشرع من خلال سنه لقانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

ويمكن القول إن الهدف من التدبير الحضري في شقيه المتعلقين بالرقابة القبلية والبعدية هو خلق مجالات عمرانية منظمة ومنسجمة تعمل على تنمية متناسقة وعقلانية للمجالات الترابية بصفة عامة.

9 789920 791854

150 درهما

مطبعة الأمنية - الرباط 2025