سلسلة المعارف القانونية والقضائية

مجلة الحقوق

د. مصطفى عملاقي
دكتور في الحقوق
نائب رئيس المحكمة الابتدائية بتنغير

الحماية الجنائية لمجال التعمير والبناء

دراسة في ضوء القانون رقم 66.12

تقديم :

د. خدوج فلاح
أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
جامعة الحسن الأول بسطات

دار نشر المعرفة

الفهرس

■ **لائحة مختصرات البحث** 5

■ **تقديم** 7

■ **مقدمة** 9

- **أولا:** التطور التشريعي لمجال التعمير والبناء 12
- **ثانيا:** البناء المفاهيمي للحماية الجنائية في مجال التعمير والبناء 13
- **ثالثا:** التعريف القانوني لجرائم التعمير والبناء 14
- **رابعا:** الطبيعة القانونية لجرائم التعمير والبناء 16
- **خامسا:** أهمية الموضوع 17
- **سادسا:** خطة البحث 17

■ **الباب الأول** : مظاهر التجريم في مجال التعمير والبناء على مستوى التشريع الجنائي 19

○ **الفصل الأول** :حالات التجريم في إطار قانون التعمير وقانون التجزئات العقارية 23

• **المبحث الأول** : حالات التجريم في إطار قانون التعمير 23

المطلب الأول: الجرائم المرتبطة برخصة البناء 24

الفقرة الأولى: الأحكام العامة لرخصة البناء 24

- **أولا:** تعريف رخصة البناء 25
- **ثانيا** : إلزامية الترخيص بالبناء 26
- **ثالثا:** السلطات المختصة بتسليم رخصة البناء 34

الفقرة الثانية: المخالفات المرتبطة برخصة البناء 37

- **أولا:** البناء دون الحصول على رخصة البناء 37
- **ثانيا:** مخالفات البناء فوق ملك عام أو خاص للدولة والجماعات الترابية أو السلالية 45
- **ثالثا:** المخالفات المرتبطة بالبناء المخالف لمقتضيات الترخيص 46
- **رابعا:** حالة الإخلال بمقتضيات مسك الورش 48
- **خامسا:** رخصة التسوية 49

DAR AL AFAK COPY

المطلب الثاني: مخالفة استعمال المبنى دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة والمخالفات المرتبطة بارتفاقات التعمير 50

الفقرة الأولى: مخالفة استعمال المبنى دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة 51

- **أولا**: تعريف رخصة السكن وشهادة المطابقة 51

- **ثانيا**: الإطار القانوني لمخالفة استعمال المبنى دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة 52

- **ثالثا**: مسطرة منح رخصة السكن وشهادة المطابقة 54

الفقرة الثانية: الجرائم المرتبطة بارتفاقات التعمير 55

- **أولا**: مفهوم ارتفاقات التعمير 57

- **ثانيا**: الجرائم المرتبطة بارتفاقات التعمير 58

• **المبحث الثاني**: حالات التجريم في إطار قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات 60

المطلب الأول: إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية بدون إذن 60

الفقرة الأولى: مسطرة منح الإذن بالتجزيء 61

- **أولا**: تعريف عملية تجزيء العقارات 61

- **ثانيا**: الجهة المختصة بتسليم الإذن بالتجزيء 62

- **ثالثا**: مسطرة الإذن بالتجزيء 63

الفقرة الثانية: إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على إذن بذلك 63

- **أولا**: إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة أعمال تجهيز أو بناء دون الحصول على إذن 64

- **ثانيا**: إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية في منطقة ممنوعة أو غير مفتوحة للتعمير أو فوق ملك الدولة أو الجماعات الترابية 66

المطلب الثاني: القيام بعملية تقسيم عقار مخالف لضوابط قانون 90/ 25 أو التصرف في التجزئة بدون ترخيص 67

الفقرة الأولى: القيام بعملية تقسيم عقار مخالف لضوابط قانون التجزئات العقارية 25/90 67

- **أولا**: مسطرة الإذن بالتقسيم 68

DAR AL AFAK COPY

- **ثانيا**: تقسيم عقار مخالف لضوابط قانون التجزئات العقارية رقم 25/90 70

الفقرة الثانية: التصرف في تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية دون الحصول على ترخيص 71

- **أولا** : بيع أو إيجار بقعة أو سكن داخل تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على إذن بإحداثها 72

- **ثانيا**: التصرف بالبيع أو الإيجار في تجزئة عقارية لم تكن محلا للتسليم المؤقت للأشغال 72

○ **الفصل الثاني**: حالات التجريم في إطار مقتضيات المجموعة الجنائية وبعض القوانين الخاصة والدوريات المؤطرة لمنظومة زجر مخالفات التعمير 77

• **المبحث الأول** : الجرائم المنصوص عليها في المجموعة الجنائية المرتبطة بمجال التعمير والبناء 78

المطلب الأول: الجنايات والجنح التي يرتكبها الموظفون ضد النظام العام 78

الفقرة الأولى: جريمة تواطؤ الموظفين 79

الفقرة الثانية: جريمة الرشوة 81

- **أولا**: أركان جريمة المرتشي 82

- **ثانيا**: ارتباط جريمة الرشوة بمجال التعمير والبناء 83

الفقرة الثالثة: جريمة استغلال النفوذ 84

- **أولا**: أركان جريمة استغلال النفوذ 85

- **ثانيا**: ارتباط جريمة استغلال النفوذ بمجال التعمير والبناء 86

المطلب الثاني: جريمة إفشاء الأسرار المهنية وجرائم التزوير 88

الفقرة الأولى : جريمة إفشاء الأسرار المهنية المرتبطة بإدارات التعمير 88

- **أولا** : تعريف جريمة إفشاء الأسرار المهنية وأركانها 89

- **ثانيا**: جريمة إفشاء الأسرار المهنية وارتباطها بمجال التعمير والبناء: 91

الفقرة الثانية: جرائم التزوير المرتبطة بإدارات التعمير 92

- **أولا** : تزوير أنواع خاصة من الوثائق الإدارية والشهادات 93

- **ثانيا**: جريمة تزوير الوثائق الإدارية والشهادات وارتباطها بمجال التعمير والبناء 94

DAR AL AFAK
COPY

• **المبحث الثاني**: الجرائم التي جاءت بها بعض النصوص وكذا الدوريات المؤطرة لمنظومة زجر مخالفات التعمير 95

المطلب الأول: جرائم التعمير والبناء المنصوص عليها في بعض النصوص 96

الفقرة الأولى: الجرائم المتعلقة بشأن توسعة العمارات القروية 96

- **أولا**: نطاق تصميم التنمية والغرض منه 96

- **ثانيا** : جرائم التعمير والبناء في إطار قانون توسعة العمارات القروية 97

الفقرة الثانية: الجرائم المخالفة لضوابط التعمير في قانون الولوجيات وقانون المحافظة على المباني التاريخية 100

- **أولا**: جرائم التعمير والبناء في إطار قانون الولوجيات 100

- **ثانيا**: جرائم التعمير والبناء في إطار قانون المحافظة على المباني التاريخية 101

الفقرة الثالثة: جرائم التعمير المنصوص عليها في قوانين البيئة 103

- **أولا** : جرائم التعمير المنصوص عليها في قانون حماية واستصلاح البيئة 104

- **ثانيا**: جرائم التعمير المنصوص عليها في قانون دراسة التأثير على البيئة 106

- **ثالثا**: جرائم التعمير المنصوص عليها في قانون مكافحة تلوث الهواء 107

المطلب الثاني: الدوريات المؤطرة لمنظومة زجر مخالفات التعمير 109

الفقرة الأولى: الدوريات المتعلقة بتفعيل المراقبة 110

- **أولا**: منشور بتاريخ 5 أبريل 1991 110

- **ثانيا**: الدورية رقم 45 بتاريخ 22 يناير 1996 110

- **ثالثا**: الدورية عدد 2911 بتاريخ 12 ماي 2008 111

- **رابعا**: الدورية رقم 5220 بتاريخ 04 ماي 2016 112

- **خامسا**: الدورية رقم 17-07 بتاريخ 01 غشت 2017 112

الفقرة الثانية: الدوريات الرامية إلى تشديد الجانب الزجري 113

- **أولا**: الدورية عدد 127/2259 بتاريخ 27 غشت 2002 113

- **ثانيا**: الدورية عدد 2757/468/11525 بتاريخ 11 يوليوز 2003 115

- **ثالثا**: الدورية رقم 07-17 بتاريخ 01 غشت 2017 116

- **رابعا**: الدورية عدد 5 س/ بتاريخ 24 يناير 2020 117

DAR AL AFAK

■ **الباب الثاني**: مظاهر الحماية الجنائية في مجال التعمير والبناء 119
○ **الفصل الأول**: القواعد الإجرائية في زجر مخالفات التعمير والبناء 123
• **المبحث الأول**: ضبط المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء 123
المطلب الأول: الجهات المكلفة بضبط مخالفات التعمير والبناء 124
الفقرة الأولى: ضباط الشرطة القضائية 125
- **أولا**: حالة التلبس 127
- **ثانيا**: الحالات العادية 129
- **ثالثا**: حدود المراقبة 129
الفقرة الثانية: مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة 131
- **أولا**: مراقبو التعمير التابعون للوالي أو العامل أو للإدارة 132
- **ثانيا**: النص التنظيمي 134
الفقرة الثالثة: باقي الجهات الواردة في نصوص خاصة 136
- **أولا**: الظهير المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي 136
- **ثانيا**: القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية 136
- **ثالثا**: القانون المتعلق بتهيئة واستثمار موقع بحيرة ماريشكا 137
- **رابعا**: قانون دراسات التأثير على البيئة 138
المطلب الثاني: محضر المعاينة ودوره في إثبات مخالفات التعمير والبناء 138
الفقرة الأولى: شروط إنجاز محضر المعاينة 138
- **أولا** : تعريف المحضر 139
- **ثانيا**: الشروط الشكلية والموضوعية للمحضر 139
- **ثالثا**: مضمون المحضر 145
الفقرة الثانية: الحجية القانونية لمحضر المعاينة وآثاره والدفوع المثارة بشأنه 147
- **أولا**: الحجية القانونية لمحضر المعاينة وآثاره 148
- **ثانيا**: الدفوع المثارة حول محضر المعاينة 154

• **المبحث الثاني**: الدعاوى الناشئة عن مخالفات التعمير والبناء 160

المطلب الأول: الدعوى العمومية 161

الفقرة الأولى: سلطات النيابة العامة في تكييف المحاضر 162

– **أولا**: إنجاز محضر استماع من قبل الشرطة القضائية 162

– **ثانيا**: تكييف المحضر 163

الفقرة الثانية: مرحلة تحريك الدعوى العمومية 167

الفقرة الثالثة: السند التنفيذي الإداري المقترح كآلية بديلة عن تحريك الدعوى العمومية 168

– **أولا**: شروط السند التنفيذي الإداري 168

– **ثانيا**: آثار السند التنفيذي الإداري 169

المطلب الثاني: الدعوى المدنية التابعة 170

الفقرة الأولى: مدى إمكانية المطالبة بالتعويض عن مخالفات التعمير والبناء : 171

– **أولا** : في إطار القواعد العامة 171

– **ثانيا**: في إطار قوانين التعمير والبناء 172

الفقرة الثانية: الجهات المخول لها الحق في المطالبة بهذا التعويض 175

– **أولا**: طلب التعويض الصادر عن المصلحة الخاصة 175

– **ثانيا**: طلب التعويض الصادر عن المصلحة العامة 177

– **ثالثا**: طلب التعويض الصادر عن الجمعيات 180

○ **الفصل الثاني**: قواعد الحماية الموضوعية المقررة في مخالفات التعمير والبناء 184

• **المبحث الأول**: المسؤولية الجنائية في مخالفات التعمير والبناء 184

المطلب الأول: المسؤولية الجنائية للمخالف والأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات وبتسليم الرخص 185

الفقرة الأولى: المسؤولية الجنائية للمخالف صاحب المشروع 185

– **أولا**: المسؤولية في إطار قانون التعمير 12/90 186

DAR AL AFAK

- **ثانيا:** مسؤولية الشخص المخالف في إطار قانون التجزئات العقارية 25/90 188
- **ثالثا:** مسؤولية المخالف في ظل مجموعة القانون الجنائي 189
الفقرة الثانية: المسؤولية الجنائية للأشخاص المكلفة بمعاينة المخالفات 189
الفقرة الثالثة: المسؤولية الجنائية للجهات المكلفة بتسليم الرخص 190
- **أولا:** المسؤولية الجنائية لرئيس المجلس الجماعي بصفته فاعلا أصليا 190
- **ثانيا:** المسؤولية الجنائية لرئيس المجلس الجماعي بصفته مشاركا 191
المطلب الثاني: المسؤولية الجنائية للجهات المكلفة بالأشغال وأسباب انتفاء هذه المسؤولية 192
الفقرة الأولى: المسؤولية الجنائية للجهات المكلفة بالأشغال 193
- **أولا :** المسؤولية الجنائية للمقاول 194
- **ثانيا :** المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري 202
- **ثالثا :** حجية الحكم الجنائي أمام جهات التأديب 205
الفقرة الثانية: أسباب انتفاء المسؤولية الجنائية في مجال التعمير والبناء 206
- **أولا:** القوة القاهرة 206
- **ثانيا:** حالة انعدام الإرادة 208
- **ثالثا:** حالة الضرورة 209
- **رابعا:** حالة وجود خطإ في القانون 210
- **المبحث الثاني:** العقوبات الجنائية المقررة لجرائم التعمير والبناء وصلاحيات القضاء الزجري 212
المطلب الأول: العقوبات الجنائية المقررة في مجال التعمير والبناء 212
الفقرة الأولى: العقوبات المالية 213
- **أولا:** الغرامات المالية 213
- **ثانيا:** ضم الغرامات وحالة العود 217

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: العقوبات السالبة للحرية 219
- **أولا:** العقوبة السالبة للحرية في الحالات العادية 219
- **ثانيا:** العقوبة السالبة للحرية في حالة العود 220

الفقرة الثالثة: عقوبات الهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه والمصادرة 221
- **أولا:** عقوبة الهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه 221
- **ثانيا:** عقوبة المصادرة 225

المطلب الثاني: صلاحية تدخل القضاء الزجري في ميدان التعمير والبناء 226

الفقرة الأولى: سلطة القاضي الجنائي في تقدير الإدانة وفق العمل القضائي 227
- **أولا :** مبدأ سلطة القاضي الجنائي في تقدير الإدانة 228
- **ثانيا:** العمل القضائي في تقدير الإدانة في مخالفات التعمير والبناء 230

الفقرة الثانية: سلطة القاضي الجنائي في تقدير العقوبة 236
- **أولا:** سلطة القاضي الجنائي في تقدير عقوبات الغرامة والحبس 236
- **ثانيا:** سلطة القاضي الجنائي في الحكم بعقوبات الهدم وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه والمصادرة 241

- **خاتمة** 245
- **لائحة المصادر والمراجع** 251
- **الفهرس** 265

DAR AL AFAK
COPY

مجلة الحقوق
سلسلة "المعارف القانونية والقضائية"
94 - 2024
الإدارة : د. حياة البجدايني

الحماية الجنائية
لمجال التعمير والبناء
دراسة في ضوء القانون رقم 66.12

" اعتمدت الدولة المغربية في إطار سياستها في مجال التعمير من أجل القضاء على كل هذه الإختلالات المجالية والمعمارية، على ترسانة تشريعية لا يستهان بها منذ حصولها على الإستقلال، من بينها القوانين المعمول بها حاليا وهي: قانون رقم 90-25 وقانون رقم 90-12 والمراسيم التطبيقية لهما .... ومجموعة من الدوريات والمناشير، كما أنه إضافة إلى مخططات التنمية التي تخصص جزءا هاما لمجال الرقي بالمشهد العمراني المغربي، فإن سياسة الدولة تتجه نحو إقرار مدونة شاملة وجامعة لتلك النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والإسكان بالمغرب.

لم تقف الاصلاحات التشريعية في مجال التعمير والبناء عند هذا الحد بل لجأ المشرع بإصلاح جزئي بإصدار القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، بهدف تجاوز القصور الذي كان يعرفه نظام الرقابة والزجر.

يمكن اعتبار هذا القانون محطة أساسية في ميدان التعمير والبناء، حيث جاء بمجموعة من المستجدات هدفها ضبط منظومة التعمير والبناء من خلال التنصيص على رخص جديدة والتحديد الدقيق لأنواع مخالفات التعمير، مع تقرير عقوبات صارمة أحيانا، وكذا تشديد وضبط مسؤولية المتدخلين في عمليات التعمير والبناء عموما، وبالتالي فقط شكل طفرة في الترسانة التشريعية المرتبطة بهذا المجال الحيوي، دون نسيان دور القاضي الجنائي في توقيع العقوبات عند القيام بأعمال البناء دون ترخيص، أو مخالفة قواعد التعمير والبناء وضوابطه كما هي محددة قانونا.

كما يهدف هذا القانون إلى تعزيز الحكامة في ميدان مراقبة وزجر المخالفات. وتجاوز الاختلالات التي تعرفها هذه المنظومة.و المتمثلة اساسا تعدد الجهات المكلفة بالمراقبة وعدم ملائمة العقوبات التي كان معمولا بها سابقا مع خطورة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء".

10 شارع الفضيلة، الحي الصناعي، يعقوب المنصور - الرباط
الهاتف : 02 57 37 79 05 (212) - 14/38 69 37 79 05 (212)
الفاكس : 43 03 37 79 05 (212)
العنوان الإلكتروني : darnachrmaarifa@menara.ma
darnachrelmaarifa@gmail.com
الموقع الإلكتروني : www.darnachralmaarifa.ma

9 789920 529266

80 درهم

DAR AL AFAK
COPY