الدكتور سعيد الوردي

أستاذ باحث بجامعة سيدي محمد بن عبد الله
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس
مدير مختبر الدراسات القانونية والتحول الرقمي
رجل سلطة سابق

ضبط وزجر مخالفات التعمير والبناء

من خلال عشر سنوات من تطبيق القانون رقم 66.12

دراسة تحليلية ونقدية في ضوء أهم توجهات العمل القضائي
مرفقة بملحق يضم أحدث القرارات والأحكام الصادرة عن محكمة النقض
ومختلف محاكم الموضوع بالمغرب

دار الآفاق المغربية

الفهرس

مقدمة 3

القسم الأول

ضبط مخالفات التعمير والبناء

الفصل الأول: منظومة المراقبة والضبط ومجالات تدخلها 15

المبحث الأول: منظومة المراقبة والضبط 15

المطلب الأول: الجهات المخول لها الإبلاغ عن مخالفات التعمير والبناء وطلب تحريك المعاينة 18

الفقرة الأولى: الجهات المخول لها الإبلاغ عن مخالفات التعمير والبناء 18

أولا: الأعوان بالمؤسسات المتدخلة في قطاع التعمير 18

ثانيا: المهنيين داخل أوراش البناء 19

ثالثا: المشتكي 20

الفقرة الثانية: الجهات المخول لها طلب تحريك المعاينة لضبط مخالفات التعمير والبناء 20

أولا: رجال السلطة المحلية 21

ثانيا: رؤساء الجماعات الترابية 21

ثالثا: مدراء الوكالات الحضرية 22

المطلب الثاني: الجهات المكلفة بضبط مخالفات التعمير والبناء 22

الفقرة الأولى: ضباط الشرطة القضائية 23

أولا: ضباط الشرطة القضائية المنتمين لهيئة رجال السلطة 23

ثانيا: ضباط الشرطة القضائية المنتمين لباقي الأجهزة الأمنية 26

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: مراقبو التعمير 27
أولا: كيفية اكتساب صفة مراقب في مجال التعمير والبناء 28
ثانيا: التزامات المراقب أثناء مزاولته لمهامه 29
ثالثا: إنهاء مهام مراقب التعمير 30
المطلب الثالث: الجهات المخول لها تمثيل الإدارة أمام القضاء في قضايا مخالفات التعمير والبناء 31
المبحث الثاني: عمليات البناء المستوجبة لتدخل هيئات المراقبة والضبط 33
المطلب الأول: البناء المستوجب للحصول على رخصة البناء 33
الفقرة الأولى: مفهوم البناء المستوجب للحصول على رخصة البناء 33
أولا: مفهوم البناء في التشريع والفقه 34
ثانيا: مفهوم البناء في العمل القضائي 37
الفقرة الثانية: نطاق تطبيق رخصة البناء 39
أولا: البناء في المناطق المشمولة بالمادة 40 من قانون التعمير 40
ثانيا: البناء في المناطق غير المشمولة بمقتضيات المادة 40 41
المطلب الثاني: أنواع مخالفات التعمير والبناء 44
الفقرة الأولى: مخالفات تتعلق بالبناء بدون رخصة 45
أولا: إنجاز بناء بدون رخصة 45
ثانيا: الشروع في إنجاز بناء بدون رخصة 48
ثالثا: البناء استنادا إلى رخصة مسلمة خارج الضوابط القانونية 51
رابعا: البناء استنادا إلى رخصة البناء الضمنية 55
خامسا: البناء استنادا إلى رخصة منتهية الصلاحية 58
الفقرة الثانية: مخالفات تتعلق بمخالفة مضمون الرخصة أو الضوابط التنظيمية 59
أولا: مخالفة رخصة البناء أو التصميم الحامل لعبارة غير قابل للتغيير 59

ثانيا: تجاوز مضمون رخصة الإصلاح 61
ثالثا: مخالفة أحكام تنظيم الورش 62
رابعا: الهدم بدون رخصة 65
الفقرة الثالثة: مخالفات تتعلق باستعمال البناية 67
أولا: استعمال البناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة 67
ثانيا: تغيير وجه استعمال البناية بعد الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة 69
الفصل الثاني: وسائل ضبط مخالفات التعمير والبناء 73
المبحث الأول: محضر المعاينة وسيلة فريدة لضبط مخالفات التعمير والبناء 74
المطلب الأول: تعريف محضر المعاينة وضوابط إنجازه 74
الفقرة الأولى: تعريف محضر المعاينة 74
الفقرة الثانية: ضوابط إنجاز محضر المعاينة 75
أولا: التقيد بالاختصاص الترابي والنوعي لمحرر المحضر 75
ثانيا: احترام الشكليات القانونية في تحرير محضر المعاينة 76
ثالثا: الحصول على إذن لمعاينة المخالفات المرتكبة داخل المحلات المعتمرة 79
رابعا: تضمين محضر المعاينة كل الوقائع التي تمت معاينتها 81
المطلب الثاني: آثار محضر المعاينة 81
الفقرة الأولى: حجية محضر المعاينة في الاثبات 82
أولا: المحاضر والتقارير التي يحررها موظفون وأعوان ينص القانون على عدم إمكانية الطعن فيها إلا بالزور 82
ثانيا: المحاضر التي يوثق بمضمنها إلى أن يثبت ما يخالفها 84
ثالثا: المحاضر والمحررات التي تعتبر مجرد بيانات 86

DAR AL AFAK
COPY

رابعا: موقع محضر المعاينة ضمن الحالات السابقة 87
الفقرة الثانية: أثر محضر المعاينة على تقادم مخالفات التعمير 89
الفقرة الثالثة: المنازعة في محضر المعاينة 91
المبحث الثاني: تبليغ محضر المعاينة ودوره في تحريك المتابعة 92
المطلب الأول: تبليغ محضر المعاينة 92
الفقرة الأولى: الجهات التي يبلغ لها محضر المعاينة 92
الفقرة الثانية: جزاء عدم تبليغ محضر المعاينة لمن له الحق فيه 94
المطلب الثاني: دور محضر المعاينة في تحريك المتابعة القضائية 96

القسم الثاني

زجر مخالفات التعمير والبناء

الفصل الأول: الزجر الإداري لمخالفات التعمير والبناء 99
المبحث الأول: الأوامر والإجراءات الهادفة لوقف أشغال المخالفة 99
المطلب الأول: الأمر بإيقاف أشغال البناء موضوع المخالفة 100
الفقرة الأولى: الأحكام العامة المؤطرة لإصدار الأمر بإيقاف أشغال البناء 100
أولا: ماهية الأمر بإيقاف الأشغال 100
ثانيا: الجهة التي لها الحق في إصدار الأمر بإيقاف الأشغال والسهر على تنفيذه 101
ثالثا: أجل ونطاق إصدار الأمر بإيقاف الأشغال 103
رابعا: توجيه وتبليغ الأمر بإيقاف الأشغال 105
الفقرة الثانية: الطعن بالإلغاء في الأمر بإيقاف الأشغال 107
أولا: مدى اعتبار الأمر بإيقاف الأشغال قرارا إداريا خاضعا للطعن بالإلغاء.. 107
ثانيا: مدى اعتبار الأمر بإيقاف الأشغال إجراءً ضبطيا غير قابل للطعن بالإلغاء 109
ثالثا: مدى اعتبار عدم تعليل الأمر بإيقاف الأشغال أمرا موجبا للحكم بالإلغاء 110

المطلب الثاني: الحجز وإغلاق الورش كأثر لعدم الامتثال للأمر بإيقاف الأشغال 111
الفقرة الأولى: إجراءات وضوابط تنفيذ الحجز 112
أولا: التوقيت الزمني لإجراء الحجز 112
ثانيا: الإجراءات والتدابير الواجب احترامها خلال عملية الحجز 113
ثالثا: مدى إلزامية اللجوء إلى إجراء الحجز 115
الفقرة الثانية: إغلاق الورش ووضع الأختام عليه 116
أولا: الإجراءات الواجب اتباعها لاتخاذ قرار إغلاق الورش 116
ثانيا: الآثار والإشكاليات المترتبة عن إغلاق الورش 117
المبحث الثاني: الأوامر والإجراءات الهادفة لإنهاء المخالفة 119
المطلب الأول: توجيه الأمر بإنهاء المخالفة للمخالف 120
الفقرة الأولى: المخالفات التي لا تشكل الأفعال المكونة لها إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء 120
الفقرة الثانية: المخالفات التي تشكل الأفعال المكونة لها إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء 121
الفقرة الثالثة: المخالفات الموجبة للهدم التلقائي 122
المطلب الثاني: الأمر بهدم البناء كأثر لعدم الاستجابة للأمر بإنهاء المخالفة 123
الفقرة الأولى: الإطار القانوني المنظم لعملية الهدم 123
أولا: المخالفات الموجبة لاستصدار أمر بالهدم 124
ثانيا: الإجراءات الممهدة لإصدار الأمر بالهدم 126
ثالثا: تبليغ الأمر بالهدم للمخالف 128
رابعا: إجراءات تنفيذ عملية الهدم 129
1 - كيفيات وضوابط إفراغ البنايات من معتمريها 129

DAR AL AFAK
COPY

2 – انعقاد اللجنة الإدارية المكلفة بتنفيذ الأمر بالهدم 130
3 – كيفيات وضوابط تنفيذ عملية الهدم 131
خامسا: تسديد النفقات المترتبة عن عملية الهدم 133
الفقرة الثانية: الصعوبات والإكراهات التي تعيق تنفيذ عملية الهدم 136
أولا: الصعوبات المرتبطة بإفراغ البنايات والولوج إليها لتنفيذ عملية الهدم 136
ثانيا: العصيان وعدم الامتثال من طرف المخالف ومآزريه 137
ثالثا: ضعف الالتزام بالحضور في أشغال لجنة الهدم 138
رابعا: النقص في التجهيز بالمعدات والآليات اللازمة للهدم 139
الفقرة الثالثة: الرقابة القضائية على الأوامر بالهدم 139
أولا: الطعن بالإلغاء في الأمر بالهدم 140
ثانيا: طلب توقيف تنفيذ الأمر بالهدم 143
الفصل الثاني: الزجر القضائي لمخالفات التعمير والبناء 147
المبحث الأول: إقامة وممارسة الدعوى العمومية في مخالفات التعمير 149
المطلب الأول: محضر المعاينة أساس لتحريك الدعوى العمومية 149
المطلب الثاني: تقادم المخالفات قيد على تحريك الدعوى العمومية 151
الفقرة الأولى: موقف المشرع المغربي من التقادم في مخالفات قانون التعمير والبناء 151
الفقرة الثانية: التقادم في مخالفات قانون التعمير والبناء في ضوء قرار محكمة النقض 153
المطلب الثالث: حالة العود وأثرها على المتابعة في مخالفات التعمير 157
الفقرة الأولى: ماهية العود 157
أولا: مفهوم العود ووسائل إثباته 158
ثانيا: أنواع العود 159
الفقرة الثانية: شروط تحقق العود وآثاره 160

أولا: شروط تحقق العود 160
ثانيا: آثار تحقق العود 161
ثالثا: إثبات حالة العود 162
المبحث الثاني: نظام العقوبة في مخالفات التعمير والبناء 163
المطلب الأول: العقوبات الأصلية 164
الفقرة الأولى: الغرامات المالية 164
أولا: الغرامات المالية عقوبة أصلية في مخالفات التعمير 164
ثانيا: حالات تشديد العقوبة وضم الغرامات في مخالفات التعمير 165
ثالثا: قراءة في العمل القضائي بخصوص الحكم بالغرامات المالية 169
الفقرة الثانية: العقوبات الحبسية 171
المطلب الثاني: العقوبات الإضافية 172
الفقرة الأولى: الحكم بهدم البناء موضوع المخالفة 172
أولا: خصائص عقوبة الهدم 173
ثانيا: الأحكام المنظمة لتنفيذ الحكم بالهدم 174
الفقرة الثانية: الحكم بمصادرة المحجوز 177
أولا: الأحكام العامة لمصادرة المحجوز 178
ثانيا: أحكام مصادرة المحجوز في قانون التعمير 179
المطلب الثالث: العقوبات البديلة 180
الفقرة الأولى: مضامين قانون العقوبات البديلة 181
الفقرة الثانية: مدى إمكانية تطبيق العقوبات البديلة على مخالفات التعمير 183
الخاتمة 185
ملحق بالعمل القضائي في منازعات التعمير والبناء 189
• قضاء محكمة النقض في منازعات التعمير والبناء 191

DAR AL AFAK
COPY

• قضاء المحاكم الإدارية في موضوع أثر مخالفات قانون التعمير على منح رخص الاستغلال 203
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة بتحديد مفهوم البناء الموجب للترخيص 216
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة بالأمر بإيقاف الأشغال 232
• العمل القضائي في منازعات الأوامر بالهدم والهدم بدون رخصة 248
• العمل القضائي في منازعات الإخلال بمسك دفتر الورش 298
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة بتغيير تخصيص استعمال المحل .. 302
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة بحجية محضر المعاينة 311
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة برخصة البناء الضمنية 336
• المنازعات المرتبطة بالبناء في المناطق الواقعة خارج نطاق المادة 40 من قانون التعمير 340
لائحة المراجع 353
الفهرس 359

DAR AL AFAK
COPY

صدر للمؤلف:





















DAR AL AFAK
COPY

دار الآفاق المغربية

الدار البيضاء _ المغرب
الهاتف: +212 5 22 83 33 99
البريد الإلكتروني: daralafak@gmail.com
الموقع الرسمي: www.daralafak.com

الطبعة الأولى 2026

9 789920 526838

الثمن : 130 درهم