الدكتور منير اقضاض

دكتور في الحقوق

ازدواجية مهام السلطة المحلية في مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء على ضوء القانون رقم 66.12 ومرسومه التطبيقي

دراسة تحليلية نقدية للواقع العملي والنص القانوني اعتمادا على أحدث الاجتهادات القضائية والممارسات العملية

COPY

- ✓ تأصيل ازدواجية مهام السلطة المحلية في مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء ودورها المحوري في ردع المخالفين على ضوء المقتضيات الجديدة للقانون رقم 66.12 ومرسوم التطبيق وتعديل مقتضيات المادة 20 من قانون المسطرة الجنائية بالقانون رقم 03.23 وآخر الاجتهادات القضائية ذات الصلة.
- ✓ فعالية القانون الجديد في تجاوز الإشكالات والصعوبات التي، كانت تحد من نجاعة المراقبة والزجر في القوانين القديمة.
- ✓ أوجه القصور في المقتضيات الجديد للقانون 66.12 ومرسومه التطبيقي، وكيفية معالجة الإشكالات والصعوبات العملية من خلال الاعتماد على الاجتهادات الفقهية والقضائية والممارسة العملية.
- ✓ المساطر القانونية لمراقبة وزجر المخالفات على ضوء المرسوم التطبيقي للقانون رقم 66.12 والدوريات والدلائل الموضوعاتية.
- ✓ كيفية تنزيل إجراءات حجز المعدات وأدوات ومواد البناء وإغلاق الورش ووضع الأختام عليه.
- ✓ تنفيذ الأمر الإداري أو المقرر القضائي بالهدم، النص القانوني المؤطر وإكراهات الواقع العملي.
- ✓ الأمر بإخلاء المسكن من معتمريه وإفراغه من محتوياته، تنفيذه والإجراءات الإدارية والقضائية المواكبة.
- ✓ تأليف وصلاحيات اللجنة الإدارية للإشراف على الهدم.
- ✓ تابعات الإجراءات غير المشروعة للإدارة في مواجهة المخالفين.
- ✓ مشروعية التدابير المتخذة من أجل مراقبة وزجر مخالفات التعميرية من وجهة نظر اجتهادات القضاء الزجري والإداري.

دار الآفاق المغربية

الفهرس

تقديم عام 7

مقدمة 9

الباب الأول: السلطة الإدارية المحلية وممارسة الشرطة القضائية لمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء والإكراهات المرتبطة بها 27

الفصل الأول: حدود اختصاصات السلطات الإدارية المحلية في مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء بمقتضى صفة الضبطية 37

المبحث الأول: مخالفات التعمير والبناء المستوجبة لتنزيل إجراءات المراقبة والزجر 39

الفقرة الأولى: تحديد نطاق تطبيق القانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات وتحديد المفاهيم الضرورية لتنزيله 41

أولا: تحديد المفاهيم المرتبطة بمجال مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء 43

أ- القانون 12.66 وتحديد المفاهيم المتعلقة بقوانين التعمير وإعداد التراب الوطني وقانون البناء 43

ب- القانون 12.66 وعلاقته بمصطلح التخطيط الحضري ومخطط التوجيه والتهيئة العمرانية وعلاقته بالتعمير 48

ثانيا: مدى ارتباط نطاق تطبيق القانون 12.66 بنطاق تطبيق قوانين التعمير والتجزيء 51

أ- ارتباط نطاق تطبيق القانون 12.66 بمجال تطبيق القانون رقم 12.90 و25.90 وظهير توسيع نطاق العمارات القروية والنصوص التطبيقية المتعلقة بهم 52

ب- استثناءات التعميرية الغير خاضعة لنطاق تطبيق القانون 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات لقانون التعمير والبناء 57

الفقرة الثانية: مخالفات المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء والنصوص القانونية الخاصة ذات الصلة 61

أولا: المخالفات المبينة في القوانين 12.90 و25.90 وظهير توسيع نطاق العمارات القروية 61

أ- المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير 62

ب- المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية وظهير توسيع نطاق العمارات القروية كما تم تغييرهما وتتميمهما 81

ثانيا: مخالفات التعمير والبناء المحددة في القوانين الخاص الأخرى وطرق مراقبتها وزجرها .. 99

أ- المخالفات المبينة في قانون الولوجيات وقوانين البيئة 100

ب- المخالفات المبينة في القانون المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري وقانون المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات 108

المبحث الثاني: نطاق ممارسة المراقبة والزجر لمخالفات التعمير والبناء بمقتضى الصفة الضبطية من طرف السلطات الإدارية المحلية 122

الفقرة الأولى: الشروط الشكلية والموضوعية الواجب توفرها من أجل تنزيل المراقبة والزجر لمخالفات التعمير والبناء من طرف السلطات المحلية 123

أولا: كيفية تنزيل مراقبة مخالفات التعمير والبناء بين نص القانوني والواقع العملي 124

أ- التلقائية في المراقبة والإبلاغ عن المخالفات والشكايات أساس مباشرة المراقبة لمخالفات التعمير والبناء 125

ب- الإجراءات الواجب التقيد بها قبل معاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء 144

ثانيا: التقيد بمبدأ المشروعية شرط أساسي لصحة محاضر معاينة مخالفات التعمير والبناء 157

أ- الالتزام بالاختصاص الترابي والنوعي والوصف الموضوعي للمخالفة في محاضر المعاينة 159

ب- المقتضيات القانونية الواجب تضمينها في محاضر رجال السلطة من أجل إثبات مخالفات التعمير والبناء 170

الفقرة الثانية: الإجراءات المتخذة من طرف السلطات المحلية بمقتضى الصفة الضبطية والمواكبة لمعاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء 192

أولا: إصدار الأوامر بإيقاف الأشغال وإنهاء المخالفة 193

أ- الأمر بإيقاف الأشغال وشروط إصداره 193

ب- الأمر باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة وشروط إصداره 204

ثانيا: التدابير التحفظية الواجب مباشرتها لضمان امتثال المخالف للأوامر الصادرة له بمناسبة زجر مخالفات التعمير والبناء بمقتضى الصفة الضبطية 215

أ- التدابير التحفظية والوقائية لضمان الامتثال للأمر بإيقاف الأشغال 216

ب- الإجراءات المواكبة لتنفيذ الأمر باتخاذ التدابير لإنهاء المخالفة 225

الفصل الثاني: الإشكالات المرتبطة بممارسة رجال السلطة بالصفة الضبطية لمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء 229

المبحث الأول: إشكالات الموضوعية المرتبطة بتنزيل الشق الضبطي في مسطرة مراقبة وزجر المخالفات لقانون التعمير والبناء 232

الفقرة الأولى: الإشكالات العملية والقانونية المرتبطة بالرخص الأحادية والضمنية وتنزيل الإجراءات التحفظية والوقائية في مسطرة زجر المخالفات التعمير والبناء 233

أولا: الصعوبات القانونية والعملية الذي تطرحه الرخص الأحادية والضمنية في تنزيل المسطرة الزجرية 234

أ- الإكراهات التي تطرحها الرخص الأحادية في تنزيل مسطرة مراقبة وزجر المخالفات 234

ب- الإكراهات التي تطرحها الرخص الضمنية في تنزيل مسطرة زجر المخالفات 242

ثانيا: الإشكالات المرتبطة بتنزيل الإجراءات التحفظية والوقائية في مسطرة زجر مخالفات التعمير والبناء 256

أ- صعوبة تفعيل الإجراءات الحجز وإغلاق الأوراش ووضع الأختام داخل المحلات المعتمرة 257

ب- غياب التحديد القانوني لمسطرة طلب إرجاع المحجوزات وإعادة فتح الورش ورفع الأختام 261

الفقرة الثانية: إشكالية التكييف القانوني لجرائم التعمير وتقادمها 264

أولا- إشكالية التكييف القانوني لجرائم التعمير والبناء بين القانون 66.12 والقوانين الأخرى 265

أ- مدى إمكانية إسقاط التكييف القانوني للجزاءات المنصوص عليها في قانون 66.12 ومدى تطابقها مع التصنيف المعمول به في القانون الجنائي 265

ب- مفهوم المخالفة بمنظور القانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء 272

ثانيا- إشكالية تقادم جرائم التعمير والبناء 282

أ- غياب التنصيص على تقادم جرائم التعمير في القوانين المنظمة للتعمير والبناء 282

ب- جريمة التعمير من الجرائم المستمرة الغير القابلة للتقادم 286

DAR AL AFAK
COPY

المبحث الثاني: الإشكالات الشكلية المرتبطة بتنزيل الصفة الضبطية من طرف السلطات المحلية في ممارسة المراقبة والزجر لمخالفات التعمير والبناء 293

الفقرة الأولى: الإشكالات المرتبطة بالمؤهلات العلمية والعملية للجهات والأجهزة المختصة بضبط والتبليغ عن المخالفات 294

أولا: الإشكالات المرتبطة بالتكوين المستمر الضروري لصقل المؤهلات العلمية والعملية للجهات المكلفة بضبط وزجر مخالفات التعمير. 295

أ- صقل مؤهلات السلطة المحلية في ممارسة الشرطة القضائية في ضبط وزجر مخالفات التعمير 296

ب- المؤهلات العلمية والعملية لمراقبي التعمير ومدى مساهمتهم في مراقبة وزجر مخالفات في مجال التعمير والبناء 298

ثانيا: الاتكالية على مجهودات السلطات المحلية في تنزيل المراقبة وزجر للمخالفات وتأثير ذلك في فعالية الإجراءات التي جاء بها القانون الجديد ونصه التطبيقي 302

أ- غياب شبه تام لضباط الشرطة القضائية المنتمين للأجهزة الأمنية في تفعيل مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء 304

ب- تقصير في مهام الإبلاغ عن المخالفات من طرف الأجهزة والجهات المتدخلة في مراقبة التعمير و البناء 308

الفقرة الثانية: الإشكالات المرتبطة بتفعيل مبدأ تلقائية المراقبة والمعاينة داخل المحلات المعتمرة والصعوبات المرتبطة بطبيعة وتنفيذ الأوامر الصادرة بمقتضى الصفة الضبطية 315

أولا- الإشكالات المرتبطة بتفعيل مبدأ تلقائية المراقبة والمعاينة داخل المحلات المعتمرة 316

أ- غياب تحديد قانوني لمفهوم المحلات المعتمرة في القوانين المنظمة للتعمير والبناء 317

ب- عدم وضوح كيفية تنزيل مسطرة المعاينة والإجراءات التحفظية والوقائية داخل المحلات المعتمرة 321

ثانيا: الإشكالات والصعوبات المرتبطة بطبيعة وتنفيذ الأوامر الصادرة بمقتضى الصفة الضبطية المتعلقة بزجر مخالفات التعمير والبناء 327

أ- الإشكالات التي تطرحها الطبيعة القانونية للأوامر الصادرة عن رجال السلطة بمقتضى الصفة الضبطية 328

ب- الصعوبات العملية في إجبار المخالفين بالتقيد بتنفيذ الأوامر الصادرة بمقتضى تنزيل الرقابة والزجر في المرحلة الضبطية للمخالفات 335

الباب الثاني: المهام الإدارية لرجال السلطة في تطهير مخالفات التعمير والبناء والصعوبات العملية المرتبطة بها 341

الفصل الأول: مهام السلطة الإدارية المحلية في تطهير مخالفات التعمير والبناء والمساطر العملية الواجب احترامها في تنفيذ أوامر الهدم 347

المبحث الأول: حصر استصدار الأمر بالهدم بين يدي السلطات الإدارية المحلية وموجبات استصداره 348

الفقرة الأولى: الأمر بالهدم آلية السلطات الإدارية المحلية لردع مخالفي نظم التعمير والبناء 349

أولا- المقتضيات القانونية التي تكرس أفراد السلطات الإدارية المحلية بالاختصاص إصدار الأمر بالهدم 349

أ- المقتضيات القانونية التي تخول الاختصاص الحصري في إصدار الأمر بالهدم إلى السلطات الإدارية المحلية. 350

ب- الاجتهادات القضائية المؤكدة لإفراد السلطات المحلية بإصدار الأمر بالهدم 355

ثانيا: الدواعي العملية لحصر استصدار الأمر بالهدم بين يدي السلطة الإدارية المحلية 360

أ- ممارسة شرطة التعمير والإدارة العامة والرقابة الإدارية على عمل الجماعات الترابية معايير عملية وراء تكليف السلطات الإدارية المحلية بالإشراف على زجر الإداري لمخالفات التعمير والبناء 361

ب- التكوين الأكاديمي وطرق اشتغال السلطات الإدارية المحلية كفاءات تؤهلها للممارسة زجر المخالفات للتعمير و البناء 365

الفقرة الثانية: موجبات استصدار الأمر بالهدم من طرف السلطة الإدارية المحلية 370

أولا: عدم الامتثال لأمر باتخاذ التدابير الضرورية لإنهاء المخالفات التي لا تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء موجب رئيسي لاستصدار الأمر بالهدم من طرف السلطات الإدارية المحلية 372

أ- استصدار الأمر بالهدم رهين بعدم الامتثال للأمر باتخاذ التدابير الضرورية لإنهاء المخالفة التي لا تشكل إخلالا خطيرا بضوابط البناء والتعمير 373

ب- استصدار الأمر بالهدم مرتبط بسريان الأجل الممنوح أو سوء نية المخالف في اتخاذ التدابير الضرورية لإنهاء المخالفة الغير الخطيرة على ضوابط التعمير والبناء 377

ثانيا: المخالفات التي تشكل إخلالا خطيرا بضوابط البناء والتعمير سبب مباشر لاستصدار الأمر بالهدم 381

أ- المخالفات الموجبة للاستصدار الأمر بالهدم دون إعذار المخالف 382

ب- المخالفات التي تستوجب الهدم التلقائي من طرف السلطة الإدارية المحلية 386

المبحث الثاني: تنفيذ الأمر بالهدم 390

الفقرة الأولى: الامتثال الطوعي بتنفيذ الأمر بالهدم من طرف المخالف داخل الأجل المحدد له .. 391

أولا: ضمانات الواجب منحها للمخالفين من أجل مشروعية مسطرة الهدم 392

أ- مشروعية الأمر بالهدم رهين بمدى احترام المقتضيات القانونية في استصداره من طرف السلطة الإدارية المحلية 392

ب- مسؤولية المخالف عن التنفيذ الطوعي للأمر الهدم وتأمين عمليات الهدم 400

ثانيا: الإجراءات الاحترازية المستحب تنزيلها في حالة امتثال الطوعي لتنفيذ الأمر الهدم. 409

أ- الاستعانة بالمتخصصين في الهدم والتقنيين لتبيان كيفية تنفيذ الأمر بالهدم 410

ب- التصريح الكتابي أمام السلطة المحلية حول الامتثال وتنفيذ الطوعي للأمر بالهدم ودعوتها لمعاينة إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وتحرير محضر بذلك 416

الفقرة الثانية: تطهير المخالفة من طرف اللجنة الإدارية للهدم والإجراءات المواكبة لذلك 420

أولا: إجراءات الاحترازية الواجب القيام بها من طرف السلطة المحلية قبل مباشرة الهدم من طرف الجنة الإدارية للهدم. 421

أ- إنذار المخالف بإخلاء المحل موضوع الأمر بالهدم من معتمريه وإفراغه من مشتملاته 421

ب- طلب إعداد تقرير تقني يستند عليه في تنفيذ الهدم وتأمين ورشاته 425

ثانيا: مباشرة تنفيذ الأمر بالهدم من طرف اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم 428

أ- أعضاء اللجنة الإدارية للهدم وطرق اجتماعها 429

ب- إنهاء المادي للمخالفة وتحرير المحاضر والتقارير الموثقة له 434

الفصل الثاني: الإكراهات المصعبة لتنزيل مهمة السلطة المحلية في زجر وتطهير مخالفات التعمير والبناء 441

المبحث الأول: مراعاة الحفاظ على النظام العام وعدم توفر اللوجستيك والموارد البشرية المتخصصة، إكراهات واقعية تحد من فعالية مسطرة الهدم في تحقيق ردع المخالفين لقوانين التعمير والبناء 443

الفقرة الأولى: مراعاة الحفاظ على النظام العام في تنفيذ الأمر بالهدم 444

أولا: أوجه تأثر النظام العام في تأجيل تنفيذ الأوامر الصادرة بهدم الأبنية المخالفة لقوانين التعمير و البناء 445

أ- تأثير خرق قوانين التعمير والبناء على النظام العام العمراني ودور رخصة البناء في حمايته 446

ب- الحفاظ على النظام العام رهين بتنفيذ أوامر الهدم الصادرة في مخالفات التعمير و البناء 451

ثانيا: العصيان وعدم امتثال المخالفين أثناء تنفيذ الأمر بالهدم 455

أ- مقاومة تنفيذ الأمر بالإخلاء المحل من معتمريه وإفراغه من محتوياته. 456

ب- عواقب تأجيل تنفيذ الأمر بالهدم 461

الفقرة الثانية: قلة اللوجستيك والموارد البشرية التقنية المتخصصة، إكراهات مادية في وجه تنفيذ الأمر بالهدم وتطهير المخالفات 466

أولا: الإكراهات الزمنية والبشرية واللوجستيكية والتقنية المرتبطة بعملية تنفيذ الهدم. 467

أ- الإكراهات المرتبط بالآجال المضروبة لتنفيذ أمر الهدم من طرف اللجنة الإدارية للهدم 467

ب- توفر اللوجستيك و الموارد البشرية التقنية المختصة إكراهات عملية تواجه مجريات تنفيذ الأمر بالهدم 472

ثانيا: الأمر بتحصيل المداخيل المتعلق بعمليات الهدم بين صعوبات الاستخلاص وتأثير ذلك على الخزينة العامة والحياة الاجتماعية للمخالف 478

أ- الأمر بتحصيل المداخيل المتعلقة بعملية الهدم وصعوبة استخلاصه 479

ب- مآل المبالغ المضمنة في الأمر بتحصيل المداخيل المتعلق بعمليات الهدم في حالة فشل مسطرة التحصيل الإرادي والجبري. 485

المبحث الثاني: منازعات الأمر بالهدم أمام القضاء وإشكاليات تنفيذ الأحكام القضائية 491

أولا: الإشكالات المرتبطة بالاختصاص في منازعات أوامر الهدم أمام القضاء 495

أ- إشكالية تنازع الاختصاص القضائي في جرائم التعمير والبناء وما تطرحه الدعاوي المضافة والموازية والدعاوى التابعة 496

ب- الشروط الشكلية والموضوعية لقبول دعوى الطعن بالإلغاء وإيقاف تنفيذ الأمر بالهدم 505

ثانيا: تأثير الطعن بالإلغاء وتوقيف التنفيذ أوامر الهدم على سير مسطرة تطهير المخالفة 509

أ- السند القانوني لأحقية المخالفين في الطعن بالإلغاء في أوامر الهدم والتماس إيقاف تنفيذها 510

ب- آثار الأمر القضائي القاضي بتوقيف التنفيذ على سريان المسطرة الإدارية للهدم 516

الفقرة الثانية: إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالهدم وتأثير عدم مشروعية الهدم على المراكز القانونية للمتدخلين. 522

أولا: شروط وكيفية تنفيذ المقرر القضائي القاضي بالهدم 523

أ- شروط تنفيذ المقرر القضائي القاضي بالهدم 523

ب- كيفية تنفيذ المقرر القضائي القاضي بالهدم 528

ثانيا: تنفيذ الأمر الإداري بالهدم الغير المشروع قبل صدور المقرر القضائي النهائي بالهدم موجب للمسؤولية وتعويض الضرر 542

أ- وجوب احترام ضمانات التقاضي العادلة 542

ب- الوجود الفعلي لمخالفة قوانين التعمير والبناء وقيام عناصرها 548

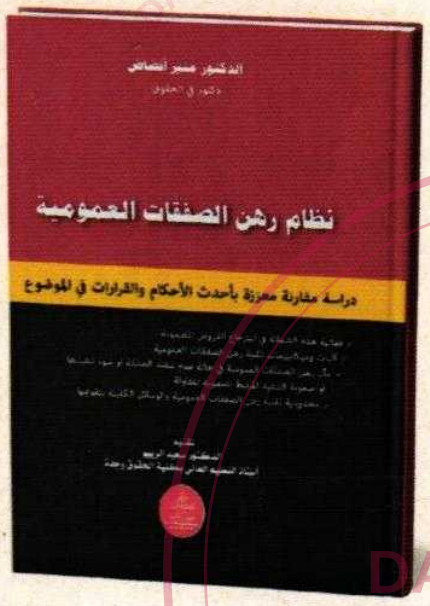
الخاتمة 555

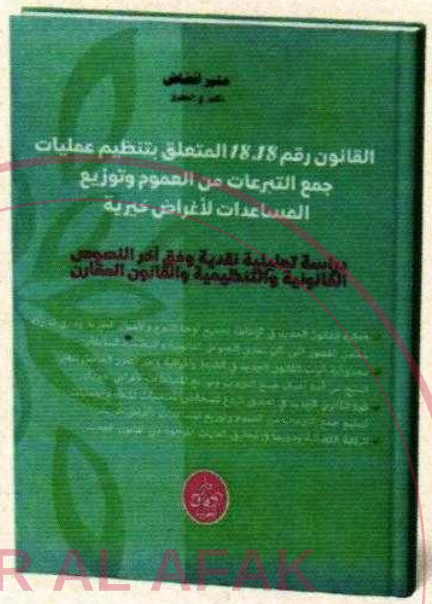
الملحقات 571

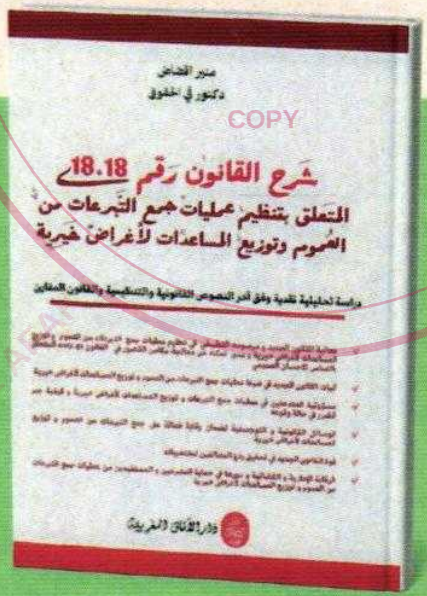
المراجع 617

© جميع الحقوق محفوظة

صدر للمؤلف:







DAR AL AFAK
COPY

الطبعة الأولى 2026

دار الآفاق المغربية

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

9 789920 526760

200.00 درهم