

السلطة المحلية والتصدي لمخالفات التعمير والبناء وفق قانون رقم 12-66 أية نجاعة؟

د/ المصطفى طایل، أستاذ باحث

الكلية المتعددة التخصصات بالرشيدية (المملكة المغربية)

elebest2000@gmail.com

**الملخص:**

جاء إصدار قانون 12-66 في ظل الاهتمام الذي توليه الدولة لقضايا التعمير والبناء على مختلف الأصعدة أمام الاستفحال الواضح للبناء غير القانوني، وتواجد التجزئات السكنية المخالفة للمقتضيات القانونية والتنظيمية، لذلك اتجه المشرع المغربي من خلال هذا القانون إلى استثناء معاينة ومراقبة المباني المخالفة لقانون التعمير من اختصاصات رؤساء المجالس الجماعية، وتركيز على عمل السلطة الإدارية المحلية في التصدي وكذا الحد من مخالفات التعمير والبناء باعتبار الدور الذي أنيط بها، من أجل تحقيق النجاعة والحكمة في مجال التعمير .

**Abstract:**

The issue of Law 12-66 in the light of consideration given by the State to the problems of urban planning and construction at different levels in the face of the obvious expansion of illegal construction and the presence of subdivisions residential property in violation of legal and regulatory requirements. Consequently, the Moroccan legislator has ordered, through this law, to exclude inspection and surveillance of buildings contrary to the law of town planning; the competencies of the presidents of the collective councils; and to focus on the work of the local administrative authority to address and reduce urban and construction violations, taking into account the role assigned to it, in order to achieve efficiency and governance in the field of urban planning.

مقدمة:

بالنظر للمكانة المهمة لمجال التعمير و البناء في النسيج الاقتصادي والاجتماعي أولاہ المشرع المغربي عناية خاصة من خلال العمل على تنظيمه، وتحسين مستوى الخدمات المقدمة في ميدان التعمير وتهيئة المجال لتطوير أساليب العمل، والمراقبة مع مواكبة أهم المستجدات الفاعلة في حركية التعمير و البناء ببلادنا. لذلك عملت كل الجهات المهتمة والمتدخلة في هذا المجال على بدل كل الجهود اللازمة لإخراج مقتضيات قانونية تستجيب لأهم المتغيرات المستجدة و الطارئة.

ولهذا صدر حديثا قانون 12-66<sup>1</sup> المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، بحيث سعى هذا القانون إلى تعديل وتتميم بعض مقتضيات قانون 12/90 المتعلق بالتعمير، وكذا قانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وظهير توسيع نطاق العمارات القروية.

وجاء صدور قانون 12-66 في ظل الاهتمام الكبير الذي أصبحت توليه السياسة العمومية لقضايا السكنى والتعمير على مختلف الأصعدة أمام الانتشار المقلق للبناء غير القانوني، و التجزئات السكنية المخالفة لكل النصوص القانونية والتنظيمية خاصة مع اقتراب كل استحقاق انتخابي ببلادنا، لذلك اتجه المشرع المغربي من خلال قانون 12-66 إلى استثناء معاينة ومراقبة المباني المخالفة لقانون التعمير من اختصاصات رؤساء المجالس الجماعية، وهي مبادرة تشريعية اعتبرت من الخطوات الصحيحة والسليمة المتخذة في مجال التعمير.

وبذلك فالقانون الجديد رقم 12/66 المتعلق بمعاينة وزجر مخالفات البناء و التعمير تبنى أحكام قانونية مهمة لضبط قواعد التعمير و البناء، لوضع حد لكل التجاوزات و المخالفات من خلال تبني سياسة زجرية للحد من تزايد المضطرب لآفة البناء غير القانوني الذي يشكل تهديدا لأمن و سلامة السكان، كما يخل بالبعد العمراني المتناسق للمجال الترابي. وفي هذا الإطار أتى القانون الجديد رقم 12-66 بمجموعة من المستجدات شملت مقتضيات مهمة تتجه نحو تحقيق النجاعة و الحكامة في مجال التعمير، ومن ذلك عمل السلطة الإدارية المحلية في التصدي وكذا الحد من مخالفات التعمير و البناء باعتبار الدور الذي أنيط بها وكذا الصفة الضبطية التي تتوفر لدى بعض رجالها باعتبارهم ضباطا للشرطة القضائية نظرا للاختصاصات الهامة التي أسندت إلى هذه السلطة في مجال مراقبة ومعاينة البناءات غير القانونية و مخالفات التعمير و إن كانت لازالت تقوم ببعضها دون سند قانوني رغم التعديلات التي لحقت بالقانونين 12/90 و 90/25 المتعلقين على التوالي بالتعمير وتنظيم التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وظهير توسيع نطاق العمارات القروية.

1- القانون رقم 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

وبذلك فالإشكال المطروح يتجلى في تحديد ماهية عمل السلطة الإدارية المحلية وفقا للقانون الجديد رقم 12-66؟ وكذا حدود عملها في التصدي لمخالفات التعمير؟ وهل مكن هذا القانون الجديد السلطة الإدارية المحلية من تحقيق النجاعة في مراقبة ومعاينة مخالفات التعمير؟

وبالنظر لأهمية الموضوع الذي نود معالجته سنقوم بتناول عمل السلطة الإدارية المحلية في مراقبة ومعاينة مخالفات التعمير والبناء في المطلب الأول، على أن نخصص المطلب الثاني لحدود عمل السلطة الإدارية المحلية في التصدي لمخالفات التعمير والبناء، وذلك من خلال تبني التصميم التالي:

**المطلب الأول: عمل السلطة الإدارية المحلية في مراقبة ومعاينة مخالفات التعمير والبناء.**

**المطلب الثاني : حدود عمل السلطة الإدارية المحلية في التصدي لمخالفات التعمير والبناء.**

**المطلب الأول: عمل السلطة الإدارية المحلية في مراقبة ومعاينة مخالفات التعمير والبناء**

يتضح من خلال مقتضيات القانونية السابقة المنظمة لمجال التعمير والبناء، أن السلطة الإدارية المحلية<sup>1</sup> إلى جانب السلطة المنتخبة في شخص رئيس المجلس الجماعي حق إصدار الأمر بإيقاف الأشغال، بالنظر لدورها المحوري في زجر مخالفات التعمير والبناء، وضمن التقيد بالشروط والإجراءات القانونية والإدارية لتحقيق سلامة المواطنين وتعزيز أمنهم.

فعمل السلطة الإدارية المحلية في علاقتها مع السلطة المنتخبة في مجال التعمير والبناء، اتسم بالمواكبة بالنظر إلى أن قوانين التعمير قبل تعديلها منحت لرؤساء المجالس صلاحيات واسعة في هذا المجال سواء من حيث المراقبة أو المتابعة.

إلا أنه في إطار قانون 12-66 أصبح عمل السلطة الإدارية المحلية مرتبط بخصوصيات جديدة في علاقتها بالسلطة المنتخبة (الفقرة الأولى)، إلى جانب تعزيز عملها في التصدي و محاربة مخالفات التعمير والبناء من خلال تخويلها حق إصدار قرارات هدم كل الأبنية و الأشغال المخالفة للضوابط القانونية المعمول بها. (الفقرة الثانية)

<sup>1</sup> - تتمثل السلطة الإدارية المحلية حسب ما نص على ذلك القانون رقم 00-78 المنظم للجماعات الترابية الملغى في شخص الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم في الجماعات الحضرية مقر العمالات أو الأقاليم، والباشا في الجماعات الحضرية غير الجماعات المشار إليها أعلاه، وأيضا القائد في الجماعات القروية. وهو ما نصت عليه المادة 143 من الظهير الشريف رقم 297-02-1 صادر في 3 أكتوبر 2002 بتنفيذ القانون رقم 78 المتعلق بالميثاق الجماعي كما غير وتم الملغى بمقتضى الظهير الشريف رقم 85-15-1 صادر في 7 يوليوز 2015 بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 14-113 المتعلق بالجماعات في مادته 280 منه والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يوليوز 2015 ص: 6660 .

الفقرة الأولى: عمل السلطة الإدارية المحلية في علاقتها بالسلطة المنتخبة.

من خلال استقراء النصوص المنظمة لقانون التعمير<sup>1</sup> فإن للسلطة المنتخبة سلطة إصدار أوامر بإيقاف الأشغال كإجراء للتصدي لمخالفات التعمير<sup>2</sup>، علاوة على ذلك إذا كانت تلك الأشغال المكونة للمخالفة لا تشكل إخلالا بليغا بضوابط التعمير والبناء مع إمكانية تداركها، يصدر رئيس المجلس الجماعي أمرا للمخالف من أجل العمل على إنهائها داخل أجل لا يمكن أن يقل عن خمسة عشر يوما أو أن يتجاوز في جميع الأحوال مدة ثلاثون يوما<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للاختصاص الذي كان يمارسه العامل أو الولي والمتعلق بإيقاف الأشغال فيؤطره القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات<sup>4</sup> حيث نص على أنه " توقف بأمر صادر من عامل العمالة أو الإقليم المعني أما تلقائيا وإما بطلب من رئيس المجلس الجماعة الحضرية أو القروية أشغال التجهيز أو البناء المقصود بها إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة الثانية من هذا القانون إذا بوشر ذلك في ملك من الأملاك العامة أو ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غرضا غير البناء..."<sup>5</sup>

وللإشارة فإن قرار العامل بوقف الأشغال ينبغي أن يتضمن نوعية الأشغال كي يتسنى للمخالف أما تسوية وضعيته أو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، وإلا عد القرار العاملي قرارا باطلا ومشوبا بالشطط في استعمال السلطة، ولا يمكن التأسيس عليه لقول بوجود خرق لضوابط التقسيم أو التجزيء.

أما إذا رجعنا إلى قانون 90-12 المتعلق بالتعمير قبل التعديل فإن المشرع المغربي لم يسند أي اختصاص للولي أو العامل بإصدار أمر بإيقاف الأشغال حيث أوكل المشرع هذا الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الجماعي.

غير أن للعامل دور فعال في التصدي لمخالفات التعمير من خلال مراقبة احترام شروط وضوابط التعمير والبناء، وبذلك يلجأ العامل إلى توجيه طلب إلى رئيس المجلس الجماعي من أجل وقف الأشغال كلما كان هناك إخلال

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31 . 19 صادر في 18 من ذي الحجة 1412 ( 17 يونيو 1992 ) بتنفيذ القانون رقم 90 . 12 المتعلق بالتعمير المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 ( 15 يونيو 1992 ) ، ص : 887 .

<sup>2</sup> - الفقرة الثانية من المادة 65 من قانون 90-12 المتعلق بالتعمير قبل تعديله.

<sup>3</sup> - المادة 67 من قانون 90-12 المتعلق بالتعمير قبل تعديله.

<sup>4</sup> - ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 ( 17 يونيو 1992 ) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 ( 15 يوليو 1992 )، ص 880.

<sup>5</sup> - المادة 71 من قانون 90-25 قبل تعديله.

خطير بضوابط القانونية الجاري بها العمل، كما يمكن أن تكون شكايات المواطنين أو المحاضر المنجزة من لدن الوكالة الحضرية<sup>1</sup> سببا في توجيه هذا الطلب إلى السلطة المنتخبة.

كما يخول المشرع المغربي في إطار القانون المنظم للجماعات الترابية، للعامل سلطة الحلول محل رئيس المجلس الجماعي متى كان هناك تملص أو امتناع عن قيام هذا الأخير بواجباته المنصوص عليها قانونا ومنها ضرورة فرض احترام شروط وضوابط التعمير والبناء.

غير أن القانون الجديد 12-66 المتعلق بزجر المخالفات وضع أسس جديدة لهذه العلاقة من خلال اعتماد أسلوب الإخبار عن طريق توجيه رئيس المجلس الجماعي مجموعة من الوثائق الإدارية ذات الصلة بميدان التعمير والمتمثلة أساسا في نسخة من رخصة البناء<sup>2</sup>، أو نسخة من شهادة السكن أو المطابقة<sup>3</sup>، وكذا نسخة من الإذن المتعلق بإحداث التجزئات العقارية مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر<sup>4</sup>.

وفي إطار ممارسة الجماعة الترابية لعملها الرقابي على أشغال البناء<sup>5</sup>، تحيل على السلطة المحلية الإدارية نسخة من التصريح بافتتاح الورش الموقع من طرف المهندس المعماري المشرف على هذا الورش في المشاريع الخاضعة للإلزامية الاستعانة بالمهندس المعماري، ونسخة من وصل إيداع التصريح، وكذلك عند انتهاء الأشغال حيث توجه الجماعة نسخة من التصريح بإغلاق الورش ونسخة من وصل إيداعه إلى هذه السلطة<sup>6</sup>. كما تضمن القانون رقم 90-25 كما تم تعديله وتنظيمه نفس مقتضيات القانونية<sup>7</sup>، إلى جانب إحالة رئيس المجلس الجماعي لنسخة من التسلم المؤقت على السلطة الإدارية المحلية وهو ما تضمنته المادة الرابعة والعشرين حيث نصت على أنه " يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية الوكالة الحضرية نسخة من محضر التسلم المؤقت"<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> - الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دراسة عملية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع بالرباط، الطبعة الأولى، 2012، ص: 328.

<sup>2</sup> - الفقرة الثانية من المادة 41 من قانون 90-12 المعدلة والمتممة بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12 السالف الذكر.

<sup>3</sup> - الفقرة الأخيرة من المادة 55 من قانون 90-12 المعدلة والمتممة بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12 السالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة الثالثة من القانون رقم 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما تم تعديله وتنظيمه بالقانون رقم 66.12 السالف الذكر.

<sup>5</sup> - زكية اليعقوبي، مسار التهيئة العمرانية في المغرب بين الإطار القانوني وإكراهات الواقع-مدينة تازة نموذجا-، رسالة لنيل الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2007-2008، ص: 43 وما بعدها.

<sup>6</sup> - الفقرة 54-1 من قانون 90-12 المعدلة والمتممة بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 66.12 السالف الذكر.

<sup>7</sup> - المادة 17-1 من القانون 90-25 كما تم تعديله وتنظيمه بمقتضى المادة السادسة من القانون رقم 66.12 السالف الذكر.

<sup>8</sup> - الفقرة الأخيرة من المادة 24 من القانون 90-25 كما تم تعديله وتنظيمه.

وللإشارة فإن المشرع المغربي تبنى نفس المقاربة فيما يخص الإذن بالبناء أو ذلك المتعلق بإحداث تجزئة عقارية في إطار القانون المنظم لتوسيع نطاق العمارات القروية<sup>1</sup> عندما يتعلق الأمر بافتتاح الورش أو انتهاء الأشغال<sup>2</sup>.

كما يمارس الباشا أو القائد سلطاته تحت إشراف العامل، لذلك يبقى دور كل واحد منهما محوريا في زجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء، باعتبارهما ضابطا لشرطة القضائية لذلك يعمل على معاينة المخالفات وتحرير محاضر بشأنها.

وفي إطار علاقتهما بالسلطة المنتخبة وعملهما كضباط للشرطة القضائية يقوم الباشا أو القائد بتوجيه محضر معاينة المخالفة إلى رئيس المجلس الجماعي وهذا ما يستشف من مقتضيات المادة الرابعة<sup>3</sup>، و المادة السابعة<sup>4</sup>، وأيضا المادة التاسعة<sup>5</sup> من قانون 12-66.

كما يتخذ الباشا أو القائد مباشرة عند معاينة مخالفات التعمير أمرا بإيقاف الأشغال في الحال بناء على صفته الضبطية، مادامت أشغال البناء المشكلة للمخالفة، ما زالت في طور الإنجاز، على أن يبلغ هذا الأمر الفوري إلى رئيس المجلس الجماعي<sup>6</sup>، وهو ما سار عليه المشرع المغربي في إطار ظهير توسيع نطاق العمارات القروية حيث عندما يتخذ القائد بصفته ضابطا للشرطة القضائية أمرا بوقف الأشغال، يحيط بذلك علما رئيس المجلس الجماعي مرفقا الأمر بنسخة من محضر المعاينة<sup>7</sup>.

غير أن المشرع المغربي منح للسلطة الإدارية المحلية وفق قانون 12-66 حق إصدار أمر فوري بإيقاف الأشغال أو الأبنية المخالفة متى تعلق الأمر بإحداث تجزئة عقارية أو بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة

<sup>1</sup> - ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

<sup>2</sup> - الفصل 12-2 من الظهير الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية كما تم تعديله بموجب المادة التاسعة من القانون رقم 12-66 السالف الذكر.

<sup>3</sup> - نصت الفقرة الرابعة من المادة 66 من قانون 12-90 المعدلة بمقتضى المادة الرابعة من قانون 12-66 السالف الذكر على أنه "...توجه نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من السلطة الإدارية المحلية و رئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف ..."

<sup>4</sup> - الفقرة الأخيرة من المادة 63-2 من قانون 90-25 كما تم تعديله بمقتضى المادة السابعة من قانون 12-66 السالف الذكر.

<sup>5</sup> - الفقرة الأخيرة من الفصل 12-6 من ظهير الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية المعدل بمقتضى المادة التاسعة من قانون 12-66 السالف الذكر.

<sup>6</sup> - المادة 67 من قانون 12-90 المعدلة بمقتضى المادة الرابعة من قانون 12-66 "... يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية مباشرة بعد معاينة المخالفة أمر إيقاف الاشتغال في الحال ، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة ، ما زالت في طور الإنجاز ، ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة .يبلغ الأمر الفوري بإيقاف الاشتغال إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية ..."

<sup>7</sup> - الفصل 12-7 من الظهير الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية كما تم تعديله بموجب المادة التاسعة من القانون رقم 12.66 السالف الذكر.

والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السالوية، من غير الحصول على الأذون المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل<sup>1</sup>.

#### الفقرة الثانية: إصدار السلطة الإدارية المحلية لقرارات الهدم.

عمد المشرع المغربي من خلال قانوني 12-90 و 25-90 إلى سن عقوبات إدارية ضد المخالف لضوابط التعمير والبناء و التجزئات العقارية من خلال منح السلطات المحلية المختصة حق إصدار قرارات الهدم متى تعلق الأمر بخرق للضوابط المعمول بها قانونا في مجال التعمير والبناء.

لذلك اسند المشرع المغربي للعامل سلطة إصدار قرار الهدم بمقتضى قانون 12-90 المتعلق بالتعمير قبل التعديل، إذ ورد في المادة الثامنة والستين منه "...يجوز للعامل بطلب من رئيس مجلس الجماعة أو من تلقاء نفسه وبعد إيداع الشكوى<sup>2</sup> المشار إليها في المادة 66<sup>3</sup> أعلاه أن يأمر بهدم جميع أو بعض البناء المخالف للضوابط المقررة"<sup>4</sup>.

غير أنه في إطار القانون 12-66 لم يعد المشرع يشترط إيداع الشكاية لدى النيابة العامة المختصة من لدن رئيس المجلس الجماعي لإمكانية اللجوء إلى إصدار أوامر الهدم، وإنما أصبح من حق السلطة الإدارية المحلية مباشرة هذا الأمر بعد انتهاء الأجل المحدد للمخالف من قبل المراقب دون تنفيذ الأوامر المبلغة إليه بإنهاء المخالفة التي يمكن تداركها ولا تشكل إخلالا بضوابط التعمير والبناء، وهو ما تضمنته المادة 68 من قانون 12-90 بعد تعديله وتتميمه حيث نصت على أنه "يصدر المراقب الذي عين المخالفة أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة أيام ولا أن يتجاوز شهرا واحدا إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها ويبلغ بذلك كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية .

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة إذا لوحظ إنتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه".

<sup>1</sup> - الفصل 19 من ظهير توسيع نطاق العمارات القروية كما تم تعديله بموجب المادة العاشرة من قانون 12-66 السالف الذكر .  
<sup>2</sup> - جاء في حكم إداري بابتدائية أنه " بالرجوع إلى المادة 68 من قانون التعمير يتبين أن الشكلية الوحيدة التي ينبغي أن تسبق إصدار قرار الهدم هي تقديم شكوى لدى وكيل الملك المختص طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 66 من نفس القانون، وطالما أن قرار الهدم كان مسبوقا بهذا الإجراء، فإن الوسيلة المتمسك بها غير مرتكزة على أساس ويتعين استبعادها أيضا".

-حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 240 في الملف عدد 02-59، بتاريخ 02 مارس 2004 أوردته: مليكة أمنوح، الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني بالمغرب- دراسة في ضوء قانوني 12-90 و 25-90، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2010-2011، ص: 46-47.

<sup>3</sup> - نصت المادة 66 من قانون 12-90 قبل تعديله على أنه "... يقوم رئيس مجلس الجماعة بإيداع شكوى لدى وكيل الملك المختص ليتولى متابعة المخالف، ويحاط الوالي أو العامل المعني علما بذلك..."

<sup>4</sup> - المادة 68 من قانون 12-90 قبل تعديله.

كما تضمن قانون 90-25 نفس التوجه من حيث إسناد اختصاص إصدار قرار الهدم للعامل حيث يمكن لهذا الأخير أن يصدر الأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وكذا هدم كل الأبنية المقامة.<sup>1</sup>

هو نفس التوجه الذي سار عليه المشرع المغربي من خلال قانون 12-66 حيث منح للسلطة الإدارية المحلية حق الأمر بهدم كل الأشغال أو الأبنية المتعلقة بإحداث التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية المخالفة مادام لم ينفذ المخالف الأوامر الموجهة إليه داخل المدة المحددة له<sup>2</sup>.

كما تضمن قانون التعمير قبل تعديله مادة فريدة تسمح للسلطة المحلية بإمكانية اللجوء إلى الهدم التلقائي للبناء مادام هذا الأخير قد أقيم فوق ملك من أملاك العامة حيث نصت المادة 80 منه على أنه "إذا أقيم بناء على ملك من أملاك العامة جاز للسلطة المحلية بالرغم من القواعد الإجرائية المقررة في هذا الباب أن تقوم تلقائيا بهدمه على نفقة مرتكب المخالفة، وذلك دون إخلال بتطبيق العقوبة المقررة على المخالفة المرتكبة".

وبذلك فالسلطة المحلية في هذه الحالة لم تكن ملزمة بالتقيد بالقواعد المسطرية المقررة في هذا الشأن والمتمثلة في توجيه إنذار إلى المخالف، وإيداع الشكوى لدى النيابة العامة من قبل رئيس المجلس الجماعي، حتى يتسنى لها إصدار قرار الهدم، وهو نفس التوجه الذي سلكه المشرع المغربي من خلال قانون 90-25 عندما يتعلق الأمر بإنجاز تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية دون الحصول على إذن مسبق أو فوق عقار غير مخصص أصلا للبناء.<sup>3</sup>

غير أن قانون 12-66 لم يأت بصيغة الجواز بالنسبة للسلطة الإدارية المحلية في اللجوء إلى الهدم من عدمه كما كان عليه الشأن قبل التعديل وإنما تبني صيغة الوجوب كلما كان هناك بناء فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة، والجماعات الترابية، وأراضي الجموع بدون الحصول على رخصة سابقة، وهو ما نص عليه قانون 90-12 بعد تعديله وتتميمه حيث ورد فيه: "غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام ببناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية من غير رخصة سابقة، يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك، يجب على السلطة الإدارية المحلية أن تقوم بمهامها تلقائيا وعلى نفقة المخالف، ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عليه انقضاؤها إذا كانت جارية"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - نصت المادة 71 من قانون 90-25 قبل تعديله على ما يلي "...لعامل العمالة أو الإقليم أن يأمر وفق الإجراءات الأتفة الذكر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وهدم الأبنية المقامة".

<sup>2</sup> - الفقرة الثانية من المادة 63-4 من قانون 90-25 كما تم تعديله وتتميمه بمقتضى المادة السابعة من قانون 12-66 السالف الذكر نصت على أنه: "تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المتعلقة بإحداث التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المخالفة، إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه".

<sup>3</sup> - مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية - بين النصوص القانونية والممارسة العملية - رسالة لنيل الماستر في القانون العام وحدة تدبير الإدارة المحلية بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الأول سطات، السنة الجامعية 2008-2009، ص: 164.

<sup>4</sup> - المادة 70 من قانون 90-12 بعد تعديله وتتميمه.

كما أن المشرع المغربي نهج نفس الأسلوب عند تعديله لقانون 90-25<sup>1</sup> وكذا ظهير توسيع نطاق العمارات القروية<sup>2</sup> حيث نص على الهدم الفوري وعلى نفقة المخالف.

غير أن المشرع الجزائري<sup>3</sup> لم يسمح للسلطات الإدارية باتخاذ قرار هدم البناءات المخالف لقانون البناء والتعمير، وإنما أسند اختصاص إصدار قرار الهدم المنشآت المخالفة لضوابط البناء والتعمير للسلطة القضائية المختصة، حيث لا تتدخل هذه السلطة الإدارية إلا عند امتناع المخالف عن تنفيذ القرار القضائي بالهدم، مما يدفعها إلى القيام بإجراءات الهدم على نفقة المخالف<sup>4</sup>.

وللإشارة فقط فإن المشرع المغربي أسند للسلطة الإدارية المحلية وحده الحق في إصدار قرارات الهدم دون أن يسمح لأية جهة إدارية<sup>5</sup> أخرى لممارسة هذا الاختصاص<sup>6</sup>، ويعد قرار هدم البناءات غير القانونية من التدابير المهمة التي تتخذها هذه السلطة عند عدم امتثال المخالف للأوامر الموجهة إليه بضرورة وضع حد للمخالفة المرتكبة في ميدان البناء<sup>7</sup> كما أن هدم البناء لا يحول دون مباشرة المتابعة أو انقضائها إذا كانت جارية سواء تم الهدم من لدن المخالف أو قامت به السلطة الإدارية المحلية.

الرأي فيما أعتقد أن تحريك المتابعة أو استمرارها إذا كانت قائمة يعد إجراء زجريا مهما ضد الممتنع عن تنفيذ قرار هدم البناء المخالف لضوابط التعمير، لكن أرى أن المشرع لم يكن صائبا عندما نص على نفس الحكم ضد المخالف الممتثل لقرار الهدم دون تدخل السلطة المحلية عندما يتعلق الأمر ببناء أو انجاز أشغال فوق الملك الخاص للمخالف، فأتجاه المشرع إلى توحيد الحكم في الحالتين معا، يزيد أكثر من عدد الممتنعين وبالتالي مزيدا من المشاكل والعراقيل المصاحبة لهذا التدخل.

#### المطلب الثاني : حدود عمل السلطة الإدارية المحلية في التصدي لمخالفات التعمير والبناء.

- 
- <sup>1</sup> - الفقرة الأخيرة من المادة 63-6 من قانون 90-25 المعدلة بمقتضى المادة السابعة من قانون 12-66 السالف الذكر.
  - <sup>2</sup> - الفقرة الأخيرة من الفصل 19 من ظهير توسيع نطاق العمارات القروية المعدل بمقتضى المادة العاشرة من قانون 12-66 السالف الذكر.
  - <sup>3</sup> - المادة 78 من قانون 90-29 المتعلق بالبناء والتعمير.
  - <sup>4</sup> - فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة الماجستير في القانون الجنائي، معهد الحقوق ابن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص: 165.
  - <sup>5</sup> - قضت المحكمة الإدارية بالرباط على أن " الاختصاص في اتخاذ قرارات هدم البناء المخالف لضوابط التعمير يعود للسيد عامل الإقليم أو الوالي حسب الأحوال طبقا لمقتضيات المادة 68 من القانون 90-12 الملحق بالتعمير وان إصدار رئيس الجماعة المحلية لقرار الهدم يعد مشويا بغيب عدم الاختصاص ويعرض قراره للإلغاء".
  - <sup>6</sup> - حكم المحكمة الإدارية الابتدائية بالرباط رقم 132 ملف عدد 136-94 بتاريخ 04 ماي 1995، وأورده أسامة بلعمرية، رسالة لنيل دبلوم ماستر في العلوم الجنائية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2012-2013، ص: 122.
  - <sup>7</sup> - أحمد والي العلمي، دور القضاء في ميدان زجر المخالفات، مداخلة بمناسبة أشغال اليوم الدراسي حول موضوع إشكالية البناء غير القانوني وزجر المخالفات المتعلقة بميدان التعمير المنعقد بمقر عمالة إقليم القنيطرة بتاريخ 14-11-2002، ذكره أسامة بلعمرية، مرجع سابق، ص: 122.
  - <sup>7</sup> - الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، دار القلم للطبع والنشر والتوزيع الرباط، الطبعة الرابعة 2009، ص: 187.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بدور محوري في التصدي لأفة البناء غير القانوني حيث جرت العادة عند ممارسة رجال السلطة لاختصاصاتهم المحلية ومجرد معاينة مخالفات التعمير سواء من طرفهم شخصيا أو من لدن أعوان السلطة العمل على وضع حد للمخالفات فورا دون أخذ بعين الاعتبار المقتضيات القانونية المعمول بها في هذا الشأن.

و يعد هذا العمل المنجز من لدن رجال السلطة خرقا واضحا للقانون وتدخل سافرا في اختصاص متدخلين آخرين ، تستتبعه المساءلة القضائية لوجود خرق واضح للنصوص القانونية المؤطرة لمجال التعمير، مما نتج عنه صدور جملة من الأحكام القضائية ضد رجال السلطة المحلية(الفقرة الأولى).

كما يمكن اعتبار تنوع النظام العقاري عاملا لا يساهم في التخفيف من الضغط المتزايد على السكن بما يسمح بتقليص المخالفات المتنامية لضوابط التعمير والبناء، فتوفير الوعاء العقاري وتعبئته في مجال التعمير قادر على محاصرة المد المتنامي للبناء غير القانوني الذي يعد تحديا يوميا للسلطة الإدارية المحلية(الفقرة الثانية).

#### الفقرة الأولى: معيقات تشريعية.

عرف ميدان التعمير والبناء صدور مجموعة من النصوص القانونية الجزئية في مجال العمران ، إلا أن الملاحظ هو كثرة المتدخلين في هذا الميدان ، مما يطرح عدة إشكالات عملية من أهمها غياب التنسيق بين مختلف الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير و البناء ، إذ يغلب طابع الارتجال و الإتكالية في وضع إستراتيجية فعالة وناجعة في تدبير قطاع التعمير .

فتعدد المتدخلين في مجال التعمير يساهم بشكل كبير في ضعف التنسيق مما ينعكس سلبا على عمل الوكالات الحضرية<sup>1</sup> ، باعتبار دورها الهام في وضع نظام إعداد وثائق التعمير والحرص على الإلتزام بها من طرف المجالس المنتخبة .

بالنسبة للتجزئات العقارية فإن 25\_90 يشترط ضرورة أن يكون العقار محفظا أو موضوع طلب تحفيظ دون تقديم أي تعرض داخل المجال القانوني المحدد لذلك وبالنظر لوجود هذا المقتضى القانوني و بالنظر للمساحة الشاسعة لأراضي الجموع غير المحفظة فإن إدراج هذا المقتضى يحول دون إنفاذ ذوي الحقوق من هذه الأراضي عن طريق تجزئتها للمساهمة في احتواء ظاهرة البناء غير القانوني ، لذلك فإن الإبقاء على هذا المقتضى دون تعديل سيعقد أكثر من مهمة السلطة الإدارية المحلية في محاربة البناءات غير القانونية .

<sup>1</sup> - فدوى الماحي ، تعدد المتدخلين في ميدان التعمير ، علاقة تداخل أم تكامل ،رسالة لنيل الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة ، السنة الجامعية 2014-2015 ، ص: 97 .

وللإشارة فقط فإن الأوامر الإدارية بالهدم وكذا الأحكام القضائية الصادرة بالهدم وإرجاع الحالة<sup>1</sup> إلى ما كانت عليه لا تجد طريقها إلى التنفيذ رغم أن المشرع المغربي ضرب للمخالف أجل محدد يتعين عليه إنجاز أشغال الهدم داخله ، قبل تدخل اللجنة الإدارية للقيام بذلك في حالة إمتناع المخالف عن ذلك .

كما يلاحظ أن المشرع المغربي وضع أجل لا يتعدى 48 ساعة من أجل قيام اللجنة الإدارية بإجراء عملية الهدم على نفقة المخالف وهو أجل في اعتقادي قصير جدا ، لم يراع التنوع الذي تمتاز به هذا اللجنة مما قد يعسر اجتماعها داخل هذا الأجل القصير جدا ، إضافة إلى أن بعض الجماعات الترابية يغلب عليها طابع البعد عن المراكز الحضرية وبوعورة تضاريسها مما يجعل أجل 48 ساعة لتنفيذ أوامر الهدم شبه مستحيلة .

إضافة إلى ذلك فإن كان عمل اللجنة الإدارية المكلف بالهدم قد يبدو ميسرا في المناطق الحضرية وشبه الحضرية ، حيث تتوفر كل الآليات والمعدات الضرورية لممارسة عملية الهدم إلى جانب الوسائل الكفيلة لضمان سلامة وأمن أعضاء اللجنة الإدارية، فإن ذلك قد لا يكون متاحا عندما يتعلق الأمر بالمناطق النائية و الجبلية حيث تنعدم تلك الآليات و المعدات، دون أن ننسى كذلك مقاومة المخالف وعائلته وأحيانا جيرانه لكل عملية هدم من خلال الامتناع عن مغادرة مكان المخالفة، و أحيانا أخرى يعمد المخالف إلى التهديد بإحراق الجسد من أجل صد اللجنة الإدارية عن التنفيذ، مما يضع هذه اللجنة ومعها ممثل السلطة الإدارية المحلية بصفته رئيسا لها أمام الأمر الواقع تحسبا لوقوع ما لا تحمد عقباه .

غير أن السلطة الإدارية المحلية في إطار عملها المتواصل من أجل التصدي لآفة البناء غير القانوني،غالبا ما تعتمد إلى الوقف الفعلي للأشغال تلقائيا رغم أن المشرع المغربي لم يسند لها هذا الاختصاص إلا في إطار ممارسة رجال السلطة لصفته الضبطية، والرأي فيما أعتقد أن هذا العمل يعد إستباقيا و إستعجاليا من شأنه أن يضع حدا للمخالفة في مهدها، ويساهم في تجاوز الصعوبة المرتبطة بتنفيذ قرارات الهدم الإدارية والقضائية.

كما يلجأ الباشا أو القائد من أجل ضمان وقف الأشغال إلى حجز مواد وأدوات البناء إلى جانب إخلاء مكان المخالفة من كل العمال، فرغم أن هذا الإجراء له دور في زجر المخالفات إلا انه يجري في غياب تام لكل سند قانوني، على خلاف بعض التشريعات المقارنة كالتشريع المصري<sup>2</sup>، وأن قانون 12-66 سمح باتخاذ بعض الإجراءات الجزرية عند عدم تنفيذ المخالف للأمر المبلغ إليه بإيقاف الأشغال في الحال حيث يمكن للمراقب حجز المعدات والأدوات ومواد البناء، وكذا إغلاق الورش ووضع الأختام عليه ويحرر محضرا تفصيليا بذلك يوجهه إلى وكيل الملك.

<sup>1</sup> - وقد صدر في ذلك عدة أحكام، من ذلك حكم المحكمة الابتدائية بوجدة عدد 1581، في ملف جنحي بتاريخ 3 مارس 2008 ، يتعلق بالبناء بدون رخصة، حيث قضت في حكمها بغرامة قدرها 4000 درهم في حق المخالف، مع إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.

- أوردته جواد كموني، ضبط مخالفات التعمير بالمغرب - أزمة قانون أم إكراهات الواقع-، مطبعة safigraphie، الطبعة الأولى 2014، ص: 15.

<sup>2</sup> - الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2012، ص: 265.

و للإشارة فان هذه الإجراءات سمح بها المشرع المغربي فقط للمراقب دون ضابط الشرطة القضائية، وبذلك فالسلطة الإدارية المحلية ليس من حقها اتخاذ أي إجراء من شأنه أن يتجه إلى حجز معدات وأدوات العمل وإلا عد عملها منافيا للقانون وهذا ما يستشف من مختلف النصوص المنظمة للتعمير وخاصة قانون 90-12<sup>1</sup>، وقانون 90-25<sup>2</sup>، وكذا ظهير توسيع نطاق العمارات القروية<sup>3</sup>.

في اعتقادي تصدي السلطة المحلية في شخص الباشا أو القائد لمخالفات التعمير والبناء عن طريق إيقاف الأشغال في مهدها والعمل على إخلاء مكان المخالفة من كل ما من شأنه أن يؤدي إلى استمرار المخالفة عملا وقائيا، يسمح بوضع حد للمخالفات والحيلولة دون انتشار آفة البناء غير القانوني، لذلك يحتاج تدخلا عاجلا من المشرع لسد هذا الفراغ التشريعي.

### الفقرة الثانية : تنوع النظام العقاري.

مما لا شك فيه أن للعقار دور مهم في مختلف مناحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فهو بمثابة الحجر الأساس في كل عملية تنمية<sup>4</sup>، مما يحتم على الإدارة اتخاذ كل التدابير والإجراءات الضرورية لتوفير الوعاء العقاري اللازم لخلق التنمية المنشودة، خاصة توفير الأراضي لخلق مختلف البرامج والمشاريع المزمع إحداثها<sup>5</sup>، في ظل عجز الدولة والجماعات المحلية عن اقتناء العقارات الضرورية لذلك<sup>6</sup>.

إلا انه في الغالب الأعم تجد الإدارة نفسها عاجزة عن توفير ذلك الوعاء العقاري القادر على مسايرة النمو العمراني خاصة في المدن الكبرى والتي تعرف استقطابا هائلا لسكانه خاصة المتأتية من الهجرة الداخلية، مما ساهم بشكل كبير في ارتفاع السكان بالمجال الحضري خاصة قرب الأحياء الصناعية وفي التجمعات السكنية غير المهيكلية، مما أدى إلى ظهور ظاهرة تريف المدن .

سمح هذا الضغط المتزايد على السكن بظهور مخالفات عديدة للتعمير، مما ولد صعوبة لدى السلطة المحلية في التصدي لظاهرة البناء غير القانوني رغم ما تقوم به دور استباقي في الحد من نقشي هذه الظاهرة.

<sup>1</sup> - المادة 67 من قانون 90-12 كما تم تعديله وتنميته .

<sup>2</sup> - المادة 63 - 3 من قانون رقم 90 - 25 كما تم تعديله وتنميته..

<sup>3</sup> - الفصل 12 - 7 من ظهير توسيع نطاق العمارات القروية كما تم تعديله وتنميته.

<sup>4</sup> - محمد محجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، مذيلة بمختلف قوانين التعمير واجتهادات الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى والمحاكم الإدارية والدوريات والمناشير المتعلقة بالتعمير، مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الاولى 2006، ص: 151.

<sup>5</sup> - محمد بنيعش، وثائق التعمير والممارسة - نموذج طنجة-، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، وحدة التكوين والبحث في العقار والتعمير والإسكان، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2002-2003، ص: 98.

<sup>6</sup> - فوزي عبد اللطيف، دور وثائق التعمير في تحقيق التنمية المنشودة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في وحدة تدبير الشأن المحلي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد الملك السعدي طنجة، السنة الجامعية 2010-2011 ص: 102

فتعدد الأنظمة العقارية بالمغرب لا يساهم في احتواء هذه الظاهرة من خلال إحداث تجزئات سكنية أو مجموعات سكنية في المدن والقرى، لذلك فغالبا ما نجد رصيذا مهما من أراضي الأوقاف قد شيدت عليها أبنية قديمة وتستغل من طرف أسر ذات دخل محدود لسنوات عديدة، دون العمل على استغلال هذه الأراضي في تقليص من الضغط المتزايد على السكن .

فإتباع مسطرة التقويت طبقا لمدونة الأوقاف يتطلب إجراءات معقدة<sup>1</sup> بالنظر لطابع الخاص لنظام الوقف بالمغرب ،مما يجعل إمكانية خلق أقطاب عمرانية تساهم في التصدي لظاهرة البناء غير القانوني جد بطيئة،و يجعل دور السلطات المحلية في التصدي لمخالفات التعمير والبناء يصطدم بمعوقات توفير الوعاء العقاري اللازم للحد من تناسل مخالفات التعمير .

إضافة إلى ذلك نجد تنوعا عقاريا آخر والمتمثل في أراضي الجماعات السلالية التي تعد وسطا ملائما لانتشار مخالفات التعمير والبناء،بالنظر لوجود أغلب البنايات في وضعية غير قانونية ،لصعوبة الحصول على ترخيص أو إذن بالبناء بالنظر للوضعية الخاصة لهذه الأراضي والتي تستغل من طرف ذوي الحقوق،وأحيانا تكون محلا للترامي من الغير في إطار البيوعات غير القانونية.

فاستغلال هذه الأراضي من طرف ذوي الحقوق أحيانا عن طريق التداول بين هؤلاء جعل من الحصول على رخصة أو إذن بالبناء مستحيل مما يجعل دور السلطة المحلية في التصدي وزجر المخالفات المتعلقة بالتعمير والبناء يجد مقاومة من ذوي الحقوق خاصة أمام الاعتقاد السائد عند بعضهم إن لم نقل كلهم أن هذه الأراضي تعد ملكا لهم ولأسلافهم ، إضافة إلى الظروف الإجتماعية القاسية التي يعيشها أغلب المستفيدين من هذه الأراضي<sup>2</sup> إلى جانب عدم تحديد بعض أراضي الجموع لضمان حقوق ذوي الحقوق<sup>3</sup>

#### خاتمة :

إن عمل السلطة الإدارية المحلية في التصدي لمخالفات التعمير والبناء من خلال مختلف المقتضيات القانونية التي تضمنها قانون 12-66 تروم مراقبة ومعاينة كل المخالفات واتخاذ مختلف الإجراءات الزجرية الكفيلة بمحاربة آفة البناء غير القانوني ،إلأنهذا العمل اليومي والجاد في تخفيف من هذه الظاهرة المزمنة،التي أصبحت تؤرق الجميع سواءكان فردا

<sup>1</sup> - الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ،الطبعة الأولى 2000ص:87

<sup>2</sup> - أحمد مالكي ، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام ،وحدة التكوين والبحث في الإدارة العامة ،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية،جامعة محمد الأول،السنة الجامعية 2007-2008 ،ص: 216.

<sup>3</sup> - مولاي عبد السلام شيكري ، صلاية الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التهيئة العمرانية ، منشورات مركز الدراسات القانونية والمدنية والعقار ، كلية العلوم القانونية والإقتصادية و الإجتماعية جامعة القاضي عياض مراكش ، المطبعة الوراقة الوطنية مراكش 2003 ص: 226 .

أو جماعة، لا توأكبه ترسانة قانونية كفيلة بمعالجة أسباب تنامي هذه الظاهرة، وإيجاد صيغة قانونية قادرة على حماية رجال السلطة المحلية أثناء تأديتهم لمهامهم في فرض احترام ضوابط التعمير والبناء.

لذلك نقترح بعض الحلول التي نأمل أن تساعد السلطة الإدارية المحلية على التصدي لمخالفات التعمير والبناء ومن ذلك:

- توفير الضمانات القانونية الكافية لقيام السلطة الإدارية المحلية بعملها في ظل تكرار وتنامي الاعتداءات على رجال السلطة.

- تعديل القانون 12-66 المتعلق بمراقبة و زجر المخالفات في مجال التعمير والبناء من خلال تمكين السلطة الإدارية المحلية من حجز معدات وأدوات البناء على غرار مراقبي التعمير .

- ضرورة تحديد لائحة موسعة بالأشغال التي تتطلب رخص الإصلاح مع الأخذ بعين الاعتبار الفوارق الموجودة بين المراكز الحضرية والقروية.

- توفير الوعاء العقاري وتعبئته للاستجابة للطلبات المتزايدة على السكن و بأثمنة مشجعة.

- الإسراع بإخراج برامج لإعادة إسكان أو إعادة هيكلة الأحياء و الدواوير الهامشية وخاصة الموجودة فوق الأملاك الخاصة للدولة، وأراضي الجماعات الساللية والتي تعد مرتعا خصبا لتنازل مخالفات التعمير والبناء.

- إعادة النظر في القانون المنظم لأراضي الجموع لتعبئتها من أجل خلق تجزئات عقارية بما يسمح من استفادة ذوي الحقوق و الأغيار.

#### قائمة المصادر والمراجع:

1- القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة و زجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

2- قانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31 . 19 صادر في 18 من ذي الحجة 1412 ( 17 يونيو 1992 ) بتنفيذ القانون رقم 90 . 12 المتعلق بالتعمير المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 ( 15 يونيو 1992 ) ، ص : 887 .

3- ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

4- الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دراسة عملية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع بالرباط، الطبعة الأولى، 2012، ص: 328

<sup>5-</sup> القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما تم تعديله وتنميمة بالقانون رقم 66.12 السالف الذكر.

<sup>6-</sup> زكية البيقوبي، مسار التهيئة العمرانية في المغرب بين الإطار القانوني و إكراهات الواقع-مدينة تازة نموذجاً-، رسالة لنيل الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة ، السنة الجامعية 2007-2008 ، ص: 43 وما بعدها .

<sup>7-</sup> ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

<sup>8-</sup> 6-12 من ظهير الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية المعدل بمقتضى المادة التاسعة من قانون 12-66 .

<sup>9-</sup> الفصل 12-7 من الظهير الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية كما تم تعديله بموجب المادة التاسعة من القانون رقم 66.12 السالف الذكر.

<sup>10-</sup> الفصل 19 من ظهير توسيع نطاق العمارات القروية كما تم تعديله بموجب المادة العاشرة من قانون 12-66.

<sup>11-</sup> حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 240 في الملف عدد 02-59، بتاريخ 02 مارس 2004 أوردته: مليكة أمنوح، الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني بالمغرب- دراسة في ضوء قانوني 90-12 و 90-25، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار ،كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية ،جامعة محمد الأول وجدة،السنة الجامعية 2010-2011.

<sup>12-</sup> مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية - بين النصوص القانونية والممارسة العملية- رسالة لنيل الماستر في القانون العام وحدة تدبير الإدارة المحلية ،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية،جامعة الحسن الأول سطات ، السنة الجامعية 2008-2009.

<sup>13-</sup> قانون 90-29 المتعلق بالبناء والتعمير .

<sup>14-</sup> فاطمة عمراوي،المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ،رسالة الماجستير في القانون الجنائي ، معهد الحقوق ابن عكنون ،جامعة الجزائر ،السنة الجامعية 2000-2001.

<sup>15-</sup> أحمد والي العلمي، دور القضاء في ميدان زجر المخالفات،مداخلة بمناسبة أشغال اليوم الدراسي حول موضوع إشكالية البناء غير القانوني وزجر المخالفات المتعلقة بميدان التعمير المنعقد بمقر عمالة إقليم القنيطرة بتاريخ 14-11-2002، ذكره أسامة بلعمرية .

<sup>16-</sup> الحاج شكرة ،الوجيز في قانون التعمير المغربي، دار القلم للطبع والنشر والتوزيع الرباط ، الطبعة الرابعة 2009.

<sup>17-</sup> فدوى الماحي ، تعدد المتدخلين في ميدان التعمير ، علاقة تداخل أم تكامل ،رسالة لنيل الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة ، السنة الجامعية 2014-2015 .

<sup>18-</sup> جواد كموني،ضبط مخالفات التعمير بالمغرب -أزمة قانون أم إكراهات الواقع-،مطبوعة safigraph، الطبعة الأولى 2014.

<sup>19</sup> - الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير ،دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2012.

<sup>20</sup> - محمد محجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية ،مذيلة بمختلف قوانين التعمير واجتهادات الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى والمحاكم الإدارية والدوريات والمناشير المتعلقة بالتعمير ،مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع،الرباط،الطبعة الاولى 2006 .

<sup>21</sup> - محمد بنيعيش، وثائق التعمير والممارسة -نموذج طنجة- ،رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام ،وحدة التكوين والبحث في العقار والتعمير والإسكان ،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال ،جامعة محمد الخامس الرباط ،السنة الجامعية 2002-2003.

<sup>22</sup> - فوزي عبد اللطيف ،دور وثائق التعمير في تحقيق التنمية المنشودة ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في وحدة تدبير الشأن المحلي ،كلية العلوم القانونية والإقتصادية والاجتماعية ،جامعة عبد الملك السعدي طنجة، السنة الجامعية 2010-2011.

<sup>23</sup> - الهادي مقداد،السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن،مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ،الطبعة الأولى 2000.

<sup>24</sup> - أحمد مالكي ، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب.،أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام ،وحدة التكوين والبحث في الإدارة العامة ،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية،جامعة محمد الأول،السنة الجامعية 2007-2008 .

<sup>25</sup> - مولاي عبد السلام شيكري ، صلافة الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التهيئة العمرانية ، منشورات مركز الدراسات القانونية والمدنية والعقار ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية و الاجتماعية جامعة القاضي عياض مراكش ، المطبعة الوراقة الوطنية مراكش 2003 .