

الدكتور الحاج شكرة
أستاذ بكلية الحقوق
- طنجة -

التعهير العملياتي بالغرب
- دراسة قانونية وقضائية -

الطبعة الثانية
2022

===== **الدكتور الحاج شكرة**
أستاذ بكلية الحقوق
- طنجة -

**التعمير العملياتي بالغرب
- دراسة قانونية وقضائية -**

الطبعة الثانية 2022

- عنوان الكتاب : التعمير العملياتي بالمغرب - دراسة قانونية وقضائية -
تأليف : الدكتور الحاج شكرة
الطبعة الثانية 2022
رقم الإيداع القانوني : 2022MO3953
ردمك : 978-9920-40-432-7
طبع : Draaya
حي الرحمة - سلا - الهاتف : 05 37 87 83 63

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سُبْحَانَهُ لَمْ يَعْلَمْ لَنَا إِلَّا مَا عَلِمْتَنَا
إِنَّهُ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ

صَلَوةُ اللَّهِ الْعَظِيمِ

(سورة البقرة الآية 32)

تقديم

إن مضمون الدستور المغربي لسنة 2011 قد بوأ مكانة متميزة للتعهير، فلأول مرة يتم التنصيص على أن التعهير يدخل ضمن المبادئ التشريعية، بحيث قام دستور بتوسيع مجال اختصاصات البرلمان، حيث نص في الفصل 71 باختصاص البرلمان في التعهير بالقول على أنه: يختص القانون بالإضافة إلى المواد المستندة إليه صراحة بفصول أخرى من الدستور بالتشريع في المبادين التالية:.... - التعهير.....، ولعل الدافع وراء منح البرلمان لهنا الاختصاص هو تزايد اهتمام المغرب بضرورة محاربة البناء العشوائي، والبطالة والهجرة القروية وكذلك المحافظة على الثروات الطبيعية لربح رهان التنمية المستدامة، جعلته يولي مكانة رئيسية للتعهير، وهي أول مرة يرقى فيها التعهير إلى هذه الدرجة من الأهمية ليوضع في الوثيقة الدستورية، حيث إن جميع الساتير السابقة جاءت خالية من أي مقتضى يتعلق بالتعهير. إلى جانب هنا تم إخضاع هذا القطاع إلى مبدأ ربط المسؤولية بالمحاسبة، وذلك لتقديم حسابات وتوضيح كيفية تنفيذ المهام ومبررات القرارات التي تم اتخاذها في مجال التعهير والبناء، والتجزئات العقارية، وتبليغها لأصحاب المصلحة والمواطنين، هنا مع حتمية التفاعل المباشر مع الانتقادات ومطالب المواطنين وقبول جزء من المسؤولية عن الأخطاء، التي تقع أو الفشل الذي ينتج عن اتخاذ القرارات. هنا وفي إطار الإستراتيجية العامة المتبعه من طرف الدولة لتهيئة المجال، تعد عمليات التعهير أو ما يصطلح عليه بالتعهير العملياتي التمة المنطقية للتعهير التوقيعي. لهذا فالتعهير يشكل منظومة متكاملة يلعب التعهير العملياتي فيها دوراً كبيراً، باعتباره ميداناً للبلورة وتنفيذ الاختيارات الواردة في وثائق التعهير وترجمتها على أرض الواقع، لكونه يروم حل المشاكل والانشغالات اليومية.

إن التحولات المجالية العميقه الناجمة عن التوسع العرمناني بفعل الضغط الديمغرافي الكبير الذي شهد المغرب خلال النصف الثاني من القرن الماضي، فرضت على السلطات العمومية تبني إستراتيجية شاملة في مجال التعهير استهدف إرساء أسس تنمية مجاليه متوازنة تتوكى تلبية الحاجيات الملحة للساكنة في مجال البنية التحتية والسكن والتجهيزات العمومية، وكذا العمل على توفير الإطار المرجعي اللازم لتحقيق متطلبات تنمية التجمعات الحضرية والقروية. وقد شكلت مسألة إعادة النظر في الإطار القانوني المنظم للتعهير إحدى محاور تلك الإستراتيجية.

وفي هذا الإطار صدر القانون رقم 12.66 المتعلق بمراقبة و زجر العمالقة في مجال التعهير والبناء، الذي يعتبر ضرورة ملحة أملتها رغبة السلطات المكلفة بالتعهير لتنويم اختلالات السياسة العقارية من جهة و وضع حد لتنازل الاختصاص بل إعادة توزيع الاختصاص مع كثرة المتذبذبين في هذا الميدان من جهة أخرى.

ونكتسي القواعد الإجرائية الخاصة بتسليم الرخص والوثائق المختلفة في ميدان التعهير والتجزئات العقارية أهمية قصوى بالنسبة للمرتفقين المقبولين على طرق باب الإدارة قد الحصول على تلك الرخص باعتبارها أوراشا عقارية ذات وقع اقتصادي واجتماعي. وتعتبر مرونة مسيطرة تسليم تلك الرخص والأذون مقاييساً لمعرفة مدى فعالية المؤسسات الإدارية المعنية من حيث سرعة التجاوب مع الطلبات في ظرف زمني معقول وبجودة أكبر.

في هذا السياق صدر مرسوم رقم 2.18.577 بتاريخ 8 يوليول 2019 بالموافقة على ضابط البناء، العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعهير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقاراد والنصوص الصادرة لتطبيقها. فهنا النص سيجعل على تجاوز التأخير المسجل في معالجة الملفات. أخذا بعين الاعتبار المستجدات التشريعية اللاحقة وذات الصلة بميدان التعهير المتمثلة أساساً في القانون 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجييف الحضري، والظهير الشريف رقم 14.12.1 المتعلق بمراقبة حالة بنيات المساجد، وكذلك المرسوم رقم 13.874 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، العام المحدد لقواعد الأداء، الطاقي للمباني ، وكذلك المرسوم رقم 14.499 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلاع في البناء. بالإضافة إلى المرسوم رقم 12.666 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، المضاد للزلزال المطبق على المباني المجزأة بالطين، وكذلك المرسوم رقم 2.12.682 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، العام المحدد لقواعد الوقاية من الزلزال. لذلك تأتي هذه الطبعة لمؤلف « التعهير العملياتي بال المغرب دراسة قانونية وقضائية » لإبراز كل المستجدات سوا، من الناحية القانونية أو الاجتهادات القضائية لتسجيب لطلعات كل الفاعلين في هذا القطاع الحيوي بما ينسجم والأبعاد الجبائية التي أصبحت بطبعها التعهير كالبنة من آليات الرفاه الإنساني عبر الاهتمام بقضايا العيش بمختلف تمضيراتها لا سيما توفير التجهيزات والمرافق الأساسية وتحقيق طموح كل فرد في المجتمع.

في امتلاك سكن لائق باعتباره حقا من الحقوق المكفولة دستوريا.

تلكم مجمل الأسباب التي دفعتنا إلى طبع هذا الكتاب، وهي أسباب سنفصلها فيما سيأتي، ما التوفيق إلا بالله، وما العون إلا من عنده .

الدكتور الحاج شكره

مقدمة

كان اهتمام المغرب بالتعهير بالغ الأهمية مستمدًا أصوله وتنوعه تارة من العمارة الإسلامية وتارة أخرى من فلسفة أوربية نجح مهندسوها في ابتكار حلول لتلبية احتياجات مجتمعه بكامله بالرأسمالية الامبرialisية. وترجع الأسباب التي أدت إلى الاهتمام بقضايا التعمير والتنمية إلى المشاكل التي نتجت عن أزمة ما بعد الحرب العالمية الثانية بسبب ظهور السكن غير اللائق، وارتفاع وثيرة النمو الديمغرافي وتنامي ظاهرة الهجرة نحو المدن، مما أدى إلى توسيع العمران بشكل غير منظم، وهو الشيء الذي أصبح يفرض تحليلاً على السلطة القائمة على التخطيط والتسيير في المجال العلاني.

والمغرب كغيره من الدول اهتم بقضايا التعمير، نظراً لما تعرفه المدن من دينامية تستلزم تنمية عمرانية متكاملة، تتماشى مع وثيرة التطورات الاقتصادية والاجتماعية، وفي هذا المضمار فقد عمدت الدولة إلى توفير ترسانة قانونية مهمة من أبرزها قانون 12.90 الخاص بالتعهير وقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وظهير 25 يونيو بشأن توسيع نطاق العمارت القروية، وكذا قانون 016.89 المتعلق بمعارضة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين وغير ذلك، كما أحدثت مؤسسات وهيئات متعددة لقصد تنظيم المجال العلاني والتحكم فيه وتسويقه وتسييره على الوجه الأكمل.

إن التحكم في ميادن التعمير من أجل تنظيمه وتجهيزه للتوسيع العلاني، يفرض وجود إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على مستوى التخطيط العلاني، وفي هذا السياق، فإن المشرع المغربي حدد مجموعة من الوثائق التعميرية لقصد توظيفها في تنمية وتنظيم المجالات الحضرية والمناطق القروية المجاورة لها، وبالتالي استبعاد كل الاستعمالات المتنافبة لضوابط التعمير.

إن تنظيم المجال العلاني رهن بتنظيم استعمال السطح، وتعتبر وثائق التعمير إطاراً قانونياً للتخطيط الحضري، وأداة أساسية لاستغلال الأراضي الحضرية وضمان حسن استعمالها على المدى القريب والبعيد، وهذه الوثائق تعد إحدى الأدوات التي تبني عليها الإدارة لوضع مدرجات لمواجهة وتلبية مجموعة من المطالب والضغوطات التي ينبع منها المحيط، حيث تعتمد على هذه الوثائق لفهم المحددات الأساسية التي تحكم في دينامية

المجال الحضري وأفاقه المستقبلية، كما أنها تعكس جانباً من جوانب التعمير المعلن للمجال.

وأمام النمو الديمغرافي الذي باتت تعرفه الفتن، أضحت من غير العلام عدم تطبيق سياسة تعميرية تناسب مع الأوضاع الاقتصادية للمجتمع، ومن هنا تأتي الأهمية البالغة للإجراءات المعاكبة لتنفيذ مضمون وثائق التعمير وتنزيلها على أرض الواقع. ومع افتراض جودة محتوى وثائق التعمير، فسوف يتحقق معه وجود تعمير حضري محكم ومضبوط.

وتجر الإشارة إلى أن مجالات التعمير الحضري أو على الأدنى التعمير العملياتي تتغذى بضعف تدخل الدولة مقارنة مع مجال تدخلها على مستوى التخطيط الحضري، حيث يقتصر دورها في إطار تنفيذ مقتضيات وثائق التعمير على التجهيزات العمومية بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر عبر الوصاية التي تفرضها على الجماعات الترابية والوكالات الحضرية في بيان التعمير وعبر النور الأساسي الذي تقوم به على مستوى دراسة وثائق التعمير عموماً والمصادقة عليها.

ويستشف من هنا كله، أن التعمير له من الأهمية ما لا يمكن معه الاستغناء عنه، فهو بحق يشكل وبكل موضوعية أحد أولويات مغرب العهد الجديد، وعلى هذا الأساس وحتى نجد القارئ بمختلف جوانب سياسة التعمير وتوضيح كل المتداخلين في هذا المجال مع إبراز كل ما يتعلق بالتخطيط والتعمير الحضريين ومنازعاتهم اعتمدنا التقسيم التالي:

- القسم الأول: الإطار النظري العام للتعمير للتخطيط الحضري

- القسم الثاني: آليات التعمير العملياتي

القسم الأول: الإطار النظري العام للتعهير والللتخطيط الحضري

تعد مسألة التعمير ظاهرة اجتماعية احتلت الصدارة على المستوى العالمي مباشرة بعد الحرب العالمية الثانية، حيث لوحظ انتشاراً واسعاً لقضايا التعمير والإسكان التي أصبحت من أهم المشاكل التي تشغّل بالقائمين على قضايا الشأن الدولي والوطني. وعلى الرغم من مختلف المجهودات التي تم بذلها من طرف مختلف الدول لتجاوز هذه الوضعية، فإنها ظلت تلاقي صعوبات متعددة بهدف تطبيق هذه الظاهرة وخصوصاً مع النمو الهائل لعدد السكان الحضريين واستفحال أزمة السكن التي عرفتها هذه المجتمعات خلال هذه الألفية.¹ لذا أصبح التعمير يشكل أولوية لدى السلطات العمومية المركزية والمحلية، باعتباره مرآة التي تعكس مدى التطور الذي عرفه المجال سوا، الحضري أو القرري، كما يعكس مدى استجابته لتطلعات ومتطلبات التنمية البشرية، وذلك من خلال مغازلة الاجتماعي الذي يهدف إلى الحفاظ على سلامة بيئية عيش المواطنين وتوفير أسباب الراحة والطمأنينة وتسهيل التنقل وتخصيص أماكن للتجهيزات العمومية ومناطق لأنشطة الاقتصادية في إطار تنظيم شامل للتكلات البشرية والمعمارية.

إن التعمير أصبح مؤشراً أساسياً للتطور الاجتماعي، وكأداة لقياس مدى تناصق المجال الحضري، باعتبار هنا الأخير مجموعة من المعطيات الهنستية، تجعله يتميز بعده خصوصيات عمرانية ومميزات جمالية، تعكس المستوى الجمالي والفنى داخل المدينة من خلال أحياها ومنازلها وأزقتها، وتحديد ساحتها العمومية ومساحتها الخضراء..

إن الظاهرة العمرانية ببلادنا قد عرفت تطويراً كبيراً في العقدين الأخيرين، وأصبح المجال الحضري يشكل المحور الأساسي والحيوي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وأضحت وثيرة تركز السكان بالمدن تأخذ منحى تصاعدياً وسريعاً سنة بعد أخرى. وظهرت مشاكل عديدة واختلالات في التوسيع المتوازن للمدن، فكان لا بد من إصدار قوانين من حين لآخر لمواكبة الضبط والتحكم في هذا التطور. وتأسساً على هنا كله، وتبعاً للدور الذي تقوم به وثائق التعمير التقديرية والتنظيمية كأدوات قانونية وتجهيزية، وبمثابة إطار مكمل لقوانين التعمير، فإن فاعليتها تقاس أساساً بحقيقة الإنجازات التي تتحققها على مستوى تفعيل مضمونها. لهذه الأسباب وغيرها ارتأينا مقاربة مفهوم التعمير، وكنا المتتدخلين في هذا المجال سوا، على المستوى المركزي أو المحلي، ثم بعد ذلك إعطاه، نبذة عن التخطيط الحضري ونظامه

¹ محمد البعدوبسي، مشاركة المواطنين في التهيئة الحضرية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 32 يونيو 2000 ص 25

القانوني، وذلك في فصلين خصصنا الأول للإطار المفاهيمي والمؤسساتي للتعمير، أما الثاني فنطرقنا فيه للإطار النظري والقانوني للتخطيط الحضري.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسسي للتعهير

أصبح التعهير اليوم الشغل الشاغل للسلطات الإدارية المركزية منها والجهوية والإقليمية والمحلية، باعتباره يؤرخ بإخلاص حضارة الشعوب وثقافتها ثرواتها. فقد تم عقد الرهان على أن التعهير كعلم جيد يعني أساساً بتثبيت المجال الحضري، لتصبح مشاكل البناء، العشوائي ومن الصفيح والبطالة والهجرة القروية وتزاحم الأحياء، ونفايات المصانع وغيرها.. تحظى بالأولوية في مشاريع ومخططات الدولة الحديثة. كما عرف موضوع التعهير اهتماماً من طرف السلطات العمومية منذ مطلع القرن الماضي، حيث صدرت تشريعات متعددة لإرساء تعهير يلام تطور العمران المغربي، مقتبساً بشكل كبير من التجارب المحبيطة وخصوصاً الغربية، حيث إن مستقبل التنمية ببلادنا سيتحدد في الأوساط الحضرية، لذا يشكل التحكم في المدن الهدف الأساسي لسياسة التعهير، للتخفيف من حدة مخلفات الهجرة القروية والنمو البنيغرافي وتلافي النقص الحاصل في ميدان التجهيزات الأساسية. وعليه فإذا كان التخطيط الحضري يتسم عن طريق تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال، وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة، وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطراها، وبالتالي حسن تنظيمها وتعهيرها، فإنه يتم انطلاقاً من قانون التعهير الذي هو عبارة عن مجموعة من القيود القانونية والتنظيمية المفروضة على الامتيازات التي يستمدها المالك من حق الملكية، ولتنفيذ هنا التخطيط فإن الجماعات الترابية توفر على سلطة الأمر والمنع والإذن، وبالتالي تطبيق مضامين ومقتضيات وثائق التعهير يتم عن طريق الشرطة الإدارية الخاصة بالتعهير.

إن قطاع التعهير بصفة عامة تتقاطع فيه مجموعة من المعطيات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبنية السياسية، فمن شأن تغييب أي جانب من هذه الجوانب إلا وسيؤثر شكلًا ومضعونا على إمكانية معالجة إشكالية التعهير في إطار شمولي وناجع.

ومن أجل التحكم في عمليات التوسيع العمراني نتيجة الضغط الذي أصبحت تعرفه الأنسجة الحضرية بسبب النمو البنيغرافي والهجرة القروية، وازدياد الطلب على السكن وقلة العرض الذي يغطي جميع فئات المجتمع، وبروز تعهير عشوائي غير منظم وما وابه من تجلبات على المجتمع والسلطات العمومية، كان لا بد من تنظيم المجال من خلال وجود

ضوابط قانونية² تسند مهمة تاطير المجال العمراني لأجهزة متنوعة دون حصرها في جهة معينة سوا، على المستوى المركزي أو المحلي، لأن تببير المجال بشكل جيد يتضمن توسيع المسؤوليات بين كل المتدخلين فيه وتقاسمها، سوا، على مستوى إعداد أدوات التخطيط الحضري أو تببيرها بتراخيص وأنذون أو مراقبة حسن التقيد بها وتنفيتها.

وللمزيد من التفصيل قسمنا هنا الفصل إلى مبحثين، خصصنا الأول لمفهوم التعهير وعلاقته ب مجالات أخرى، أما الثاني فعالجنا فيه الإطار المؤسساتي للتعهير.

المبحث الأول: مفهوم التعهير وعلاقته ب مجالات أخرى

في زمن العولمة ينتظر أن تلعب المدن دورا أساسيا في توفير الشغل والمسكن للمواطنين، وستواجه مدننا تبعا لذلك تحديات كبيرة متمثلة في ضغط الحاجيات المتزايدة على المأوى وفرص الشغل، وستجد جل إن لم نقل كل المدن نفسها غير قادرة على تلبيتها. فايجاد فرص الشغل والسكن الملائم، رهين بقدرة المدن على استقطاب رؤوس الأموال الكفيلة بالاستثمار في القطاعات المنتجة. وتحتاج هذه المدن أن تتوفر على التجهيزات والبني التحتية الضرورية التي تساعد على تببير العمليات وإنجازها بالسرعة والوتيرة المطلوبة.

وعيا منها بخصوصية هذه الوضعية، فقد عمدت الدولة إلى اتخاذ مجموعة من المبادرات التشريعية أبرزها قوانين تعديل وتمم القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعهير، والقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذلك ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية، حتى تواكب التطورات الحاصلة في هذا المجال وتساهم في الحلول المناسبة للمشاكل المطروحة والتحديات المنتظرة.

إن من أهم المشاكل التنظيمية والقانونية التي أصبحت تعوق استعمال المجال هي تلك المتعلقة بكيفية تنظيمه واختيار الأساليب والتقنيات الملائمة لإدارته، لذا طرحت إشكالية البحث عن النظام القانوني الملائم لإدارة المجال ومواكبته لهذه التحديات كإحدى الامتدادات التي تشتد إليها أنظار علم الاجتماع والمخططين الحضريين والمسؤولين القانونيين، غير أن أساس الدراسات المرتبطة بتنظيم المجال واستغلاله أصبحت تتم انطلاقا من قانون التعهير³.

2- مصطفى الجرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بال المغرب، الطبعة الأولى، الشركة المغربية لطبع الكتب، الدار البيضاء، 2011، ص 19.

وبهذا ازداد الاهتمام الكبير الذي توليه الأجهزة الرسمية لميادن التعمير وطنباً ومحلياً، وكذا مختلف الفعاليات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وعموم المواطنين.

وهكذا يتبيّن بجلاً، كون المقاربة القيمية المغلقة في معالجة الشأن العام سوا، في بعده الأفقي أو العمودي أصبحت متجاوزة وغير مجيبة في تببير قطاع التعمير والتنمية الحضريّة. لذلك أصبحت السياسة العامة مطالبة بالتفكير ملياً في المدينة المغربية كمجال للتعايش والتماسك الاجتماعي والاقتصادي يحافظ على تناظراته. غير أن هذه المقاربة لا تؤتي الشار المرجو منها، إلا باعتماد الشراكة كأسلوب تكتمل فيه الإرادات لتحقيق الغاية المرجوة والحكامة والتنفيذية الحضريّة كمنهج تببيري يعتمد على إشراك الجميع وجعلهم في صفة واحد عند اتخاذ القرار. وتجاوز التعقيبات الإدارية في اتجاه تشجيع الاستثمار ومتابعة عمليات المشاريع العملاقة الكبرى من قبيل خلق المدن الجديدة الفلكية.

وهكذا يعتبر التعمير من القطاعات التي لها أهمية قصوى على التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لأي بلد، فإن تم تببيره بطريقة عقلانية ومرنة وفاعلة كانت له آثار إيجابية على التنمية بمفهومها الشامل، وإن اتسم تببيره بجوانب القصور والخلل كانت له انعكاسات سلبية على التنمية. فالنعمير كسياسة يهدف إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، كما أن له علاقة مع مجالات أخرى، وهنا ما سنعمل على توضيحه في المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم التعمير وأهدافه

يكتسي التعمير أهمية كبيرة كعلم جديد، يهتم أساساً بتبصير المجال على الصعوبتين الحضري والقروي لتصحيح الاختلالات المجالية. حيث يحظى بالأولوية في مشاريع وخططات الدولة من أجل القضايا على بُور التوتر السوسيو-اقتصادية، وبالتالي التحكم في تبشير التراب والتنمية. فالتعهير إنّ يوجد بكل مكوناته في قلب أهم السياسات العمومية المدعومة إلى التوفيق بين تضارب المصالح وتعارضها نتيجة كون المجال يهم الجميع. ويحتل مكانة هامة في السياسات العمومية والبرامج الانتخابية المحلية. فمجال التعمير يمس المستوى المحلي قبل الوطني، وداخل المجال الحضري تبرز مظاهر عيش الإنسان المختلفة: أحياء، سكنية، تجهيزات عمومية وغيرها. كما يشكل جسماً اجتماعياً حياً يتطور باستمرار ويعتبر مكاناً للتداول والتقرير.

إن حساسية التعمير وأهميته، كانت ولا زالت، بل أصبحت اليوم، وأكثر من أي وقت مضى، إحدى الأولويات الرئيسية في السياسات العامة لجميع المتدخلين. سواها، تعلق الأمر بالإدارات المركزية أو المحلية أو كافة الفعاليات المهتمة بالقطاع، من مهندسين معماريين ومنعشين عقاريين ومكاتب دراسية وجمعيات مهنية بل هي قضية جميع المواطنين. ذلك أن التعمير هو ذاكرة الشعوب، إذ يؤرخ بإخلاص لحضارتها وثقافتها وتراثها. فهو بكل حق المرأة المضيئة التي تعكس نما، وازدهار وتقدم الأمم وتطورها عبر حقب التاريخ وتواتي العصور. وهو الشيء الذي جعلنا من الضروري أن ننطرق إلى مفهوم التعمير ومختلف أهدافه وذلك في الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم التعمير

إن التعامل مع التعمير كقانون وكسياسة للتدخل لتنظيم المجال، يتطلب الأخذ بعين الاعتبار الترابط الوثيق بين مختلف العمليات التي تفرضها طبيعة القطاع، والمتمثلة في التخطيط العرائسي الذي يرمي إلى وضع تصورات وتوقعات في اتجاه تحقيق تهيئة علانية ونسجية للتجمعات الحضرية، من خلال تمتيع الرقعة الجغرافية المستهدفة بوثائق التعمير كأدوات مرجعية لتهيئة المجال العرائسي. فالتعهير يعد من الأوراش الكبرى التي ما لفتت الدولة ومؤسساتها تراهن عليه لأجل مسايرة التحولات المطردة التي شهادتها بلادنا خلال

السنوات الأخيرة والمتسمة بطابع التمدن والتحضر، بالنظر لدوره الطلانعي في تنظيم المجال الحضري والنسيج العمراني. إذ أضحى من الضروري تنسيق الجهود وتوظيفها وتوحيدها لأجل عصرنة وتحديث هذا القطاع وفق رؤى استشارافية مبنية على حكامة جيدة قادرة على مواجهة التوسيع العمراني والتعمين الحضري واستقطاب التحولات اليمigrافية التي تعرفها بلادنا بفعل البيرانية الاجتماعية والاقتصادية واليمigrافية.³

إذا كان التعمير أسلوباً لتثبير المدن، فهو يعتبر كذلك أداة لبلوغ أهداف التخطيط. وانطلاقاً من هنا الترابط الجلي والتكمالي بين هاتين المادتين، فإن التعمير الذي يحقق التنفعية الاقتصادية والاجتماعية يرتكز الأساسية على ثلاثة عناصر: تخطيط فعال وسياسة عقارية فاعلة واعتمادات مالية مجنة.

فالتعمير يمكن اعتباره علماً وفناً وقانوناً وسياسة من السياسات التي توظفها الدولة وإنارتها المحلية قصد التدخل في عدة ميادين اجتماعية واقتصادية. إذن عندما نقول بأن التعمير علم، لأنّه يبني على ضوابط ومعايير وقواعد تقنية نابعة من المنظور الهنسي وما تتطلبه مواصفات وأشكال البناء. وعند ما نقول بأنه فلنّه مرتبط بعمليات الإبداع والابتكار. وعندما نقول بأن التعمير قانون، فلأنّ المشرع صار في العيد من البلدان يضع قواعد قانونية وتنظيمية تنظم هذا القطاع الحيوي. وأخيراً عندما نقول أن التعمير سياسة فلنّه ليس غاية في حد ذاته، بل إنه وسيلة يتم وضعها لتحقيق أهداف تخدم المصلحة العامة والخاصة.

ومن خلال هذه المنطلقات، فإن التخطيط العمراني متى أخذ كل هذه الأبعاد بعين الاعتبار استطاع أن يحقق تهيئة وتنمية للمجالات الحضرية، وأن يحكم ويتحكم في التطور والتلوّح العمراني وأن يوجه ميكانيزماته بوتيرة تحافظ على التوازن الحضري والقروي المنسجم. فاعتبار أن العنصر الرئيسي للتعمير المنظم هو اعتماده على تخطيط محكم، وبنا، على ذلك، فإن التعمير يتداخل مع سياسة التخطيط ويكمّل بعضهما البعض قصد الوصول إلى الأهداف المرسومة من تنمية متوازنة وتنظيم عقلاني ومنسجم للمجال العمراني.

³ مصطفى البواني، الأجهزة المتتدخلة في مجال التعمير والبناء، وفي آخر التشربيعات القانونية، مباحثة في ندوة التعمير والبناء، ومتطلبات الحكامة الترابية، التي تقدّمها المسار المتخصص في قانون العقار والتعمير بالكلية المتعددة التخصصات بالناضور أيام 3-4 مارس 2017 ص 363

وهكذا فالنسبة «للويس جاكينون» يعتبر التعبير فن تبيئة المدن أو علم العينة والمجتمعات المخصصة أساسا للسكن والأنشطة الاجتماعية الأخرى⁴. أما حسب «جان ماري أوبى M.Auby» فالتعبير هو مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني⁵. أما «جون بول لكاز Jean Paul Lacaz» فيرى أن التعبير هو ما يمكن القيام به من إجراءات قصد ملائمة أحسن للمدن وللأشخاص الإقليمية مع حاجيات وأفضليات الذين يسكنون أو يتربون على هذه الأماكن⁶. أما «روبير سافي Robert Savy» فيعرف قانون التعبير بأنه مجموعة من القواعد والمؤسسات والإجراءات القانونية التي تحكم من حيازة واستعمال الأشخاص طبقاً لمتطلبات الصالح العام التي تحدها السلطات الإدارية⁷.

ويرى بعض الباحثين أن هذه التعريفات تصلح بالأساس للتجارب الغربية نظراً لاعتمادها على التخطيط والرؤية المستقبلية، حيث يعتبر مفهوم التعبير بهذه الدول مفهوماً وقائياً ومستقبلياً وتنظيمياً. عكس الدول المتقدمة التي يتخذ التعبير بها مفهوماً عالجياً وقائياً، يعني آخر أن التعبير بهذه الدول المتقدمة هو عملية تسوية، لذلك فإن أحسن تعريف يمكن أن ينطبق عليها هو تعريف «ج. ب. فور» الذي يعتبر أن «التعبير هو علم أو فن التطبيق العملي للوقاية في وضع ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم العادي للتجمع البشري وما يحيط به، وهنا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء، والتهيئة المناسبة كما يتضمن أيضاً استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسيعية جديدة»⁸.

وبهذا يمكن القول: إن التعبير يمكن اختزاله في كونه مجموعة من الإجراءات التقنية والإدارية والاقتصادية والاجتماعية التي تهدف إلى جعل الإطار الجغرافي للحياة الاجتماعية أكثر ملائمة لاحتياجات الأفراد، وهذا لن يأتي إلا بتضافر كل الجهود وتدخل كل العلوم وذلك حتى لا يتم بنا، مدين غربياً عن ثقافة المجتمع ومناقشة للمعطيات الموضوعية للمجال الحضري وخصوصياته. أما تعريف قانون التعبير فهو «مجموعة من القواعد القانونية التي تلزم الإدارة باسم المصلحة العامة، والخواص باسم الدفاع عن المصلحة الخاصة على تنسيق

⁴ - Louis Jacquignon , Le droit de l'urbanisme , Editions Eyrolles, Paris 1975 P 1-2

⁵ - Jean Marie Auby , Droit administratif , biens et travaux , précis Dalloz - Paris 1973 - P73.

⁶ - J.P. Lacaz , Aménager sa ville , Edition de moniteur coll. Collectivités locales, Paris 1987 P. 21

⁷ - Robert Savy , droit de l'urbanisme coll. Thémis 1981 P.54

8 - منكور عند

- DRYEF M'hamed, urbanisation et droit de l'urbanisme C.N.R.S Editions la porte 1993 P.22

نشاطهم من أجل تهيئة الكثل العمرانية».⁹

فسياسة التخطيط تستمد من حيث الدور المنوط بها في تفعيل التنمية الحضرية والوصول إلى التعهير المنتج، الذي يمكن من تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية تنطلق بخطيط حضري فعال منبثق من وثائق مبروسة بكيفية عقلانية ومنصفة، والتوفير على سياسة عقارية ناجعة كفيلة بالحد من المضاربة العقارية التي تؤثر سلبا على الاستثمار.

الفرع الثاني: أهداف التعهير

لعل أهم المشاكل التنظيمية والقانونية التي أصبحت تعوق المدينة هي تلك المتعلقة بكيفية تنظيمها واختيار الأساليب والتقنيات لإدارتها. لأن مسألة إدارة المدن تعد إحدى المشكلات التي أصبحت مثيرة للانشغال بصورة متزايدة،¹⁰ وذلك في ظل تعدد الوظائف الاقتصادية والاجتماعية للمدينة إضافة إلى ذلك، أصبحت المدن تعرف تحبيبات سكانية وعمرانية ارتبطت بالانفجار العمراني والنمو الديمغرافي المتزايد وبظاهرة التمدن السريع لذلك أصبحت مسألة التعهير والتهيئة هاجسا يوميا لإدارة والجماعات الترابية ومختلف الفاعلين، لأن التوسيع الحضري التلقائي أصبح ظاهرة شاملة تترتب عنها انعكاسات سلبية على مستوى تدهور إطار الحياة الحضرية (بانتشار السكن غير اللائق - مشاكل التطهير - وضعف التجهيزات العمومية...) وما يثيره تدهور الوسط البيئي من مشاكل، ولتفادي هنا كله فإن المهتمين ببيان التعهير حددوا مجموعة من الأهداف التعهيرية والتي ينبغي استحضارها عند عمليات بنا، أو إعادة بنا، المدن، وهذه الأهداف يمكن تلخيصها فيما يلي:

* الأهداف الصحية والبيئية:

إن المدينة المغربية اليوم باعتبارها كيانا جغرافيا واقتصاديا واجتماعيا، أصبحت تمارس أثرا مختلفا المستويات على البيئة بصورة مباشرة أو غير مباشرة. ولا شك أن تدهور الوسط البيئي كان نتيجة التحولات المتسارعة التي شهنتها الأوساط الحضرية على وجه الخصوص بفعل ارتفاع وثيرة النزوح القروي نحو المدن وتفشي مظاهر التهميش الحضري

9 - Debbach Ch , Pontier J.M , L'administration des grandes villes en France R.F.A -n° 18 Avril – Juin 1981 P. 459

10 - Louis Jacquinon , Le droit de l'urbanisme, cités actuelles et villes nouvelles, 6ème plan 1971-175 – éditions Eyrolles Pris 1975 - P. 1.

وبروز حركة تصنيع غير منتظمة.¹¹

ومن البديهي جداً أن تكون البيئة إحدى محاور اهتمام قانون التعمير. طالما أن الأمر يتعلق بال المجال حضرياً كان أم قروياً. فالقضايا المرتبطة بمبان التعمير كتزايد الساكنة الحضرية، وبالتالي امتداد التوسيع العمراني غير المنظم وما يستتبع ذلك من تأثيرات على الساحات الخضراوية، وزحف للإسماع على حساب الأراضي الزراعية وغيرها من المشاكل البيئية المؤثرة على السكان والمجال تشكل في مجموعها مواضيع من صميم اهتمامات سياسة التعمير. ولذلك نرى أن من المسؤوليات الملقاة على واضعي المخططات التعميرية هي مراعاة الجانب البيئي، فالنعمان لا ينبغي أن يكون على حساب البيئة خصوصاً ونحن نعلم أن المغرب بلد فلاحي وسيادي في آن واحد، وقد أكد الملك الراحل الحسن الثاني على هذه الخاصية في افتتاح المناصرة الوطنية الثالثة للجماعات المحلية التي عقدت بمكناس من 19 إلى 22 يونيو 1986 بقوله: «...أن نجعل من الفلاحة المحور الأساسي للانطلاق الاقتصادية...» ومن هنا المنطلق ينبغي على كل المخططات المتعلقة بالنعمان أن تراعي هذا الجانب، وأن تتتجنب المس بالبيئة الطبيعية، بالإضافة إلى العناية بل توفير مختلف الشبكات (توفير الماء، الصالح للشرب، تصريف المياه المستعملة، معالجة النفايات وتحديد مجالات رميها) وفي غياب أضعف هذه الشبكات، تصبح العديد من المشاكل تضغط على بنية الإدارة المحلية والمركزية خاصة عند حالات انتشار الأمراض والأوبئة، والتي قد تكلف الدولة وجماعاتها المحلية العديد من النفقات العمومية للقضاء عليها وعلى الآثار المرتبة عنها¹².

لنا فإن وثائق التعمير، وضوابط البناء، الحبيبة تعطي أولويات مهمة للجانب البيئي والصحي، كما تسهم بشكل واضح في تدعيم إحدى المهام والاختصاصات للإدارة العمومية والتي تتجلى في مهام الشرطة الإدارية.

* إنعاش جودة الهندسة المعمارية:

إن للمهندسين المعماريين دور مهم جداً في مجال التعمير والبناء، فهو جزء لا يتجزأ من عملية البناء، بصفته يمارس مهنة حرفة أو موظف تابع لإدارة عمومية أو خاصة، وبالتالي

11- أحمد مالكي، التدخل العمومي في مبيان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2007-2008 ص 211

12- المختار حبيود، دور سياسة التعمير في تنقيم المجال الحضري مساعدة في دراسة المجال الحضري المغربي شواهد عملية بن مسيك سيدى عثمان، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الدار البيضاء، السنة الجامعية 2001-2000 ص 18

تجلّى أهميّته في كونه يقوم بوضع التصاميم لمشاريع البناء، أو أنه يراقب عملية البناء، أثنا، طور الإنجاز، وكذا القيام بالمعاينة للبناء، والتي على ضوئها يتم تسليم رخصة المطابقة أو رخصة السكن التي تؤكّد مدى مطابقتها للمخططات وال تصاميم التي على أساسها منحت رخصة البناء.

ومما لا شك فيه أن قانون ممارسة مهنة الهندسة¹³ جاء ليعزز ويكمّل مقتضيات قانون البناء والتجزئي، ويندرج في إطار سياسة التحكم في التعهير وتحسين جودة الإطار المبني، وضمان تناسب أبنية الهندسة المعمارية، حسب خصوصيات المناطق والأقاليم، ومميزات أصالة المعمار المغربي، وما يطبعه من هنسنة عربية إسلامية، مع ضرورة مسايرة التطور المطلوب في هنا الصدد سواء من حيث تقسيم التجزئات، أو تصميم البناء، وتحديد مرافقه الالزامية، أو مقاييسه الداخلية، أو استعمال مواد البناء، وتتنوعها،¹⁴ فبفرض وضع حد لتهور المنظر الحضري والعمرياني وتأكيد الأصالة المغربية¹⁵ جعل المشرع من المهندسين مساعدين للإدارة لتحقيق الأهداف المتواخدة، وعزم على إشراك هذه الهيئة لوضع حد لانتاج الجودة البيئية في الإطار المبني وتهور التراث المعماري من خلال إدخال إصلاحات على هذه المهنة ووضع قواعد قانونية تمكن المهندس من أداء مهمته بشكل جيد، ذلك لأن الهندسة المعمارية تترجم قيمة وخصوصية كل حضارة. كما حول المشرع للمهندسين مكانة محورية في مسلسل البناء والتجزئة لضمان إشراف وتتبع مهني وفعلي لأشغال الورش، وجعلهم من بين أهم المتدخلين في هذا المجال، وبالمقابل ألزمته أثناء القيام بهذه المهمة التقيد بالمقتضيات القانونية وبالنظم الجاري بها العمل في هذا الصدد، وتحميلهم المسؤولية عن الإخلال بما هو مطلوب منهم قانونا.

* الأهداف الاجتماعية:

يشكل المجال فضاء ماديا ومحولة اجتماعية، وسواء تعلق الأمر بالمدن أم القرى، فإن هناك نظاما يحكمها، وبالتالي فليس هناك فوضى في التقسيم الاجتماعي للمجال، ذلك أن

13 - ظهير شريف رقم 1.92.122 صادر في 22 من ربیع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) بتنبیہ القانون رقم 016.89 المتعلقة بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993 الصفحة 2043.

14 - محمد السنوسى معنى، أضواء، على قضایا التعهير والسكنى بالمغرب - دار النثر المغربية - الدار البيضاء، 1988 من 28.

15 - هنا الانشغال بتحسين المنظر الحضري وتأكيد الأصالة المغربية ورد في الخطاب الملكي الموجه إلى المهندسين بتاريخ 14 يناير 1986.

بنية المجتمع بمختلف طبقاته والقواعد الاجتماعية التي تحكمه تشكل مجالاً خصباً للدراسات العلمية.

فالتعهير المعاصر يقسم المدينة انطلاقاً من معيارين: معيار وظيفي وآخر سكني أو بمعنى أدق عمراني. والجدير بالإشارة كذلك، أنه عندما نتحدث عن التعايش أو التساقن، فالأمر يفرض قيراً من الحيوانات المجالية والاجتماعية، ولهنا تتجلى أهداف التعهير في ضمان وتأطير وضبط النمو الحضري والقروي للبلاد، وذلك تنفيذاً لسياسة التوازن التي يحددها إعداد التراب الوطني في النمو الديمغرافي، في حاجيات السكان، وفي توزيع الخيرات والأنشطة بين الجهات الاقتصادية، وداخل كل جهة على حدة، حتى تتحمي معالم التمييز بين مغرب نافع ومنتفع ومغرب غير نافع ولا منتفع، وتضيق فجوة الفروق الطبقية والجهوية.¹⁶ بالإضافة إلى هنا ينبغي تزويد المجالات الحضرية المهمشة بالتجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية التي تعمل على تكوين وتنشئة السكان وتأطيرهم وإدماجهم في الحياة العامة للمجتمع. ولهنا يمكن القول: إن سياسة التعهير، تعد سياسة اجتماعية محضة، ويبرز ذلك أيضاً من خلال البرامج العمومية التي تقوم بها الدولة أو باقي الجماعات العمومية بهدف تيسير الحصول على السكن، بل واعتباراً لإقرار المشرعustوري لها الحق، فقد شكلت برامج السكن الاقتصادي والاجتماعي إحدى أهم صور التدخل العمومي في ميدان السياسات الاجتماعية ببلادنا، على الرغم من الصعوبات التي تعرّضها في هذا الباب، والتي تحد بالطبع من نجاعتها.

* الأهداف الأمنية للتعهير:

لقد استطاع Georges Houssman أن يحدد البعد الأمني في سياسة التعهير، « فهو سمان» باعتباره من رواد التعهير التنظيمي ركز على تعزيز الأمان والنظام العام¹⁷ ولقد اعتبر المدينة عبارة عن نسق شمولي أو إطار عام تلعب فيه شبكات الطرق والمواصلات والآمال، الصالح للشرب دوراً أمانياً، وعلى سبيل المثال فإن بناء الطرق والقنطرات الواسعة والطويلة تسهل عملية المرور، كما أنه في حالة الطوارئ أو الاستعجال تسهل عمليات تدخل السلطات العمومية في أقرب وقت ممكن، وهكذا تصبح المدينة مهيأة لأداء وظائفها في حالة السلم وال الحرب.

16 - محمد السنوسي معنى مرجع سابق ص 28.

17 - Robert Savy op.cit p.20

ويلاحظ من خلال الاطلاع على بعض مقتضيات قانون التعمير المغربي¹⁸ خاصة تلك المتعلقة بمخططاته، أن المشرع قد اهتم بالعديد من مدلولات النظام العام من أمن وسلامة وصحة وراحة وجمالية¹⁹.

فيخصوص الأمن، يلاحظ أن المشرع أوجب إحداث ارتفاقات لخدمة أمن الجماعة. وبالطبع فإن هذه الارتفاعات ضرورية لإحساس السكان من مواطنين وأجانب بالطمأنينة وبالتالي الاستقرار مع ما يتربّع عن ذلك من آثار إيجابية تخدم التنمية المحلية بشكل عام.

وفيما يتعلق بالسلامة، ورغبة من المشرع المغربي في حماية أرواح ومتلكات المواطنين، استلزم تعيين التدابير الكفيلة بالوقاية من الحرائق، هذه التدابير يجب أن تشمل مختلف المحلات التجارية والصناعية والمؤسسات الخاصة وال العامة وينبغي السهر على تطبيقها بتنسيق بين الجماعة والقيادة الإقليمية للوقاية المدنية²⁰.

ويندرج ضمن تدابير السلامة، تنظيم حركة المرور تفاديا لحوادث السير التي تخلق أضراراً بشرية ومادية جسيمة تعكس سلباً على الاقتصاد الوطني.

واهتماماً من المشرع المغربي بالجانب الصحي، تبني عدة تقنيات لتأمين هذا الأخير، ويتعلق الأمر بالمحافظة على الموارد المائية وتعيين موقع المؤسسات الرئيسية الصحية وتحديد مبادئ الصرف الصحي وتعيين الأماكن التي تفرغ بها المياه المستعملة وكذا تلك التي تتوضع بها النفايات المنزلية وتحديد التجهيزات العامة المتعلقة بالمقابر والصحة وتعيين حدود المساحات الخضراء، وتحديد الارتفاعات المحدثة لمصلحة النظافة وتحديد القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها وتحديد شروط تهوية المحلات واعتماد مبدأ تخصص الأرضي.

18- يتعلق الأمر بالقانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 17 يونيو 1992 الجريدة الرسمية عدد 159 بتاريخ 15 يوليو 1992 ص 887

19- المادة 4 المتعلقة بمخطط التهيئة العمرانية والمادة 13 المتعلقة بتصميم التنظيف وكذا المادة 19 المتعلقة بتصميم التهيئة.

20- هنا التنسيق ضروري على اعتبار أن تدابير مكافحة الحرائق تتندرج في إطار اختصاصات كل من رئيس المجلس والقيادة الإقليمية للوقاية المدنية - راجع المادة 100 القانون التنظيمي 113.14 المتعلقة بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 الصادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يوليو 2015 الصفحة 6660 وكذا قرار وزير الداخلية رقم 1502-2 الصادر في 23 أكتوبر 2002 المتعلق بإحداث وتنظيم وتحديد صلاحياتصالح الخارجية للوقاية المدنية واحتراصها الترابي ، الجريدة الرسمية عدد 5065 الصادر في 16 ديسمبر 2002 ص 3690.

كما أن التعهير الحديث، يركز على الأهداف الجمالية للمجال الحضري، وذلك حتى يظهر هنا الأخير بمعظمه أكثر تنسيقاً وتنظيمياً، وبالتالي تحقيق الجانب الجمالي في بنا، المجالات الحضرية من شأنه أن يساهم في إنعاش قطاع السياحة مثلاً وذلك من خلال الحفاظ على الآثار التاريخية، وخلق مساحات خضراً، وتحفيز ساحات أو فضاءات عومية للترفية والاستراحة، وتزيين واجهات المنازل وأرصفة الشوارع بأشكال هندسية تعكس طابعاً معمارياً معيناً، كما أن عمليات تشجير الساحات العومية والأرصفة من شأنها إضافة طابع جمالي على فضاء، المبنية.

المطلب الثاني: علاقة التعهير بمجالات أخرى

إن التعهير كموضوع للتفكير والدراسة يشكل نقطة تقاطع وتناخُل وترتبط ب موضوعات أخرى، وهكذا فإنه من خلال أهدافه ووظائفه وطبيعته وتطبيقاته نكشف عن العديد من علاقات تكامله بجوانب قانونية أخرى، وتبقى البيئة وإعاده التراب الوطني والعقارات أشد المواد ارتباطاً بالتعهير، وسنعمل على توضيح هذه العلاقة في الفروع التالية:

الفرع الأول: علاقة التعهير بالبيئة

لم تعد التنمية بمختلف مستوياتها وأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية مقتصرة على تحقيق الرفاه العامي وإشباع الحاجيات الأساسية للمواطنين، بل صارت تتموج المعطى البيئي كمكون أساسي للتنمية التي أصبح يصطاح عليها بالتنمية المستدامة باعتبار البيئة حقاً أساسياً ل مختلف الأجيال.

من هنا المنطلق، تعتبر وثائق التعهير ذات ارتباط وثيق بحماية البيئة وذلك انطلاقاً من الأدوار العنوية بها على صعيد تنظيم وعقلنة استعمال المجال بما يحتضنه من ثروات طبيعية وأوساط أيكولوجية.

إن الرهانات المرتبطة اليوم بال المجال الحضري شائكة ومتعددة، فمستقبل المغرب رهين بقدر قدرة منه على الإدماج الفعلي لكل شرائحه الاجتماعية، وذلك انطلاقاً من تلبية الحاجيات على مستوى السكن، البنية التحتية، التعليم والتكيّن، أما على مستوى التنفيذية الاقتصادية، فال المجال الحضري أصبح وسلاً للمنافسة الاقتصادية العالمية وأن استقطاب

الاستثمارات بكل أنواعها رهين بمدى تأهيل المغرب لمدنه والتحكم المعقلن في توسعها. ورغم أهمية المدينة في ضمان التوازنات الاجتماعية والاقتصادية، فإن التحضر السريع وغير المحكم ثم التضخم السكاني، الذي عرفه المغرب منذ النصف الأخير من القرن العشرين قد جر معه العديد من المشاكل، وجعل مدنه تعاني من مظاهر احتلال على جميع المستويات إضافة إلى أنها أصبحت تجسد واقع التخلف في مختلف تظاهراته الثقافية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية.

ومن أجل التغلب على هذه الاختلالات كان لابد للمسؤولين على المدينة وال المجال الحضري بصفة عامة، الاهتمام بالتنمية العمرانية والتي تهتم بتنظيم المدينة أو بشكل أوسع بالتنظيم العقلاني لاستعمال المجال داخل المناطق الحضرية، وهذه التنمية لا تتحقق إلا بتحقيق إلا بتحطيم حضري فعال.

بالرغم من تطور التنظيمات التي تحمي البيئة فإن تدهورها في تزايد مستمر. ويتم التأكد من هنا الواقع بواسطة نشر المحاضر المتعلقة بالبيئة، كمحضر الوكالة الأوروبية للبيئة على المستوى القاري أو كمحضر المعهد الفرنسي للبيئة أو المرصد الوطني والمخابر الوطني للبيئة بالنسبة للمغرب على المستوى الوطني.

وتهם التأثيرات على البيئة بعض الأوساط أكثر من غيرها، كعمليات التصنيع والتلوث المرتبط بالنقل التي تؤثر على الهواء.

كما أن جودة المياه تهددها التأثيرات المرتبطة بالأنشطة الفلاحية أو بالتلوثات البحرية. بالإضافة إلى ذلك، نلاحظ تلوث الأراضي بسبب سوء تدبير النفايات وتزايد الأخطار المرتبطة بالأنشطة الصناعية ومحطات التصفية وتزايد الزراعات التي تستعمل الأسمدة.

وتدمير النفايات يظل ضعيفاً بالنسبة لتدفق النفايات المنزليه والصناعية وضعف الاستعمال الفعلى لعمليات إعادة الاستعمال والاستغلال. كما أن هناك خطورة بالنسبة للطبيعة وخاصة أنواع الحياة بها والسواحل والمناطق الجبلية والغابوية.

وارتباطاً بموضوع علاقة التعهير بالبيئة، نجد أن قوانين البيئة التي لها ارتباط بالتعهير تنقسم إلى المقتضيات الخاصة بالتحطيم في إطار القانون 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء، والمقتضيات المتعلقة بالحماية من التلوث في إطار ظهير 25 غشت 1914 بتنظيم

المؤسسات المضرة بالصحة والخطيرة، وكذا المقتضيات المتعلقة بتهيئة المناطق الحضرية
 والمناطق الصناعية والمرتكبات السياحية.

أولاً: مقتضيات القانون 13.03

تنص المادة الخامسة من القانون رقم 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء²¹ على أن يتم اعتبار متطلبات حماية الهواء من التلوث، خاصة عند تحديد المناطق المخصصة للأنشطة الصناعية ومناطق إقامة المنشآت التي تكون مصدراً لتلوث الهواء، حينما يتم إعداد ووضع وثائق إعداد التراب الوطني والتعهير.

وهذا ما يؤكد تدخل مادة البيئة عند تخطيط المجال بمفهومه العام أي وثائق التعهير. وهذا الأمر يفرض في الحقيقة أن توضع خرائط بيئية يمكن الاعتماد عليها أثنا، إعداد وثائق التعهير مثلاً، كما يفرض أيضاً أن تكون تراتبية من حيث المخططات والتصاميم والخرائط تجعل وثائق البيئة في أعلى الهرم التسلسلي لتطبيق وثائق تأثير المجال.

ثانياً: مقتضيات ظهير 25 غشت 1914

بالرغم من أن ظهير 25 غشت 1914 المتعلق بتنظيم المؤسسات المضرة بالصحة والخطيرة²² تم اعتماده منذ بداية القرن العشرين، فإن تطبيقاته ما زالت سارية المفعول بهدف حماية المناطق المجاورة للمؤسسات الصناعية المضرة بالصحة والخطيرة.

تنص المادة الثانية من ظهير 25 غشت 1914 السالف الذكر، على أن المؤسسات تنقسم إلى ثلاثة أقسام حسب طبيعة العمليات التي تباشر فيها أو السلبيات التي تشكلها للجوار من ناحية الأمن والصحة والراحة.

كما أن المادة الرابعة من هذا الظهير تؤكد على أن المؤسسات المرتبطة في الصنف الأول والثاني لا يمكن فتحها دون الحصول على رخصة قبل ذلك.

ويعود لوزارة التجهيز صلاحية منح الرخصة الأولى المتعلقة بالصنف الأول، ويختص

21- القانون رقم 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.61 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 مايو 2003) الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003 ص 1912.

22- الظهير الشريف المتعلق بتنظيم المحلات المضرة بالصحة وال محلات المزعجة والخطيرة الصادر بتاريخ 25 غشت 1914، الجريدة الرسمية باللغة الفرنسية عدد 97 بتاريخ 7 سبتمبر 1914 ص 703.

رئيس المجلس الجماعي في منح الرخصة الثانية المرتبة في الصنف الثاني، كما تنص على ذلك المادة 100 من القانون التنظيمي 14.113.23 المتعلقة بالجماعات.²³ والتي جاء فيها بأن رئيس المجلس الجماعي يضطلع بمنح رخصة استغلال المؤسسات المضرة أو المزعجة أو الخطيرة التي تدخل في صلاحيته ومراقبتها طبقاً للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

وبحسب المادة السادسة من ظهير 25 غشت 1914 السالف الذكر، فإن مسطرة الحصول على الرخصة تخضع للبحث العمومي، بينما الرخصة الثالثة والمتعلقة بالمؤسسات المرتبة في الصنف الثالث، فإنها تخضع فقط لتصريح بسيط.

ثالثاً: تهيئة المناطق الحضرية والمناطق الصناعية والمركبات السياحية

بالرجوع إلى ملحق المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير على البيئة الوارد في القانون رقم 12.03²⁴، نجد أن تهيئة المناطق الحضرية وتهيئة المناطق الصناعية تخضعان لدراسة التأثير على البيئة.

كما أن هنا الملحق يضم المركبات السياحية كمنشآت تخضع لدراسة التأثير على البيئة. إن تهيئة المناطق الحضرية والمناطق الصناعية تخضع كذلك للقانون رقم 25.90 المتعلق بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم الأراضي.²⁵ وتنص المادة الثانية من هذا القانون، على وجوب الحصول على رخصة ل القيام بهذه العمليات التعميرية.

كما أن عمليات البناء في هذه التهيئة تبقى خاضعة للترخيص حسب مقتضيات القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير²⁶ التي تفرض احترام وثائق التعمير.

23- ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يونيو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 14.113.23 المتعلقة بالجماعات، الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يونيو 2015 الصفحة 6660.

24- القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.60 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 (12 مايو 2003) الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003 ص 1912.

25- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) الجريدة الرسمية عدد 159 بتاريخ 15 يونيو 1992 الصفحة 880.

26- ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية عدد 159 بتاريخ 15 يونيو 1992 الصفحة 887.

الفرع الثاني: علاقة التعهير بإعداد التراب الوطني

لقد تم عقد الرهان على التعهير كعلم جديد يعني أساساً بتبصير المجال على الصعيد الحضري، لتصبح مشاكل البناء العشوائي ومن الصفيح والبطالة والهجرة القروية وتزاحم الأحياء، ونفايات المصانع وغيرها... تحظى بالأولوية في مشاريع ومخططات الدول الحديثة، تستتبع العمل الجدي لإيجاد حلول لها من أجل القضاء على بؤر التوتر السوسيو اقتصادي، والتحكم في وتيرة النمو الديمغرافي حتى لا يقع الخلل في التوازنات الضرورية.

ويعتبر التعهير تاريخياً سابقاً لإعداد التراب الوطني، فهو عملية تقنية تهتم ببناء وتنظيم المدن، وبتبصير المجال الحضري في إطار يعيد التوازن بين الإنسان والمحيط الذي يقطنه، وبذلك فهو يتميز عن إعداد التراب من حيث الهدف والمضمون والذي يعد أكثر دقة. فإعداد التراب بكونه يبحث في الإطار الجغرافي على أحسن توزيع للسكان والأنشطة الاقتصادية، فهو بذلك أشمل وأعم من التعهير الذي يتدخل في إعداده للمجال في المدن والمرآكز الحضرية التي تشملها وثائق التعهير، فهو جزء من الكل.

من هنا يمكن القول : إن موضوع التعهير وإعداد التراب الوطني يكتسي أهمية بالغة في بداية قرننا الحالي، نظراً للتوسيع الحضري والنماذج الديمغرافي الذي تعرفهما المدن والتجمعات العمرانية في الدول النامية بصفة عامة، فهما يقومان على نظرة استشرافية توقعية للمستقبل إذ كلاهما يضع برامج ومشاريع لما سيكون عليه المجال بمكوناته في فترة زمنية معينة مستقبلاً.

وبهذا يمكن القول: إن التعهير وإعداد التراب الوطني لهما من الأهمية ما لا يمكن معها الاستغناء عنهما بالنسبة للمجتمع والاقتصاد والدولة سواء في البلاد المتقدمة أو البلدان المختلفة، كما أنه يصعب الفصل بينهما لأنهما يهتمان ويعملان في نفس الإطار وهو المجال، ويسعيان إلى نفس الهدف وهو ضمان حياة أفضل للساكنة من خلال تأثيرها والتوفيق بين حاجياتها والموارد المتاحة، ولقد نهب الفقيه أندرے دلوباديير André Delaubadère في هذا السياق إلى اعتبار التعهير ما هو إلا إعداد تراب الحاضرة أي المدينة²⁷. فكلاهما يستهدف توزيع مقومات النمو بين كل الاختلالات المجالية بين المناطق وبالتالي تحقيق التنمية

²⁷ - André Delaubadère, *Traité de droit administratif*, tome 2 1ère Edition - librairie générale de droit et de juris prudence Paris 1977 P.428.

الشاملة المطلوبة، فهــما تلك السياسة المثلـى لــتطبيق مخططات تنموية انطلاقاً من التوجهـات العامة للتنمية على الصعيد الوطني من جهة، وانتها، بتــلبيــة حاجــيات كل وحدــة إدارــية (جهــة - عــمالــة - إقــليم) من جهة أخرى، بغــية استثمار كافة الموارــد الاقتصادية وترشــيد الطــاقــات البشرــية وتســخير كل الأــنشــطة والــخدــمات.²⁸

غير أن إعداد التــراب كــاستراتــيجــية هي أعم وأــشمل من سيــاســة التعــهــير، فإــعداد التــراب يــشــمل المجال القرــوي والمــجال الحــضــري على حدــســواــء، كما يــعــمل على نــطــاق جــغرــافي واســع لإــعادــة التــوازنــات المــجــالــية كلــما استــدعت الــضرورــة ذلك في حين أن التعــهــير لا تســري وــثــائقــه إلا على المجال الحــضــري والــضــواحي المــحيــطة به.²⁹

ويمــكــن استــخلاص العلاقة التي تربط التعــهــير بإــعداد التـ~ـراب الوــطــني في الآــتي:

- من المــفــروض أن تستــمد مخططــات التعــهــير تــوجــهــات إــعداد التـ~ـراب الوــطــني، وأن تنــطلق من المــبــارــى المــحدــدة في المــخــطــطــات الوــطــنــيــة للــتنــميــة الــاقتصادــية والــاجــتمــاعــية، الشــيءــ الذي يستــوجــب توــفــر البــلــاد على تصــامــيم إــعداد التـ~ـراب الوــطــني، ويــســتــلزم كذلك وجود مــخــطــطــات وــطــنــيــة خــمــاســية تــشكــل الإــطــار القــانــونــي والأــرــضــيــة التقــنــيــة لــانــطــلاقــ التــصــامــيمــ التــعــهــيرــية، وأــي فــرــاغــ في هــذــا الصــدــدــ ســيــجــعــل سيــاســة التعــهــير تســيرــ في مــســار الــارــتجــالــ.
- إــعداد التـ~ـراب الوــطــني يــعــتــبر كــبــحــثــ في إــطــار جــغرــافي من أــنــجــعــ الوــســائــلــ لتــوزــيع المــوارــدــ بين الســكــانــ في مــجــمــوعــ التـ~ـراب الوــطــنيــ والــحدــ من الفــوارــقــ الجــهــوــيــةــ، فــنــقطــةــ الــالتــقاءــ، وــالــتشــابــهــ بــيــنــ القــطــاعــيــنــ تــكــمــنــ فيــ النــظــرةــ الــمــســتــقــبــلــيــةــ لــكــلــ مــنــهــاــ، أــمــاــ الاــخــتــلــافــ وــكــماــ ســبــقــتــ الإــشــارــةــ إــلــىــ ذــلــكــ، فــيــكــمــنــ فيــ كــوــنــ التـ~ـعـ~ـهـ~ـيرـ~ـ يــشـ~ـمـ~ـلـ~ـ المـ~ـجـ~ـالـ~ـيـ~ـ الـ~ـحـ~ـضـ~ـرـ~ـيـ~ـ وـ~ـالـ~ـقـ~ـرـ~ـوـ~ـيـ~ـ عـ~ـلـ~ـىـ~ـ حـ~ـدـ~ـسـ~ـوـ~ـاءـ~ـ.

وأخــيراــ لا بدــ من إــضــافــةــ مــلاــحةــ هــامــةــ تــتــعلــقــ بــإــطــارــ القــانــونــيــ لــكــلــ مــنــ القــطــاعــيــنــ، فــالــتـ~ـعـ~ـهـ~ـيرـ~ـ اــنــتــظــمــتــ كــلــ وــثــائقــهــ ضــمــنــ تـ~ـرـ~ـسـ~ـانـ~ـةـ~ـ قـ~ـانـ~ـوـ~ـيـ~ـةـ~ـ شـ~ـامـ~ـلـ~ـةـ~ـ، وــهــيــ القـ~ـانـ~ـونـ~ـ 12.90ـ~ـ كــمـ~ـاــ وــقـ~ـعـ~ـ تـ~ـغـ~ـيــرـ~ـهـ~ـ وــتـ~ـتـ~ـمـ~ـيــهـ~ـ، فــيـ~ـ حـ~ـينـ~ـ أـ~ـنـ~ـ إـ~ـعـ~ـادـ~ـ التـ~~ـرابـ~~ـ الوـ~~ـطـ~~ـنـ~~ـيـ~~ـ لـ~~ـ زـ~~ـاــلـ~~ـ لـ~~ـ حـ~~ـدـ~~ـ الـ~~ـآنـ~~ـ يـ~~ـفـ~~ـتـ~~ـقـ~~ـدـ~~ـ لـ~~ـهـ~~ـنـ~~ـاــ الإـ~~ـطـ~~ـارـ~~ـ القـ~~ـانـ~~ـونـ~~ـيـ~~ـ، اللـ~~ـهـ~~ـمـ~~ـ بـ~~ـعـ~~ـضـ~~ـ الـ~~ـوـ~~ـثـ~~ـاــقـ~~ـ الـ~~ـمـ~~ـتـ~~ـفـ~~ـرـ~~ـقـ~~ـةـ~~ـ فـ~~ـيـ~~ـ الزـ~~ـمـ~~ـانـ~~ـ، عـ~~ـلـ~~ـىـ~~ـ الرـ~~ـغـ~~ـمـ~~ـ مـ~~ـنـ~~ـ الـ~~ـمـ~~ـطـ~~ـالـ~~ـبـ~~ـةـ~~ـ الـ~~ـحـ~~ـثـ~~ـيـ~~ـةـ~~ـ لـ~~ـكـ~~ـلـ~~ـ الـ~~ـعـ~~ـاــمـ~~ـلـ~~ـنـ~~ـ فـ~~ـيـ~~ـ الـ~~ـمـ~~ـيـ~~ـانـ~~ـ بـ~~ـضـ~~ـرـ~~ـوـ~~ـرـ~~ـةـ~~ـ الإـ~~ـسـ~~ـرـ~~ـاعـ~~ـ فـ~~ـيـ~~ـ إـ~~ـخـ~~ـرـ~~ـاجـ~~ـ مـ~~ـدـ~~ـوـ~~ـنـ~~ـةـ~~ـ إـ~~ـعـ~~ـادـ~~ـ التـ~~ـرابـ~~ـ الوـ~~ـطـ~~ـنـ~~ـيـ~~ـ إـ~~ـلـ~~ـىـ~~ـ حـ~~ـيـ~~ـزـ~~ـ الـ~~ـوـ~~ـجـ~~ـوـ~~ـدـ~~ـ.

28- عبد الفتاح الذهبي، سيــاســةــ إــعــادــ التـ~~ـرابـ~~ـ الوـ~~ـطـ~~ـنـ~~ـيـ~~ـ بــالــمــغــرــبـ~ـ فــيـ~ـ أــفــقـ~ـ الــأــلــفـ~ـيـ~ـ الثــالــثـ~ـةـ~ـ، المــجــلــةـ~ـ الــمــغــرــبـ~ـيـ~ـةـ~ـ لــلــإــلــاــرـ~ـةـ~ـ الــمــلــحــلــيـ~ـةـ~ـ وــالــتـ~~ـنـ~~ـمـ~~ـيـ~~ـةـ~~ـ، العــدــدـ~~ـ 30ـ~ـ يــانــيــرـ~~ـ 2000ـ~ـ صـ~~ـ 45ـ~~ـ.

29- رــشــيدــ لــبــكــرـ~ـ، إــعــادــ التـ~~ـرابـ~~ـ الوـ~~ـطـ~~ـنـ~~ـيـ~~ـ وــالــتـ~~ـنـ~~ـمـ~~ـيـ~~ـةـ~~ـ الــجـ~~ـهـ~~ـوـ~~ـيـ~~ـةـ~~ـ، أــطـ~~ـرـ~~ـوـ~~ـحـ~~ـةـ~~ـ لـ~~ـنـ~~ـبـ~~ـلـ~~ـ دـ~~ـكـ~~ـتـ~~ـوـ~~ـرـ~~ـهـ~~ـ الـ~~ـوـ~~ـلـ~~ـةـ~~ـ فـ~~ـيـ~~ـ الـ~~ـقـ~~ـانـ~~ـونـ~~ـ الـ~~ـعـ~~ـامـ~~ـ جـ~~ـامـ~~ـعـ~~ـةـ~~ـ الـ~~ـحـ~~ـسـ~~ـنـ~~ـ الثـ~~ـانـ~~ـيـ~~ـ، كــلــيــةـ~ـ الــعـ~~ـلـ~~ـمـ~~ـ الــقـ~~ـانـ~~ـونـ~~ـ وـ~~ـالـ~~ـاــقـ~~ـتـ~~ـصـ~~ـيـ~~ـةـ~~ـ وـ~~ـالـ~~ـاجـ~~ـتمـ~~ـاعـ~~ـيـ~~ـةـ~~ـ، الدـ~~ـارـ~~ـ الـ~~ـبـ~~ـيـ~~ـضـ~~ـاـ~~ـ، السـ~~ـنـ~~ـةـ~~ـ الجـ~~ـامـ~~ـعـ~~ـةـ~~ـ 2001ـ~~ـ 2000ـ~~ـ صـ~~ـ 30ـ~~ـ.

ونخلص من هنا كله، أن التعهير عمليّة لا يمكن فصلها عن إعداد التراب الوطني، إذ بواسطتها يتم ترتيب جدول الأولويات في كل مشاريع التنمية المجالية أو معرفة المناطق الأكثر تضررا على المستوى المحلي أو القطاعات الأكثر تأثرا على المستوى الوطني ككل. كما هو معلوم أن التنمية الشاملة، سلسلة نسقية بين مختلف المكونات، بحيث أن الضرر الذي يصيب أي مكون لا بد وأن يطال ويتدفق إلى غيره من المكونات. إنن لا مناص من اعتبار التعهير جزءا لا يتجزأ من إعداد التراب الوطني، بل يمكن النظر إليه على أنه يشكل الجانب التقني لهذا الأخير. وقاسمها المشترك يتجسد في تلك النظرة التنبؤية المستقبلية نحو تحقيق أفضل تنمية لمجال متناسق ومتوازن.

الفرع الثالث: علاقة التعهير بالعقار

لا يمكن إنكار الدور الذي تلعبه الجوانب العقارية في تنمية المجال، ومن ثمة فإن المعطيات العقارية وطبيعة تشكيلاتها تؤثر بشكل مباشر على عمليات إعداد السياسة التعهيرية ومتعدد المنجزات المرتبطة بالتنمية المجالية. فلا يمكن تصور تعهير بدون عقار، وبالمقابل فالوعاء العقاري يخضع للقواعد القانونية الأمرة التي تقرها مختلف التشريعات ومنها قوانين التعهير، التي تشكل نوعا من القيود على الملكيات العقارية الخاصة وال العامة على السواء.³⁰

ولعل من أهم المشاكل التي أصبحت تعرفها سياسة التعهير في مختلف المجتمعات هو ميل الأفراد إلى العيش بالمدن. فهم يعتبرون المدينة المكان المناسب لتحقيق رغباتهم. فتعدد هذه الحاجيات وتطور ممارسة السلطات العمومية، وظهور قواعد ونظريات جيدة في ميكان التعهير، كلها عوامل أدت إلى تغير مفهوم وظيفة الأرض، وإلى وعي السلطات العمومية بالدور الهام الذي أصبح يلعبه الرصيد العقاري في مجال التهيئة وتنظيم المجال من توسيع المناطق الحضرية، وإنشاؤ برامج سكنية جيدة، وتشجيع النشاط الاقتصادي في المناطق الصناعية والتجارية والسياحية، وخلق وتجهيز المرافق العمومية لفائدة المواطنين وغيرها من العطيات التي تساهم في تنظيم الحياة الجماعية والعمل على تنفيتها.

فالأراضي العارية هي المجال الطبيعي لأي مشروع، وهي نقطة البداية التي ينطلق منها المصمم والتارس والمخطط..إلخ، كما أن تصاميم إعداد التراب لا تكون إلا على الأرضي، وأما تصاميم التهيئة والتنمية لا تكون إلا على مساحات هذه الأرضي، فهواسطة هذه الأخيرة يمكن

خلق نوع من التوازن الجهوي، وتقليل الفوارق بين الباية والمدينة، إلا أن ذلك لا يؤدي إلى نتائج إيجابية في ظل أنظمة الملكية العقارية السائدة، والوراثة عن فترة الحماية، والتي لم تزد فتر الاستقلال إلا تكريساً وتطويراً في اتجاه سلبي³¹ لنا حتى يؤدي التعهير دوره الذي يكمن في تحديد توجهات الدولة من حيث تحديد معالم المدينة، ورسم خريطة النسيج الحضري، فقد أضحت من الواجب وضع سياسة عقارية يمكن بواسطتها تسهيل مهمة كافة المتدخلين لاستعمال الأراضي اللازمة، فقد بينت مختلف التجارب أن الجانب العقاري يعتبر حجر الزاوية بالنسبة للمشاكل المتعددة التي تشيرها مختلف تدخلات الدولة في مجال التوسيع العمراني والتخطيط الحضري³² وبالتالي لا يمكن أن تنجح سياسة التعهير إلا بواسطة سياسة عقارية واضحة المعالم وذات أهداف واضحة ومبرمجة.

إن هذه مجموعة من العلاقات المتداخلة بين التعهير والجانب العقاري، فهي علاقات ذات تأثير وتأثير تستدعي ضرورة التوافق والانسجام بين القواعد القانونية المنظمة لهما معاً، وذلك من أجل خلق نسيج حضري محفز للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

المبحث الثاني: الإطار المؤسسي للتعهير

إن تتبع المسار التاريخي لإدارة قطاع التعهير، يبرز أنه إلى غاية بداية التسعينيات لم توجد أية إدارة متخصصة في هذا المجال. وكان إخضاع هذا القطاع لاختصاص وزارة محددة هو في حقيقة الأمر قرار سياسي يختلف من أولويات تشكيلة حكومية لأخرى، وهي وضعية حكمتها خلفيات معينة. وهذا الأمر ليس قاصراً على التجربة المغربية فقط، بل إن الرجوع للتجارب المقارنة خاصة الفرنسية تثبت مدى تنقل إدارة القطاع بين الوزارات التقنية والإدارية.

غير أن تطور إدارة القطاع هنا، أفضى إلى حتمية إدارته من طرف إدارة أكثر تخصصاً، ومع تزايد الوعي بأهمية التعهير والتخطيط الحضري، حاولت الدولة تنظيم القطاع وذلك باللجوء إلى خلق مجموعة من المؤسسات والبنيات الإدارية.

31- يصطدم التعهير بأنظمة عقارية معقدة خاصة تلك المتواجدة داخل المدار الحضري كأراضي الجموع، أراضي الكيش، والأحياء... فالهياكل العقارية وتعدد أنظمتها والتعقيبات التي تطرحها تؤثر بشكل أو باخر في سياسة التعهير وتوجهاته التخطيطي الحضري داخل المدن.

32- عبد الهادي مقاد، السياسة العقارية في ميكان التعهير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء، 2000ص 33.

ونظرا لعقد عمليات التعهير والتخطيط وصعوباتها، فإن الجهود تتضاعف من مختلف المتدخلين في هذا الميدان بهدف تحسين جودة العمران ومحاولة إيجاد الحلول لمشاكله. وبينما يمكن القول: إن الأجهزة الإدارية المكلفة بالتعهير تطورت بشكل كبير، هنا التطور استفاد منه الإدارة المركزية وملحقاتها على المستويين الجهوبي والمحلبي، ومن هنا يتضح أن التعهير هو سياسة للدولة لا يتكلف به طرف واحد، بل يتميز بتنوع المتدخلين إن على المستوى المركزي (المطلب الأول) أو على المستوى المحلي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المؤسسات المركزية المكلفة بالتعهير

قبل التطرق لكيفية تدخل الهيئات المركزية في عملية ضبط وتنظيم قطاع التعهير، لا بد من الإشارة إلى أن عملية التدخل هاته تشمل كذلك مجموعة من المتدخلين، والنذين يعتبر دورهم أساسيا في هذه العملية، فهناك السلطة التشريعية التي تنحصر مهمتها في وضع النصوص القانونية المنظمة لهذا القطاع، وهناك أيضا السلطة التنظيمية التي تصدر المراسيم التنظيمية التي يتم بواسطتها المصادقة على بعض الوثائق، وهناك الأجهزة الإدارية التي تعتبر بمثابة الأداة التنفيذية لسياسة الحكومة. ومن هنا يمكن القول: إن مجال التعهير يتغیر بتشعب كبير، حيث تتعدد المؤسسات وتتنوع سواها من حيث الطبيعة أو الصالحيات أو من حيث حجم التدخل، كما تتناقل بعض المهام بين هذه المؤسسات.

وللوضيح هنا كلّه، عملنا على تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، تناولنا في الأول التطور التاريخي للإدارة المركزية للتعهير أما الثاني فخصصناه لمديرية التعهير والهندسة المعمارية.

الفرع الأول: التطور التاريخي للإدارة المركزية للتعهير

إذا حاولنا إلقاء نظرة إلى ما قبل الاستقلال، فإننا سنقف على أن السلطات الحماية كانت تولي عناية كبيرة واهتمامًا بالغا لإيجاد حلول ناجعة لمشاكل السكن، وللتصدي لهذه المعضلة، أنشأ المقيم العام بقراره الصادر بتاريخ 8 أكتوبر 1945 المجلس الأعلى للتعهير³³ هذا المجلس الذي يترأسه المقيم العام للحماية كان يتشكل من أهم رؤساء الإدارات المعنية (الشؤون السياسية، المالية، الأشغال العمومية، الصحة العمومية، بالإضافة إلى رئيس قسم

33 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 1723 بتاريخ 2 نوفمبر 1945 ص 363.

مراقبة البلديات، مفتش المآثر التاريخية، رئيس المصالح التقنية للتعهير والهندسة المعمارية ورئيس هيئة المهندسين المعماريين)³⁴ وفي سنة 1950 لم تعد مصالح التعهير تابعة لمديرية الشؤون السياسية بل أصبحت بموجب قرار للمقيم العام تابعة إلى جانب مصالح السكنى إلى مديرية الأشغال العمومية، وهكذا تمت تقوية المستوى المركزي وكذا المصالح الخارجية، ووضعت الإدارة المركزية تحت سلطة رئيس قسم التعهير وقد اختصت هذه الإدارة في جميع المسائل التي تتعلق بالتعهير والهندسة المعمارية على مجموع التراب الوطني. وفي سنة 1955 تحولت مديرية الأشغال العمومية إلى وزارة تحمل اسم التعهير والسكنى بعد ذلك، أدمجت سنة 1956 داخل وزارة الأشغال العمومية، وفي سنة 1967 تم دمجها في وزارة الداخلية التي خول لها مهمة الإشراف على المشاكل التي عرفتها على مستوى التنسيق فقد تم تحويل المديرية السابقة من جديد إلى وزارة السكنى والتعهير والمحافظة على البيئة بمقتضى قانون 13 أبريل 1972 ، وفي 10 أكتوبر سنة 1980 أصبحت تحمل اسم وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني وتمت الموافقة على المرسوم المحدد لتنظيم واحتياضات هذه الوزارة سنة 1981 وقد منح لها القانون ثلاث مديريات وهي مديرية السكنى ومديرية الهندسة المعمارية ثم مديرية إعداد التراب الوطني. إلا أن الملاحظ أن هذه البنية الإدارية لم تستقر فترة طويلة حيث تم إلحاق مديرية التعهير بوزارة الداخلية من جديد بمقتضى المرسوم رقم 2.25.364 الصادر في 28 أبريل 1985 فخول لها مهمة تطبيق سياسة التعهير وإعداد التراب الوطني، لكن هذه الإدارة ستعرف تغييرا آخر في 14 مارس 1998 حيث سينفصل نهائيا ملفا التعهير وإعداد التراب الوطني عن وزارة الداخلية، حيث تم إسناد قطاع التعهير إلى وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعهير والإسكان³⁵ وبعد تعيين حكومة جبဉة بتاريخ 7 نوفمبر 2002 لم تبق مختلف القطاعات (إعداد التراب الوطني، التعهير، الإسكان والبيئة) مجتمعة في وزارة واحدة بل حدث انقسام بين هذه القطاعات حيث تم جمع إعداد التراب الوطني والماء والبيئة في وزارة واحدة أما الإسكان والتعهير فتم إلحاقهما بالوزارة

34- Dryef (M'hamed) op cit p 251

راجع كذلك مؤلفنا، محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعهير، الطبعة الأولى، دار القلم الرباط 2003 ص 20.

35- مرسوم رقم 2.98.386 صادر في ذي الحجة 14 (14 أبريل 1998) يتعلق باختصاصات الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والبيئة والتعهير والإسكان - الجريدة الرسمية عدد 4578 بتاريخ 18 ذي الحجة (16 أبريل 1998) ص 1325.

المنتسبة لدى الوزير الأول المكلفة بالإسكان والتعهير³⁶.

وبعد مرور خمس سنوات تم تعيين حكومة جديدة بتاريخ 15 أكتوبر 2007³⁷ ضمت ضمن تشكيلتها وزارة تعنى بقطاع الإسكان والتعهير والتنمية المجالية.

وفي سنة 2012 تم تعيين حكومة جديدة تتكون من مختلف الوزارات من بينها وزارة السكنى والتعهير وسياسة المدينة. واستنادا إلى المرسوم الصادر بتاريخ 7 مارس 2012³⁸ أصبح لوزير السكنى حق الاقتراح على الحكومة، السياسة الحكومية في مجال سياسة المدينة ويقوم بتنفيذها، كما يساهم في إعداد السياسة الحكومية في مجال التنمية القروية. بالإضافة إلى هنا، فالوزير يمارس سلطة على :

- المفتشيات الجهوية للتعهير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني
- المدرسة الوطنية للهندسة المعمارية والتي هي ملحقة بال مديرية العامة والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني.
- معاهد تكوين التقنيين المتخصصين والتقنيين في التعهير والإسكان.

كما يمارس الوزير وصايتها على جميع المؤسسات العمومية الخاضعة لوصاية السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير وعلى مجموعة التهيئة العمران، كما يتولى كتابة كل من المجلس الأعلى لإعداد التراب الوطني والمجلس الوطني للإسكان.

وتجدر الإشارة أنه في سنة 2017 تم تعيين حكومة جديدة بمقتضى ظهير³⁹ ضمت ضمن تشكيلتها وزارة إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة، وطبقاً لمقتضيات المرسوم رقم 2.17.198⁴⁰ يتولى وزير إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة

36- مرسوم رقم 2.02.853 صادر في 24 من رمضان 1423 (29 نوفمبر 2002) يتعلق بتفويض السلط إلى الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعهير الجريدة الرسمية عدد 5061 بتاريخ 27 رمضان 1423 (2 ديسمبر 2002) (3551)

37- ظهير شريف رقم 1.07.200 صادر في 03 شوال 1428 (15 أكتوبر 2007) بتعيين أعضاء، الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 5570 بتاريخ 18 أكتوبر 2007 الصفحة 3408

38- مرسوم رقم 2.12.32 صادر في 14 من ربیع الآخر 1433 (7 مارس 2012) يتعلق باختصاصات وزير السكنى والتعهير وسياسة المدينة، الجريدة الرسمية عدد 6029 بتاريخ 12 مارس 2012 ص 930

39- يتعلق الأمر بالظهير الشريف رقم 1.17.07 الصادر في 9 رجب 1438 (7 أبريل 2017) بتعيين الحكومة ، الجريدة الرسمية عدد 6558 مكرر بتاريخ 7 أبريل 2017

40- مرسوم رقم 2.17.198 صادر في فاتح شعبان 1438 (28 أبريل 2017) يتعلق باختصاصات وزير إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة، الجريدة الرسمية عدد 6566 بتاريخ 4 مايو 2017 الصفحة 2901

المبنية السلطة على:

- مجموع الهياكل المركزية واللامركزية
- المدارس الوطنية للهندسة المعمارية
- المعهد الوطني للتهيئة والتعمير
- معاهد تكوين التقنيين المتخصصين في التعمير والهندسة المعمارية والبناء، والهندسة المدنية.

بالإضافة إلى هنا كله، فوزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المبنية يمارس وصاية الدولة على جميع المؤسسات العمومية الخاضعة لوصاية السلطة الحكومية المكلفة بالتعبير والسلطة الحكومية المكلفة بالسكنى وعلى مجموعة التهيئة العمران.

وطبقاً لأحكام المادة الرابعة من المرسوم رقم 198.17.2 السالف الذكر، فإن وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المبنية يتولى:

- الأمانة الدائمة للمجلس الأعلى لإعداد التراب الوطني
- كتابة المجلس الوطني للإسكان
- أعمال الكتابة الدائمة للجنة بين الوزارية الدائمة لسياسة المبنية.

والجدير باللاحظة أنه في سنة 2018 عرفت تشكيلة الحكومة تعبيلاً تمثل في تغيير الوزير المشرف على القطاع بوزير آخر، وصدر مرسوم رقم 2.18.64⁴¹ بموجبه تم تحديد اختصاصات الوزير الجديد، لكن الملاحظ لم يطرأ أي تغيير في هذه الاختصاصات والتي كانت محددة بمقتضى المرسوم رقم 198.17.2 السالف الذكر.

الفرع الثاني: مديرية التعمير والهندسة المعمارية

منذ 18 أبريل 1985 تاريخ سريان المرسوم المانح لوزارة الداخلية صلاحيات ميادين التعمير وإعداد التراب الوطني، فإن إدارة التعمير التي كانت مرتبطة لمدة 13 سنة بوزارة السكنى حيث كانت عبارة عن مصلحة وزارية تم تنظيمها على شكل مديرية وزارة الداخلية أطلق عليها مديرية التعمير وإعداد التراب الوطني والبيئة، وقد تم تحويل هذه المديرية إلى

⁴¹ مرسوم 2.18.64 صادر في 8 جمادى الأولى 1439 (26 يناير 2018) يتعلق باختصاصات وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المبنية الجريدة الرسمية عدد 6643 بتاريخ 29 يناير 2018

مديرية عامه سنة 1988 ثم استقلت عنها البيئة لتكون وزارة مستقلة، ولتصبح معها اسم المديرية هو المديرية العامة للتعهير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني، وبعد مجىء حكومة التناوب سنة 1998 انفصلت الإدارة المركزية المكلفة بالتعهير عن وزارة الداخلية وأصبحت مدمجة في وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعهير والإسكان، وبعد تعيين حكومة إدريس جطو سنة 2002⁴² أصبحت تحت تصرف الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعهير⁴³ وابتداء من تاريخ 15 نوفمبر 2007 أصبحت خاضعة لسلطة وزير الإسكان والتعهير والتنمية المجالية، ومنذ 2012 أصبحت خاضعة لسلطة وزارة الإسكان والتعهير وسياسة المدينة، ومنذ هذا التاريخ استمرت هذه المديرية في خضوعها لكل الوزارات التي تعاقبت على قطاع التعهير.⁴⁴

وتتلخص أهداف المديرية في تأطير نمو وتوسيع التجمعات الحضرية والقروية وإنجاز الأبحاث والدراسات التقنية والقانونية مع الاهتمام بتحسين المنتوج المعماري.

إلى جانب هنا تقوم المديرية بالمهام التالية:

- الحرص على أن تكون الهندسة مستوحاة من التراث الوطني والقيام بالأبحاث والدراسات القانونية اللازمة لذلك.
- الحرص على احترام الجودة المعمارية على مستوى وثائق التعهير ومشاريع التجهيز الحضري من خلال البحث على النماذج وتجريبها.
- السهر على تكوين الأطر التقنية في ميادن التعهير والهندسة المعمارية.
- القيام بالدراسات والأبحاث لملاعبة وثائق التعهير مع التطور الحضري للبلاد.
- تقرير برامج إعداد وثائق التعهير.
- ضمان رقابة المشاريع الكبرى للتجزئات ولبعض البناءات (العمارات العمومية أو ذات الاستعمال العمومي).

42- ظهير شريف رقم 1.02.312 صادر في 2 من رمضان 1423 ، (7 نوفمبر 2002) بتعيين الحكومة - الجريدة الرسمية عدد 5055 بتاريخ 11 نوفمبر 2002.

43- المادة الثالثة من المرسوم رقم 2.02.853 صادر في 24 من رمضان 1423 - 29 نوفمبر 2002 بتفويض السلط إلى الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعهير - الجريدة الرسمية عدد 5061 بتاريخ 2 ديسمبر 2002.

44- راجع مؤلفنا، الوجيز في قانون التعهير المغربي، الطبعة السادسة، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط 2012 ص 34

المطلب الثاني : المؤسسات المحلية المكلفة بالتعهير

إن الدولة التي كانت تخطط لكل شيء، ومن العاصمة إلى الإقليم، أصبحت اليوم عاجزة عن القيام بذلك. وربما لعدة أسباب منها: تنامي المد الديمقراطي الذي أخذ يرفض الأنظمة الشمولية وينادي بمزيد من اللامركزية، وذلك بضرورة إشراك النخب المحلية في عملية اتخاذ القرار. ومن ذلك أيضاً هذا الزخم الهائل من التعداد البشري الذي ارتفعت معه الحاجيات والمطالب، أدت بدورها إلى صعود مفاهيم، المحلية والجهوية، وأخذت بدورها تنادي بإعطاء الفرصة للم المحلي والجهوي كي يسير ويدير شؤون إقليمه تسييراً مؤسسياتياً، تمهلاً ضرورة إستراتيجية، قوامها أن الوطني لا يستقيم أمره إلا بتسيير جيد وناجع للم المحلي. وقضايا التعهير والتخطيط لا محيد بدورها عن هنا المنطق.

إن إدراج ميدان التعهير والتهيئة والتخطيط في إطار إشكالية اللامركزية الإدارية، يتوجّى منه توسيع صلاحيات الجماعات الترابية، خاصة وأن تدخل هذه الأخيرة أصبح ضرورياً بالنظر إلى المشاكل الخطيرة الناتجة عن النمو الحضري والاختلالات المجالية وتنامي العبيد من الظواهر التي تعيق حسن تنظيم وتهيئة المدن.

ولدعم كذلك اللامركزية المرفقية، ولتجاوز الصعوبات والمشاكل النوعية التي يعرفها ميدان التخطيط الحضري، عمد المشرع إلى إحداث الوكالات الحضرية، حيث إنه من الثابت أن جميع القرارات التي يتم اتخاذها في ميدان التخطيط الحضري ليست تلقائياً، بل إنها تتأسس على دراسات ووثائق يتم وضعها بشكل مسبق، وإعدادها من الناحية العملية يدخل ضمن صلاحيات الوكالات الحضرية، التي تحظى بدور أساسي في مجال التخطيط الحضري من خلال دورها في إنتاج وثائق التعهير سواء تعلق الأمر بالتعهير التقييري أم التنظيمي، كما مكنها المشرع من صلاحية إبداء الرأي في دراسة جميع المشاريع المرتبطة بالتعهير العملياتي.

إلى جانب هذا تم إحداث المفتشيات الجهوية للتعهير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني من أجل دعم الإدارة المكلفة بالتعهير والهندسة المعمارية وذلك على مستوى كل جهة من جهات المملكة. هنا ونتذمرون لخطورة البناء المتداعية للسقوط على السلامة العامة، كان من المنطقي أن تفرد لها تشريعات ونصوص تنظيمية، كما تم إحداث وكالة وطنية للتجسيد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط.

هكذا سنقف على أهم المؤسسات التي أسدلت لها مهام التخطيط الحضري أو تلك التي لها علاقة بالتعهير، وذلك في الفروع التالية.

الفرع الأول: الجماعات الترابية

تعد الجماعات الترابية وحدات ترابية متمعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي تنقسم إلى ثلاثة أصناف: الجهات، العمالات والأقاليم، ثم الجماعات⁴⁵ والجماعات الترابية تعتبر فاعلاً أساسياً في التنمية الاقتصادية والاجتماعية⁴⁶ حيث تعمل على استغلال رصيدها العقاري أو توسيعه من خلال شراء الأراضي أو من خلال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك في إطار تجهيزها أو تهيئتها لتحقيق عمليات ذات آثار إيجابية على قضايا التعهير والتخطيط الحضري كمحاربة البناء، العشوائي وهيكلاة دور الصالح وتوسيع السكن للفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود بتعاون مع أطراف أخرى من الخواص والمؤسسات العمومية والدولة، هذا الدور الهام تقوم به في حقيقة الأمر الجماعات التي نظمت أول الأمر بقانون 1960 ، المنسوخ بظهير 30 سبتمبر 1976 الذي اعتبر بحق في وقته قفزة نوعية في تعزيز اللامركزية الترابية التي وضع أسسها دستور المملكة⁴⁷ إلا أنه ونتيجة لتواضع أداؤه هذه المؤسسة الجماعية في مجالات عديدة وقدرتها حتى تستجيب أكثر مع متطلبات الوضع الحالي، تدخل المشرع بنسخه للقانون السابق بواسطة القانون رقم 00-78 المتعلقة بالميثاق الجماعي⁴⁸ والذي خول للجماعات الحضرية والقروية عدة صلاحيات و اختصاصات كبيرة تهم اتخاذ الإجراءات والتدابير ذات ارتباط بميدان التعهير والتخطيط الحضري، هذا القانون تم نسخه بمقتضى القانون التنظيمي 113.14⁴⁹ وأفرد مجموعة من المواد لتنظيم اختصاصات الجماعات في مجال التعهير والبناء، كما منها قانون 90-12 المتعلقة بالتعهير⁵⁰ عدة اختصاصات منها المشاركة في عملية إعداد وثائق التعهير، وكذلك

45- الفصل 135 من الدستور المغربي الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليوز 2011) الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 30 يوليوز 2011 الصفحة 3600

46- الحاج شكرة، التنظيم الإداري- الإدارة المركزية - الجماعات الترابية، مطبعة دعاية، سلا، 2019 ص 101

47- محمد عنترى، الجبىد فى السلطة التنفيذية المحلية، المجلة المغربية لإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مواضيع الساعة عدد 32-2001 ص 29.

48- ظهير شريف رقم 1-297-2 صادر في 29 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 00-78 يتعلق بالميثاق الجماعي - الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002.

49- ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليوز 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلقة بالجماعات، الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يوليوز 2015 الصفحة 6660

50- القانون رقم 12-90 المتصل بالتعهير الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 31.92.1 صادر في 15 من ذي الحجة عام 1412 موافق 17 يونيو 1992 الجريدة الرسمية عدد 1594 بتاريخ 15 يونيو 1992 ص 887.

السهر على تنفيتها، وعلى هنا المستوى الأخير تحمل الجماعة مسؤولية مزدوجة: إنجاز التجهيزات العمومية العائنة إليها ورقابة استعمال الأرض من خلال منح رخص التجزئ، التقسيم والبناء، في مرحلة أولى، ومراقبة تطابق المنجزات مع التصاميم المرخص لها، في مرحلة ثانية.

ونلاحظ أنه إذا كانت الإدارة المركزية تستأثر بعملية التخطيط، فإنه رغم ذلك يمكن تسجيل أثر تدخل مجالس الجماعات في هذا الميدان سوا، بشكل مباشر أو غير مباشر، فتدخل هذه المجالس في التخطيط أمر ضروري لسبعين:

السبب الأول: يتمثل في وجوب مشاركة المجالس الجماعية المعنية عبر مجالسها المنتخبة في التخطيط، لأنها في الأخير هي المعنية بالمخططات وال تصاميم التي تنظم ترابها.

السبب الثاني: مرده أن روح الديمocratie السائدة في العالم المتقدم لا بد وأن تتأثر بها كل دول العالم ما دامت هذه الديمocratie قد وفرت للبلدان التي أنتجتها تنمية اجتماعية واقتصادية جبيرة بالاقتنا.

وإذا كان المشرع المغربي حسب مقتضيات القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعهير، قد ضيق كثيراً من مساحة المجالس الجماعية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وكذلك الشأن بالنسبة لتصميم التطبيق، لكن بخصوص تصميم التهيئة فتلعب المجالس دوراً نسبياً أفضل نظراً لأهمية هذه الوثيقة التعهيرية لكونها تمثل الصورة النهائية التي ستكون عليها المناطق التي ستغطيها، وتبقى مخططات الطرق العامة أهم عملية تقوم بها المجالس في ميدان التخطيط، مما يوضح أن المشرع حسب القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعهير لم يمنع المجالس الجماعية دوراً أساسياً في إعداد وثائق التعهير المنكورة نظراً لأهمية التي تكتسيها تلك الوثائق وخطورتها، فإنه بالمقابل قد سمح للمجالس الجماعية ورؤسائها بإعداد مخططات الطرق العامة. كما أن ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع العمارات القروية لم يهتم كثيراً بدور الجماعات القروية في إعداد تصميم التنمية وإن كان قد سمح لها ببراسته قبل إجراه، البحث العلني عن «المنافع والمضار» الذي يجري بالجماعة القروية لمدة شهر واحد.

الفرع الثاني: الوكالات الحضرية

نتيجة الانفجار الديمغرافي الذي عرفه المغرب، وما وابه من تحولات وتداعيات مجالية، لم تدع معه الهياكل الإدارية القائمة قادرة على مسايرته، ونظرًا لما يحتاجه قطاع التعهير من كفاءات متخصصة، هنا القطاع الذي يعتبر قطاعاً استثمارياً بامتياز، نظرًا لما يوفره من فرص للشغل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وما يدره كذلك من موارد مالية لفائدة ميزانية الجماعات الترابية⁵¹

وتطبيقاً للحكامة في مجال التعهير من أجل البحث عن السبل الناجعة للتدخل العمومي في هنا الميدان، انطلاقاً من المشاركة الفعالة للمتدخلين على المستوى اللامركزي،⁵² عمد المشرع إلى إحداث الوكالات الحضرية على شكل مؤسسات عمومية تتمتع بالاستقلال المالي والإداري، وذلك كمحاولة لإعداد التوازن في ميدان توزيع الاختصاصات بين الدولة والجماعات الترابية، حيث إنها في الوقت الراهن تعد المتدخل الأساسي في وضع وثائق التعهير التنظيمي، وقد أنشئت كذلك من أجل التنسيق بين تدخلات مختلف رؤساء الجماعات داخل المبنية الواحدة، وباستثناء الوكالة الحضرية للنار البيضا، التي تخضع لوصاية وزارة الداخلية فإن باقي الوكالات تخضع لوصاية وزارة إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المبنية.⁵³

إن إحداث أي بنية أو هيكلة ليس هدفاً في حد ذاته، فهي في حاجة إلى الاختصاصات الضرورية التي تحركها وكنا إلى الدينامية، لأن الإدارة في آخر المطاف تقاس بالأشخاص الذين يسيرونها، كما أن فعاليتها تتوقف أخيراً على أهمية الموارد البشرية الموضوعة رهن إشارتها وكذا الإمكانيات المالية والفنية والتقنية التي توفر عليها، وعلى هذا الأساس، سنجاول أن نتطرق إلى تكوين وتنظيم الوكالات الحضرية الفقرة الأولى أما الفقرة الثانية سنخصصها للاختصاصات والوظائف التي تقوم بها هذه الوكالات.

51- محمد جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجبوبة العار البيضا، 2011 ص 123

52- Tarik Tazi, La gouvernance de la ville , mise en lumière du rôle des acteurs publics décentralisés, revue Marocaine d'administration locale et de développement, études n 78-79 , janvier – avril 2008 p 46

53- المادة الثالثة من المرسوم رقم 853-02-24 صادر في 24 من رمضان 1423 الموافق لـ 29 نوفمبر 2002 المتتعلق بتنفيذ السلطة إلى الوزير المكلف بالإسكان والتعهير ، الجريدة الرسمية عدد 5061 بتاريخ 2 ديسمبر 2002 ص 3352

الفقرة الأولى: تكوين وتنظيم الوكالات الحضرية

ت تكون الوكالات الحضرية من مجلس إدارة ويدير شؤونها مدير.⁵⁴ وسنعمل على توضيح كل هنا في النقط الموالية:

أولا- مجلس الإدارة:

يتكون مجلس إدارة الوكالات الحضرية من أعضاء، قانونيون وأعضاء، معينون وأعضاء، ممثلون للفئات المنتخبة والهيئات المهنية.

1 - الأعضاء القانونيون:

يتتألف مجلس إدارة الوكالة بالإضافة إلى ممثلي الدولة المحددة قائمتهم بمرسوم من:

- رئيس أو رؤساء مجالس العمالات والأقاليم.

- رؤساء مجالس الجماعات الحضرية.

- ممثلي مجالس الجماعات القروية بنسبة ممثلاً لكل عشر جماعات قروية.

- رؤساء الغرف المهنية.

ويدعى رئيس مجلس الإدارة لحضور اجتماعات المجلس رؤساء مجالس الجماعات القروية التي يعنيها أمر قضية مدرجة في جدول أعمال المجلس، وله أن يدعو أيضاً للمشاركة في اجتماعاته أي شخص آخر يرى فائدة في استشارة برأيه.⁵⁵

هنا وتحيل الفقرة الأولى من المادة الخامسة السابقة على المرسوم التطبيقي⁵⁶ للظهير الشريف، قائمة الأعضاء الممثلة للدولة، وهكذا واستناداً إلى المادة الثالثة من هذا المرسوم نجد مجلس الإدارة يتتألف بالإضافة إلى الأعضاء السابقين من:

- أعضاء الحكومة أو من يمثلهم

54- الظهير الشريف رقم 1-51-93 الصادر في 22 من ربى الأول عام 1414 موافق 10 سبتمبر 1993 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية الجريدة الرسمية عدد 4220 تاريخ 15 شتنبر 1993 ، تنص مادته الرابعة على: بغير الوكالة مجلس إدارة وبغير شؤونها مدير.

55- المادة الخامسة من نفس الظهير الشريف أعلاه.

56- مرسوم رقم 2-67-93 صادر في 4 ربى الآخر 1414 موافق 21 سبتمبر 1993 بتنفيذ الظهير الشريف رقم 51.93.1 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، الجريدة الرسمية عدد 4223 بتاريخ 19 ربى الآخر 1414 موافق 6 أكتوبر 1993 ص 1922.

- المدير العام للتعهير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني
- عمال العمالات والأقاليم المعنية
- ويحضر مدير الوكالة اجتماعات مجلس الإدارة بصفة استشارية.

2 - الأعضاء المعينون (مدعوين)

يعتبر العضو المعين الذي يعينه الوصي على المؤسسة العمومية بموجب قرار إداري، وتشير بعض النصوص في حالة معينة إلى ضرورة حصول الوزير الوصي على استشارة من طرف الهيئات المتخصصة في الميدان الذي يكون من اختصاص المؤسسة العمومية، وبالنسبة للوكالات الحضرية فقد ترك القانون لرئيس مجلس الإدارة إمكانية استدعاء، أي شخص يرى فائدة في الاستشارة برأيه كما سبقت الإشارة إلى ذلك⁵⁷.

3 - ممثلي المنتخبين والغرف المهنية

كما سبقت الإشارة إلى ذلك فإن الظهير المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية قد نص على وجود رؤساء مجالس الجماعات وممثلي مجالس الجماعات القروية بنسبة ممثل لكل عشر جماعات قروية، كما نجد أيضا تمثيلية للقطاعات المهنية من خلال وجود رؤساء الغرف المهنية داخل تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الحضرية. هنا التمثيل لفئة المنتخبين يعتبر كتعبير عن النور الذي تقوم به الجماعات الترابية في مجال التعهير. إلا أن هذا التمثيل يبقى ضعيفا مقارنة مع المهام الملقاة على عاتق الجماعات في كل ما له علاقة بالتعهير، وهذا في نظرنا يعتبر مساسا بالسلسلة الديمقراطية المطبقة على الصعيد المحلي منذ إنشاء الجماعات المحلية. ويضطلع المجلس الإداري بالمسائل المهمة حيث يتولى بوجه خاص المهام التالية:

- يحضر الميزانية وبرنامج العمليات التقنية والمالية وكيفية التمويل ونظام الاستهلاكات.
- يحضر الحسابات ويبت في تخصيص النتائج
- يقرر المساهمة في المؤسسات وكذا التخلی عن هذه المساهمة أو توسيع نطاقها
- يحدد الشروط التي تباع بها الأراضي، والقطع الأرضية والبناء.

57- الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من الظهير الشريف رقم 1-51-93 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية السالف الذكر، وكذلك الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من الظهير الشريف رقم 1-188-84 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية السالف الصادر في 9 أكتوبر 1984 الجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 11 محرم 1405 موافق 10 أكتوبر 1984 من:

58- المادة الرابعة من المرسوم رقم 2-67-93-67 السالف الذكر

- يقترح أو يحدد أسعار الخدمات التي تقدمها الوكالة.
- يعد النظام الأساسي للمستخدمين ويعرضه لموافقة عليه طبق الشروط المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل فيما يخص المستخدمين.⁵⁹
- وانطلاقا من المهام المسندة إليه، يجتمع المجلس الإداري للوكالة مرتين في السنة على الأقل:⁶⁰
 - قبل 31 ماي لحصر حسابات السنة المالية المنصرمة.
 - قبل 31 ديسمبر لدراسة وحصر الميزانية والبرنامج التقديرى لعمليات السنة المالية التالية.

ويشترط لصحة مداولاته أن يحضرها أو يمثل فيها ما لا يقل عن نصف عدد أعضائه وتصدر مقرراته بأغلبية الأصوات فإن تعادلت رجح الجانب الذي يكون فيه الرئيس.⁶¹ وللإشارة وعند اضطلاعنا على القانون المنظم للوكالات الحضرية والمرسوم التطبيقى، لم نجد حلا لمشكلة اجتماع المجلس في حالة عدم توفر النصاب القانوني مما يتquin معه القول: إن المجلس الإداري هو الذي يتولى مسألة هذه الإشكالية.

ونظرا لعدم قدرة المجلس الإداري على الاجتماع بصفة منتظمة، إذ نلاحظ في بعض الأحيان عدم اجتماع بعض المجالس لسنوات طويلة نصت المادة السابعة من الظهير المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية على إمكانية إحداث لجنة إدارية من طرف المجلس الإداري وذلك لضمان استمرارية العلاقة بين المجلس والمدير ومن تم تبقى هي المحاور الأساسية للمدير والمراقب له طيلة مزاولته لمهامه.

ثانيا- المدير

كما سبقت الإشارة فإن الوكالة الحضرية يديرها مجلس إداري ويدير شؤونها مدير هنا الأخير يعتبر أعلى سلطة رئيسية في الوكالة فهو يقوم بتنفيذ مقررات المجلس الإداري ومقررات اللجنة الإدارية في حالة وجودها.⁶²

59- المادة الخامسة من المرسوم رقم 67-93-2 السالف الذكر

60- المادة الخامسة من المرسوم رقم 67-93-2 السالف الذكر

61- المادة السادسة من الظهير رقم 1-93-51 السالف الذكر

62- المادة الثامنة من نفس الظهير أعلاه

كما يمكن له أن ينكب على دراسة قضايا معينة بشكل انفرادي بناء على تفويض من مجلس إدارة الوكالة، هنا التفويض منحه المشرع للمجلس الإداري فقط حسب الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة من القانون المنظم للوكلات الحضرية ولم نجد ما يشير إلى إمكانية تفويض اللجنة الإدارية بعض صلاحياتها إلى المدير.

وبناء على المادة السادسة من المرسوم التطبيقي للقانون المتعلق بالوكلات الحضرية فإن المدير يقوم بالمهام التالية:

- يدير الوكالة ويعمل باسمها ويباشر أو يأذن في مباشرة جميع الأعمال أو العمليات المتعلقة بها ويقوم بجميع الأعمال التحفظية، ويمثل الوكالة إزاء كل شخص طبيعي أو معنوي.
- يقوم الدعاوى القضائية ويدافع عنها بإذن من مجلس الإدارة.
- يدير شؤون جميع مصالح الوكالة ويعين المستخدمين وفق الشروط المقررة في النصوص التنظيمية الجاري بها العمل. وله أهلية الالتزام بالنفقات بموجب تصرفات أو عقود أو صفقات وي العمل على إمساك محاسبة النفقات الملتم بتأديتها ويصفي ويثبت نفقات الوكالة ومواردها، ويسلم إلى العون المحاسب الأوامر بالأداء وسنوات الموارد المتعلقة بذلك.

الفقرة الثانية: اختصاصات الوكلات الحضرية

تعد الوكلات الحضرية من بين المتدخلين الرئيسيين في ميدان التدبير العمراني، وقد تم إحداث أول وكالة حضرية بمدينة الدار البيضاء سنة 1984 ، بعد ذلك تم إحداث مجموعة من الوكلات الحضرية بعمارات وأقاليم المملكة.

على أن الإطار العام المنظم للوكلات الحضرية يتمثل في ظهير 10 شتنبر 1993 الذي أسند مجموعة من الاختصاصات للوكلات الحضرية، نخص بالذكر تلك المنصوص عليها في المادة الثالثة التي تقضي بأن تولى الوكالة الحضرية في نطاق اختصاصها:

- القيام بالدراسات الالزمة لإعداد المخططات التوجيهية المتعلقة بالتهيئة الحضرية ومتابعة تنفيذ التوجيهات المحددة فيها.
- برمجة مشاريع التهيئة المرتبطة بتحقيق الأهداف التي ترمي إليها المخططات التوجيهية.

- تحضير مشاريع وثائق التعمير المقررة بنصوص تنظيمية خصوصا خرائط التنطيط ومخططات التهيئة ومخططات التنمية.
- إبداء الرأي في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني، وذلك داخل أجل أقصاه شهرا ابتداء من توجيهه تلك المشاريع إليها من قبل الجهات المتخصصة ويكون الرأي الذي تبديه في ذلك ملزما.
- مراقبة أعمال تقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني عندما تكون في طور الإنجاز وذلك للتحقق من مطابقتها لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ولرخص التجزئ أو التقسيم وإقامة المجموعات السكنية أو البناء، المسلمة لأصحاب الشأن.
- القيام بالدراسات اللازمة لمشاريع تهيئة قطاعات خاصة وتنفيذ جميع مشاريع الصيانة العامة أو التهيئة لحساب الدولة والجماعات الترابية أو أي شخص آخر يطلب من الوكالة القيام بذلك سواء كان من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص كلما كان المشروع ذا منفعة عامة.
- تشجيع وإنجاز عمليات إصلاح القطاعات الحضرية وتجديد المباني وإعادة هيكلة الأحياء المفتقرة إلى التجهيزات الأساسية والقيام لهذه الغاية بإنجاز الدراسات وامتلاك الأرضي اللازمة لذلك.
- المساهمة في أي مؤسسة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها.
- الاهتمام بمساعدة من الهيئات المنتخبة المعنية بتشجيع إنشاء وتطوير جمعيات المالك يجعل الأطر الضرورية رهن إشارتها قصد تيسير تنفيذ وثائق التعمير والسعى بوجه خاص لإحداث جمعيات نقابية تطبقا للتشريع الجاري به العمل في هذا الميدان، والحرص على متابعة العمليات التي تقوم بها هذه الجمعيات وذلك بتنسيق مع الهيئات المنتخبة المنكورة.
- تقديم مساعدتها الفنية للجماعات الترابية فيما يتعلق بالتعمير والتهيئة وللهيئات العامة والخاصة فيما تقوم به من أعمال التهيئة إذا ما طلبت ذلك.
- جمع وتعيم جميع المعلومات المتعلقة بالتنمية المعمارية للعمالات والأقاليم الواقعة داخل نطاق اختصاص الوكالة.

يمكن القول: إن الوكالات الحضرية استطاعت إلى حد ما، التحكم في المجال وتوجيهه حسب مضامين وثائق التعهير والنصوص القانونية الخاصة بـمجال التعهير، لكن هنا لا يمنع من القول إن هناك مجموعة من التساؤلات والاختلالات التي يجب الاستفسار حولها:

- عدم توفر الوكالات الحضرية على الإمكانيات المادية والبشرية الكافية للقيام بالمهام المنوطة بها والانضباط للأجال المحدد لها قانونيا وهو ما يحولها إلى مؤسسات للتفقيـر والتـأـخـر في الاستفادة بالـتـغـطـيـةـ بـوـثـائـقـ التـعـهـيرـ أوـ رـخـصـ الـبـنـاءـ وـالـتـجـزـئـاتـ وـتـقـسـيمـ الـعـقـارـاتـ وـغـيـرـهـاـ مـنـ الصـلـاحـيـاتـ الـمـخـوـلـةـ قـانـونـيـاـ لـلـوـكـالـاتـ.ـ لكنـ معـ كـلـ ذـلـكـ،ـ فقدـ تـبـيـنـ مـعـ مرـورـ الـوقـتـ وـمـعـ اـسـتـصـارـ بـعـضـ الـتـورـيـاتـ وـالـقـوـانـيـنـ لـتـفـعـيلـ وـتـسـرـيـعـ وـتـيـرـةـ مـنـ رـخـصـ،ـ وـلـتـفـعـيلـ كـنـلـكـ هـذـهـ مـؤـسـسـاتـ لـلـتـحـكـمـ فـيـ المـجـالـ،ـ خـصـوصـاـ مـعـ تـنـامـيـ الـخـرـوـقـاتـ عـلـىـ الـمـسـتـوـىـ الـعـمـرـانـيـ لـلـمـجـالـسـ الجـمـاعـيـةـ وـخـضـوعـ رـخـصـ التـعـهـيرـ لـاـعـتـباـراتـ غـيـرـ مـوـضـوعـيـةـ مـنـ الـزـبـونـيـةـ وـالـمـحـسـوبـيـةـ وـمـاـ إـلـىـ ذـلـكـ.ـ كلـ هـذـهـ عـوـاـمـلـ أـدـتـ إـلـىـ إـبـرـازـ أـهـمـيـةـ الـوـكـالـةـ الـحـضـرـيـةـ،ـ وـدـوـرـهـاـ الـرـيـادـيـ فـيـ مـجـالـ التـعـهـيرـ،ـ مـاـ أـدـىـ إـلـىـ التـفـكـيرـ فـيـ تـعـمـيمـهـاـ عـلـىـ الـجـهـاتـ،ـ وـالـقـيـامـ بـمـجـمـوـعـةـ مـنـ الإـصـلـاحـاتـ كـيـ تـتـحـرـكـ وـتـيـرـةـ قـرـارـاتـهاـ وـكـنـاـ تـفـعـيلـ دـوـرـ وـأـنـشـطـةـ الـمـجـالـسـ الإـدـارـيـةـ لـهـذـهـ الـوـكـالـاتـ.ـ وـمـعـ ذـلـكـ فـمـاـ زـالـ دـوـرـ الـوـكـالـاتـ يـتـسـمـ بـالـبـطـءـ عـلـىـ مـسـتـوـىـ إـعـادـ وـثـائـقـ التـعـهـيرـ،ـ كـمـاـ أـنـ الـمـجـالـسـ الجـمـاعـيـةـ وـجـدـتـ نـفـسـهـاـ أـمـامـ مـؤـسـسـاتـ تـتـدـخـلـ فـيـ كـلـ صـغـيرـةـ وـكـبـيرـةـ فـيـ مـجـالـ التـعـهـيرـ،ـ وـأـمـامـ الـبـطـءـ،ـ التـيـ أـصـبـحـتـ تـنـعـتـ بـهـاـ قـرـارـاتـهاـ،ـ فـإـنـ الـمـجـالـسـ الجـمـاعـيـةـ مـاـ فـتـتـ تـطـالـبـ بـأـنـ يـكـوـنـ دـوـرـ الـوـكـالـةـ اـسـتـشـارـيـاـ فـقـطـ،ـ لـكـنـ هـذـاـ مـطـمـحـ لـيـسـ بـمـنـأـيـ عـنـ التـوضـيـحـ لـأـنـ الـوـكـالـةـ تـعـدـ مـؤـسـسـةـ تـقـنـيـةـ مـتـخـصـصـةـ فـيـ الـمـيـدـانـ،ـ أـمـاـ الـجـمـاعـاتـ،ـ فـبـإـضـافـةـ إـلـىـ تـفـشـيـ ظـاهـرـةـ الـأـمـيـةـ بـشـكـلـ وـاسـعـ لـأـعـضـاءـ مـجـالـسـهـاـ،ـ فـهـيـ تـفـتـرـ لـلـأـطـرـ الـعـالـيـةـ وـالـمـلـمـةـ بـقـضـائـاـ التـعـهـيرـ وـالتـخـطـيـطـ.ـ كـمـاـ أـنـ اـتـسـاعـ هـامـشـ تـدـخـلـ الـوـكـالـاتـ قـدـ يـفـسـحـ لـبعـضـ مـنـ أـطـرـهـاـ مـاـ يـكـفيـ مـنـ الـمـبـرـرـاتـ لـخـلـقـ عـرـاقـيـلـ لـلـمـسـتـفـيدـيـنـ،ـ تـنـتـهـيـ باـسـتـسـلامـهـمـ لـرـغـبـاتـ تـعـتـبـرـ مـنـ الـأـمـرـاـضـ الإـدـارـيـةـ،ـ وـهـوـ مـاـ يـتـطـلـبـ إـصـلـاحـاـ إـدـارـيـاـ لـيـسـ عـلـىـ مـسـتـوـىـ الـوـكـالـاتـ الـحـضـرـيـةـ فـحـسـبـ،ـ بلـ عـلـىـ مـسـتـوـىـ الـادـارـةـ الـمـغـرـبـيـةـ عـمـومـاـ.

ويلاحظ مما سبق، أن تضاعف أعداد الوكالات الحضرية يجد تبريره في ازدياد خطورة الأزمة الحضرية في المدن الأساسية والمناطق الحضرية من جهة، وفعالية تدخل الوكالة في النازاليبيضا، لتسوية مشاكل التخطيط والتبشير الحضري من جهة أخرى.

قد يكون من الطموح الزائد القول، بأن هذه الوكالات الحضرية تشكل الوصفة السحرية لحل المشاكل الحضرية، لكن من المؤكد أنها تعد الأداة الضرورية لتدخل الدولة والجماعات الحضرية في مجالات التخطيط والتسيير الحضريين من جهة، ومجال التهيئة العقارية من جهة أخرى. وفي هذا الإطار قال صاحب الجاللة <... كما نؤكد على تفعيل دور الوكالات الحضرية للارتقاء بمدننا إلى فضاءات للعيش الكريم والتآلف والتساكن الإنساني بدل أن تكون مجرد بناءات متراكمة، مفتقرة للروح الحضارية...>⁶³ كما دعا صاحب الجاللة إلى مواصلة الجهود الرامية إلى تعليم الوكالات الحضرية بكل أقاليم المملكة وتمكينها من الوسائل المادية الازمة، والموارد البشرية الكفأة لتأهيلها للنهوض بمهامها كأجهزة عمومية متخصصة لتساهم بفعالية في وضع وبلورة المشروع الم GALIY الذي يهم نفوذها الترابي، وتساعد بمنجاعة في تنمية الاستثمار وتكون الشريك المتميز للجماعات الحضرية منها والقروية⁶⁴.

وللوصول إلى هذا المبتغي، ينبغي إزاحة مجموعة من العرائيل التي تصطدم بها الوكالات الحضرية أبرزها غياب النظام القانوني الموجه، فالوكالة الحضرية للدار البيضاء تعمل الآن وفق ظهير 1984 في حين أن باقي الوكالات الحضرية تبقى خاضعة لظهير رقم 01-93-51 الصادر في 10-09-1993 كما أن الوكالات الحضرية لا تنشأ بنفس الأداة القانونية، فنجد كل من الوكالة الحضرية لفاس وانقاد مدينة فاس والوكالة الحضرية لكافادير قد تم إحداثها بقانون، في حين أن باقي الوكالات الأخرى تم إحداثها بمرسوم. بالإضافة إلى هناك مشكل الوصاية لدى هذه الوكالات، فالوكالة الحضرية للدار البيضاء، تابعة إلى يومنا هذا لوزارة الداخلية في حين نجد أن باقي الوكالات تخضع لوصاية وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة.

وحتى تساهem بشكل فعال في تشجيع الاستثمار، وجب إعادة النظر في القانون المنظم لهذه الوكالات والسهر على إحداث وكالات أخرى لتغطية جميع التراب الوطني مع الأخذ بعين الاعتبار مراجعة مهامها لجعلها أداة فعالة للتنمية الحضرية.

63- مقتطف من خطاب صاحب الجاللة بمناسبة عيد العرش لسنة 2005.

64- الرسالة السامية لجلالة الملك محمد السادس الموجهة إلى الملتقى الوطني حول مدونة التعمير بتاريخ 3 أكتوبر 2005.

الفرع الثالث : المفتشيات الجهوية للتعبير والهندسة المعمارية

وإعداد التراب الوطني

تمثل المصالح اللامركزية إحدى مظاهر اللامركز الإداري، الذي يرمي إلى تقرير الإدارة من المواطنين، فهو أسلوب يسعى إلى تخفيف عبء التركيز، حيث أنه يقوم على توزيع المهام الإدارية بين الإدارة المركزية والمصالح اللامركزية، التي يخول لها بعض الاختصاصات عن طريق التفويض وتمارسها تحت مراقبة الإدارة المركزية.

هكذا فإن مهمة هذه المصالح تتمثل في تنفيذ السياسة التي تقررها الإدارة المركزية، وذلك باتخاذ القرارات والتلبيس المادي التي تستلزمها عملية التنفيذ. والمفتشيات الجهوية لإعداد التراب الوطني تعتبر مصالح لا مركزية تابعة لوزارة إعداد التراب الوطني والتعبير والإسكان وسياسة المدينة. ففي إطار مواكبة حركية السكان وتطورهم، وتوسيع العمران، ومحاولة التحكم في التعبير ومراقبة مدى ملاءمة لوائح التعمير، ومدى توافر الشروط الالزمة للبناء، وجودة العمران، تم إنشاء هذه المفتشيات بقرار وزير الداخلية والإعلام رقم 491-93 الصادر في 24 من شعبان 1413 (16 فبراير 1993) والذي تم نسخه بقرار يتعلق بتحديد اختصاصات وتنظيم المصالح اللامركزية لوزارة التعبير وإعداد التراب الوطني.⁶⁵

وتكون كل مفتشية جهوية للتعبير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني من خمسة مصالح وهي كالتالي:

- مصلحة إعداد التراب والتنمية الترابية
- مصلحة المرصد الترابي
- مصلحة التعبير والهندسة المعمارية
- مصلحة التنسيق والتتبع
- مصلحة الشؤون الإدارية.

65- قرار وزير التعبير وإعداد التراب الوطني، رقم 15.4274 الصادر في 24 من شعبان 1436 (12 يونيو 2015) بتحديد اختصاصات وتنظيم المصالح اللامركزية لوزارة التعبير وإعداد التراب الوطني، الجريدة الرسمية عدد 6450 بتاريخ 24 مارس 2016 ص 2792

أما دورها فيتمثل في القيام بجميع المهام التي يستلزمها الحفاظ على النسيج الحضري وجودة المعمار والبناء، طبقاً لتصاميم التعمير وذلك بالتنسيق والتشاور مع جميع المتدخلين في الميدان وتقديم المساعدة التقنية للجماعات الترابية، وهكذا وطبقاً لمقتضيات المادة الثانية من القرار السالف الذكر، فإنه يعهد إلى المفتشيات الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني في حدود نفوذها الترابي، بما يلي:

- تمثيل الوزارة في أشغال المجتمعات التي تتعقد على المستوى الجهو والإقليمي عندما يتعلق الأمر بقضايا تدخل في مجالات التعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني.
- المساهمة في وضع الاستراتيجيات الجهوية للتنمية ولاسيما في مجالات التعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني والتنمية المجالية، وتتبعها وتقدير نتائجها.
- تنسيط الأعمال المتعلقة بإعداد التراب والتنمية المجالية والتعمير والهندسة المعمارية والعمل على تنسيقها.
- السهر على انسجام المشاريع المهيكلة مع التوجهات الإستراتيجية المحددة بوثائق إعداد التراب والتعمير.
- تتبع الديناميات المجالية والعمل من أجل استباق التحولات على المستوى الجهو واستناداً إلى البراسات والتحاليل الاستشرافية.
- دعم وتشجيع المشاريع الترابية ومواكبتها والسهر على ضمان تجانسها مع توجهات وثائق إعداد التراب.
- الإشراف على انتقاء المشاريع المتنمية لتنمية المجالات المملوكة من طرف صندوق التنمية القروية والمناطق الجبلية وإعداد تركيبتها التقنية والمالية بمعية الشركاء والفاعلين المحليين، وتبعها وتقديرها.
- اقتراح مختلف الوثائق والبراسات الإستراتيجية للخطيط والتنمية الجهوية والمحلية والمساهمة في إعدادها.
- الحث على تطبيق الوثائق المرجعية لإعداد التراب وتأثير السياسة التعميرية بالجهة.
- رئاسة أشغال اللجان المركزية المكلفة بالبت في تعرضات المواطنين واقتراحات المجالس الجماعية في ما يتعلق بوثائق التعمير، بتفويض من السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير، والتحضير لها بتنسيق مع الوكالات الحضرية المعنية.

- إعداد الدراسات الحضرية التي من شأنها كشف معوقات التنمية الحضرية.
- المساهمة في تحديد الحاجيات في مجال الدراسات المتعلقة بالتعهير وبرمجة المراكز وال المجالات التي تتطلب تغطيتها بوثائق التعمير، وذلك بتشاور مع الجماعات الترابية والوكالات الحضرية المعنية.
- المساهمة في تحديد العقارات التابعة لملك الدولة العام القابلة للتعهير خاصة لإقامة برامج تنمية كبرى.
- القيام بالدراسات المتعلقة بالظواهر التي تستدعي عناية خاصة في مجال البناء الحضري والتعمير القرري (معايير الهندسة المعمارية القروية، وطرق البناء الخاصة ...).
- المساهمة في تتبع الدراسات المتعلقة بإعداد المواثيق المعمارية والمشهدية وكذا الدراسات الرامية إلى إثبات الطابع المعماري الجهوي والمحلي.
- المساهمة في تقديم الدعم والمساعدة التقنية والتأطير للجماعات الترابية والفاعلين المحليين في مجال إعداد التراب الوطني والتعمير والهندسة المعمارية.
- تتبع تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال اختصاص الوزارة والمساهمة في تقييمها ولفت انتباه الجهات المعنية إلى الإخلالات الملاحظة كي يتأنى اتخاذ التدابير اللازمة.
- تحرير بيانات دورية للأعمال المنجزة وإعداد تقارير خاصة بوضعية التعمير وإعداد التراب الوطني والبناء غير القانوني.
- القيام بمهام التنسيق وتتبع أعمال المؤسسات الخاضعة لوصاية الوزارة، ورفع تقارير سنوية بشأن ذلك إلى المصالح المركزية.
- المساهمة في أعمال المراقبة ومعاينة المخالفات لمقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- دراسة الملفات والبت في الشكايات المتعلقة بمدى مطابقة القرارات المتعلقة بالتعهير والتدبير الحضري للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.
- معالجة الشكايات والمنازعات وتبعها.
- بحث كل طلب يرفع إليها.

- تببير الموارد البشرية والمالية والمسهور بتنسيق مع المصالح المركزية على تنفيذ برامج التكوين المستمر.

وتجدر الإشارة أن عدد المفتشيات الجهوية للتعهير والبنية المعمارية وإعداد التراب

الوطني يبلغ حاليا 12 مفتشية وهي كالتالي:⁶⁶

- المفتشية الجهوية لجهة طنجة - تطوان - الحسيمة

- المفتشية الجهوية لجهة الشرق

- المفتشية الجهوية لجهة فاس - مكناس

- المفتشية الجهوية لجهة الرباط - سلا - القنيطرة

- المفتشية الجهوية لجهة بني ملال - خنيفرة

- المفتشية الجهوية لجهة الدار البيضاء - سطات

- المفتشية الجهوية لجهة مراكش - آسفي

- المفتشية الجهوية لجهة درعة - تافيلالت

- المفتشية الجهوية لجهة سوس - ماسة

- المفتشية الجهوية لجهة كلميم - واد نون

- المفتشية الجهوية لجهة العيون - الساقية الحمراء

- المفتشية الجهوية لجهة الداخلة - وادي الذهب

وبالرغم من حجم وأهمية الاختصاصات التي تقوم بها المفتشيات، فهي تعاني من عدة إكراهات تؤثر على دورها، من بينها افتقارها إلى الوسائل المادية والبشرية، كما يستفاد من المهام المنوحة لها بمقتضى القرار السالف الذكر، أنها ضعيفة فيما يتعلق بالتعهير، على الرغم من أن التعهير جزء من إعداد التراب، ودون مراعاة أن وثائق التعهير تستمد مرجعيتها من وثائق إعداد التراب، في حين نجد أن المشرع وضع مؤسسة أخرى تتجلى في الوكالات الحضرية والتي منتها الظهير المحدث لها، التدخل في كل من التعهير التقيري والتنظيمي.⁶⁷

66- ملحق بقرار وزير التعهير وإعداد التراب الوطني، رقم 15.4274 الصادر في 24 من شعبان 1436 (12 يونيو 2015) بتحديد اختصاصات وتنظيم المصالح اللامركزية لوزارة التعهير وإعداد التراب الوطني، الجريدة الرسمية عدد 6450 بتاريخ 24 مارس 2016 ص 2792

67- ظهير شريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربیع الأول عام 1414 موافق 10 سبتمبر 1993 منتعلق باحداث الوكالات الحضرية، الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 27 من ربیع الأول 1414 موافق 15 شتنبر 1993

ويظهر هنا الضعف من خلال مقارنة الاجتماعات السنوية التي تقوم بها وزارة إعداد التراب الوطني والتعهير مع الوكالات الحضرية بالمقارنة مع المفتشيات الجهوية للتعهير وإعداد التراب الوطني، ومن جانب آخر تبين هذه الاجتماعات المكثفة من جانب الوزارة الوصبة على إعداد التراب الوطني والتعهير مع الوكالات الحضرية إلى تحكم الدولة في ميدان التعهير أيضا.

وفي نظرنا نؤكد أن الوقت حان لكي تلعب هذه المؤسسات دورها الفعال في مراقبة قواعد العمران وإعداد التراب، خاصة وأننا في وقت يشهد تحولا جنريا في ميدان التعهير بمحاولة إصلاح قانون التعهير، وأيضا صدور الميثاق الوطني لإعداد التراب المؤسس لمنتظور جيد لإعداد المجال، يتضمن من مبادئه ضرورة العرض على ملائمة تدخلات الفاعلين لمبادئ هذه المقاربة الجيدة، وهذا ينسجم ودور المفتشيات الجهوية لإعداد التراب والتعهير والهنسنة المعمارية.

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط

هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي، وت تخضع لوصاية الدولة، وذلك من أجل ضمان تقييد أجهزة الوكالة بأحكام القانون، وخاصة ما يتعلق منها بالمهام المنوطة بها وبصفة عامة السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل المتعلقة بالمؤسسات العمومية، وت تخضع كذلك للمراقبة المالية للدولة المطبقة على المنشآت العامة وهيئات أخرى طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.⁶⁸

الفقرة الأولى: مهام الوكالة

طبقا لمقتضيات المادة 34 من القانون 94.12 فالوكالة تقوم بمهام إعداد ودراسة الاستراتيجيات والبرامج العمرانية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل الأنسجة والمباني الآيلة للسقوط وإعداد المخططات وال تصاميم الازمة لذلك والإشراف على تنفيتها،

68- المادة 33 من القانون 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016 الصفحة 3772

وكنا على العمليات الرامية إلى تثمين المجالات العمرانية المختلفة سوا، عن طريق عمليات الهم أو إعادة البناء، أو التجديد أو عبر تطوير البنية التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنيات سكنية أو القيام بعمليات التهيئة العقارية.

ولهذه الغاية تتولى الوكالة القيام على الخصوص بما يلي:

- إبنا، الرأي في المشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري ومعالجة المبني الآيلة للسقوط والأنسجة العتيقة المعروضة عليها.
- المساهمة في إنجاز الدراسات والتصاميم المتعلقة بالأشغال الضرورية لبر، الخطر الذي تسببه المبني الآيلة للسقوط كأشغال التدعيم الضرورية والهدم وإعادة البناء، وبصفة عامة كل التدابير اللازمة لضمان م坦ة المبني واستقرارها.
- القيام لفائتها أو لحساب الدولة أو الجماعات الترابية أو أي شخص عام أو خاص، ذاتي أو اعتباري بناء على طلب منه، بإعداد البرامج والمشاريع العمرانية ومشاريع التجديد الحضري الرامية إلى رد الاعتبار لأنسجة العتيقة والتدخل في المبني الآيلة للسقوط والإشراف على تنفيذها.
- الإشراف على عمليات التهيئة العقارية واقتناء الأراضي والعقارات اللازمة لإنجاز البرامج والمشاريع المنكورة.
- تمويل أو المساهمة في تمويل الدراسات وأشغال الخبرة المتعلقة بالمشاريع الحضيرية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل المبني الآيلة للسقوط.
- البحث عن وسائل التمويل اللازمة لتنفيذ البرامج والمشاريع
- الأخذ بالتدابير التي تقترحها الإدارة أو اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمبني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري.
- تقديم المساعدة التقنية في المجالات التي تدخل في نطاق اختصاصها
- العمل على توفير وحدات سكنية أو مراكز للإيواء المؤقت
- المساهمة في أي نشاط يطابق الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها
- القيام أو المساهمة في برامج المراقبة الاجتماعية للساكنة المعنية بمشاريع التجديد الحضري وعمليات التدخل في المبني الآيلة للسقوط.
- تشجيع إنشاء، وتطوير جمعيات المالك لمواكبة تنفيذ الأشغال والبرامج المقررة

- عقد شركات مع كل شخص ذاتي أو اعتباري لإعداد مشاريع وبرامج تدخل في نطاق اختصاصها.
- جمع وتعيم المعلومات والإحصائيات المتعلقة بالتجسيد الحضري وتأهيل المبني الآيلة للسقوط.
- إصدار تقرير سنوي عن أنشطة الوكالة ومشاريعها.

الفقرة الثانية: تكوين وتنظيم الوكالة

يدبر الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير

طبقا لمقتضيات المادة 37 من القانون 94.12 ، ترأس السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى وسياسة المبنية مجلس إدارة الوكالة الذي يتتألف بالإضافة إلى ممثلي الدولة المحددة قائمتهم بمرسوم من:

- رئيس مجلس جهوي يقترحه وزير الداخلية من بين رؤسا ، الجهات لمدة ثلاثة سنوات.
- رئيس مجلس عمالة أو إقليم يقترحه وزير الداخلية من بين رؤسا ، المجالس الإقليمية لمدة ثلاثة سنوات.
- رئيس مجلس جماعة يقترحه وزير الداخلية من بين رؤسا ، المجالس الجماعية لمدة ثلاثة سنوات.
- مدير المحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرائطية أو من يمثله.
- رئيس جامعة غرف الصناعة التقليدية أو من يمثله

يمكن لرئيس مجلس الإدارة أن يدعو للمشاركة في اجتماعات المجلس، على سبيل الاستشارة، كل شخص ذاتي أو اعتباري من القطاع العام أو الخاص يرىفائدة في حضوره.

الفقرة الثالثة: اختصاصات مجلس إدارة الوكالة والمدير

أولاً: اختصاصات مجلس إدارة الوكالة

يتمتع مجلس الإدارة بجميع السلط والصلاحيات الازمة لإدارة الوكالة، وللهذه الغاية يضطلع على الخصوص بما يلي:

- حصر برنامج العمل السنوي للوكالة
 - حصر الميزانية السنوية للوكالة وكذا طرق تمويل برامج نشاط الوكالة ونظام الاستهلاكات.
 - حصر الحسابات واتخاذ القرارات في تخصيص النتائج
 - تحديد الهياكل التنظيمية للوكالة واحتصاصاتها
 - وضع النظام الداخلي للوكالة
 - وضع النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة
 - وضع النظام الذي تحدد بموجبه قواعد وطرق إبرام الصفقات
 - اتخاذ القرار في شأن اقتناء الأملاك العقارية من لدن الوكالة أو تفويتها أو كرائتها
 - حصر شروط إصدار الاقراضات واللجوء إلى الأشكال الأخرى من القروض البنكية.
 - تحديد جدول الأجر عن الخدمات التي تقدمها الوكالة
 - المصادقة على إحداث ملحقات للوكالة
 - البت في الحصول على أسهم وإحداث شركات تابعة للوكالة أو المساهمة في أي مؤسسة أو هيئة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة
 - المصادقة على عقود الشراكة واتفاقيات التعاون المبرمة مع الهيئات الوطنية والأجنبية.
 - قبول الهبات والوصايا
 - المصادقة على التقرير السنوي المتعلق بأنشطة الوكالة.
- يمكن لمجلس الإدارة أن يمنح تفويضاً لمدير الوكالة قصد تسوية قضايا معينة.⁶⁹
- وتشير المادة 39 من القانون 12.94 إلى أن مجلس إدارة الوكالة يجتمع بدعوة من رئيسه كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وعلى الأقل مرة في السنة ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بدعوة من رئيسه أو بطلب من ثلاثة أعضائه.
- يشترط لصحة مداولات المجلس أن يحضرها ما لا يقل عن نصف عدد أعضائه.

⁶⁹- المادة 38 من القانون 12.94 السالف الذكر

وفي حالة عدم توفر هنا النصاب في الاجتماع الأول، توجه الدعوة لحضور اجتماع ثان خلال خمسة عشر يوماً الموالية. وفي هذه الحالة، يتناول المجلس دون التقييد بشرط النصاب.

إلا أنه في حالة الاستعجال يمكن أن ينعقد الاجتماع خلال 48 ساعة الموالية.

ويتخذ المجلس قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تعادلها يرجع الجانب الذي ينتمي إليه الرئيس.

يجوز لمجلس الإدارة أن يقرر إحداث كل لجنة يحد تأليفها وكيفية تسييرها، ويمكنه أن يفوض إليها جزءاً من سلطه و اختصاصاته وذلك حسب المادة 40 من القانون 94.12 السالف الذكر.

ثانياً: اختصاصات مدير الوكالة

وفقاً لمقتضيات المادة 41 من القانون 94.12 السالف الذكر، يتمتع مدير الوكالة بجميع السلط والصلاحيات الالزمة لتسخير الوكالة، وللهذه الغاية:

- يسهر على تسيير الوكالة ويعمل باسمها
- يمثلها أمام الدولة وأمام كل إدارة عمومية أو خاصة وإذاء الغير، ويقوم بجميع الأعمال التحفظية.
- ينفذ قرارات مجلس الإدارة، وعند الاقتضاء، قرارات اللجان المحدثة من قبل هنا الأخير.
- يتولى تسيير جميع المصالح وينسق أنشطتها ويعين في مناصب الوكالة وفقاً للنظام الأساسي لمستخدميها.
- يمثل الوكالة أمام القضاء، ويرفع جميع الدعاوى القضائية للدفاع عن مصالح الوكالة، ويشعر على الفور رئيس مجلس الإدارة بذلك.
- يحضر بصفة استشارية اجتماعات مجلس الإدارة واجتماعات اللجان المحدثة من طرف المجلس.

ويمكنه أن يفوض تحت مسؤوليته جزءاً من سلطه وصلاحياته إلى مستخدمي الوكالة طبقاً لنظامها الداخلي.

الفصل الثاني: الإطار النظري والقانوني للخطيط الحضري

يكتسي التخطيط الحضري أهمية قصوى في تطور المجتمعات البشرية، كما يشكل قطاعا حيويا ذا انعكاس مباشر على مستقبل البلاد سواء على المستوى الاجتماعي أو الاقتصادي، وعملية التخطيط لا تأتي مستقلة عن الجوانب الأخرى حيث تتأثر بالاقتصاد العالمي والتغيرات في الجوانب السكانية ومواقف الحكومات تجاه عملية التخطيط ذاتها، بل و موقف المخططين أنفسهم كما تتأثر أيضاً بمدى كفاءة ومصداقية الهيئات التي تضطلع بإعداد الخطة وتحاول وضعها حيز التنفيذ.

ونظراً للتباين عناصر التخطيط العمراني ولارتباطه المباشر بال حاجيات اليومية والأساسية للسكان فقد أصبح اليوم يطرح مشاكل أكثر تعقد وتتشعباً من أي وقت مضى، ومع تناقص الشعور بالأهمية الإستراتيجية لهذا القطاع، وما يمكن أن يتربّع عنه من مشاكل في غياب أي تفكير عقلاني، فقد حظي التخطيط الحضري بعناية خاصة من طرف الدولة حيث اتخذت عدة إجراءات وتدابير تهدف إلى التحكم في نمو المدن والمرأكز وتنظيم المجال العمراني.

وللإلمام بالخطيط الحضري وتوضيح مختلف جوانبه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا في الأول للتأصيل النظري للخطيط الحضري، أما الثاني فخصصناه للإطار القانوني للخطيط الحضري.

المبحث الأول: التأصيل النظري للخطيط الحضري

إن الرهانات المرتبطة اليوم بال المجال الحضري شائكة ومتعددة، فمستقبل المغرب رهين بمدى قدرته على الإدماج الفعلي لكل شرائحه الاجتماعية، وذلك انطلاقاً من تلبية الحاجيات على مستوى السكن، البنية التحتية، التعليم والتكيّن، أما على مستوى التنمية الاقتصادية، فال المجال الحضري أصبح وسلاً للمنافسة الاقتصادية العالمية حيث إن استقطاب الاستثمارات بكل أنواعها رهين بمدى تأهيل المغرب لمدنه و التحكم المعقول في توسيعها، و رغم أهمية المبنية في ضمان التوازنات الاجتماعية والاقتصادية، فإن التحضر السريع وغير المحكم ثم التضخم السكاني، الذي عرفه المغرب منذ النصف الأخير من القرن العشرين

قد جر معه العديد من المشاكل، وجعل منه تعاني من مظاهر اختلال على جميع المستويات إضافة إلى أنها أصبحت تجسد واقع التخلف في مختلف تمظهراته الثقافية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية.

ومن أجل التغلب على هذه الاختلالات كان لابد للمسؤولين على المدينة وال المجال الحضري بصفة عامة الاهتمام بالتنمية العمرانية والتي تهتم بتنظيم المدينة أو بشكل أوسع بالتنظيم العقلاني لاستعمال المجال داخل المناطق الحضرية، وهذه التنمية لا تتحقق إلا بخطيط حضري فعال. كل هنا قادنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، خصصنا الأول لماهية التخطيط الحضري، أما الثاني فعالجنا فيه مبادئ ورهانات التخطيط الحضري.

المطلب الأول: ماهية التخطيط الحضري

إن نجاح السياسة المتبعة في تأطير وتنظيم الحواضر تتطلب التوفير على تخطيط محكم وفعال، فبدون التخطيط القبلي والبرمجة المسبقة سيؤدي ذلك حتما إلى الفوضى والعشوائية في توسيع ونمو المجالات الحضرية.

وعليه فإن الأهمية التي يكتسيها التخطيط الحضري بالنسبة لضبط وتنظيم المجال بالمعنى تعطي للتخطيط طابع الأولوية والأسبقية في خلمة المجهود الذي تبذله السلطات العمومية قصد تحقيق التنمية الاقتصادية، الاجتماعية وال عمرانية، كل هذا دفعنا إلى التطرق إلى مفهوم التخطيط الحضري وأهميته في الفرع الأول، وإلى أهداف التخطيط الحضري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم التخطيط الحضري وأهميته

التخطيط هو مفهوم سياسي واقتصادي واجتماعي اعتمد كل من النظمتين الرأسمالي والاشتراكي منذ أواخر الحرب العالمية الأولى، وذلك بغية رصد الإمكانيات الراهنة وال حاجيات المستقبلية على المدى القريب والبعيد، وكل تخطيط يبني على فلسفة شمولية وطنية.

أما المخططات الحضرية فهي كذلك دراسة تعتمد على عدة عناصر، قانونية، تقنية، واقتصادية واجتماعية، و زمنية، يراد بها التحكم في التوسيع المجالي للمدينة وكذلك في وسائل هذا التوسيع (عقارات، تجهيزات ومرافق وبنيات تحتية... إلخ) ويبقى الهدف الأساس

الذى تتواخاه المخططات الحضرية والقروية، هو تحديد الحاجيات الكمية والنوعية من التجهيزات والمرافق العمومية.

والخطيط الحضري من الصعب تعريفه بمعزل عن تعاريف الأنواع الأخرى من التخطيط، فالخطيط الحضري هو جزء من عملية أكبر هي التخطيط الشامل أو التخطيط العام في المجتمع، لذا فمفهوم التخطيط الحضري يكتسي أهمية بالغة منذ بداية القرن العشرين كاستجابة لمشاكل المدينة المعاصرة، وسنعمل على توضيح مفهوم التخطيط وأهميته في الفقرات التالية.

الفقرة الأولى: مفهوم التخطيط الحضري

لا شك أن التخطيط بمفهومه العام، عمل يتصدر قائمة الأولويات في كل القضايا التي تشغل جميع الدول، وعيا منها أنه السبيل الوحيد لتبوء مكانة داخل المجتمع الدولي. وباعتباره آلية من آليات تطوير بنياتها السياسية وهيكلها السوسيو اقتصادية والمجالية، فقد حظي بأهمية قصوى في حل مشاكل المدن والقرى على أساس علمية معقلنة.

تارياً يمكن القول: إن فكرة التخطيط ومفاهيمه لم تظهر إلا بعد ظهور التجربة الاشتراكية، وتزايد دور الدولة في تنظيم حياة المجتمع ورغبة السلطات في التنسيق بين الأعمال الإدارية في مختلف الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفق أهداف محددة وتوجيهات معينة.⁷⁰ إلا أن العالم اليوم يشهد ظاهرة التمدن والتحضر بشكل لم يسبق له مثيل، مما استوجب اللجوء إلى عملية التخطيط بشكل علمي واقعي، مع ضرورة تطوير مفاهيم ونظريات وأدوات ذات طبيعة تخطيطية من قوانين وآليات كفيلة للتنقيق في هذه الظاهرة وفهمها وضبطها بما يخدم مصالح الأفراد والجماعات وجعلها تنعم بكل وسائل العيش الكريم.⁷¹ والتخطيط الحضري يعتبر بمثابة تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرئية لتنظيم استعمال المجال وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة وتصنيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطراها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها.⁷² ولهذا اقترح المهتمون بالخطيط تعاريف متعددة بتعدد زوايا النظر، «فجورج تيري» يعرف التخطيط

70- الهادي مقاد، السياسة العقارية في ميكان التعمير والسكنى، مرجع سابق ص 21

71- علي الحوات، التخطيط الحضري ، دار الكتب الوطنية بنغازي 1990 ص 91

72- عبد الرحمن البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، الطبعة الأولى، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط 1993 ص 33

بأنه: أسلوب للتفكير في المستقبل وظروفيه حتى يمكن ضبط التصرفات الحالية بما يندرج تحقيق الأهداف المقررة.⁷³

ويعرفه «هایمان» بأنه: تحديد مسبق لما سيتم عمله، إنه تحديد لخط سير العمل الذي يضم مجموعة منسجمة ومتناسبة من العمليات بغرض تحقيق أهداف معينة.⁷⁴

ويرى «نيومان واسمر» أن عملية التخطيط تغطي مجالاً واسعاً من الأنشطة تبدأ بالإحساس المبني بوجوب عمل شيء ما، وتنتهي بتحديد ما يجب عمله والزمن الذي يؤدي فيه هذا العمل، والمسؤول عنه، ومن تم فالخطيط أكبر من مجرد كونه تصوراً أو حكماً أو تفكيراً منطقياً إنه يضم كافة العناصر والعوامل الأساسية التي يتضمنها اتخاذ قرار ما، بشأن ما يجب عمله ويشكل اتخاذ القرار جانباً هاماً من جوانب العملية التخطيطية.

من خلال هنا يفهم أن التخطيط هو إستراتيجية أو مجموعة من الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرار لتوجيه البنية الحضرية، وضبط توسيعها وتحسين شروط العيش بها، بحيث يتيح للأنشطة والخدمات أفضل توزيع وللساقنة تحقيق أقصى الفوائد من ذلك التوزيع.⁷⁵

وهكذا إذا كان المفهوم اللغوي للتخطيط الحضري يعني التنظيم العقلاني للمستوطنات البشرية بالحواضر والبوادي طبقاً لضوابط وقوانين محددة، فإن مغزاه الاجتماعي يهدف إلى الحفاظ على سلامة بيئية عيش المواطنين وضمانة سهولة تنقلاتهم وتحصيص أماكن للتجهيزات العمومية ومناطق الأنشطة الموفرة للشغل مع توفير أسباب راحتهم بصفة عامة. ولذلك فهو يكتسي صبغة الصالح العام، هذه الصبغة التي تمكن أساساً في التنسيق الضروري بين تنظيم الإطار الم GALI و بين مختلف الاختيارات النابعة من التخطيط الاجتماعي والاقتصادي العام للبلاد.⁷⁶

73- محمد عبد الحميد أبو زيد، مبادئ الإدارة العامة، دار النهضة العربية القاهرة مصر 1988 ص 70

74- نفس المرجع أعلاه.

75- محمد مداد، العينة بين طموح المخطط وضغوط الواقع، مساهمة في فهم بعض الصعوبات التي تعيق تنفيذ وثائق التعمير، مجلة كلية الآداب ببني ملال العدد 3 سنة 2000 ص 196.

76- المؤتمر العربي حول البيئة وتحديات القرن الحادي والعشرين، التخطيط الحضري وترشيد استعمال الأرض، مساهمة مديرية التعمير، الرباط أيام 5-6-7 أكتوبر 1998.

وفي هنا الإطار فقد انكبت الجهات المعنية على تغطية كافة التراب الوطني بوثائق التخطيط، هذه الوثائق المرجعية تعتبر وسيلة ضرورية لترشيد استعمال الأراضي ترتكز عليها كل تنمية متناسبة ومتوازنة للمناطق والكتلات الحضرية، وتهيئ خصوصا إلى تحقيق التوزيع المتكافئ للأشخاص والأنشطة والتجهيزات والاستغلال العقلاني للطاقات والمؤهلات الجهوية.

ويلاحظ من خلال هنا كله، أن التخطيط الحضري يقتضي تضافر جهود العديد من الفاعلين من مهندسين وجغرافيين واقتصاديين وقانونيين واجتماعيين. كلها تخصصات تسهم في التخطيط الحضري و تعمل على توظيف واستخدام مجموعة من الأدوات القانونية والتكنولوجية بهدف تكوين وتطوير بيئة حضرية مناسبة لعيش الإنسان وإشباع حاجاته المادية والمعنوية.

الفقرة الثانية: أهمية التخطيط الحضري

يعتبر التخطيط الحضري من الأسس التي يتوقف عليها التعهير الهدف إلى تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. وتزداد أهمية التخطيط الحضري انتلاقا من كون التعهير يعد مجالا للتناقضات وتنافع المصالح، وبذلك يتقطع فيه الديمقراطي بالتقني والمركزي باللامركزي، إذ نجد التوجه العام يسير نحو اللامركزيية أي ترك صلاحية تهيئة المجال المحلي للهيئات الترابية. هنا وإذا كان قطاع التعهير يكتسي أهمية بالغة في مسلسل التنمية المحلية بالنظر إلى الدور الذي يلعبه في تأهيل المجالات الترابية والرفع من قدرتها التنافسية على مستوى استقطاب الاستثمار وخلق الثروة وتحسين إطار عيش المواطنين، فبواسطة أدوات التعهير، يمكن للإدارة المحلية أن تضع تخطيطا ملائما وتدبيرا سليما لقضايا التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمانية. غير أن تحقيق هذا المبتغي غالبا ما تعرضه إكراهات شتى تحد من فعالية سياسة التعهير وتعيق نهوضها بدورها التنموي في الاستجابة للحاجيات الملحة ومواجهة التحديات المتزايدة.⁷⁷

والخطيط الحضري يقتضي تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرئية لتنظيم واستعمال المجال وتقنيين أو تحديد هنا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة وتخصيص

⁷⁷ أنس بن حليمة، إكراهات التعهير بالمدينة المغربية وأفاق مشروع التنمية الحضرية - مبنية القنطرة نموذجا - أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكاديمية أكاديمية الرباط، السنة الجامعية 2018-2019 ص 123

وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها، ومن هذه الزاوية يمكن أن نبرز أهمية التخطيط في تنظيم المجال وخلق تنمية عمرانية حضرية وقروية، هذه الأهمية تتجلى في كون التخطيط يتميز بالخصائص التالية:⁷⁸

- تقسيم المجال إلى عدة مناطق يخصص لكل واحد منها وظيفة معينة (سكنية، صناعية، تجارية).

- وظيفة الإنتاج والتوزيع.

- وظيفة التنشيط عن طريق مرافق ترفيهية ورياضية.

- وظيفة التنقل.

- وظيفة الخدمات كأدوات الكهرباء وشبكة التطهير.⁷⁹

- خلق توازن إقليمي بين جميع المناطق بمعنى آخر، توجيه الاستثمارات لتحقيق تنمية حضرية في جميع المناطق وعلى أوسع نطاق بدل حصرها في المناطق المحبوبة. فالتوازن في مجال التخطيط يهدف إلى توزيع عادل للأنشطة المختلفة بين أكبر عدد ممكن من المراكز بطريقة تضمن توفير الفوائد الاقتصادية والاجتماعية لجميع المناطق والأقاليم.

وبهذا يمكن القول: إن أهمية التخطيط الحضري تكمن في تخلص المغرب من المشاكل الحضرية التي تراكمت وتفاقمت عبر السنين، وبالتالي استغلال موارده الطبيعية والبشرية، والرفع من مستوى معيشة السكان.

الفرع الثاني: أهداف التخطيط الحضري

أدى تطور وتوسع المدن وتعدد وظائفها وتشعب أنشطتها وارتفاع أعداد سكانها مطالب حاجة ملحة لتنظيم وتوزيع موارد المدن بشكل يقود إلى تقليل أثار التنمية الصناعية السببية التي انعكست على ملوثات بيئية وهدر بالموارد الطبيعية لمعظم المدن الأوروبية هنا من جهة، كما أن نتائج الحربين العالميتين وما خلفته من دمار واسع لمعظم دول العالم شخص الحاجة إلى إدارة المدن وإعادة توزيع مواردها بما يضمن تلافي المشاكل والمعوقات التي وقعت فيها تلك المدن مستقبلاً وبما يضمن المحافظة على ما تتمتع به من موارد بدأت تتعرض إما

78- بوعزة العسري، التخطيط الحضري بين النظرية والواقع، مجلة المدينة العربية أبريل 2000 ص 10 وما بعدها.

79- علال السكري وهي ، التخطيط الحضري وإشكالية تأهيل المدن، ندوة العمران بين التشريع والتخطيط والإدارة التي نظمت بالرباط 12-11-10 أبريل 2001.

للتلويث أو النضوب، وهكذا تطور تخطيط المدن إلى ما نسميه بالتخطيط الحديث أو المعاصر المستند إلى:

- تخطيط الكثافة السكانية وتوزيعها المتوازن،

- إعادة تنظيم مراكز المدن وتوفير الخدمات العامة الأساسية والمرافق المختلفة بما يخدم سكان المدينة، ويحقق العدالة الاجتماعية مع الحفاظ على المناطق الأثرية في المدينة والجمع بين عناصر الكفاءة والجمال والإبداع الذي يحقق التوازن بين جمال المدينة وكفاءة التخطيط على مختلف مستويات المدينة.

- تحديد مشاكل النمو الحضري للمدن القائمة ووضع الحلول المناسبة لها.

- التجديد الحضري مع الحفاظ على الأبنية الأثرية والترااثية في المدن.

- تخطيط مدن جديدة وفق أسس ونظريات حديثة.

إن التخطيط الحضري يختلف بطبيعته وخصائصه عن سائر أنواع التخطيط الأخرى، نظراً للطبيعة الخاصة التي يتعامل بها، وهي البيئة الحضرية المعقدة والسرعة التطور والتبدل والتحول، ومن هنا يمكن القول: إن التخطيط الحضري يسعى إلى تحقيق أهداف أساسية المتمثلة في تنظيم المجال (الفقرة الأولى) وخدمة السياسة السكنية (الفقرة الثانية) و التحكم في النمو و حل المشكلات الحضرية (الفقرة الثالثة)

الفقرة الأولى: تنظيم المجال

إن التخطيط الحضري عبر أدواته يسعى إلى تنظيم مجالات المدينة لجعلها تتماشى مع حاجيات ورغبات السكان، وذلك عن طريق تهيئة المجال لمختلف الاستعمالات السكنية والصناعية والمناطق الخضراء إلى غير ذلك من المرافق التي يرى المخطط ضرورة توفرها في المدينة. وكنا كيفية توظيفها، لذا لا يمكن فصل التخطيط الحضري عن سياسة إعداد التراب الوطني باعتبارها سياسة لإنتاج الثروة وتوزيعها بشكل عقلاني ومن شأنه أن يدعم تحقيق شروط تنفيذية مستديمة. وانطلاقاً من هنا التصور يمكن القول: بأن التخطيط الحضري يسعى إلى جعل المجال يؤدي وظائف عديدة منها مثلاً:

. إعادة التوازن في توزيع التجهيزات والأنشطة داخل المدينة الواحدة.

- الحرص على عدم تفاقم مشاكل التدبير الحضري.

- . ضبط الأحياء، التي تعمد فيها ضروريات الحياة السليمة وإعادة هيكلتها.
 - . منع الاستعمال العشوائي للأراضي.
 - . الحد من سلبيات الاستهلاك المفرط وغير المنتج للمجالات الفلاحية بفعل حركة العمران بمختلف أشكاله.
 - . ضرورة إرافق وثائق التعهير بتوفير التجهيزات التحتية الالزمة لمعالجة المياه المستعملة والنفايات الصلبية لحماية البيئة بصفة عامة والفرشات والمجاري المائية من التلوث بصفة خاصة⁸⁰.
- إن اعتماد تخطيط حضري على مستوى مجال واسع يطرح معادلة ضرورة التوفيق بين عنصرين أساسين: التحكم في سرعة التمدن المتزايد بفعل تنامي الحاجيات من جهة وحماية ودعم المجال الفلاحي الذي يتميز بمتزايد أهميته في الحياة الاقتصادية والاجتماعية محلياً وجهرياً ووطنياً، هذه المعادلة هي ما ترمي إليه مخططات توجيه التهيئة العمرانية ووثائق التعهير المرافقة لها إلى تحقيقه إن توفرت لها شروط التنفيذ.

الفقرة الثانية: خدمة السياسة السكنية

إن التخطيط الحضري هو حجز الزاوية في أي سياسة تنمية بحيث أن هدفه يتركز في تحقيق الرفاهية للإنسان، ليس فقط عن طريق الاهتمام بتشييد المباني وتخطيط الأحياء، والخدمات، بل يجب أن يهدف التخطيط العمراني إلى إقامة البيئات السكنية الملائمة صحياً، اجتماعياً واقتصادياً، ومن أجل هناكه، رتبت الإدارة ظروف وأشكال تنظيم المجال وتهيئته، وذلك عبر وثائق التخطيط والتي تلعب فيها وثائق التعهير الدور الرئيسي.

وقد مكنت هذه الوثائق من المساعدة في تنظيم التوسيع العمراني وتقنين البناء وتحبيب المناطق المخصصة له، كما وضعت القواعد والضوابط التي يتعين الالتزام بها عند كل عملية تجزئة أو بنا، لكن عدة إكراهات جعلتها تلعب دوراً محلياً في مجال التهيئة الحضري وساهمت في انتشار بعض الظواهر كتلك المتعلقة بالسكن غير اللائق، لكن وبالرغم من كل هذا، فإن الدولة تسعى إلى إنتاج حيز حضري منسجم وسلام، فالمتتبع لوثائق التعهير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، تصميم التنطيق، مخطط التهيئة، يدرك

80- أحمد سعدي، التخطيط الحضري والتنمية المستدامة بالمناطق الفلاحية السقوفية، منطقة سهل نادلة نونجا، مداخلة في إطار ندوة، العمران في المنطقة العربية بين التطهير والتخطيط والإدارة الرابط في 12-11-أبريل 2001.

أن مقتضيات هذه الوثائق تبتو على درجة كبيرة من الإحاطة بقضية التخطيط الحضري كما تمثل مرجعا ضروريا للتبيير وتطور المدن خاصة، والمجال الحضري عامة طبقا لضوابط التعمير، واجتناب الانزلاقات وفي مقدمتها البناء، غير القانوني، من هنا يأتي التأكيد على تحسين ظروف إنجاز هذه الوثائق إن على مستوى جودة مضمونها أو زمنها بحيث تحترم الآجال المحددة لها، حتى تكون سابقة لنمو المدن ومهددة المجال لتتوسعها وفق ضوابط التعمير بدل أن تكون لاحقة لتطور المجال المبني.

ويلاحظ كذلك في هنا الإطار خاصة رخصة التجزئة ورخصة البناء، الأهمية التي يوليهما التخطيط الحضري للوحدة السكنية، فيما يخص التجزئة فقد خصص قانون 25.90 بابه الأول لهذا الموضوع للتعريف بالتجزئة، والإن بهذه العملية مدققا الوثائق والحيثيات المحيطة بهذه العملية من أشغال التجهيز والارتفاعات الممكن فرضها على صاحب التجزئة وصولا إلى التحديد والقيد في السجلات العقارية⁸¹ فرخصة التجزئة جاءت ل تستهدف خدمة السياسة السكنية وتنظيم المجال الحضري حتى يعرف إلى أي اتجاه سيتسع نطاق المدن والمرانж الحضرية، وألا ترك الحرية لأصحاب الأراضي في تجزئتها حسب أنواoهم وأهوائهم. أما رخصة البناء، فإنها تمكن من ضبط حركة البناء، والحرص على احترام ضوابطه، حتى يتم إنتاج المجال المبني بشكل ينسجم مع التوجيهات التي تحددها وثائق التعمير، وهذه مسألة مهمة جدا لأنها تمثل مبدأ التكامل بين هذه الأدوات.

ومن خلال هذه الآليات، فإن التخطيط الحضري متى أخذ بعين الاعتبار كل هذه الأبعاد استطاع أن يحقق تهيئة وتنمية للمجالات الحضرية، وأن يحكم ويتحكم في التطور والتوزع العرани وأن يوجه ميكانيزماته بوتيرة تحافظ على التوازن الحضري والقروي المنسجم وبناء، على ذلك، فالتعهير يتناول مع سياسة التخطيط ويكمان بعضهما البعض قصد الوصول إلى الأهداف المرسومة، من تنمية متوازنة وتنظيم عقلاني ومنسجم للمجال العراني.

81- ستنظر بالتفصيل إلى هذا القانون في القسم الثاني

الفقرة الثالثة: التحكم في النمو وحل المشكلات الحضرية

يعتبر التحكم في النمو الحضري المتعلق بالعمران للمدن الحديثة من الأهداف المهمة التي يتم وضع المخطط الحضري من أجلها، كما تختلف درجة التحضر في داخل المدن من مدينة إلى أخرى ويرجع ذلك إلى الاختلاف في العوامل الاجتماعية والاقتصادية والسكانية التي تؤثر على عملية التحضر، هناك نوعين من أنواع النمو العمراني هما:

- مدن حرة النمو العمراني: تمتاز هذه المدن بسرعة النمو العمراني والحرية في النمو، بحيث إنها تنموا في جميع الاتجاهات الأربع، ولكن يترتب على هذا النوع من النمو مجموعة من المشكلات الحضرية.

- المدن محبوكة النمو العمراني: يمتاز هذا النوع من المدن بالمحبوبة في النمو العمراني، بحيث أن المدينة تنموا باتجاه واحد أو اتجاهين، وذلك بسبب وجود مجموعة من المعوقات مثل التضاريس الصعبة.

المطلب الثاني : مبادئ ورهانات التخطيط الحضري

إن الاهتمامات بالفكرة التخطيطية قد ظهرت بعد الحرب العالمية الثانية، حيث تبنته الدول التي أصابتها ويلات الحرب، فكان التركيز في البداية منصباً على الجوانب الاقتصادية وذلك بسبب الانهيار الاقتصادي الذي أصاب هذه الدول. ولقد صاحب الاهتمام بالتخطيط الاقتصادي اهتماماً آخر يرمي إلى النهوض بالمدن التي خربت من جراء الحربين العالميتين وهو ما عرف بالتخطيط الحضري الذي كان جزءاً من التخطيط الطبيعي.

غير أنه ومنذ السبعينيات حتى وقتنا الحاضر فترة خلالها أصبحت يمثل الربط بين الأهداف الاجتماعية والاقتصادية والأوضاع البيئية واستعمال المجال أحد اتجاهات في التخطيط، ذلك أن عملية التخطيط أصبحت مشتركة بين ذوي التخصصات الاقتصادية والمعمارية والبيئية وذوي التخصصات الإنسانية على اختلاف مشاربها.

إن التخطيط الحضري يختلف بطبعته وخصائصه عن سائر أنواع التخطيط الأخرى، نظراً للطبيعة الخاصة التي يتعامل بها، وهي البيئة الحضرية المعقدة والسريعة التطور والتبدل والتحول، ومن هنا يمكن أن نستشف مبادئ التخطيط الحضري (الفرع الأول) كما توجد رهانات لهذا النوع من التخطيط (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مبادئ التخطيط الحضري

لما كان التخطيط عملياً يقوم على تغيير الواقع تقيناً سليماً يهدف نحو إحداث تغيرات أساسية في المجتمع في ظل القيم الاجتماعية السائدة، فإنه من الضروري أن تقوم فلسفته على مجموعة من المبادئ العملية والأسس الموضوعية لتكون الخطط التي سوف تخرج إلى حيز الوجود خططاً متكاملة في وظائفها، متوازنة في أهدافها وقابلة لتحقيق تلك الأهداف وبأقل تكلفة ممكنة.⁸²

ولمعرفة موقع سياسة التخطيط الحضري ببلادنا، لابد من استعراض المبادئ الأساسية التي يقوم عليها التخطيط بشكل عام وهي:

• مبدأ التكامل

يجب أن يكون الترابط والانسجام متحكماً في كل مشروع الخطة، فأهم مظاهر هذا الترابط هو تحقيق التكامل الأفقي والعمودي على مستويات مختلفة لمشاريع الخطة، وعلى سبيل المثال : إذا قرر المخطط إنشاء وحدة إنتاجية بمعزل عن الاعتبارات الأخرى، بل إنه من الضروري أن يدخل في اعتباره أهمية الترابط بين المصنعين وبين غيره من المؤسسات الاقتصادية القائمة في المجتمع، وضرورة التكامل بين ذلك والمؤسسات الاجتماعية الأخرى (الخدمات التعليمية، التعليم، الصحة، السكنية) لتهيئة الظروف الملائمة لنجاح هذا الهدف الاقتصادي.

• مبدأ المرونة

التخطيط عمل يتعلق بالمستقبل، ولكي يكون فعالاً يجب أن يكون شاملًا وصادرًا عن هيئة مركبة، فالخطيط الشامل عملية ضخمة نظراً لتشابك نواحي الأنشطة المتداخلة ونظرًا لطابعه التوقيعي والتقييري، فقد يتعرض المخطط لبعض الأخطاء، التي يصعب إدراكها مقصدًا، ويرجع ذلك في كثير من الأحيان إلى تخلف أجهزة البحث والإحصاء، والتقييم خاصة في المجتمعات النامية.

82- سميرة كامل، التخطيط من أجل التنمية، المعهد العالي للخدمة الاجتماعية، الإسكندرية مصر 1996 ص 63

وأمام هذه الصعوبات التي تتعرض لها عملية التخطيط ، يجب مراعاة مبدأ المرونة عند وضع الخطة، بحيث تكون عناصرها قابلة للتغيير والتعديل، بناء على ما تسفر عنه الحقائق الواقعية وما تأتي به المفاجآت التي قد يكون من العسير التنبؤ بها.⁸³

• مبدأ الشمول

يقصد بهذا المبدأ أن يكون التخطيط شاملًا لجميع جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية والعمانية وغيرها، حيث إن هذه الجوانب تشكل فيما بينها تناسقاً وظيفياً وبنائياً.

من ناحية أخرى يجب أن يشمل التخطيط جميع المستويات الجغرافية المختلفة، فلا يسوغ مثلاً أن يهتم بال المجال الحضري على حساب الوسط القريري، كما هو الحال في التجربة المغربية. بل يجب أن يكون الاهتمام منصبًا على جميع جوانب الحياة حتى يتسعى تجنب اختلال التوازن الجغرافي في العملية التنموية، والمقصود بالاختلال الجغرافي في هذا المقام، غياب العدالة المجالية.

• مبدأ الاستمرار والتجديد

من الضروري عند وضع الخطط مراعاة مبدأ الاستمرار والتجديد، بمعنى أن لا تنفصل أية مرحلة من مراحل التخطيط عن المراحل التالية لها، فمرحلة الإعداد والتصميم لا تنفصل عن مرحلة التنفيذ، وهذه بدورها لا تنفصل عن مرحلة المتابعة والتقويم، لذا وجب الربط بصفة مستمرة بين هذه المراحل، لاستمرار العمل ووصوله إلى الأهداف المرجوة.⁸⁴

• مبدأ الواقعية

يقصد بواقعية التخطيط، أن تكون الخطة موضوعة على أساس علمية سليمة قائمة على تقيير الإمكانيات والموارد الفعلية للجميع تقريباً دقيقاً، وكذلك تحديد الاحتياطات الحقيقة اللازمة للأفراد تحليلاً فعلياً، ثم العمل بعد ذلك على الموازنة والموازنة بين الموارد والإمكانات المتاحة وبين الاحتياجات الفعلية لأفراد المجتمع.

وتعتمد واقعية التخطيط على تقيير الموارد والاحتياطات من ناحيتين أساسيتين:

83- عبد الرحمن البكريوي، أشغال الندوة المنعقدة بالدار البيضاء، حول موضوع، السياسات الحضرية المغربية، المجلة المغربية للعلوم الإدارية 1994 ص 7

84- محمد عصري، المنظومة الرقابية في مجال التعهير - قرارة نقبية - أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، طنجة السنة الجامعية 2013-2014 ص 26

- **الجانب الإحصائي:** ونعني به إثبات الوضع القائم في المجتمع من حيث عدد السكان، التوزيع الجغرافي مع إثبات مصادر الثروة، ونوع النشاط القائم وحركته وأنواع العجز السادس وخطورته

- **الجانب الديناميكي:** ونقصد به إظهار وتوضيح ما بين هذه القطاعات المختلفة من تفاعل وترابط وتنازل، مع بيان العوامل المؤثرة في هذه العلاقات وذلك عن طريق القيام بالدراسات والأبحاث الواقعية للتعرف على الحاجيات الحقيقة.

فإن ما يعوز البلدان النامية و يجعلها تواجه مشاكل متعددة هو مبدأ الواقعية، والذي لا توليه اهتماماً خاصاً، وبالتالي تنعم معرفتها للحجم الحقيقي لطبيعة الموارد المتاحة وكذلك لعدم قدرتها على تقيير الاحتياجات الدقيقة والفعالية.

الفرع الثاني : رهانات التخطيط الحضري

إن التخطيط الحضري بالمغرب لا زال حبيس تصور تنفيذ المجال، فوضعية العقار الحضري والضغط الذي يمارس عليه تعتبر إحدى التجليات المفسرة لشكله على مستوى التخطيط والتدبير الحضري حيث أن هنا الضغط الذي يشكل عنصراً مشتركاً للتجمعات الكبرى.

ويتجلى التخطيط الحضري عن طريقه النتائج المترتبة عن تهميش السوق كنسيج منظم بقوة القوانين، وعدم أهمية السياسات الاجتماعية في ميدان الإسكان، والتسوية كنسيج منظم قابل للقوانين، وعدم أهمية السياسات الاجتماعية في ميدان الإسكان، والتسوية كنسيج منظم قابل للارتفاع، بجودة المشاريع الحضرية، وكذلك العرض العمومي للمنتج العقاري لا يبيو أنه قادر على لعب الدور التصحيحي والضروري أثناء مرحلة التحول نحو التحضر بالمغرب.

وترتبط نقط الضعف الكبيرة للتخطيط الحضري بـ:

- السعي المنهجي المرتكز على عنصر الحاجة
- الحيف العقاري والاجتماعي الذي يكتنفه
- غياب رصيد حضري عادل ضروري لكل نظام يرغب في اختلاس السوق العقاري للرهانات المحلية المرتبطة بعملية اللامركزية، وبشكل عام، فإن التقسيم التلقائي لمسار التخطيط يسمح بوضع النقاط على التحديات الآتية:

- التفرع الثنائي بين التخطيط الحضري وإستراتيجية التخطيط

- غياب المقاربة التاريخية والأنثروبولوجية في خطوة التخطيط
- تخطيط المدينة لا زال مرهوناً مقاربة الحاجيات والوظيفة السكنية، وبذلك فإن تعريف رأسمال المدينة في مسار التنمية يقتضي سيادة مقاربة متعددة الوظائف للمدينة. فتخطيط المدينة انطلاقاً من مشروع حضري خاص وملائم للإستراتيجية الوطنية يقتضي تعويضه بمقاربة الحاجة.
- تخطيط المدينة يهدف إلى دعم اللامساواة في مجال إعادة التوزيع، ذلك أن الأسر المنتمية للشريحة الاجتماعية المتوسطة هي التي تستفيد أكثر من الاستثمارات العمومية والمحليّة في مجالات التجهيزات والبنيات الأساسية باعتبار أن إمكانية استفادة السكان من هذه التجهيزات يعكس مستوى دخل الأسر.

ال تصاميم الحضرية جد مكلفة ومعقدة ، وبالتالي يصعب تجسيدها

المقاربة عن كتب لا زالت ضعيفة على مستوى سيرورة إنجاز التصاميم والمخططات.

إلى جانب هذا كلّه، نجد الرهانات الاقتصادية، ذلك أن النفو الحضري يبرز في قلب السيرورة التنموية ووتيرة النفو وأشكال تمركزها على الصعيد الوطني، تطرح مشاكل متعددة للبلد، لكنها تتيح فرصاً عديدة. فتح الحبود، اتفاقية التبادل الحر، المنافسة، تنفيذ رؤوس الأموال، النصيب المهم لعجز النفو الاقتصادي لا يندرج فقط في التفكير في وضع مستوى الإدارة الإنتاجي والموارد البشرية، بل ولا سيما في المجال الحضري، لمحيط مباشر للمقاولة وللمجال بصفة عامة.

لقد أصبح المجال فاعلاً أساسياً في عملية الإنتاج، ليس فقط على الصعيد الخارجي والاقتصادي، لكن خاصة على مستوى ربع الوقت وتقليل مسافات تضاعف نسبة الاستثمارات المجردة.

والمدينة تعكس مستوى تطور مجتمعها، فقرتها على تسيير اختلالاتها الوظيفية وعلى التفاوض يجعلها حقلًا لتفعيل العلاقة اليومية لمختلف السياسات التقويمية ولمقررة المتخلبة على الموافقة على مشروع المدينة كمشروع حضري.

نجد حالياً أن بعض المدن تتجه نحو الأسفل، وذلك بالرغم من المجهودات المبذولة من طرف المقاولة من أجل الرفع من مستوى (إنتاجها، جودة المنتوج، معرفة الخلق والإبداع)،

حيث إن وثيرة ديناميتها تبقى رهينة أساسا بالمكونات المشكّلة لمجال تمركزها ودرجة تجهيزاتها، ونوعية وطبيعة الخدمات المقدمة وكذا طريقة تنظيمها.

وتعد المقاربة الاقتصادية للمدينة من بين المبادئ الأساسية، التي يجب أن تعتمد عليها أية إستراتيجية سياسية للتنمية على صعيد البلد، ذلك أن تأهيلها يظل مشروطا بدرجة منافسة وتحفيز اقتصادنا.

المبحث الثاني : الإطار القانوني للتخطيط الحضري

إن التخطيط الحضري يعتبر قاعدة أساسية للتعهير، وفي هنا السياق فإن المشرع المغربي حدد مجموعة من الوثائق التعهيرية باعتبارها أدوات للتخطيط المجال بحيث تقوم ببرمجة التجهيزات الضرورية للجمعيات البشرية⁸⁵ وتعتمد عليها الإدارة لفهم المحددات الأساسية التي تحكم في دينامية المجال الحضري وأفاقه المستقبلية، وبالتالي استعمال لكل منطقة وتحصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها تم حسن تنظيمها وتعهيرها.

إن السياسة المجالية، تعني تعديل التفاوتات بمنح الحظوظ بشكل متساو وتقريب عيش المواطنين الموزعين، علما أن البعد الانساجي الحضري يعد من الشروط الإستراتيجية من حيث أبعاد التخطيط والتنمية، وذلك في معزل عن اكراهات قوانين التعهير، إذ أن نهج التعهير التجاري الوظيفي يعد الإطار الأمثل لتعويض التعهير السلفي.

فأي سياسة تخطيطية لا بد أن تراعي طبيعة الأزمة بشكل شمولي والأخذ بعين الاعتبار ضرورة استباق المدينة لشروط التقدم الاقتصادي، باعتبارها كمشروع مخطط يساهم فيه جميع المتتدخلين عن طريق نهج أساليب تعهيرية بعيدة عن طبيعة البيئة، وتفادي التفاوتات المختلفة سواء من حيث ميكانيزمات إنتاجاته أو طبيعة التشكيلة الاقتصادية والاجتماعية السائدة في المجتمع.⁸⁶

85- عبد الرحمن البكريوي ، مرجع سابق ص 45.

86- المختار المتصرف ، تعهير قطاع التعهير بين القانون ومتطلبات الاستئثار، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكاديمية الرباط، السنة الجامعية 2016-2017 ص 55

لذلك تعتبر وثائق التعمير إطاراً قانونياً للتخطيط الحضري وأداة أساسية لاستغلال الأراضي الحضرية وضمان حسن استعمالها على المدى القريب والبعيد، وهذه الوثائق تشكل غالبيتها مشاريع وبرامج يتم تسطيرها على المدى المتوسط والبعيد حيث تهدف الإدارات من ورائها ضبط مختلف الاستعمالات العقارية على المستويين المكاني والزمني ومحاوله التنسيق فيما بين مختلف الوثائق المنظمة للمجال⁸⁷، ويكون المتتدخلون في المجال العقاري ملزمين باحترام الاستعمالات التي تقرها هذه الوثائق.

وللإلمام بهذه الوثائق سنحاول أن ننطربق في المطلب الأول إلى أهمية وثائق التعمير أما المطلب الثاني فسنخصصه لوثائق التعمير مع عرض أنواعها ومضمونها ومسطراها وضعها وأجل نفاذها وتحديد آثارها القانونية.

المطلب الأول: أهمية وثائق التعمير

إن التخطيط الحضري أصبح يتم اليوم بتصاميم مختلفة التي تعتبر إطاراً قانونياً وأداة أساسية لاستغلال الأراضي الحضرية وضمان حسن استعمالها على المدى القريب والبعيد، فهذه المخططات منها من ينظم المجال الحضري وجزءاً من المجال القروي ويطلق عليها المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، ومنها من يتدخل في المجال الحضري فقط كتصميم التنظيق وتصميم التهيئة، أما تصميم التنفيذ فلا يهم سوى المراكز القروية.

وتأسيساً على هنا، تجد الإدارة العمومية في وثائق التعمير مرجعية للوصول إلى التبiller المعقلن والمخطط، حيث تعمل على هيكلة وإنتاج الفضاءات الحضرية والعمرانية المخططية بنا، على التوجهات الواردة في هذه الوثائق التي تشمل مختلف قطاعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.⁸⁸

وإذا كانت هذه الوثائق تعتبر بمثابة المرجع بالنسبة لكل المتتدخلين في ميدان التهيئة والتعمير، فإن قيمة هذه الوثائق لا تظهر إلا عند تجسيد محتوياتها على أرض الواقع وإخراج

87- عبد الرحمن البكريوي، وثائق التعمير بين اختصاص الدولة والجماعات المحلية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد الأول، أكتوبر- ديسمبر 1992 ص 30

88- بناصر المصطفاوي ، التعمير بين التخطيط والعشوانية حالة مدينة الناظور ، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية والاجتماعية أكاديمية أكاديمية الرباط ، السنة الجامعية 2005-2006 .32

ما تنص عليه إلى حيز الوجود، فبمدون ذلك تبقى مجرد رسوم وبيانات دون أن تنتج أي أثر من الناحية العملية والتطبيقية.

لذلك يعتبر تطبيق مقتضيات هذه المخططات المؤشر الحال على الانتقال من مرحلة الإعداد والتخطيط إلى مرحلة التبيير والإنجاز، وبذلك تبدأ الوثائق في إنتاج آثارها عن طريق المساعدة في ضبط وتوجيه نمو المدن والتجمعات العمرانية وفق التخطيط الذي يتم اعتماده من طرف الجهات المعنية، لبلورة التوجهات والأهداف التي تتطلع السلطات العمومية إلى تجسيدها على أرض الواقع، بالإضافة إلى هنا فإنها تسهم في إنعاش جودة البنية التحتية وضمان تناسق أبنيتها حسب خصوصيات المدن والمناطق ومميزات المعمار المغربي الأصيل مع مسيرة التطورات التي يعرفها هذا العيبان من جهة أخرى، غير أن ما يميز وثائق التعمير في المغرب هو المسار الطويل الذي تقطعه عند الإعداد والذي في أغلب الأحيان يجعل سيناريوهات واختيارات التنفيذ غير قابلة للتحقيق لأن المعطيات التي بنيت عليها أصبحت متباوزة، الأمر الذي يتطلب تعديلها وراجعتها لتناسب مع المستجدات غير أن الإطار القانوني المتعلق بالتعديل والمراجعة لا يساير ذلك، فعلاً أن المسطرة المتبعة لمراجعة تصميم التهيئة، هي نفسها الواجب سلوكها عند إعداده.

وهذا يؤكد أن المشرع أعطى الأولوية لصلابة مقتضيات تصميم التهيئة على الاستجابة لمتطلبات الاستثمار، مما يعكس الخلفية المحكمة في الإطار القانوني المنظم للتخطيط والتي تجعل من التنظيم بدل المرونة أساس وثائق التعمير، وهي مقاربة لا يمكن تبنيها لكونها تتعارض مع التغيرات المتتسارعة التي يعرفها المجال الحضري والتي تتطلب مواكبة متواصلة لتحقيق غایات التنمية، فلا يمكن أن نرمن منطقة بكاملها بواسطة وثيقة أعدت بناء على معطيات أصبحت في غالب الأحيان متباوزة وتفرمل تنمية المدينة، فالمرونة في وثائق التعمير على مستوى الإعداد والدراسة والمحفوظ تعتبر دعامة أساسية لتلبية متطلبات الاستثمار⁸⁹.

وإذا كان المغرب قد أدخل وثيقة تعميرية جيدة تعتمد المقاربة التوضيحية لمعالجة المجال الحضري، ويتعلق الأمر بالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية لجعل حد للفوضى التي تعرفها

⁸⁹- محمد بعير . الإشكالات التي يطرحها العقار والتعبير أمام الاستثمار. رسالة لنيل شهادة الدكتوراه العلية المعنونة في القانون العام، جامعة محمد الخامس ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكاديمية الرباط السنة الجامعية 2004-2005 من 142 ص.

بعض المدن، تلك الفوضى الناتجة عن عجز التصاميم التنظيمية عن مواجهة الزحف العماني الذي تعرفه تلك الحواضر والذي يتم بدون مراقبة ولا توجيه ولا تحطيم، إلا أن تشخيص واقع هذه الوثيقة على المستوى الوطني وموقعها ضمن وثائق التخطيط الحضري يؤكد حقيقتين أساسيتين: الأولى تمثل في محورية التحولات وتأثير التصميم التوجيهي للتهيئة العمرانية على المجالات التي تغطيها، فعلى المستوى الكمي لم يتمكن المغرب من تغطية المدن بهذه الوثيقة، أما على المستوى الكيفي فإن دراستها وإعدادها والمصادقة عليها وتنفيذها تؤكد أن الجانب التوقيعي للتخطيط لازال بعيداً عن تحقيق النتائج المرجوة منه.

وعومما فإن الوثائق التي جاء بها المشرع نتيجة لتطورات عرفتها سياسة التعمير تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الذي يعتبر مرجعاً للاختيارات الأساسية الموجهة للتنمية لمدة طويلة (25 سنة) ويوضع لجمع عماني (سكنى) متعدد الجماعات، وعملاً لا يوضع إلا لفائدة المدة الكبيرة، أما مخطط التهيئة فإنه وثيقة يعتمد عليها لتهيئة وتخطيط المنطقة التي يغطيها، وهي في الغالب جماعة واحدة (أو جزء منها) ويبين الاستعمالات العقارية المسموح بها، كما أنه يفصل ويوضح المقتضيات التي نص عليها مخطط توجيه التهيئة العمرانية، ويضعها موضع التنفيذ والإنجاز خلال مدة سريانه (10 سنوات). بينما تصميم التخطيق ما هو إلا حلقة وصل بين المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وتصميم التهيئة الذي يستوجب فترة ليست بالقصيرة لإعداده، مما قد يؤدي إلى فراغ قانوني طيلة فترة الإعداد هذه، في حين أن تصميم التنمية يتعلق بال المجال القروري، ودعت إليه الحاجة بعد إدراك المسؤولين ضرورة تهيئة العالم القروري وتخطيط تسييره العماني ليتكامل مع المخططات التي توضع للعالم الحضري.

هذه الوثائق إلى جانب وثائق أخرى⁹⁰ يتم توظيفها من طرف الإدارة لتنمية المجالات الحضارية والقرورية واحتواها جوانب من الأزمة الحضرية وامتصاص آثارها خاصة عندما يتعلق الأمر بالتصاميم المديبرية وتصاميم التهيئة.

90- مثل مقرر لخطيط حدود الطرق والساحات العامة الذي يمتاز باللامركزية على حلف الوثائق التعميرية المشار إليها أعلاه.

المطلب الثاني : أنواع وثائق التعمير

قصد إنجاز تخطيط حضري سليم وملائم للتطورات في هذا المجال وتحقيق تنمية فعالة ومنسجمة رتبت الإدارة ظروف وأشكال تنظيم المجال وتهيئته، وذلك عبر وثائق التخطيط والتي تلعب فيها وثائق التعميردور الرئيسي.

وقد مكنت هذه الوثائق من المساهمة في تنظيم التوسع العمراني وتقنين البناء، وتحديد المناطق المخصصة له، كما وضعت القواعد والضوابط التي يتعين الالتزام بها عند كل عملية تجزئة أو بناء. وهكذا تشكل وثائق التعمير من مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التنظيق وتصميم التهيئة كما حددها القانون 12.90 المتعلقة بالعمير من خلال قراءة المجال الذي تغطيه هذه الوثائق والأهداف المرسومة لها والآثار المترتبة عنها والمدى الزمني لسريان مفعولها، والتكامل فيما بينها، يتضح بجلاً أن هذه الوثائق تمكن من وضع إطار عام ومتكملاً لتخطيط نمو المجالات الحضرية، وتبدأ من تحديد الاختيارات العامة للتهيئة من أجل تنمية متناسقة وتصل إلى تدقيق استعمالات البقع التي يحددها تصميم التهيئة.

كما أن المجالات التي تغطيها حسب ما حدتها المادة الأولى من القانون المتعلقة بالعمير السالف الذكر (الجماعات الحضرية - المراكز المحددة والمناطق المحيطة بها 15 كلم بدءاً من المدار الحضري والمجموعات العمرانية) تؤكد هذه الشمولية المجالية، ولعل تمديد المناطق المحيطة إلى 15 كلم، أحسن مؤشر على هذه الصفة، خاصة وأن هذه النطاقات هي مجالات تطور المدن بامتياز، وهي التي تعرف جل إن لم نقل كل الأحياء، غير القانونية.

إن مقتضيات هذه الوثائق تبدو على درجة كبيرة من الإهاطة بقضية التخطيط الحضري، كما تشكل إطاراً قانونياً ملائماً لتهيئة الفضاءات الحضرية، ضمن خلالها يتم إنتاج المجال الحضري وهيكلته وتحسين نسيجه العمراني وذلك تماشياً مع الأهداف المرسومة من طرف السياسة العمرانية التي تبنته السلطات العمومية المختصة.

ولإدراك مفهوم هذه الوثائق ومعرفة مختلف المراحل التي تمر منها وكذلك الأطراف التي تسهر على إنجازها قسمنا هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الأول التعمير التقييري وفي الفرع الثاني التعمير التنظيمي وفي الفرع الثالث مخطط التجديد الحضري.

الفرع الأول: التعهير التقديرى: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية

لقد كان المغرب من الدول السبعة إلى إقرار خلال القرن العشرين، إطاراً قانونياً في مجال التعهير، خصوصاً التعهير التنظيمي، وقد ظل قانون التعهير بحكم طبيعته الاستعمارية يتسم بالتدخل الآني وال المباشر. فكان المشرع بذلك يعنى بالجانب التنظيمي، ويغفل المجال التقديرى الذي يعتمد على التخطيط المستقبلى والشمولي في معالجة المشاكل، وكان التنظيم يركز على المدن الرئيسية الكبرى، مما جعل السلطات المغربية ترث وضعية صعبة بعد الاستقلال من حيث التوازن الجغرافي بين مختلف المناطق ومشاكل السكنى المستعصية. هذه الوضعية جعلت الدولة تفكر في خلق أدوات مكملة لتجاوز النقص الحاصل في مقتضيات ظهير 1952 في مجال التخطيط، وبذلك كان انتظار سنة 1992 لوضع حد لهذه الوضعية، وبالتالي إدراج مخطط التوجيه للتهيئة العمرانية كوثيقة تعهيرية تتمتع بأرضية قانونية ولها نفس القوة القانونية التي تحضى بها الوثائق التنظيمية الأخرى.

إن اعتماد آلية التخطيط التقديرى والتي أسس لها سند قانوني بمقتضى قانون 12.90 المتعلقة بالتعهير، ليعد تطوراً إيجابياً في حد ذاته في استيعاب أهمية وشمولية الإشكالية الحضرية مع باقي مكونات المجال، علماً أنه في هذه الحالة وباعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يغطي المناطق الحضرية ومحيطها القرى، تطرح إشكالية ضرورة التوفيق بين عنصريْن أساسين:

التحكم في سرعة التمدن المتزايد بفعل تنامي الحاجيات من جهة، ومن جهة أخرى حماية المناطق المحيطة بالمدن من استثنابات السكن الصفيحي والعشوائي مع الحرص على المحافظة على الأراضي الفلاحية ذات الإنتاجية العالية وكذا الأراضي الغابوية في مواجهة هذا التوسيع العمراني، وهو ما ترمي إليه هذه المخططات وكذا وثائق التعهير التنظيمية الأخرى إلى تحقيقه.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يعتبر وسيلة للراسة المجال الحضري وضوابط دراسة شمولية ومستقبلية وبالتالي تعمل على رسم الصورة العامة التي سيأخذها المجال مستقبلاً حيث تستغرق مدة سريانها 25 سنة وهي تسري على المجال الحضري كله.

بالإضافة إلى الضواحي المحيطة به و التي تشكل آفاق التوسيع العمراني للمدينة. و ظهر هذه الوثيقة قد تم في فرنسا باسم التصميم المديري للتهيئة والتعهير عند صدور قانون التوجيهي العقاري بتاريخ 31 ديسمبر 1967 و أخذ عن محتواها مشروع قانون الإطار للتهيئة الحضرية و القروية الذي تم إعداده سنة 1970 و أطلق عليها المشرع المغربي اسم التصميم المديري. و في التصميم الخامس 1981 - 1985 كانت باسم التصميم المديري للتهيئة الحضرية أما القانون المتعلقة بالتهيئة الحضرية للدار البيضاء، الصادر في 25 يناير 1984 فقد سماها التصميم التوجيهي للتهيئة الحضرية ثم جاء القانون الجديد للتعهير ليطلق عليها اسم المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

والمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يتكون من رسوم بيانية و تقارير مكتوبة تحدد التوجهات الكبرى للتخطيط العمراني بالنسبة للمنطقة التي يطبق عليها.

وبالتالي اتساع نطاق تطبيقه و تعدد أهدافه يخضع مخطط توجيه التهيئة العمرانية قبل تطبيقه إلى عدة عمليات تتعلق ببحثه و المصادقة عليه و عند الاقتضاء، مراجعته. و لا يصبح وثيقة أساسية مرجعية إلا بعد المصادقة عليه.

وسنفصل الحديث في هذه الوثيقة التعميرية لمختلف المراحل التي تمر منها من خلال الفقرات التالية:

الفقرة الأولى : تعريف و نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية:

يعتبر مخطط توجيه التهيئة العمرانية وثيقة للتخطيط الحضري تطبق على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية و التجارية و الاجتماعية⁹¹، كما أنها تعتبر وثيقة تعميرية تنظيمية تساعده على تنسيق أشغال و أعمال مختلف الفاعلين و المتتدخلين في المجال الحضري من دولة و جماعات ترابية و مؤسسات عمومية، بالإضافة إلى الخواص باعتبارهم مستثمرين في الميدان العقاري و الاقتصادي⁹². كما يمكن أن يشمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية جماعة أو عدة جماعات

91- المادة 2 من القانون 12-90 المتعلق بالتعهير، كما تم تعديل وتنقيمه، الجريدة الرسمية عدد 1594 بتاريخ 14 محرم عام 1413 موافق 15 يونيو 1992 .

92- المادة 3 من نفس القانون .

حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة و كذلك إن اقتضى الحال جزء، أو سائر تراب جماعة قروية أو جماعة قروية مجاورة⁹³.

الفقرة الثانية: أهداف ومحنت مخطط توجيه التهيئة العمرانية

تهنف هذه الوثيقة بصفة عامة إلى التخطيط والتنظيم العام للمدينة، وتعمل على تحديد البنية التحتية لاستقبال واستقطاب الاستثمارات العمومية والخاصة، حيث إنها تضع الخطوط العريضة لتهيئة المدينة مع وضع التجهيزات الأساسية الكبرى التي سيتم إنجازها داخل تراب المدينة مع تحديد التوجيهات المستقبلية لبنيانية المجال العمراني.

ويهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى تحديد مجموعة من الأهداف ذات صفة اقتصادية واجتماعية و التي تسعى بوجه خاص إلى ما يلي:

1. تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسبة على الصعيدين الاقتصادي

و الاجتماعي للرقة الأرضية المعنية.

2. تحديد المناطق العمرانية الجديدة و تواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ بوجه خاص على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها.

3. تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين موقع المناطق الزراعية والغابوية - المناطق السكنية وكثافتها - المناطق الصناعية - المناطق التجارية - المناطق السياحية - المناطق المثلثة بارتفاعات كارتفاقات عدم البناء، و عدم التعلبة والارتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية. - الأماكن الطبيعية و التاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا- المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها و حمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا - التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية و منشآت الموانئ الجهوية والموانئ و السكك الحديدية و المؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية - المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.

4. تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تحديدها أو هما معا.

93- المادة 2 من قانون 12-90.

94- المادة الرابعة من الفصل الأول من قانون التعهير 12-90.

5. تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية .

6. تحديد مبادئ تنظيم النقل.

7. حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط و بيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بأولوية خصوصا تلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

و استنادا إلى هنا كله ، نلاحظ أن المشرع قد توخي من وراء المخطط تحقيق هدفين رئيسيين :

- وضع إستراتيجية عامة يجب أن يعمل المخططون في إطارها أثناء وضعهم لمختلف مشاريع التهيئة والتعهير، سواء على مستوى التعهير التنظيمي أو على مستوى التعهير العملياتي (تجزئات- بناءات- تقسيمات...)

- تنظيم استعمال الأراضي في إطار من التكامل بين المناطق والحرص على التنسيق بين كافة المتدخلين في هذا المجال.

و تجدر الإشارة ، أن مخطط توجيه التهيئة العمرانية يشتمل على وثائق بيانية وعلى تقرير كتابي ، فالوثائق البيانية تشتمل على الخصوص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي و تحدد المناطق الزراعية و الغابوية كما تتضمن إن اقتضى الحال تصميما لصيانة التراث التاريخي و إبراز قيمته ، أما التقرير الكتابي و هو الذي يبرز و يشرح التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ، كما يشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التنظيق و تصاميم التهيئة و تصاميم التنمية⁹⁵.

إن وضع هذه التصاميم الأخيرة هو الذي يعطي في الحقيقة مفعولا للمخطط إزاء المالك العقاريين لأنها هي التي سوف توضح استعمالات العقارات بنوع من التفصيل والبيان فهي تغنو نافذة المفعول إزاءهم كما يصبح المخطط التوجيهي للهيئة العمرانية ساري المفعول إزاءهم و إن بطريقة غير مباشرة.

الفقرة الثالثة : دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة و بمساهمة الجماعات الترابية.⁹⁶ تقوم الإدارة المكلفة بالتعهير بإعداد البراسات التمهيدية للمدن التي يعنيها الأمر، والتي تقوم بها إما بنفسها أو تكلف بها مكتبا من مكاتب البراسات الخاصة، الذي يقوم في نفس الوقت بإعداد مشروع المخطط، وبناء على هذه المعطيات، يتم تحديد المجال الذي يغطيه المخطط الذي تجري فيه البراسات المبنائية الازمة لإعداد مشروع المخطط، وتتناول البراسات المبنائية مختلف الجوانب التي تهم المدينة والمرافق العامة والسكنية والموارد المالية العامة وكذلك العلاقات الاقتصادية الموجودة بين هذه المدينة والمدن المجاورة.

ويجب على الإدارات والمؤسسات العمومية أن تمد السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير، بكل الوثائق المتعلقة بمشاريع التجهيز على الصعيد الوطني أو الجهوي المراد إنجازها في إطار الدائرة الترابية للمخطط التوجيهي، ويجب تسليم هذه الوثائق في أجل لا يتعدى 3 أشهر يبتدئ من تاريخ الطلب.

وبعد هذه المرحلة يعرض المشروع على الإدارة المكلفة بالتعهير و التي تقوم مصالحها المختصة (قسم التخطيط الحضري ب مديرية التعهير و الهندسة المعمارية) بدراسة المشروع وإبداء الاقتراحات واللاحظات الازمة.

و قد وضع المرسوم الصادر بتطبيق القانون رقم 90-12 مؤسستين لضمان التنسيق والاستشارة الضروريتين في مرحلة دراسة وبحث مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية. و تقوم هاتان اللجان بدراسة و متابعة إعداد مشروع المخطط على المستوى المركزي والمحلية قبل عرضه على أنظار الجماعات الترابية المعنية قصد دراسته.

فعليا يختص اللجنة المركزية فيتم تكوينها تحت رئاسة السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير أو من يمثلها و تكلف ببحث و توجيه البراسات المنجزة في مختلف مراحل وضع المخطط التوجيهي⁹⁷. وتضم هذه اللجنة ممثلي الوزراء و مدير أملاك الدولة أو ممثله، الولاية وعمال

96- المادة 6 من نفس القانون .

97- المادة الرابعة من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر لي 27 من ربیع الآخر عام 1914 هـ موافق 14 أكتوبر 1993 المتعلقة بتطبيق القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعهير، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993 .

الأقاليم المعنية ، رؤساء مجالس الجماعات الترابية ، وعند الاقتضاء مدير الوكالة الحضرية و يمكن للجنة أن تستدعي كل إدارة أو شخص ترى فائدة في الاستئناف برأيه و تقوم بمهام سكرتارية اللجنة الإدارية المكلفة بالتعهير ويتولى رئيس اللجنة إعداد جدول أعمالها.

وبعد انتهاء الإدارة المكلفة بالتعهير من إعداد مشروع المخطط و دراسته من طرف اللجنة المركزية يعرض على لجنة محلية للتعهير.

اللجنة المحلية طبقاً لمقتضيات المادة 5 من مرسوم تطبيق قانون التعهير، تتتألف من: الوالي أو عامل الإقليم أو العمالية المعنية رئيساً ومن أعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالية أو الإقليم و المحدثة بموجب الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 168-1-75 بتاريخ 25 من صفر 1397 موافق 15 فبراير 1977 المعتر بمقتضاه قانون يتعلق باختصاصات العامل - رؤساء مجالس الجماعات المعنية - رؤساء الغرف المهنية و يسمح النص للرئيس بدعوة أي شخص يرى في حضوره فائدة لأشغال اللجنة.

ويقوم سكرتارية اللجنة المحلية مثلصالح الخارجية للسلطة الحكومية المكلفة بالتعهير أو عند الاقتضاء الوكالة الحضرية و مهمة هذه اللجنة هي دراسة مشروع المخطط التوجيحي للتهيئة العمرانية و إبداء رأيها و اقتراحاتها بشأنه.

و تنص المادة السادسة من مرسوم تطبيق قانون رقم 90-12 المتعلق بالتعهير على أن اللجنة المحلية بعد انتهاء أعمالها يجب أن توجه في بحر خمسة عشر يوماً على الأكثر ملخصاً بهذه الأشغال مشفوعاً بمحضر عن هذه الأعمال إلى اللجنة المركزية قصد اتخاذ قرار في شأنه.

وبعد هنا تعرض السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير مشروع المخطط ما قبل النهائي على أنظار مجالس الجماعات المعنية لإبداء ما تراه في شأنه من اقتراحات داخل أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ إحالة المشروع عليها و ذلك لتتولى الإدارية المكلفة بالتعهير دراستها بمشاركة هذه المجالس، و سكوت هذه الأخيرة خلال الأجل المحدد يحمل على أنه ليس لها أي اقتراح في موضوع مشروع المخطط المحال عليها⁹⁸.

98- المادة السابعة من المرسوم التطبيقي لقانون 12.90 المتعلق بالتعهير

وهكذا بعد دراسة المشروع من طرف مختلف اللجان سواء، على المستوى المركزي أو المستوى المحلي، وإبداء الملاحظات والاقتراحات من طرف المجالس الجماعية المعنية، وإدخال التعديلات المناسبة التي تراها السلطة المشرفة على قطاع التعمير، يوافق على المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية رئيس الحكومة بمرسوم ينشر في الجريدة الرسمية بناء على اقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي وزير الداخلية وزير المالية و الوزير المكلف بالأشغال العمومية والوزير المكلف بالفلاحة.⁹⁹

وتجدر الإشارة، أن متابعة إنجاز مخطط توجيه التهيئة العمرانية إذا تعلق الأمر باللوائين التي توجد خارج اختصاص الوكالات الحضرية فإنه يتم تكوين مجلس لها الغرض بالولاية أو العمالة أو الإقليم ليتكلف بمتابعة تنفيذ التوجهات المحددة في المخطط التوجيهي وبالسهر على وضعه في جميع مراحله وتنشيطه وإحداثه وتنسيق أشغال التهيئة المقررة فيه¹⁰⁰.

و يتكون هنا المجلس تحت رئاسة الوالي أو العامل من:

- أعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالة أو الإقليم.
- ممثلي مجالس الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها
- ممثلي الغرف المهنية.

و يمكن أن يدعو الرئيس للمشاركة في أعمال اللجنة المنكورة كل شخص يرى فائدة في الاسترشاد برأسه. وعندما تشمل المناطق المدرجة في مخطط من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية اثنين أو أكثر من العمالات أو الأقاليم تسند رئاسة اللجنة المنكورة بالتناوب إلى العمال المعنيين بالأمر¹⁰¹.

و تشير المادة 11 من قانون 12-90 على أن المجلس يجتمع بناء على استدعاء من رئيسه كلما دعت الضرورة إلى ذلك و على الأقل مرتين في السنة. و يقوم رئيس المجلس بإخبار السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بانتظام بكل مراحل إنجاز مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

99- المادة الثامنة من المرسوم التطبيقي لقانون التعمير 12.90 السالف الذكر

100- المادة 9 من قانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير الصادر في 17 يونيو 1992 .

101- المادة 10 من قانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير الصادر في 17 يونيو 1992 .

الفقرة الرابعة: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

إن المخطط التوجيهي بعد الموافقة عليه يحدث أثراً سواً بالنسبة للإدارة أو بالنسبة للأفراد.

فبالنسبة للإدارة تؤكد المادة 9 من قانون التعهير 90-12 على أن الدولة والجماعات الترابية والمؤسسات العامة و على أشخاص القانون الخاص المعنية التي يكون رأس المال بها بأجمعه مملوكاً للدولة و الجماعات و المؤسسات العامة يجب أن تتقيد بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية و يتبيّن من هنا النص أن البرامج و القرارات الإدارية المتعلقة بها ينبغي أن تتطابق مع مقتضيات المخطط التوجيهي.

كما ينبغي على وثائق التعهير الأدنى (مخطط التهيئة - التنظيق - التنمية) أن تتقيد بأحكام مخططات توجيه التهيئة العمرانية المنصوص عليها في الفقرات 1-2-3 و 4 من المادة الرابعة من قانون 90-12 و لقد سبقت الإشارة إلى ذلك.

و في هذا الإطار فإن التدابير الواردة في هذه التصاميم يجب أن تحترم اختيارات التهيئة الموجهة للنمو المتناسب للمجال سواً على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي.

- تحديد المناطق العمرانية الجديدة و تواریخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية بها مع الحفاظ بوجه خاص على الأراضي الزراعية و المناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها .

- تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها و تجديدها أو بهما معاً.

أما فيما يخص وثائق التعهير (تصاميم التهيئة و تصاميم التنظيق و تصاميم التنمية) الموافق عليها قبل نشر النص الموافق بموجبه على مخطط التهيئة العمرانية ، فحسب المادة 12 من قانون التعهير 90-12 تظل سارية المفعول بشرط أن تكون أحكامها تتلاءم مع الخيارات الواردة فيه.

و في حالة مخالفة أحكام تصاميم التهيئة أو تصاميم التنظيق للتوجهات الأساسية المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية فإن على رئيس المجلس الجماعي بعد مداولات المجلس أن يتخذ قراراً داخل أجل شهر على الأكثر يقضي بعرضها على الدرس يسري مفعوله لمدة 6 أشهر و تحدد بمقتضياته المناطق التي يجب أن توضع لها تصاميم تهيئة جديدة.

أما بخصوص أثار مخطط توجيه التهيئة العمرانية إذا، الأفراد، فتشير المادة العاشرة من قانون التعهير 90-12 إلى أن كل مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية أو مشروع بنا، لا يمكن الإن في إنجازه في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطيق إلا إذا كان لا يتنافى والآحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلقة بالمناطق الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأرضي الواقعة بها.

و يميز النص بين حالتين : يتعلق الأمر في الحالة الأولى بتغطية لاحقة بمخطط توجيهي لمنطقة معينة توفر على تصميم تنطيق أو تصميم تهيئة ، فعند طلب رخص التعهير (البناء، و التجزئات السكنية) تطبق مقتضيات هذه التصاميم إذا كانت لا تتنافى و مقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

أما الحالة الثانية وهي حالة العكس فيتعين على الإدارة المكلفة بالتعهير أن تشروع في دراسة تصميم تنطيق جديد وبالتالي تصميم تهيئة جديد وفق المسطرة المشار إليها سابقاً و هي التي نصت عليها المادة 12 وأثناء هذه الفترة يؤجل رئيس المجلس الجماعي و فور نشر القرار عرض المشروع على الدرس ، البت في الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بنا .

الفرع الثاني: التعهير التنظيمي

يقصد بالتعهير التنظيمي كمقابل للتعهير التقيري تلك الوثائق التي يتم استعمالها من أجل تنظيم و تخطيط المدينة و تحديد التوجهات الكبرى و تنميتها على المدى المتوسط والبعيد من خلال إبراز و تنمية الوظائف التي تقوم بها أو تحديد وظائف جيدة لتنميتها.

والتعهير التنظيمي يتم بواسطة تصاميم سنعمل على توضيحها مبتدئين بتصميم التنطيق في الفقرة الأولى و تصميم التهيئة في الفقرة الثانية و تصميم التنمية في الفقرة الثالثة أما الأخيرة فسنخصصها لقرارات تخطيط الطرق العامة .

الفقرة الأولى : تصميم التنطيط

بعد إنجاز التصميم التوجيهي للتهيئة العمرانية، تأتي مرحلة إنجاز تصميم التهيئة، إلا أنه نظراً لما يتطلبه الإنجاز والمصادقة على وثائق التهيئة الحضرية من وقت، فإنه يتم اللجوء، في بعض الأحيان وبصفة احتياطية إلى إنجاز تصاميم التنطيط لتأخذ بعين الاعتبار ما أقره التصميم التوجيهي من توجهات عامة، و ذلك لهيف أن لا يتم إيقاف حركة التعهير والبناء، نهائياً في انتظار خروج تصميم التهيئة للمنطقة المعنية هنا من جهة ومن جهة أخرى لتفادي المضاربة العقارية و التوسع العمراني العشوائي و الغير ملائم الذي من شأنه عرقلة تصميم التهيئة القائم و إفراغه من كل محتوى و فعالية، و في هذا الإطار نصت المادة 13 من قانون 12.90 المتعلّق بالتعهير على أن : تصميم التنطيط يمكن الإداره والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على اختيارات مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وبهذا يمكن القول: بأن تصميم التنطيط يشكل مرحلة انتقالية بين وثائق التعهير التقديري و وثائق التعهير التنظيمي، حيث يسري مفعوله لمدة أقصاها سنتان، وقد نص المشرع على مسطورة وضع تصاميم التنطيط ، و كيفية تطبيقها في الفصل الثاني من قانون التعهير المخصص لغرض وضع تصميم التنطيط و دراسة مسطرة المصادقة عليه و الآثار المترتبة على ذلك، وهذا ما تم توضيحه في النقطة التالية.

أولاً: محتوى و غاية تصميم التنطيط

يهدف تصميم التنطيط إلى تمكين الإداره والجماعات الترابية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، ولبلوغ هذا الهدف يشتمل تصميم التنطيط على وثيقة تتكون من رسوم بيانية ونظام يحدد قواعد استعمال الأراضي¹⁰² أما غايتها فهي تمثل فيما يلي¹⁰³ :

- تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية -
 - منطقة سكنية - منطقة سياحية - منطقة صناعية ...
 - تحديد المناطق التي يمنع فيها البناء بجميع أنواعه .

102 - المادة 14 من قانون 12.90 المتعلّق بالتعهير .

103 - الفقرة الثانية من المادة 13 من قانون التعهير 12.90 .

- تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء ..
- تحديد المناطق التي يجوز فيها رئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استئجار مريض للبناء ..

ثانياً: مسطرة إعداد تصميم التنظيق

على غرار وثائق التعهير الأخرى التقىيرية و التنظيمية، يتم وضع مشروع تصميم التنظيق بمبادرة من الإدارة المشرفة على قطاع التعهير و بمساهمة الجماعات الترابية مع الأخذ بعين الاعتبار الاختصاصات المخولة في هذا الميدان للوكلالات الحضرية طبقاً للقوانين الجاري بها العمل ، و تتم عملية الإعداد بنا، على الدراسات التي تمت في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أو التقرير التمهيدي حول وضعية و إمكانيات المنطقة أو المبنية التي يهمها التصميم.

و اعتماداً على هذه المعطيات تشرع الإدارة المكلفة بالتعهير أو الوكالة الحضرية في إعداد التصميم بهدف عرضه على أنظار اللجنة المحلية لإبداء رأيها والإعراب عن اقتراحاتها بشأنه، و يجب أن تصل خلاصة أشغال اللجنة المحلية مدعمة بمحضر لهذه الأشغال إلى الإدارة المكلفة بالتعهير أو إلى مدير الوكالة الحضرية عند الاقتضاء، داخل أجل لا يتعدى 15 يوماً من نهاية أشغالها لأجل اتخاذ القرار، و يعرض مشروع التصميم في صيغته الجيدة على مجالس الجماعات التي يعنيها الأمر لبراسته و إبداء الاقتراحات حوله داخل أجل شهرين، و يعتبر مرور المدة المنكورة دون إبداء الجماعات لرأيها بمثابة عدم توفرها على أي اقتراح في الموضوع¹⁰⁴ ، و مباشرة بعد الاطلاع على ملاحظات المجالس الجماعية تتم دراسة تصميم التنظيق بصفة نهائية من طرف السلطة المركزية المشرفة على إعداده، و توافق عليه بقرار من الوزير المكلف بالتعهير و ينشر بالجريدة الرسمية.

104 - المادة 16 من قانون 12.90 المتتعلق بالتعهير .

ثالثا: الآثار المترتبة على تصميم التنطيط

كما هو معلوم أنه بمجرد نشر النص المصادق به على تصميم التنطيط في الجريدة الرسمية يصبح التصميم ساري المفعول و حسب المادة 17 من قانون التعهير 12.90 ، فإن سريان مفعول تصميم التنطيط لا يتجاوز سنتين من تاريخ نشر النص الموافق بموجبه عليه و تصبح مقتضياته لاغية بمراوره هنا الأجل ، و خلال هذه المدة تشييد العمارت في المناطق المسموح لها بها، كما أن المبني تبنى في الأحياء، المخصصة لها و نفس الشيء ، بالنسبة للمؤسسات المصنفة فتخصص لها منطقة تدعى المنطقة الصناعية ، كما تخصص منطقة لأنشطة الأخرى ، و الإدارات العمومية هي بدورها يجب أن تحترم التخصيص الذي قام به التصميم فيما يخص المنشآت و تطلب رخصة البناء، أو رخصة التجزئة لا فرق في ذلك بينها و بين الأفراد العاديين . كما تسهر السلطة الإدارية على مطابقة المشاريع للمناطق التي ستقام عليها، وذلك في انتظار تصميم التهيئة الذي يحدد بقعة الإجراءات التنظيمية المتعلقة بعمليات التعهير وكيفية استعمال الأرضي.

الفقرة الثانية : تصميم التهيئة

إذا كان التصميم التوجيهي للتاهية العمرانية يقوم برأسة المدينة أو التكتل الحضري على الصعيد الإجمالي ، فإن تصميم التهيئة يمثل أداة من أجل التوازن العملي والجمالي والذي انطلاقا من المعطيات الإجمالية يعالج التفاصيل الجزئية لإحياء المدينة ويحدد حق استعمال الأرضي.

و تصميم التهيئة يعتبر أول وثيقة تعميرية ضمنها قانون التعهير المتعلق بتهيئة و توسيع المدن¹⁰⁵ وكان أول مخطط اعتمد على السلطات الإدارية في عهد الحماية لتهيئة و تخطيط المدن و تنظيم الاستعمالات العقارية و إحداث المناطق و إنجاز التجهيزات والمرافق الأساسية و قد تمسك المشرع المغربي به في كل الإصلاحات التي عرفها قطاع التعهير حيث عمل به في ظهير 1952 الذي تم نسخه بقانون رقم 12.90 و الذي تناول تصميم التهيئة من المادة 18 إلى 31 منه كما عمل على إدخال بعض التحسينات قصد مواكبة المستجدات التي عرفها

105 - يتعلق الأمر بظهير 16 أبريل 1914 بشأن تصفيف الأبنية و الطرق و التصاميم الموضوعة لتهيئة المدن و توسيع نطاقها والحرمات و الجباريات المفروضة على الطرق.

قطاع التعهير بالمغرب¹⁰⁶، والتصميم أداة لترجمة اختيارات مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى تدابير قانونية ملزمة للإدارة وللغير و يتم إعداده انطلاقا من معطيات تصميم التنظيق و تنفيذ المقتضيات الأساسية لمخططات توجيه التهيئة العمرانية.

و تصميم التهيئة يوضع كما سبق الإشارة إلى ذلك ليغطي رقعة أرضية سواء كانت جماعة حضرية أو مراكز محددة أو مناطق محطة بالجماعات و المراكز المحددة وأخيرا المجموعات العمرانية، بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

و يمكن أن يغطي كذلك تصميم التهيئة جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية و يستوجب نموها العماني المرتقب تهيئة الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة أو الإقليم المعنى في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس¹⁰⁷.

و أوضحت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي لقانون التعهير¹⁰⁸ على أن إحداث هذه المناطق يتم بقرار صادر عن السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة و السلطة الحكومية المعهود إليها بالوصاية على القطاع المعنى بالأمر.

و للإحاطة بهذه الوثيقة و توضيح مختلف المراحل التي تمر منها ارتأينا إتباع الخطوات التالية :

أولاً: غرض و محتوى تصميم التهيئة

يتكون تصميم التهيئة من وثقتين : الأولى فهي تتكون من رسوم بيانية تبين الشكل الذي تتبعه المدينة أو جزء منها أو نموها أو اتساعها أما الثانية هي عبارة عن مقتضيات قانونية تحدد ضوابط استعمال الأرضي و الارتفاعات و الالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة و متناسقة و قواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية .

106 - الهادي مقداد ، السياسة العقارية في مبيان التعهير والسكنى ، مرجع سابق ص 137 .

107 - المادة 18 من قانون 12.90 المتعلق بالتعهير .

108 - يتعلق الأمر بالمرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربیع الآخر عام 1414 موافق 14 أكتوبر 1993 المتعمق بتطبيق القانون 12.90 المتعلق بالتعهير ، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 موافق 20 أكتوبر 1993 ص 2061 .

وتجدر الإشارة، أنه عكس المخطط التوجيهي الذي يتوجه أساسا إلى السلطات الإدارية لتسير على نهجه وخطاه في تهيئة وتنمية المناطق والتجمعات، فإن تصميم التهيئة يتوجه مباشرة إلى العموم فهو الذي يحدد بشكل مضبوط كيفية الاستعمالات والتدخلات في مجال التعمير والإسكان، وبالتالي فإنه يهدف إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية:¹⁰⁹

- تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة الأنشطة الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها و ذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية و منطقة تجارية و منطقة سياحية و منطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية و منطقة غابوية.
- المناطق التي يمنع فيها البناء، بجميع أنواعه.
- حدود الطرق (المسالك و المساحات و مواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها.
- حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة و الحائق و البساتين) و ميادين الألعاب و الساحات المباحة المختلفة كالساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها.
- حدود المساحات المخصصة للأنشطة الرياضية الواجب إحداثها و حدود المساحات المخصصة للأنشطة الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها.
- المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كالسكك الحديدية و توابعها والتجهيزات الصحية و الثقافية و التعليمية و المباني الإدارية و المساجد و المقابر.
- المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية و المنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية و المراكز الترفيهية.
- الأحياء و الآثار و المواقع التاريخية أو الأثرية و المواقع و المناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية.
- ضوابط استعمال الأرضي و الضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى المطبقة على البناء، و لكل جزء من أجزائه و طريقة تسبيجه و شروط إقامة العمارت

¹⁰⁹ المادة 19 من القانون 12.90 المتعلق بالتعبير السالف النكر

و توجيهها و مواقف السيارات المنسقة و المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني و نسبة المساحات الممكّن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض و الارتفاعات المعمارية.

- الارتفاعات المحدثة لمصلحة النظافة و المرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة، و كذلك الارتفاعات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت.

- المناطق المفتوحة للتلوّع العماني حسب برنامج زمني محدد.

- دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تحبيبها.

- المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص .

ثانياً: مسطرة إعداد تصميم التهيئة

تشتمل مسطرة إعداد تصميم التهيئة على عدة مراحل تبتدئ من التدابير الاحتياطية التي يمنحها القانون قصد استعمالها كطريقة وقائية لتنقل إلى مرحلة البراسة و البحث و التنتهي بمرحلة المصادقة.

1 - التدابير الاحتياطية

تبداً عملية الشروع في إعداد مشروع التصميم بإنجاز الدراسات الميدانية الالزمة لمعرفة وضعية المنطقة من الناحيتين الاقتصادية و الاجتماعية و وضعية التجهيزات التحتية و الفوقية و ما تتوفر عليه من مرافق عامة عنئذ يصدر رئيس مجلس الجماعة بمبادرة منه و بعد تناول المجلس في ذلك أو بناء على طلب من الإدارة المكلفة بالتعهير أو الوكالة الحضرية¹¹⁰ عند الاقتضاء، قرارا يقضي بعرض تصميم التهيئة على الترس يحدد المنطقة التي يشملها تصميم التهيئة و يستمر مفعوله لمدة 6 أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية. و خلال هذه المدة يمكن لرئيس مجلس الجماعة أن يؤجل البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية و يجوز تمديد هذا الإجراء لمدة واحدة مماثلة للأولى، غير أن هنا التأجيل ليس مطلقا إذ يمكن لرئيس المجلس أن يمنع بصفة استثنائية الترخيص بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعهير إذا كانت المشاريع المزمع إقامتها تتلاءم مع مقتضيات المخطط التوجيبي أو يتلاءم مع التوجهات العامة للنمو الحضري للمنطقة المعنية في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العماني¹¹¹.

110 - المادة 21 من قانون 12.90 المتعلق بالتعهير.

111 - المادة 22 من قانون 12.90 المتعلق بالتعهير.

و لعل الدافع الأساسي إلى الإقدام على هذا الإجراء (التابير الاحتياطية) هو سد الفراغ الذي قد يحصل خلال الفترة الفاصلة بين الشروع في الدراسات و البحث العمومي وبين المصادقة على مشروع التصميم و هي فترة قد يستغلها المضاربون للتملص من مقتضيات التصميم الجيد التي تلوح في الأفق و كذلك لتفادي الأعمال التي يمكن أن تأتي منافية لمقتضيات التصميم الجديد و تعرقل تنفيذه مستقبلا.

2 - وضع تصميم التهيئة

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الإدارة المكلفة بالتعمير و بمساهمة الجماعات الترابية المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار الاختصاصات المخولة في هذا الميدان للوكالات الحضرية طبقاً للقوانين الجاري بها العمل¹¹². ويحال مشروع التصميم من طرف الإدارة المختصة على لجنة محلية¹¹³ حسب مقتضيات المادة 20 من المرسوم التطبيقي لقانون التعمير الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 1993 من أجل الدراسة وتنسيق مواقف واقتراحات الإدارات. ويتعيين على رئيس اللجنة المحلية أن يوجه بعد انتهاء أعمالها ب 15 يوماً بياناً موجزاً لهذه الأشغال إلى الإدارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية لاتخاذ القرار المناسب.

3 - إجراءات بحث تصميم التهيئة

بعد إعداد صياغة مشروع التصميم على ضوء اقتراحات أو ملاحظات اللجنة المحلية تقوم الإدارة المكلفة بالتعمير أو إدارة الوكالة الحضرية بصياغة المشروع ما قبل النهائي لعرضه على أنظار المجلس أو المجالس الجماعية المعنية لدراسته. ولعل الهدف من استشارة هذه المجالس هو إضفاء طابعاً ديمقراطياً على وثيقة أعدتها المصالح المركزية للدولة، فهذه الاستشارة هي محددة الأجل حيث تنص المادة 24 من قانون التعمير 12.90 في فقرتها الثانية والثالثة على أنه يتعيين على المجالس التي سقناها، أن تبدي داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها ما يعني لها في شأنه من اقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات الترابية التي يعنيها الأمر. وإنما لم تبد المجالس الأنفة النكر أي رأي داخل الأجل المنصوص عليه وإن سكوتها يحمل على أن ليس لها أي اقتراح في موضوع التصميم المحال إليها .

112 - المادة 23 من نفس القانون المنكور أعلاه .

113 - فيما يخص تأليف اللجنة انظر المادة 5 من المرسوم رقم 2-92-832 صادر في 27 من ربیع الآخر عام 1414 موافق

14 أكتوبر 1993 بتطبيق القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير.

إلى جانب هذه الاستشارة نص القانون الجيد على استشارة جيدة تخص عموم المواطنين من خلال إجراء بحث علني عن منافع ومضار مشروع التهيئة الذي ينظم لفائدة السكان وخاصة منهم الذين يمتلكون عقارات داخل المنطقة التي يغطي ترابها التصميم، هنا البحث يستمر شهرا كاملا ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدده دراسته، و على رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والإشهار الالزمة قبل بدء البحث¹¹⁴.

و يلاحظ أن المدة المخصصة للمجلس أو المجالس المعنية هي شهر واحد بدل شهرين مادام أن الشهر الآخر مخصص للبحث العلني عن منافع ومضار مشروع التصميم و هذه المدة غير كافية لاستشارة المجالس الجماعية، فكان من الأفضل أن يخصص للبحث العلني شهرا كاملا وللاستشارة الجماعية شهرين و تخصيص وقت كافي لدراسة ملاحظات العموم إن كانت هناك ملاحظات و اقتراحات.

و حتى يكون جميع السكان على اطلاع بالبحث العلني صونا لحقوقهم فعلى رئيس مجلس الجماعة قبل تاريخ البحث العلني أن يقوم بنشر إعلان يبين تواريخ وانتها، هنا البحث و يشير إلى إيداع مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة، هنا الإعلان يجب أن ينشر في جرينتين يوميتين مسحوق لهما بتلقي الإعلانات القانونية وذلك لمرتين تفصل بينهما ثانية أيام و يكون كذلك محل ملصقات بمقر الجماعة¹¹⁵.

و يمكن للعموم خلال مدة البحث العلني أن يطلعوا على مشروع تصميم وأن يقوموا بإبداء ملاحظاتهم بالذخير المفتوح للذك بمقر الجماعة أو أن يبعثوا بها بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصيل إلى رئيس المجلس الجماعي المختص.

و تنص الفقرة الأخيرة من المادة 25 من قانون التعمير الجيد على أن يتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة دراسة الملاحظات المعتبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإداره.

و بعد انتهاء أجل الشهرين المخصصين لدراسة تصميم التهيئة من قبل المجالس الجماعية تبعث هذه الأخيرة إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير اقتراحاتها مرفقة بملف البحث

114 - المادة 25 من قانون 12.90 المتصل بالتعمير.

115 - المادة 23 من المرسوم التنفيذي لقانون التعمير 12.90 المشار إليه أعلاه.

العلني، فيتم الاتصال مع الوكالة الحضرية إن اقتضى الأمر ذلك دراسة كل المقترنات لاتخاذ القرار الملائم.

و في الأخير تتم الموافقة على المشروع النهائي لتصميم التهيئة بمقتضى مرسوم يتخذ بناء على اقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير و ينشر في الجريدة الرسمية.

أما فيما يخص مراجعة تصميم التهيئة فإن المادة 26 من قانون التعهير 12.90 تنص على أنه : يتم تغيير تصميم التهيئة وفق الإجراءات و الشروط المقررة فيما يتعلق بوضعه و الموافقة عليه.

ثالثاً: الآثار المتعددة على تصميم التهيئة

إنه ب مجرد الموافقة على تصميم التهيئة تنشأ مجموعة من الحقوق و الواجبات تجاه الأشخاص العوميين و كنا الخواص و تعتبر الموافقة بمثابة إعلان للمنفعة العامة من أجل تنفيذ مقتضيات التصميم .

و تصميم التهيئة يعتبر من بين الوثائق القانونية ذات الطابع الخاص و التي تحدث آثارا قانونية قبل و بعد المصادقة عليها.

1 - آثار تصميم التهيئة قبل الموافقة عليه

تنص المادة 27 من قانون 12.90 المتعلق بالتعهير على أنه: ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني و إلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة لا يجوز الإن في أي عمل من أعمال البناء و الغرس و إحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف هذا المشروع.

وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطيق الذي يكون إنذاك ساري المفعول. بيد أنه إنما لم يتم نشر النص المشار إليه أعلاه خلال أجل اثنى عشر شهرا يبتدئ من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به، فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.

2 - آثار تصميم التهيئة بعد الموافقة عليه

نستعرض في هذه النقطة آجال نفاذ مقتضيات تصميم التهيئة و كذلك آثاره إزا، الأشخاص العمومية و إزا، الأفراد.

أ- آجال نفاذ مقتضيات تصميم التهيئة

طبقاً لل المادة 28 من قانون التعمير 12.90 يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بال عمليات ال لازمة لإنجاز التجهيزات العمومية (حدود الطرق - حدود المساحات الخضراء - حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها - الموقع المخصص للتجهيزات العامة - دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجسيدها .

و تنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضائه أجل 10 سنوات ي بدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية ، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الآفةذكر قبل اصرام أجل عشر سنوات .

وتجدر الإشارة أن الإدارية لم تعمل على سلوك مسطرة نزع الملكية داخل أجل 10 سنوات لعوالية لتاريخ الإعلان عن الموافقة على تصميم التهيئة ، كما أنها لم تعمل على تمييد مفعول هذا التصميم يجعل مفعول المرسوم المعلن عن المصادقة على تصميم التهيئة متاهيا بمرور الأجل القانوني . وهذا ما أكدته محكمة الاستئناف بالرباط في حكمها الآتي:

بنا، على المقال الاستئنافي المقيد بتاريخ 05/10/2007 من طرف الجماعة الحضرية للدار البيضاء، بواسطة نائبها الأستاذ..... ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، بتاريخ 08/01/2007 تحت عدد 02 في الملف رقم 384/2003.

وبنا، على العنكرة الجوابية المطلى بها بتاريخ 26/12/2007 من طرف نائب المستأنف عليهما الرامية إلى رد ما جاء في المقال الاستئنافي.

وبنا، على تختلف نائب المستأنف عن التعقيب رغم توصله بنسخة من الجواب و مرور الأجل المعنوح له من أجل ذلك.

وبنا، على الأوراق الأخرى المدللة بها في الملف.

وبنا، على المادتين الخامسة والخامسة عشر من القانون رقم 03.80 المحدث بموجبه:

محاكم استئناف إدارية

وبنا، على قانون المسطورة المدنية

وبنا، على الأمر بالتحلي الصادر بتاريخ 11/06/2008

وبنا، على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 04/03/2009.

وبنا، على المندادة على الأطراف ومن ينوب عنهم وحضور نانبا الطرفين.

وبعد تلاوة المستشار المكرر السيد.....لتقريره في الجلسة والاستماع إلى الآراء الشفهية للمفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق السيد.....الذي أكد ما جاء في مستنتاجاته الكتابية الرامية إلى إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديقاً بعدم قبول الطلب تقرر حجز القضية للداولة لجلسة 25/03/2009 وتم تدوينها لعدة جلسات كان آخرها جلسة 06/05/2009 للنطق بالقرار الآتي نصه بعده.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

في الشكل

حيث إن الاستئناف المقدم بتاريخ 05/10/2007 من طرف الجماعة الحضرية للدار البيضاء، بواسطة نائبه ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، المشار إلى مراجعه أعلاه قد جاء، مستوفياً لكافة الشروط الشكلية المطلبة قانوناً مما يتعيّن معه التصرّح بقبوله.

وفي الموضوع

حيث يستفاد من أوراق الملف ومضمون الحكم المستأنف، أن المدعى (المستأنف عليهما) تقدماً بواسطة نائبهما أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، بمقال افتتاحي بتاريخ 10/06/2003 وبمقال إضافي بتاريخ 10/09/2003 عرضاً فيهما أنه تبعاً لتصميم التهيئة لمدينة الدار البيضاء، والمصادق عليه بمقتضى المرسوم رقم 153.89 وتاريخ 17/03/1989 والذي يتضمن في جزء منه بمقتضى المرسوم رقم 170 اس بعرض 15 متراً لترتبط

بطريق مكة 25109 قرب المركب الرياضي « كهر ما » التابع لجمعية المشاريع الاجتماعية للمكاتب المستقلة لتوزيع الماء، والكهرباء، بالمغرب بتراب عمالة الحسيں الحسني عين الشق.

ونظراً لكون إنجاز هذه الطريق سيؤدي إلى اختراق ملك أحد الخواص الذي هو عبارة عن فيلا تسمى « أرض سباعي » رسمها العقاري عدد 134946 / 12 في ملكية المدعين والواقعة بطريق مكة الرقم 211 وأن إنجاز هذا الطريق سيؤدي إلى تقسيم العقار إلى شطرين تفصل بينهما الطريق رقم 70 أس ليصبح أحدهما غير قابل للاستعمال والجز الآخر ستتقلص مساحته مما يؤثر سلباً على قيمة العقار وطريقة الانتفاع به. وأن أجل سريان تصميم التهيئة قد فات، ذلك أن مرسوم المصادقة على تصميم التهيئة قد تم نشره بتاريخ 10/5/1989 بالجريدة الرسمية أي أنه مرت 14 سنة دون أن تتحدد الإدارة أي إجرا، وأن المادة 10 من قانون 12.90 المتعلقة بالتعهير تنص على أن انتهاك الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضائه، أجل 10 سنوات تبتدئ من تاريخ نشر البند القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للعرض نفسه فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات وإن عدم استئناف الإدارة على قرار مشروع شكل خطأ نتج عنه مباشرة ضرراً للمالكين يخول لهما حق المطالبة بالتعويض عن الحرمان من التصرف في حقهما لذلك التماس الحكم بمحو آثار تصميم التهيئة المنشور بالجريدة الرسمية 3993 وتاريخ 10/05/1989 والحكم تمهدياً بتعيين خبير قصد تحديد حجم الأضرار اللاحقة بهما من جراء الحرمان من استغلال عقارهما حالاً فترة سريان تصميم التهيئة مع حفظ الحق في التعقيب بعد الخبرة.

وبعد تبادل الطرفين منكريات الجواب والتعقيب أصدرت المحكمة الإدارية بتاريخ 07/07/2004 الحكم التمهيدي عدد 262 القاضي بإجرا، خبرة عهد للقيام بها إلى الخبير السيد، وبعد إنجاز هذا الأخير لتقريره المؤشر عليه من طرف كتابة الضبط بتاريخ 20/10/2004 وإدلا، الوكالة الحضرية للدار البيضاء، بواسطة نائبها بمنكرة مؤرخة في 1/4/2004 دفعت فيها بعدم اختصاص المحكمة الإدارية نوعياً للبت في الطلب وأحتياطياً الحكم بإخراجها من الدعوى وإدلا، نائب المدعين بمنكرة تعقيبية أصدرت المحكمة الإدارية بتاريخ 16/03/2005 حكمها عدد 312 القاضي باختصاصها نوعياً بالنظر في الطلب.

وبعد استئناف هذا الحكم من طرف الوكالة الحضرية للدار البيضاء، أمام المجلس الأعلى أصدر هنا الأخير بتاريخ 07/06/2006 قراره عدد 349 في الملف رقم 2005/4/1393 القاضي بتأييد الحكم المستأنف بعلة أن الطعن ليس موجهاً في النازلة ضد مرسوم اتخذه الوزير الأول حتى ينعقد الاختصاص للمجلس الأعلى لغرفة الإدارية المحتج بخرقه بل إن الطعن انصب فقط على محو الآثار المترتبة عنه قانوناً والمطالبة نتيجة ذلك بالتعويض وبذلك فهو يدخل في خانة الاختصاصات الموكولة للمحكمة الإدارية.

وبعد استيفاء المحكمة الإدارية للإجراءات القانونية أصرت حكمها المشار إلى مراجعه أعلاه القاضي بانتها، آثار تصميم التهيئة المصادق عليه بمقتضى المرسوم عدد 2.89.153 بتاريخ 17/03/1989 بشأن الرسم العقاري عدد 12/134946 مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ورفض باقي الطلبات وتحميل الخزينة العامة الصائر وهو الحكم المستأنف.

في سبب الاستئناف

حيث تعيّب الجماعة المستأنفة الحكم المستأنف ب عدم الارتكاز على أساس قانوني وبفساد التعليل الموازي لأنعدامه ذلك أنه تطبيقاً لمقتضيات الفصل 90 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير والفصل 4 من ظهير 30/07/1952 بمثابة قانون التعمير، فإن آثار المنفعة العامة تظل مستمرة إلى حين انتهاء، 20 سنة قابلة للتجديد لمدة مماثلة واحدة، مما تكون معه آثار المرسوم رقم 2.89.153 الصادر بتاريخ 17/03/1988 المتعلق بتصميم تهيئة عامة عين الشق الحي الحسني الذي خصص جزءاً من عقار المستأنف عليهما لتوسيعة الطريق العمومي ما زالت سارية ولم تنتهي بعد، لذا تلتمس المستأنفة إلغاء الحكم المستأنف وتصبيحاً الحكم برفض الطلب.

لكن حيث إنه تطبيقاً لنص المادة 90 من الظهير الشريف رقم 1.92.31 الصادر بتاريخ 17/06/1992 بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والفصل 4 من ظهير 30/07/1952 بمثابة قانون التعمير، فإن آثار المنفعة العامة تظل مستمرة إلى حين انتهاء، 20 سنة قابلة للتجديد لمدة مماثلة واحدة، مما تكون معه آثار المرسوم رقم 2.89.153 الصادر بتاريخ 17/03/1988 المتعلق بتصميم تهيئة عامة عين الشق الحي الحسني الذي خصص جزءاً من عقار المستأنف إلغاء الحكم المستأنف وتصبيحاً الحكم برفض الطلب.

لكن حيث إنه تطبيقاً لنص المادة 90 من الظهير الشريف رقم 1.92.31 الصادر بتاريخ 17/06/1992 بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، فإنه يبقى لتصاميم التهيئة التي قد تكون تمت الموافقة عليها في تاريخ نشر هذا القانون مفعولها المنصوص عليه في الظهير الشريف الصادر في 30/07/1952 في شأن التعمير إلى تاريخ نشر النص المأوفق بموجبه على تصاميم التهيئة الجديدة التي تحل محلها، لنا ونظراً لكون المرسوم رقم 2.89.153 الصادر بتاريخ 17/03/1989 القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة الجماعية الحضرية عين الشق وإعلان المنفعة العامة قد تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 3993 الصادر بتاريخ 10/05/1989 مما يبقى معه قانون التعمير الواجب التطبيق في نازلة الحال هو ظهير 30/07/1952 وليس القانون رقم 12.90.

وحيث إنه لتن نص الفصل 4 في ظهير 30/07/1952 بشأن التعمير على أن قرارات تصفييف الطرق والأبنية تكون نافذة طيلة مدة 20 سنة قابلة للتمديد لنفس المدة بمقتضى قرارات مماثلة، فإنه نص في الفصل 13 منه على أنه يصادق على تصميم التهيئة بظهير شريف وتعتبر هذه المصادقة إعلاناً أن الأشغال العمومية اللازمة لإنجاز التصميم هي من المصلحة العامة وتترتب عنها الآثار المبينة في الفصل الرابع المشار إليه أعلاه سواء فيما يتعلق بالطرق والواسعات الفارغة أو بالمواضع المشار إليها في الفقرة الرابعة من الفصل الثامن من نفس القانون. غير أن أصحاب الأراضي الخاصة بهذه المواضع يستردون حرية التصرف في الأراضي المنكورة، إذا لم يصرر قرار بنزع ملكيتها في داخل أجل قدره عشر سنين ويجوز تمديد أجل تصميم التهيئة بنفس الكيفية المطلوبة لتمديد أجل تصاميم التصفييف.

وحيث إن الثابت من أوراق الملف أن تصميم التهيئة المشار إليه أعلاه يقضي في جزء منه بعد الطريق رقم 70 أ س التي تخترق ملك المستأنف عليهما المسمى أرض سباعي ذي الرسم العقاري عدد 134946/12 الذي هو عبارة عن فيلا إلا أن الإدارة المعنية ورغم المصادقة على تصميم التهيئة بمقتضى المرسوم المشار مراجعته أعلاه ونشره بالجريدة الرسمية المؤرخة في 10/05/1989 لم تعمل على سلوك مسطرة نزع الملكية داخل أجل العشر سنوات المواتية لتاريخ الإعلان عن الموافقة على تصميم التهيئة، كما أنها لم تعمل على تمديد مفعول تصميم التهيئة حسب ما ينص عليه الفصل 13 من ظهير 30/07/1952 المشار لمضمنته أعلاه مما يجعل مفعول المرسوم المعلن عن المصادقة على تصميم التهيئة منتهياً بمرور الأجل القانوني ويكون معه المستأنف عليهما محققاً في المطالبة بالتصريح

بانتها، مفعول وأثار المرسوم المذكور ويبقى معه سبب الاستئناف غير مرتكز على أساس الحكم المستأنف مصادفًا للصواب وواجب التأييد.

و عندما يستعيد ملاك الأرضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء، الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة يجب أن يكون استعمال تلك الأرضي مطابقاً للغرض المخصص له المنطقة التي تقع فيها، أما فيما يخص الارتفاعات الأخرى لاسيما تلك المتعلقة بعمق البناء، أو عدم التعلية و كذا تخصيص مختلف المناطق (السكنية - الصناعية - التجارية - الزراعية - السياحية) والأحكام المتعلقة بالبناء، داخل هذه المناطق فهي بدون تحديد المدة.

و من بين أهم الارتفاعات المنبثقة عن تصميم التهيئة نذكر :

- ارتفاع عدم البناء، و يهدف هنا الارتفاع إلى منع البناء فوق الأرضي الواقع على الطرق والساحات العامة المرتفع إحداثها، كما أن ارتفاع عدم البناء قد يشمل العقارات التي تقع داخل المناطق المخصصة للحدائق و ميادين اللعب و كذا المساحات الحرة والمساحات المشرفة .

- عدم تغيير حالة الأرضي و الهدف من هنا الارتفاع هو الحفاظ على حالة الأرضي من حيث شكلها و طبيعتها التي كانت عليها وقت تطبيق تصميم التهيئة. هنا الارتفاع لا يطبق إلا على الأرضي الواقع على الطرق العامة و الساحات الحرة و الواقع المخصص .

- عدم القيام بإصلاحات غير إصلاحات الصيانة بالنسبة للمبني القائمة شريطة الحصول على إذن من رئيس المجلس الجماعي وفق الشروط والإجراءات المتعلقة بمنح رخص البناء .

- الارتفاعات المعمارية .

- الارتفاعات المحدثة لمصلحة النظافة و المرور و لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة، و يتعلق الأمر هنا بارتفاعات يحددها تصميم التهيئة أو ضوابط البناء .

ب - آثار تصميم التهيئة الموفق عليه بالنسبة للأشخاص العمومية

إن الأشخاص المعنوية العامة هي الدولة و الجماعات الترابية و المؤسسات العامة، فهذه البيانات تتلزم بإحداث كافة التجهيزات و إنجاز المشاريع كل هنا يتم في المجال الذي نص عليه التصميم و داخل أجل عشر سنوات حتى لا تكون (الأشخاص المعنوية العامة) ملزمة

باتباع مسطرة نزع الملكية وفق قانون رقم 7-81 الصادر في 5-6-1982 المتعلق بنزع الملكية .

و تجدر الإشارة أن تصميم التهيئة يعتبر بمثابة قرار تنظيمي كسائر القرارات التنظيمية، لذا فالإدارة تتقييد بأحكامه و مقتضياته و لا يوجد بينها و بين الأفراد أي تمييز، فالكل يجب أن يحترم مقتضيات التصميم تطبيقاً لمبدأ الشرعية.

أما فيما يخص تنفيذ التصميم فالمجالس الجماعية تتخذ جميع التدابير الضرورية لإنجاز و احترام مقتضيات تصميم التهيئة بتشاور مع المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعهير أو الوكالة الحضرية حسب الحالات، و من أجل ذلك يخول لها :

برمجة مشاريع التهيئة المتعلقة بإنجاز أهداف تصميم التهيئة باتصال مع الإدارات المعنية.

تحديد وضعيّة تقديم تنفيذ توقعات تصميم التهيئة بانتظام و على الخصوص إنجاز الأشغال و العمليات العمومية¹¹⁶.

ج - آثار تصميم التهيئة إزاء الأفراد

ينتج تصميم التهيئة آثاراً إزاء الأفراد بمجرد نشر نص المصادقة عليه، و تتمثل هذه الآثار في موافقة كل العمليات المزمع القيام بها من طرف الخواص مع إجبارهم باحترام أحكام التصميم أثناً، مطالبتهم رخصة التجزئ أو رخصة البناء، و كل إجراء خارج عن مقتضيات التصميم يكون مصيره الرفض . وفي هذا المنحى ذهبت المحكمة الإدارية بالرباط،¹¹⁷ أن القرار البلدي القاضي برفض الترخيص بالبناء، للطاعن بدعوى أن القطعة الأرضية من نوع فيها البناء، في حين أن تصميم التهيئة لا يشير إلى هذا المنع، يجعل القرار المنكور مشوباً بتجاوز السلطة لغب انعدام السبب، وكذلك لغب الانحراف في استعمال السلطة بعد أن ثبت وقوع الترخيص بالبناء في نفس المنطقة لأشخاص آخرين وبالتالي يكون مآل هذا القرار الإلغاء.

116 - المادة 27 من المرسوم التطبيقي لقانون 12.90 المتعلق بالتعهير.

117 - حكم رقم 879 ملف عدد 439 / 37! بتاريخ 1/10/98

وقد تم تأييد هذا الحكم من طرف الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا.¹¹⁸ لكن حيث إن المحكمة اعتمدت أساسا في حكمها إلغا، المقرر المطعون فيه وما أورده الخبير في تقريره من أن المنطقة المتواجدة بها الأرض المكررة تعرف بحرف C وهي مخصصة لإقامة مشاريع سياحية وترفيهية، وأنه سبق للمجلس البلدي المستأنف أن رخص لمالكى قطعتين أرضيتين متواجدان داخل المنطقة المنكورة التي توجد بها بقعة الطاعن، بإقامة مشروعين سياحيين بواسطة رخصة البناء، رقم 98/48 و 96/53، الشيء الذي يخرق مبدأ المساواة أمام الفرصة المتاحة.

ودون الخوض في مدى صحة النتائج التي انتهت إليها الخبرة المقررة في هنا الملف وكون الطرف المطلوب في الإلغا، - وهو الجماعة- كان بإمكانه المطالبة باستبعاد تقرير الخبرة والتماس إجرا، معاينة في إطار الفصل 67 من قانون المسطورة المدنية ما دام العقار المراد بناؤه يوجد فعلا داخل منطقة محظمة البناء، حسب مشروع تصميم التهيئة، فإن ما يثير الانتباه ويستدعي المناقشة هو كون الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط وكذا القرار الصادر عن الغرفة الإدارية المؤيد له اعتمد مبدأ المساواة كأساس للتسليم بأحقية طالب الإلغا، في الحصول على رخصة البناء على اعتبار أن أشخاصا آخرين قد سلمت لهم الرخصة في نفس المنطقة المدعى تحریم البناء فيها من طرف الإدارة.

ومما لا شك فيه أن الاحتجاج بخرق مبدأ المساواة لا يمكن أن يأتي إلا في الحقوق التي تستند على أساس قانوني أو تنظيمي، ومن تم لا يجوز خرق القانون تحت ذريعة المساواة، ذلك أنه إذا كان مقبولا الاعتداد بالمساواة من حيث ممارسة الإدارة لسلطتها التقديرية كما هو الحال في الترقية بالاختيار، حيث يحق للموظفين الذين تتماثل وضعياتهم أن يطالبوا الإدارة بتبعيهم بالترقية في حالة إقدامها على ترقية زميل لهم في نفس وضعياتهم الإدارية، فإنه من المتعذر قانونا التسلیم بالتمسك بخرق مبدأ المساواة حينما يتعلق الأمر بمجال يدخل ضمن سلطة الإدارة المقيدة وهو ما لم يتم مراعاته في النازلة.

وفي قضية أخرى للمحكمة الإدارية بالرباط¹¹⁹ تقدم الطاعن بطلب إلى الوكالة الحضرية بالرباط قصد الحصول على إيضاحات بشأن عقارين يملكونهما، فتوصل بجواب يؤكد بأنهما مهنيان للاستعمال التجاري، وقام على إثر ذلك بتكليف مكتب الهندسة المعمارية بإنجاز

118 - قرار رقم 998 بتاريخ 22 يونيو 1999 الملف الإداري عدد 96/1155

119 - حكم عدد 1238 بتاريخ 18/9/1998 الصادر في الملف رقم 79/129 /!

تصاميم لبناء، مركز تجاري، ثم بادر إلى تقديم طلب الحصول على رخصة البناء، من طرف رئيس الجماعة الحضرية باليوسفية وإندهش حينما أخبر بكتاب يشير إلى أن المنطقة مخصصة للسكنى فقط وليس للتجارة.. فأكد أنه صرف مبالغ مهمة وحصل على القروض اللازمة وضم إليه مجموعة استثمارية أجنبية لإعطاء المشروع أهمية عمرانية وتجارية على مستوى دولي.

وعلى الرغم من عدم جواب الأطراف المطلوبة في الإلغاء، فإن المحكمة قضت في تظلم الطاعن، بأنه وقع تغيير في تصميم التهيئة أصبحت بمقتضاه «د4» التي يتواجد بها عقار الطاعن مخصصة للسكنى من نوع «فيلا» وأقرت بأحقيـة الإدارـة في إحداث التغييرات الـازـمة على مشروع تصمـيم التـهـيـة خـدـمة لـلـمـصـلـحةـ العـامـةـ، مما لا يـبـقـيـ معـهـ لـلـمـتـضـرـرـ سـوـيـ الـطـالـبـةـ بالـتـعـويـضـ دـوـنـ إـمـكـانـيـةـ الـحـصـولـ عـلـىـ رـخـصـةـ بـالـبـنـاءـ.

و تجدر الإشارة أن تصميم التهيئة ككل الأنظمة يمكن تغييره حسب حاجيات الجماعة ولكنـ يـصـبـحـ أـكـثـرـ مـلـائـمـةـ لـلـحـاضـرـ، لـنـكـ فـهـوـ لـاـ يـمـنـحـ أـيـ حـقـ مـكـتـسـبـ، فـالـإـدـارـةـ يـجـوزـ لـهـ مـراـجـعـةـ بـعـضـ الـمـقـضـيـاتـ الـمـتـعـلـقـةـ بـالـتـجـزـئـاتـ رـغـمـ حـصـولـ أـصـاحـابـهاـ عـلـىـ التـرـخـيـصـ قـبـلـ الـمـوـافـقـةـ عـلـىـ التـصـمـيمـ الجـيـدـ حـيـثـ تـعـمـلـ عـلـىـ تـحـيـينـ الـلتـزـامـاتـ الـتـيـ يـتـضـمـنـهـاـ دـفـرـ تـحـمـلـاتـ الشـروـطـ وـ يـحـقـ لـهـ أـنـ تـضـيـفـ إـلـيـهـ كـلـ أـوـ بـعـضـ الـمـقـضـيـاتـ الـتـيـ يـنـصـ عـلـيـهـ التـصـمـيمـ¹²⁰.

وـ الجـيـدـ بـالـمـلـاحـظـةـ، أـنـهـ مـنـ خـلـالـ المـراـحـلـ الـتـيـ يـمـرـ مـنـهـ تـصـمـيمـ التـهـيـةـ فـإـنـهـ يـبـرـوـفـ بـ مرـحـلـةـ الإـعـادـأـ أـنـ مـسـاـهـمـةـ المـجـالـسـ الـجـمـاعـيـةـ تـظـلـ مـحـبـودـةـ مـقـارـنـةـ بـالـتـورـ الـمـهـيـمـ لـلـإـدـارـةـ الـمـكـلـفةـ بـالـتـعـمـيرـ، لـكـنـ دـوـرـ هـذـهـ المـجـالـسـ يـكـونـ أـسـاسـيـاـ عـلـىـ مـسـتـوـيـ تـنـفـيـذـ تـصـمـيمـ التـهـيـةـ.

لـهـنـاـ فـإـنـ الـأـمـرـ يـتـطـلـبـ إـعـادـةـ النـظـرـ فـيـ مـسـطـرـةـ إـعـادـ وـ درـاسـةـ تـصـمـيمـ التـهـيـةـ مـاـ يـحـقـقـ إـشـراكـاـ فـعـالـاـ لـلـمـجـالـسـ الـجـمـاعـيـةـ مـاـدـامـتـ هـيـ الـمـعـنـيـةـ بـالـأـسـاسـ بـالـتـنـفـيـذـ وـالـتـنـمـيـةـ الـمـحلـيـةـ هـنـاـ إـشـراكـاـ فـعـلـيـ فـيـ نـظـرـنـاـ يـبـقـيـ رـهـيـنـاـ بـشـرـوـطـ مـوـضـوـعـيـةـ أـهـمـهـاـ إـعـادـةـ تـأـهـيلـ المـجـالـسـ الـمـنـكـورـةـ عـنـ طـرـيقـ إـمـادـهـاـ بـالـمـوـارـدـ الـبـشـرـيـةـ الـكـفـأـةـ وـالـوـسـائـلـ الـمـادـيـةـ وـالـتـقـنـيـةـ الـلـازـمةـ مـذـ أـجـلـ تـخـطـيـطـ عـمـرـانـيـ فـعـالـ.

120 - عبد الرحمن البكريوي ، التعبير بين المركزية واللامركزية ، مرجع سابق ص 128 .

و من جانب آخر و من أجل ضمان ترجمة وثائق التعمير على أرض الواقع حتى لا تبقى وثائق بدون جدوى، لا بد من تقوية روابط التنسيق بين مختلف الأجهزة المعنية وتكونين تقنيين متعددي الاختصاصات لمتابعة إنجاز المشاريع المبرمجة.

وبذلك تكتسي هذه الوثيقة التنظيمية أهمية بالغة في تنظيم وخلق تنمية عمرانية منسجمة، كما تعتبر الأداة المرجعية الضرورية التي تستند إليها الجماعة:

- في دراسة طلبات رخص إحداث التجزئات ورخص البناء، ورخص التقسيم
- في البرمجة السنوية المتعلقة بالعمليات الخاصة بالتجهيزات المزمع تحقيقها.
- اقتنا، الأرضي وبناء الطرق والشبكات المختلفة وبناء المرافق الجماعية.

وكخلاصة لما سبق، أن إعداد وثائق التعمير وتزويد التجمعات العمرانية بها، لا يعتبر المبتغى الوحيد الذي تصبو السلطات العمومية الوصول إليه، فوضع وثائق التعمير وتركها حبيسة الرفوف بالإدارات العمومية دون تفعيل مقتضياتها على أرض الواقع، لن يؤدي إلى تحقيق النتائج المتواخدة من وراء إعداد وتزويد المناطق بتلك الوثائق.

وعلى اعتبار أن الهدف الرئيسي من وراء وضع وثائق التعمير، يتمثل في تحقيق تخطيط عمراني فعال وخلق تنمية اقتصادية واجتماعية وتأهيل التجمعات العمرانية التي يتم تزويدها بهذه الوثائق، بحيث تكون بمثابة المرجع بالنسبة لكل المتدخلين في ميدان التهيئة والتعمير، فإن قيمة هذه الوثائق التعميرية لا يمكن أن تظهر إلا عند تجسيد محتوياتها على أرض الواقع.

كما يؤدي تطبيق وإخراج محتوياتها إلى حيز الوجود، الوقف على حقيقة الدور الذي تلعبه في حماية وتوجيه وضبط النمو الحضري من جهة وإنعاش جودة الهندسة المعمارية وضمان تنساق أبنيتها حسب خصوصيات المدن والمناطق المحيطة بها.

فإدارات والأفراد مطالبون على حد سواء، باحترام ما تنص عليه هذه الوثائق، ويجب أن تكون مختلف عمليات التعمير التي يقومون بها ملائمة ومطابقة لما تقرره الوثائق. ويعتبر تبvier رخص التعمير كآلية من آليات تنفيذ مقتضياتها من الناحية التقنية.

الفقرة الثالثة : تصميم التنمية

إلى جانب الاهتمام بالعالم الحضري أصبح تنظيم المجال القروري بدوره محط الاهتمام، حيث تم تنظيم العمارت القرورية بإيجاد تخطيط خاص بها وملائم مع البنية القرورية دون إخضاعها إلى تصاميم التهيئة التي كانت تتسم بالتعقيد والبطء، لذا وقع اختيار المسؤولين على تصميم يدعى تصميم التنمية أو النمو، والذي تتميز إجراءاته بالبساطة والمرونة. فالبعد الوقائي لهذا التصميم يظهر جليا في حماية التكتلات العمرانية القرورية الموجدة خارج المدارس الحضرية.

وهكذا وبعد حصول المغرب على الاستقلال أثبتت تجارب السياسات العمرانية السابقة والتي ركزت كل الإمكانيات التي كانت متوفرة لإعداد وثائق تعهيرية خاصة بالمدن أنه لا يمكن تهيئة المناطق الحضرية بدون تهيئة المناطق القرورية التي لم تكن مشمولة بمقتضيات القانون المنظم للتعهير ولا تخضع لأي تخطيط خاص بها، بحيث إنها كلما عرفت نوعا من النمو إلا وتعتبر من المراكز المحددة، وتطبق عليها مقتضيات قانون 1952 المتعلق بالتعهير. وهو ما كانت تعرّضه عدة صعوبات، مردها تباين خصوصيات الوسط القروري عن الوسط الحضري وإلى تعدد وبيطء إنجاز وتنفيذ وثائق التعهير المطبقة في هنا الوسط الأخير على العمارت القرورية، الأمر الذي أفرز وضعا بقيت معه المناطق القرورية غير خاضعة لأي تخطيط بشكل حال دون تمكن السلطات الإدارية من مراقبة وتوجيه توسيع ونمو العمران الذي تعرفه تلك المناطق.

هذا الوضع حتم على المسؤولين ضرورة الاهتمام بتنظيم العمارت القرورية وذلك باتخاذ تخطيط خاص بها وملائم مع البيئة القرورية. فوكل الاختيار على إحداث وثيقة تعهيرية مبسطة سميت بـ تصميم التنمية و التي نص عليها الظهير الصادر في 25 يونيو 1960¹²¹. هذا التصميم يعتبر وثيقة تعهيرية من وثائق التعهير التنظيمي يتميز بالبساطة والوضوح، يظهر حقوق والتزامات المالكين العقاريين ويحدد التجهيزات والمرافق العامة التي سيعتمد إنجازها بالمناطق القرورية ويسنح الفرصة للمواطنين لإبداء آرائهم بقصد هذه التجهيزات أثنا، مرحلة البحث العلمي الذي يقام خلال مسطرة إعداد هذه الوثيقة.

121 - ظهير شريف رقم 1.60.036 الصادر في 30 دي الحجة 1379 الموافق لـ 25 يونيو المتعلق بتوسیع نطاق العمارت القرورية 1960 الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 موافق 8 يوليو 1960 ص 2098 .

أما فيما يخص المجالات التي تغطي هذه الوثيقة فإن ظهير 1960 لم يحددها بشكل واضح، لكنه اعتبر التكتلات القروية هي تلك التي لا يشملها قانون التعمير، بمعنى آخر، أن تصميم النمو يوضع لغير المناطق الآتية: المدن والمراعز المستقلة أو المحددة والمناطق المحيطة بها، وبهذا ترك سلطة تقديرية للإدارة من أجل تحديدها، لكن أمام تعدد المراعز وضعف الإمكانيات المالية والبشرية المتوفرة لدى الإدارة والتي تتطلبها عملية إعداد هذه التصاميم عمدت وزارة التعمير و السياحة و البيئة إلى إصدار منشور بتاريخ 29 مارس 1979 اقترحت فيه على جميع الإدارات التابعة لها في الأقاليم مجموعة من المعايير التي تساعده على اختيار المراعز القروية المفترض أن تحضى بالأسبابية على غيرها قصد تزويدها بتصاميم التنمية من بينها :

- المناطق التي تعرف نموا سكانيا ملحوظا
- المناطق التي يجب تعميتها من أجل استقطاب بعض الأنشطة والخدمات الازمة لفائدة السكان.

- المناطق السياحية
- المناطق المحاذية للطرق الرئيسية التي يجب تنظيمها بهدف تيسير حركة المرور .
- المناطق الطبيعية التي تستقطب السياح الزائرين و المفترض المحافظة عليها و صيانتها¹²².

و يلاحظ في هذا الصدد أن المجال الترابي الخاضع للتصاميم التنموية يتقلص كلما ارتفعت الكتل العمرانية القروية إلى درجة مركز محدد والتي تصبح عندئذ خاضعة لقانون 90.12 أي أنها تصبح داخلة في المجال الترابي الخاضع لتصاميم التهيئة.

و سنحاول الإلمام بهذه الوثيقة متبعين نفس النهج الذي سرنا عليه لدراسة الوثائق السالفة، حيث نتعرض لمسطرة إعداد هنا التصميم، تم نوضح بعد ذلك محتواه وفي الأخير نحاول دراسة الآثار القانونية الناتجة عن هذه الوثيقة سواء إزاء السلطات الإدارية نفسها أو إزاء الأفراد.

¹²² - عبد الهادي مقداد ، مرجع سابق ص 142

أولاً: مسطرة إعداد تصميم التنمية

بخصوص هذه المسطرة نجد أن الفصل الثالث من ظهير 25 يونيو 1960 ينص على أن تدرس التصاميم الخاصة بتوسيع نطاق العمارت القروية بسبعين من المصالح المختصة التابعة لوزارة الأشغال العمومية مصلحة التعمير) و لوزارة الفلاحة (قسم استثمار الأراضي والهندسة القروية). لكن و نتيجة للتغيرات التي عرفتها مصلحة التعمير و انتقالها من وزارة إلى أخرى أصبحت تصاميم التنمية تهـاـياـ من طرف الـوزـارـةـ المـشـرـفـةـ عـلـىـ قـطـاعـ التـعـمـيرـ بـتـعـاوـنـ وـتـنـسـيقـ معـ وزـارـةـ الفـلاـحةـ وـالـتنـمـيـةـ القـروـيـةـ.

وتأخذ مسطرة الإعداد مسلكين حيث يتم إعداد المشروع من طرف المصالح الإقليمية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير التي تقوم بإنجاز لائحة الجماعات التي ترى أنها في حاجة إلى تصميم تنفيذ تم توجيهها إلى الإدارة المركزية (مصلحة تصاميم التنمية) من أجل حصر هذه اللائحة، بعد ذلك تقوم الإدارـةـ الإـقـلـيمـيـةـ المـكـلـفـةـ بـالـتـعـمـيرـ بـعـرـضـ المـشـرـوـعـ عـلـىـ مـمـثـلـيـ الإـدـارـةـ المـرـكـزـيـةـ السـالـفـةـ الذـكـرـ قـصـدـ أـخـذـ رـأـيـهـاـ حـولـهـ، وـ فـورـ الـانتـهـاءـ مـنـ إـعـادـ المـشـرـوـعـ يـعـرـضـ هـنـاـ الأـخـيـرـ عـلـىـ المـجـلـسـ الجـمـاعـيـ لـإـبـدـاءـ رـأـيـهـ فـيـهـ وـذـلـكـ خـلـالـ مـدـةـ لـاتـجاـزوـ شـهـراـ وـاحـدـاـ، بـعـدـ ذـلـكـ تـأـتـيـ مـرـحـلـةـ الـبـحـثـ العـمـومـيـ وـهـيـ مـوـجـهـةـ لـعـمـومـ السـكـانـ قـصـدـ إـطـلـاعـهـمـ عـلـىـ التـصـمـيمـ وـمـعـرـفـةـ مـنـافـعـهـ وـمـضـارـهـ وـتـدوـينـ مـلـاحـظـاتـهـمـ أوـ تـعـرـضـاتـهـمـ فـيـ سـجـلـ خـاصـ وـذـلـكـ خـلـالـ شـهـرـ وـاحـدـ كـذـلـكـ¹²³ وـيمـكـنـ لـمـجـلـسـ الجـمـاعـيـ إـعادـةـ النـظـرـ فـيـ المـشـرـوـعـ فـيـ حـالـةـ عـدـ تـطـابـقـ رـأـيـهـ مـعـ مـاـ جـاءـ بـهـ الـبـحـثـ العـمـومـيـ وـذـلـكـ حـتـىـ يـتـمـ يـمـكـنـ المـجـلـسـ مـنـ اـخـذـ مـلـاحـظـاتـ السـكـانـ الـمـعـنـيـنـ بـعـيـنـ الـاعـتـبارـ¹²⁴.

وـ بـعـدـ اـكـتمـالـ جـمـيعـ إـجـرـاءـاتـ يـوـافـقـ عـاـمـلـ الإـقـلـيمـ عـلـىـ التـصـمـيمـ بـقـرـارـ يـوـجـهـ نـسـخـةـ مـنـ مـرـفـقـةـ بـالـتـصـمـيمـ إـلـىـ وزـارـةـ الدـاخـلـيـةـ مـنـ أـجـلـ المـصادـقـةـ عـلـيـهـ ثـمـ بـعـدـ ذـلـكـ يـتـمـ نـشـرـهـ بـالـجـرـيـدةـ الرـسـمـيـةـ.

123 - محمد السنوسى معنى، أضواء، على قضايا التعمير والسكنى بالمغرب ، مرجع سابق ص 36 .

124 - الفصل 3 من ظهير 063-063 المتعلق بتوسيع نطاق العمارت القروية

ثانياً: محتوى تصميم التنمية

يتكون تصميم التنمية من وثيقتين الأولى تتعلق بالمقتضيات القانونية التي تؤسس لتجهيزات التصميم و الثانية عبارة عن تصميم بياني للمناطق والتجهيزات التي ينص عليها.

و يهدف التصميم إلى تحديد المناطق الاقرية المخصصة للسكن و إحداث المنشآت الفلاحية و التجارية و الصناعية و إقرار ارتفاقات التعمير و كذا تحديد طرق السير الرئيسية و المواصلات .

و بالرجوع لمقتضيات الفصل الثاني من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارت الاقرية نجد ينص على أن تصميم التنمية يتضمن ثلاثة مناطق :

- المنطقة الأولى : تم تخصيصها للسكنى سواء منها الخاصة للفلاحين والمرافق المرتبطة بالاستغلال الفلاحي أو السكني أو التي لا علاقة لها بالإنتاج الفلاحي وهو ما تعتبره بمثابة رغبة في خلق مناطق حضرية داخل التراب الاقري¹²⁵.

- المنطقة الثانية: تجمع بها قطاعات متخصصة مرتبطة بالتجارة و الحرف والصناعة التقليدية أو العصرية أو الوظائف الإدارية.

- المنطقة الثالثة: هي التي يمنع فيها جميع أشكال البناء

ويعمل تصميم التنمية كذلك على تحديد أهم الطرق الرئيسية وكذا الطرق الثانوية التي يمكن إحداثها بموجب قرار التصفييف، و ذلك تفاديا لإجراء تغيير في تصميم التنمية.¹²⁶

ثالثاً: آثار تصميم التنمية

بمجرد المصادقة على تصميم التنمية تصبح مقتضياته سارية المفعول تجاه الأشخاص العموميين و الخواص.

125 - ينص الفصل 7 من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع العمارت الاقرية على : يمنع في العمارت الاقرية المتوفرة على تصميم خاص بتوسيع نطاقها تشييد أية بناية دون الحصول على إذن بالبناء، تسلمه السلطة المحلية وفي حالة سقوط هذه السلطة فإن الإنذار بالبناء، يعتبر منزحا بعد انصرام أجل شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب الذي يسلم عنه وصل إلى الموضع و يبطل الإنذار بالبناء صريحاً كان أم ضمنياً إذا لم يباشر البناء، في ظرف سنة ابتداء من يوم تسلم الإنذار أو انصرام أجل الشهرين المحدد أعلاه .

126- الفصل 6 من الظهير 60-063 المتعلق بتوسيع نطاق العمارت الاقرية، و كذلك الفصل الرابع (المواد 32 إلى 38) من قانون التعمير 12-90.

و ينص الفصل الثالث من ظهير 1960 أن قرار المصادقة هو بمثابة التصريح بأن الأشغال و العمليات الضرورية لإنجاز هذا التصميم تعتبر من المصلحة العمومية.

1 - آثار تصميم التنمية إزاء الإدارات العمومية

يعتبر تصميم التنمية مثله مثل تصميم التهيئة قرارا تنظيميا فهو يلزم الأشخاص العموميين بالسهر على احترام مقتضياته وتنفيذ توجيهاته بكل ما يتعلق بالبناء والصحة عملا بالميادين التالية: كل قرار أدنى من هنا التصميم يجب أن يحترم القواعد التي يتضمنها هذا الأخير.

أما فيما يخص بترخيص البناء أو الأعمال التي يتم إنجازها كالتجزئات أو فتح محلات صناعية يجب على رئيس المجلس الجماعي عند دراسة الطلبات المتعلقة بذلك الرخص التأكد من عدم تعارض البناءات مع مقتضيات التصميم.

2 - آثار تصميم التنمية إزاء الأفراد

تصبح مقتضيات تصميم التنمية والارتفاعات التي يتضمنها سارية المفعول إزاء الأفراد الذين يتحملون تخصيص أراضيهم حسب نوع الارتفاع الذي تتحمله، لذا فإن الأشخاص الذين يرغبون في بناء مساكن أو ما إلى ذلك أو إدخال تغييرات على ما هو موجود منها أو تجزئي عقارات موجودة داخل المجال الترابي الخاضع لتصميم التنمية ملزمون بالحصول على إذن أو رخصة مسبقة ضروري من أجل القيام بتجزئة عقار موجود داخل المجال الخاضع لتصميم التنمية غير أن تقسيم الأراضي قصد الاستغلال الفلاحي لا يخضع إلى إذن مسبق، وهنا ما نص عليه ضمنيا الفصل 10 من ظهير 1960 المتعلق بتوسيع العمارت القروية¹²⁷ وأكده المنشور رقم 182 الصادر عن وزارة الداخلية في هذا الصدد.

كما أن إحداث المؤسسات المضرة بالصحة أو الطمأنينة أو الخطيرة لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة و التي يجب أن تنص دائمًا على أمكنة إقامتها على بعد مسافة 500 م من العمارت القروية.

127 - تنص الفقرة الأولى من الفصل 10 من ظهير 1960 على : تعتبر تجزئة كل تقسيم أحد الأموال العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لتبني فيها عمارت للسكنى أو للصناعة أو للتجارة ثم بيع القطع أو كراؤها إما دفعة واحدة وأما الواحدة بعد الأخرى ويشترط أن تكون مساحة إحدى القطع أقل من الألفين وخمسمائة متر مربع (2.500 m^2). وتتوقف هذه العلية على إن تسلمه السلطة المحلية بعد موافقة رئيس مقاطعة الهندسة القروية عليه».

3 - أجال سريان آثار تصميم التنمية

نلاحظ من خلال قراءة الفصل 4 من مقتضيات ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بالعمارات القروية أن أجل صلاحية تصميم التنمية هي عشر سنوات فيما يخص الأنظمة والقواعد الخاصة.

- تخطيط الطرق الرئيسية

- الأماكن المخصصة للمساحات العمومية و المساحات الخضراء

- الأماكن المخصصة للبنيات والمصالح العمومية وكذا المنشآت الخاصة بالحياة الاجتماعية كالسوق وملحقاته.

هذه المدة قابلة للتمديد لمدة مماثلة بعد إجراء بحث عمومي يوم شهرا يطلع خلاله العموم على المقتضيات المراد تمديدها وتتوين ملاحظاتهم في هنا الشأن وذلك من أجل المحافظة على حالة الأرضي المخصصة لتلك المشاريع من كل تغيير قد يلحقها بها الأفراد في حين تبقى اختيارات تصميم التنمية المحددة في الفصل 11 من ظهير 25 يونيو 1960 غير محددة من حيث الزمان وذات آثار دائمة وهي :

- المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين وتشييد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي

- المناطق التي يمنع فيها كل بناء

- المناطق المخصصة لسكنى من نوع فلاحي وللتجارة والصناعة التقليدية والعصرية مع الإشارة إلى أن هذه الارتفاعات وإن كانت دائمة فقد أشار المشرع إلى جعل حد لتفادها عن طريق تعديل التصميم بنفس الشروط والمسطرة المتبعة في إعداده.

وتجدر الإشارة في الأخير إلا أنه بعد تناولنا لمختلف المراحل التي يمر منها تصميم التنمية ارتأينا أن نختم هذا المطلب بدور تصاميم التنمية في تهيئة وتطوير المراكز القروية و العيوب التي تحد من فعاليتها .

فتصميم التنمية جاء للمساهمة بشكل أو بآخر في تنمية وتهيئة المراكز القروية بعدها عرفت هذه الأخيرة تهيئا كليا في حقبة الاستعمار، كذلك من أجل تقليل التباينات الطبيعية والجغرافية التي أفرزت لنا مغربا ضعيفا و منعدم التجهيز وكذلك تجاوز مشاكل عديدة تعيشها الباادية على مستوى التعمير والتجهيز، بالإضافة إلى هنا، فالتصميم جاء

لتحديد مناطق بكيفية دقيقة لها دور كبير في تطوير نوعية التجمعات القروية حيث حظيت هذه الأخيرة بعناية كبيرة وتم تقسيم المناطق بكيفية وجيهة حسب استعمالها وتحديد أهم طرق المواصلات و إنشاء ارتفاقات التعهير و تحديد مناطق مخصصة لأغراض معينة للمنطقة العامة.

مناطق السكنى : و هي تشمل المساكن المجاورة للمؤسسات العمومية والأماكن التجارية و منشآت اقتصادية و اجتماعية و في هذا الإطار تم استصدار منشور عن مصلحة التعهير التابعة آنذاك لوزارة الأشغال العمومية 3-12-1964 لكي ينظم هذه البناء على شكل متتابع ، شرط أن تكون مساحة القطع الأرضية لا تقل عن 100 m^2 لأن تناثر البناءات القروية بكيفية عشوائية لا يساهم و لا يساعد الجماعات القروية على إنشاء كل الطرق المؤدية إلى مختلف المناطق ...

و أما خارج هذه المنطقة (أي المجاورة للمؤسسات العمومية فـيحق للأفراد تشيد البناء بالطريقة التي يشاون، لكن حتى لا تحدث بعض المشاكل على صعيد بعض الكتل العمرانية القروية، فإن الإدارة تنصح بإنشاء ثلاثة أنواع من مناطق السكنى و التي تختلف كل واحدة عن الأخرى .

- مناطق تتميز بإنتاج منتجات فلاحية : و التي تفترض المحافظة عليها وعدم تجزئتها إلى قطع أرضية ، حيث قرر ظهير 1960 بإقامة البناءات و المنشآت الالزامية لنشاطهم الفلاحي شرط أن تكون مساحة العقارات 2500 متر مربع .

- مناطق خاصة بالفيلات، و يتم إحداثها في حالة ضرورة تخصيص منطقة للمواطنين في قرى ذات طبيعة سياحية ، منجمية ، فلاحية عالية المستوى .

- مناطق مخصصة لسكنى الفلاحين و كل ما يحتاجونه من منشآت و الحد الأدنى للمساحة المطلوبة للاستفادة من رخصة البناء في هذه المنطقة فهي هكتار واحد على الأقل.

2 - مناطق النشاطات التجارية أو الصناعية، و تمثل هذه الأنشطة على مستوى التجمعات القروية قطاعا ثانويا مقارنة بالنشاط المهيمن بالبادرة المغربية والذي يرتكز بالأساس على الفلاحة .

بالنسبة لمحلات التجارة و الصناعة التقليدية، فيمكن أن تقام داخل الكتل العمرانية القروية، لكن لا بد من أن يحدد حجمها من قبل التصميم سلفا.

بالنسبة للمنطقة الصناعية و حتى لا تتوقف عملية استغلال الأراضي فلا حاجة إلى تهيئة منطقة من الدرجة الأولى أو الثانية في المجال الذي يحكمه تصميم التنمية فيمكن إقامتها بعد الحصول على رخصة. أما بالنسبة للمؤسسات الصناعية من الدرجة الثالثة فيمكن أن يخصص لها منطقة سلفا.

و لقد جاءت تصاميم التنمية كذلك لتحديد أهم طرق المواصلات والساحات العمومية والحدائق العامة حيث تقتصر التصاميم بتحديد الطرق الرئيسية للمواصلات والتي تضع المعالم العامة لتوسيع الكتل العمرانية القروية.

وبهذا المعنى تكون هذه الوثيقة التعميرية غير مهتمة بكافة الطرقات والمسالك المتواجدة بالكتل العمرانية القروية التي تغطيها و السبب راجع إلى كون مساحة القطع الأرضية التي يسمح التصميم ببناءها شاسعة و أن هذه القطع منتشرة و بعيدة الواحدة عن الأخرى، لكنه يمكن فتح الطرق الثانوية لتربيط بين الطرق الرئيسية من جهة، و تربط بين مختلف القطاعات من جهة أخرى¹²⁸.

و في نفس المحور أن تهيئة المراكز القروية و تفادي العشوائية و اللامبالاة في البناء و التعمير نجد أن تصميم التنمية يقرر ارتفاقات التعمير التي تختلف عن تصميم التهيئة بالمرونة و الوضوح بحيث لم يتم التنصيص صراحة إلا على ارتفاع عدم البناء، كما تمت الإشارة إلى ذلك ، لكن يمكن أن نستشف ضمنيا من صيغة الفقرة الثانية من الفصل الثامن من ظهير 1960 أن كل الارتفاعات التي لها علاقة ضمنيا بالتخفيط (حرمات المؤسسة لمصلحة الأمن العام + النظافة + الجولان + جمال المكان...) يمكن أن يحدثها التصميم .

و نشير على أن الوضعية التعميرية و السكنية للبادية المغربية تحسن بمجرد تغطيتها بتصاميم النفو حيث نسجل أن الوكالة الحضرية يمكنها أن تتدخل في السكن و والتجزئة القروية في حالتين :

- حالة تجمعات قروية متوفرة على تصاميم تنمية مصادق عليها،

¹²⁸ - عبد الرحمن البكريوي ، مرجع سابق ص 135 .

• حالة المناطق الواقعة خارج هذه التجمعات على طول السكك الحديدية و هنا التدخل يظهر لنا في مظاهرتين أساسين.

الأول : يخص البراسات حيث تهدف الوكالة إلى تغطية جل المراكز والجماعات القروية بوثائق التعمير إما بشراكة مع الجماعات القروية أو بالإمكانيات الذاتية للوكالة .

الثاني : يخص التأطير حيث تقدم الوكالة الدعم و المساعدة التقنية لمختلف الجماعات وخصوصا منها القروية و ذلك بتتبع المشاريع الإنمائية في ميدان البناء والتجهيز والتهيئة.

و بقي لنا في الأخير أن نشير إلى أنه بالرغم من الأهداف الكثيرة التي ترمي تصميم التنمية إلى تحقيقها فإن فعالية هذا التصميم تبقى محدودة ، ذلك أنه إذا سلمنا أن نجاح التعمير مرتبط بالسياسة العامة للبلاد و توجهاتها الاقتصادية و الاجتماعية إلا أن خلل أدوات التعمير يعزى إلى ما يشوبها من عيوب خلال مرحلتي التحضير والتنفيذ و إلى عدم إخضاع المجال القروي لوثيقة تعميرية واحدة .

1 - عيوب مرحلة إعداد تصميم التنمية

أ - على مستوى مشاركة الجماعات القروية

إن ما يسترعي الانتباه هو أن إعداد تصاميم التنمية يستلزم التنسيق بين ما تسنه وتحاطط له و بين ما تهدف إلى تحقيقه و هنا لن يتأتى بلوغه من طرف المجالس الجماعية فلا بد من ضرورة التكامل ما بين الدولة وهذه المجالس .

و هنا لا يمنع الدولة و الجماعات الترابية من التعاون في عملية إعداد هذه الوثائق باعتبار تطابق مجال أدوات التصميم و اللامركزية و دور المجالس الجماعية المسؤولة عن إنجاز الطرقات و المساحات العامة و مختلف المرافق الجماعية، لذا ينبغي أن تكون مشاركة هذه المجالس مشاركة فعلية في إعداد التصاميم بدل الاقتصار على استشارتها كما جاء في ظهير 25 يونيو 1960.

ب- على مستوى مشاركة الساكنة القروية

إن ما يميز قوانين التعمير هو ضرورة عرضها على السكان قبل إصدارها، وذلك بهدف استشارتهم بشأنها، حيث ألزم المشرع بفتح سجلات البحث العمومي حول منافع ومضار التصاميم التعميرية التي تهم جماعة حضرية أو قروية .

إلا أن السلطات المكلفة بالبحث العمومي وتنظيمها لا تهتم بهذا الجانب وبالتالي لا تحترم هذه المسطرة حيث لا تقوم بإشهار كاف لإخبار العموم بالبحث العمومي فتكتفي فقط بتعليق إعلان عن ذلك في مقر دار الجماعة .

2 - عيوب مرحلة التنفيذ

ما ننوه أن نشير إليه في هذه النقطة هو أن الإدارات المعنية بالتصميم لا تقوم بتنسيق كاف بينها أثناء التنفيذ، و يؤدي غياب هنا التنسيق إلى تعويق الفوارق بين الجهات حيث أن المشاريع تتمرکز في جهة أو جهات معينة دون أخرى .

ولعل ثاني مشكل يطرح في هذه المرحلة هو عدم التوفر على دراسة واقعية ميدانية تكشف عن الوضعية العقارية وعن ضعف الرصيد العقاري للدولة والجماعات الترابية و تعدد الأنظمة العقارية و تعقيد مسطرة اقتناص الأراضي بالإضافة إلى عيب آخر يتمثل في ضعف الإمكانيات المتوفرة و المخصصة لإنجاز مضمون التصاميم سواء على مستوى إدارات الدولة أو الجماعات القروية و يؤدي هنا إلى تأخر إنجاز المرافق أو عدم إنجازها .

هذا إضافة إلى الخروقات التي يتعرض لها تصميم التنمية و المتمثلة في سوء المراقبة و الفساد الإداري حيث يقع التواطؤ و التغاضي من طرف الإدارة و المخالف على تجاوز قوانين البناء و أنظمته ، هذا إلى جانب قلة الأطر التقنية المكلفة بإنجاز التصميم و مراقبة تنفيذ ضوابطه وأنظمته .

الفقرة الرابعة: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة بها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

إن قرار تخطيط حدود الطرق العامة ما هو إلا تصميم خاص بتهيئة الطرق و المساحات بالنسبة للأماكن التي لا يوجد بها لا تصميم تهيئة و لا تصميم تنمية ، فهو يعتبر أداة من أدوات التعمير و تخطيط للمدن لأنه يسمح للسلطة التي تضعه فتح طرقاً جيدة أو ساحات عمومية لم تكن موجودة من قبل ، كما أنه يسمح لها بإلقاء الطرق التي لم تعد صالحة بسبب أو آخر بالإضافة إلى تطبيق أو توسيع الساحات و الطرق الموجودة¹²⁹ .

129 - المادة 32 من القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير .

و لتعهير الفائدة وإدراك المغزى الحقيقى لقرار تخطيط حدود الطرق العامة ارتأينا أن نميز بين هنا الأخير وبين قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، وكذلك بينه وبين قرار معاینة تصفييف البناءيات.

بالنسبة للتمييز الأول فهناك تشابه في القرارين حيث إنهم معاً بمثابة إعلان عن المنفعة العامة من وراء إحداث أو تغيير حدود الطرق و الساحات، إلا أن القرار الثاني هو كذلك قرار بالتخلي بالنسبة للأراضي التي يغطيها، إذ فيه تعين الأرضي المراد نزع ملكيتها مع مشمولاتها و مساحاتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكين لها، بينما قرار التخلية بالنسبة للقرار الأول يتخذ داخل العشر سنوات المواتية لاتخاذه، أما بالنسبة للتمييز الثاني فإن قرار معاینة تصفييف الطرق يتنهى المهنـس البلـدي بعد معـایـنة أـسـس الـبـنـيـات المـزمـع بـنـاؤـها إـلـى جـانـب الـطـرـقـ العـمـومـيـة و التـأـكـدـ منـ بـنـاءـهاـ سـيـحـرـمـ التـصـفـيـفـ و التـرـتـيـبـ الذيـ قـرـرـهـ تصـمـيمـ التنـطـيقـ أوـ تصـمـيمـ التـهـيـئـةـ أوـ تصـمـيمـ التـنـمـيـةـ أوـ قـرـارـ تـخـطـيـطـ الـطـرـقـاتـ وـ السـاحـاتـ العـمـومـيـةـ¹³⁰.

و الملاحظ أن الفرق بين تصميم التهيئة و قرار تخطيط حدود الطرق العامة ليس بالشاسع مما يترك في بعض الحالات القول: بأن تصميم التهيئة ما هو إلا تصميم مكبر لقرار تخطيط حدود الطرق العامة، وهذا ما نلاحظه في مقـمـة ظـهـيرـ 16ـ أـبـرـيلـ 1914ـ الذيـ يـنـصـ فـصـلـهـ السادسـ عـلـىـ إـمـكـانـيـةـ إـعـادـ تصـمـيمـ عـامـ لـلـتـصـفـيـفـ يـسـمـيـ تصـمـيمـ التـهـيـئـةـ لـكـلـ مـدـيـنـةـ مـنـ المـدنـ الـوـاقـعـةـ فـيـ مـنـطـقـةـ الـحـمـاـيـةـ الـفـرـنـسـيـةـ ...»

ومن أجل توضيح هذه النقطة، فإننا سنحاول دراسة قرارات تخطيط حدود الطرق العامة من خلال الجوانب الأربع التالية: موضوع قرارات التخطيط- مسطرة إعدادها - آثارها - مساهمة الجوار.

أولاً: موضوع قرارات التخطيط

إن الموضوع الأساسي لقرارات التخطيط، يكمن في تحديد الطرق و الساحات العامة الموجودة أو التي يجب إنشاؤها أو إلغاؤها جزئياً أو كلياً.

و قرارات التخطيط حسب الفصل 32 من قانون 12.90 المتعلق بالتعهير تهدف إلى إحداث طرق جماعية و ساحات و مواقف عامة للسيارات أو تغيير اتجاهها أو عرضها أو حنفها كلياً أو

130 - عبد الرحمن البكريوي ، مرجع سابق ص 142 .

جزئيا، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود الطرق والساحات وموافق السيارات المزمع إحداثها أو إدخال تغيير عليها أو حنفها، وهو ما ينص عليه كذلك الجزء الثالث في الفصل السادس من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع العمارت القروية.¹³¹

وهكذا يلاحظ بأن قرار التخطيط يخلق وضعيات قانونية جديدة تتجلى في تغيير الحدود بين الملك الخاص والملك العمومي أو توضيح هذه الحدود ، وبهذا يبقى دائما مخالفات تصميم التهيئة - فقرارات تخطيط حدود الطرق العامة لا يمكن أن يتعدى الطرق والساحات العمومية، بينما يتعدى تصميم التهيئة هذا، لكي يشمل أشياء أخرى عديدة قد سبق ذكرها خلال دراستنا لموضوع تصميم التهيئة زيادة على هذا، أن تصميم التهيئة يمكن إعادة من أجل كتلة عمرانية بكمالها أو جزء منها بينما قرارات تخطيط حدود الطرق العامة فإنه يعد من أجل طريق واحد أو جزء من طريق أو نوع من الطرقات .

ويمكن في الأخير أن نستخلص بأن تصميم التهيئة يمكن أن يشمل على التدابير التي يشمل عليها قرارات التخطيط بينما لا يمكن لهذه الأخيرة أن تشتمل على كل ما يتضمنه تصميم التهيئة.

ثانيا: مسطرة إعداد قرارات التخطيط

قرار التخطيط هو عمل إداري يتكون من قرار و من رسم بياني يوضح مقتضيات القرار وحسب المادة 33 من قانون 12.90 ، فإن هذه القرارات تعرض على الإدارة المكلفة بالتعمير من أجل التحقق من ملاءمتها لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة إن و جدا ، ويجب أن تحمل هذه القرارات تأشيرة الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية حينما يكون القرار يتعلق بعقار من الملك العام أو مجاور له، بعد ذلك تعرض قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية لبحث عمومي علني لتمكين العموم من إبداء ملاحظاتهم والتي تدون في سجل يفتح لهذا الغرض على أن يشهر الإيداع ببلاغات تنشر على الأقل في جريدين يوميين وبملصقات تلصق بمقر الجماعة، وحسب الفقرة الثانية من المادة 33 فمدة البحث العلني هو شهر واحد بالنسبة لقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تخطيط حدود

¹³¹ - ينص الفصل السادس من ظهير 25 يونيو 1960 : « يصدر القواد في العمارت القروية المشار إليها في الفصل الأول من هنا الظهير قرارات يبشر بموجبها توسيع الطرق و الساحات العمومية الموجودة أو تسويتها و إلغاؤها كلا أو بعضا و كذا إنشاء طرق أو ساحات عمومية جديدة ...».

الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية .

و بعد نهاية مدة البحث العمومي العلني تقوم السلطة المكلفة بإعداد هذه القرارات بإدخال التغييرات المقترحة من طرف العموم و التي ترى أنها جبيرة بالأخذ بها ، ولعل السلطة المختصة في هذا المجال هي رئيس المجلس الجماعي بعد تناول المجلس .

و تنص المادة 30 من المرسوم التطبيقي لقانون التعمير 12.90 على أن : تنشر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها في الجريدة الرسمية وفقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 33 من قانون التعمير 12.90.¹³²

ثالثا: الآثار الناتجة عن قرارات تخطيط حدود الطرق العامة و قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية

تعد قرارات التخطيط منها مثل تصميم التهيئة معلنـة للمنفعة العامة و تنتج مجموعة من الآثار التي ينـتجها تصميم التهـيئة إلا أنها تـنتـج إلى جانب الآثار التي رأـينـها لـتصـمـيمـ التـهـيـئـةـ آثارـ خـاصـةـ بـهـاـ وـ هيـ التـيـ سـنـعـمـ عـلـىـ توـضـيـحـهاـ.

بداية لا بد أن نشير إلى أن آجال سريان مفعول آثار قرار تخطيط حدود الطرق العامة تتحدد في فترة عشر سنوات، غير أن هذه الآجال لا تزيد عن السنتين عندما يتعلق الأمر بقرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

وابتداء من تاريخ نشر هذه القرارات لا يجوز إدخال أي تغيير على الأرضي التي تشملها الطريق بأي بناء جيد أو تعلية أو توطة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في المبني المقامـةـ عـلـىـ الأـرـاضـيـ الـآنـفـةـ الذـكـرـ إـلـاـ إـصـلـاحـاتـ التـيـ تـقـضـيـهاـ صـيـانتـهاـ بـشـرـطـ أـنـ يـأـذـنـ فـيـ ذـلـكـ رـئـيـسـ مـجـلـسـ الجـمـاعـةـ وـفـقـ الإـجـرـاءـاتـ وـالـشـروـطـ المـقـرـرـةـ فـيـ الـبـابـ

الثالث من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.¹³³

132 - الفقرة الثالثة من المادة 33 من قانون التعمير 12-90: ولا يجوز طوال مدة البحث وإلى نشر القرار في الجريدة الرسمية تسليم أية رخصة لإقامة بنا، على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأرضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية على الأية تتجاوز هذا الحظر ستة أشهر.

133 - يختص الباب الثالث من القانون المكرر أعلاه بالأبنية، والذي ينقسم إلى خمس فصول يتناول في الأول منه رخصة البناء، وفي الثاني الاستعانة بالمهندسين المعماريين والمهمة المسئولة إليه وفي الفصل الثاني مكرر تنظيم الورش وفي الثالث رخصة السكن وشهادة المطابقة وفي الرابع ضوابط البناء، وفي الفصل الخامس أحكام مختلفة.

ويتضح من ذلك أن الهدف من هذه الارتفاعات، يتمثل في إخضاع القطع الأرضية التي ستحترقها إحدى الطرق والمباني التي تشييد على تلك القطع الأرضية إلى نظام قانوني خاص يلزم المجاورين لتلك الطرق باحترام حدودها ولا يسمح لهم بالبناء إلا على بعد معين من تلك الحدود.

وقد جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط¹³⁴ حيث يهدف الطلب إلى الحكم بإلغاء القرار المطعون فيه والقاضي بالترخيص بإقامة كشك فوق الأرض التي يدعى الطاعن أنها في ملكه.

وحيث أجابت الإدارة المطلوبة في الطعن بأن الكشك المرخص بإقامته يقع في ملك عمومي وليس في ملك الطاعن.

وحيث إن المحكمة سعيا منها للتأكد من الحقيقة أمرت بإجراه خبرة وأفاد الخبير في تقريره بأن الكشك موضوع النزاع فوق الملك العمومي وليس فوق أرض الطاعن وذلك بعد قيامه بعملية التحديد.

وحيث عاب الطاعن على تقرير الخبرة كون الخبير لم يقم بمسح القطعة الأرضية التي يملكتها مكتفيا فقط بنكر مساحتها ملتمنسا استبعاد التقرير المنكور والحكم وفق ما جاء في مقاله واحتياطيا الأمر بإجراه خبرة تكميلية.

لكن حيث إن الخبر قد أوضح بتفصيل في تقريره أن الكشك موضوع النزاع يبعد عن وسط الطريق العام ب 12,40 متر وأن الحدود القانونية للطريق العام هي 15 م من كل جانب انطلاقا من محورها وذلك حسب مرسوم القرار المنشور بالجريدة الرسمية عدد 3947 بتاريخ 22/6/2000.

وحيث إنه أمام هذه المعطيات يكون تقرير الخبرة قد استوفى كل شروطه الشكلية والموضوعية، لذا يتعمّن المصادقة عليه وبالتالي يبقى ادعاء الطاعن بملكية المكان القائم فوقه الكشك لا يستند على أساس لا سيما وأن الطاعن المنكور لم يدل بما يثبت عكس ما جاء في التقرير.

¹³⁴ - حكم عدد 475 بتاريخ 27/04/2000 ملف رقم 400/98 غ

وحيث إنه تبعاً لذلك يكون القرار المطعون فيه غير مشوب بتجاوز السلطة لأي عيب من عيوب المشروعية، مما يتغير معه الحكم برفض الطلب.

ويمكن القول: إن المشرع يرغم المجاورين على إحداث تلك الطريق بأنفسهم وتحت رقابة الإدارة، غير أن هنا ارتقاق يثقل كاهل الأفراد أصحاب العقارات، لأن الإدارة لا تعرف غناها اتخاذ قرار تخطيط الطرق أن الأشغال التي ينص عليها هل سيتم إنجازها أم لا، ومتى؟ والأكثر من ذلك أن أجل سريان قرارات التخطيط الذي هو عشر سنوات يمكن تمديده لأجل مماثل، الأمر الذي يؤدي إلى تجميد حقوق الأفراد بعدم استعمالهم لأراضيهم طيلة مدة عشر سنين أو عشرين سنة أو أكثر.¹³⁵

كما تجدر الإشارة إلى أنه إذا كان الغرض من قرار التخطيط هو إنشاء طريق جيد، فإن العقارات تتحمل نتيجة لذلك ارتفاقات الطرق بمجرد نشر ذلك القرار، ولو لم يتخذ مقرر التخلي الذي يعين بدقة الأراضي المشمولة بالقرار.

لذا صدر منشور من الوزير المكلف بالتعهير يوصي فيه السلطات المحلية عند القيام بالبحث العمومي تعين الأرضي التي ستتم منها الطريق في نفس الوقت دون الالتجاء إلى اتخاذ مقرر التخلي لا حقاً لما في ذلك من ضمان لحقوق الأطراف المالكة.

أما بالنسبة للأراضي التي لا تشملها إلا قرارات تخطيط حبود الطرق العامة ولم تعين فيها الأرضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، فيجوز طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 34 من القانون 12.90 ، أن تخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة بشرط لا يعوق الغرض الذي تخصص له الأرض مؤقتاً إنجاز التجهيزات المنصوص عليها في الخريطة المضافة لقرار تخطيط حبود الطرق العامة.

ويجب في جميع الحالات على مالك الأرض، عند مباشرة إنجاز التجهيز الآسف النكر، أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

كما تنص المادة 35 من القانون 12.90 على سريان الأحكام المقررة في القانون رقم 7.81 المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت على قرارات تخطيط حبود

¹³⁵ - Abdelaziz Benjelloun, Les limitations de la propriété en droit public Marocain, Editions techniques Nord Africain Rabat 1971 p 140

الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبها العملية، ما لم ينص على خلاف ذلك في القانون رقم 12.90 ، وإلا اعتبر تصرف الإدارة الخارج عن هذا الإطار اعتداء مادياً، وفي ذلك قضت المحكمة الإدارية بوجدة¹³⁶ حيث إنه لئن كانت المجالس القروية في إطار الفصلين 13 و 18 من قانون التعمير رقم 12.90 لها إمكانية إحداث مناطق معينة وطرق وساحات في إطار تصميم التهيئة، فإن المجلس المدعى عليه لم يدل بأي شيء من ذلك، إضافة إلى أن الخبير المنتدب ينفي وجود هذا التصميم.

وحيث إنه بالإضافة إلى ما ذكر لئن كان الفصل 32 من قانون التعمير يعطي لرؤساء المجالس الجماعية بعد مداولة المجلس أن يصيروا قرارات تهدف إلى إحداث طرق جماعية، فإن الملف حال مما يفيد صدور هنا القرار ومداولته المجلس بشأنه، علما بأن رئيس المجلس القروي نفسه يصرح للخبير بأنه لم يصدر أي مقرر بشأن فتح هذا الطريق.

وحيث إن الفصل 6 من ظهير 25/06/1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارت القروية يوجب بدوره إصدار قرار قبل توسيع الطرق العمومية.

وحيث إن تطبيق الفصل 37 من قانون التعمير المتعلق بمساهمة المجاورين للطرق في توسيعها مجانيًا إلى حدود مسافة معينة مرهون بوجود تصميم تهيئة ينص على إحداث هذه الطرق، أو اتخاذ مقرر في هذا الشأن طبقاً للفصل 32 أعلاه أو اتخاذ أي إجراء قانوني.

وحيث إنه بعدم سلوك رئيس المجلس القروي لفرخانة للمساطر المنكورة أعلاه وقيامه بفتح الطريق موضوع النزاع وتوسعتها مع تغييرها وتزفيتها دون احترام الإجراءات القانونية يكون عمله هذا من قبيل الاعتداء المادي.

غير أنه وللأسف وإن كان حق الملكية مضموناً ولا يمكن الحد منه إلا بمقتضى المنفعة العامة، فإنه والحالة هذه لا يمكن إرجاع الحال إلى ما كان عليه وتمتيع المتضررين بحيازة عقاراتهم نظراً لما يحمله المال العام من دلالة تقتضي الحفاظ عليه رغم خرق القانون ولا يبقى للأفراد إلا حق المطالبة بالتعويض.

وفي ذلك قضت المحكمة الإدارية بوجدة، لئن حيث إنه بالنظر إلى ما قامت به الإدارة من إنفاق أموال عامة على إحداث هذه الطريق وتوسعتها وتزفيتها حسبما يتبيّن من الصور

المدلل بها، وكذا من منكرات الطرفين والخبرة المنجزة في الموضوع، وبالنظر إلى كون هذه الأشغال قد انتهت في حين أصبحت الطريق مفتوحة للسير العام ينتفع بها العموم، فإن الأمر بالطرد من شأنه أن تترتب عنه نتائج وأضرار تمس المصلحة العامة التي سبقت الإشارة إليها والتي ترجح على المصلحة الخاصة للطاعن، علما بأن حقوق هذا الأخير مضمونة في طلب التعويض بما قامت به الإدارة المدعى عليها من اعتداء على حق ملكيته المضمن دستورياً والذي لا يجوز المساس به إلا طبق القانون.

وتجر الإشارة أنه طبقاً لأحكام المادة 36 من القانون 12.90 فإنه يتم تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الإجراءات المقررة لوضعها.

وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بـ تخطيط حدود طريق عام أو قرار يخص تخطيط حدود طريق عام مع تعين الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية متساوية لمدة سريان مفعول القرار محل التغيير.

رابعاً: مساهمة المجاورين في إحداث الطرق الجماعية:

فيما يخص هذه النقطة فالمادة 37 من قانون التعمير رقم 12.90 تنص على ما يلي:

يكون المالك كل بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزماً بالمساهمة مجاناً في إنجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء من أرضه يعادل مستطيلاً يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساوياً لطول واجهة الأرض الواقعه على الطريق المراد إحداثها على أن لا تتعدي المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية.

وهنا ما قضت به المحكمة الإدارية بفاس،¹³⁷ حيث يستفاد من مقتضيات المادة 37 من القانون 12.90 المتعلقة بالتعمير، أن المساهمة المجانية في إحداث الطريق التي تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية، تنحصر في قيمة قطعة أرضية تشكل مستطيلاً يمتد على واجهة الطريق المحدثة على عرض لا يتجاوز عشرة أمتار شريطة لا تتجاوز المساحة الواجب المساهمة بها في إحداث الطريق قيمة ربع العقار ككل، وهذا ما يعني أن أقصى نسبة للمساهمة المجانية لإحداث الطريق هي الرابع من مجموع مساحة العقار ككل.

وحيث إن ما زاد على هذه المساحة لا يندرج ضمن مقتضيات المادة 37 من قانون التعمير، ويكون بذلك المدعون محقين في المطالبة بالتعويض عن المساحة المنكورة

• إذا بقي من بقعة أرضية بعد أن يكون قد أخذ منها ما يلزم لإنجاز طريق عامة جماعية، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل، يجب على الجماعة أن تتملكه إذا طلب منها المالك ذلك.

• بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق و تملك الأجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك يكون المالك البقعة الأرضية دائناً للجماعة بالفرق بين مبلغ المساهمة المفروضة عليه وفق ما هو منصوص عليه أعلاه و قيمة المساحة المأخوذة من بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أو مدinya للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه».

ويؤخذ من صياغة المادة 37 من قانون التعمير، أن المساهمة المجانية لمالك بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية، تتحدد في عنصر ثابت محدد في عشرة أمتار بالنسبة لعرض الطريق وعنصر متغير على طول واجهة الطريق، ومساحة محددة في ربع القطعة الأرضية، وما دون ذلك يخول الحق في التعويض سواء لمالك الأرض أو الجماعة عند الاقتضاء.

وفي ذلك قضت المحكمة الإدارية بمكناس،¹³⁸ إن المساهمة المجانية للطريق العمومية تقوم على ثلاثة شروط مجتمعة من حيث الطول والعرض والمساحة، فتكون الأرض المنزوعة عبارة عن مستطيل عرضه لا يتجاوز عشرة أمتار وطوله يساوي طول الطريق، ومساحته لا تتجاوز ربع المساحة الإجمالية للقطعة المملوكة للطالب.

أما فيما يخص التعويض فإنه يحدد إما عن طريق المراضاة بين المعني بالأمر والإدارة أو عن طريق مسطرة نزع الملكية كما يحددها قانون 1982 مع مراعاة الحدود التي كانت للعقار عند افتتاح البحث العلني السابق لقرار إعلان المنفعة العامة، كما لا يمكن أن يدخل في تحديد تعويض النفقات المترتبة على الأشغال المأذون فيها أي الناتجة عن الصيانة المقامة على البناء أو عن الاستعمال المؤقت ولو بإذن من رئيس مجلس الجماعة .

و يتم تحصيل المبالغ المستحقة على ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة وفق القواعد المعمول بها لـتحصيل الضرائب المباشرة و يقوم الأمر بالصرف المختص بإصدار الأمر بـتحصيل ذلك.¹³⁹

الفرع الثالث: مخطط التجديد الحضري

يُقصد بالتجسيد الحضري، العمليات الرامية إلى العناية بالأنسجة الحضرية العتيقة والأحياء،
القيمة والمحافظة على التراث المعماري والحضاري للمدن وتنشيم المجالات الحضرية، سوا،
بالقيام بعمليات الهدم وإعادة البناء أو الترميم أو التجديد أو تطوير البنية التحتية والتزويد
بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنيات سكنية جديدة أو القيام بعمليات التهيئة العقارية مع
مراجعة شروط المحافظة على البيئة في كل العمليات المنكورة.

الفقرة الأولى: الغرض من تصميم التجديد الحضري

مع مراعاة توجهات وثائق التعمير الجاري بها العمل، يهدف تصميم التجديد الحضري إلى تثمين المجال الحضري وتحسين ظروف العيش والسكن، عن طريق القيام على الخصوص بما يلي:

- إعادة تأهيل النسيج المبني والتراث المعماري، وذلك بقصد تثمين قيمته الوظيفية والجمالية والاقتصادية والثقافية والبيئية
 - إحداث التجهيزات العمومية والجماعية أو تحسينها
 - إحداث مناطق خضراء أو تحسينها
 - إحداث أبنية معدة للتجارة أو للخدمات أو تحسينها

ويلزم أثناء عملية التجديد الحضري، إعطاء الأولوية للتجانس الاجتماعي كلما تعلق الأمر

١٤٠ بعمليات مندمجة.

¹³⁹ - الفقرة الثالثة من المادة 38 من قانون التعمير . 12.90

140 - المادة 22 من القانون 94. السالف المكر

الفقرة الثانية : مكونات تصميم التجديد الحضري

يشتمل تصميم التجديد الحضري على:

- وثيقة أو وثائق مكونة من رسوم بيانية

- نظام يحدد قواعد التجديد الحضري وقواعد التعاطي مع المباني الآيلة للسقوط

- برنامج تنفيذ العمليات المبرمجة في إطار تصميم التجديد الحضري الممتد إلى أجل أقصاه عشر سنوات.

الفقرة الثالثة : مسطرة إعداد تصميم التجديد الحضري

تؤكد المادة 24 من القانون 94.12 السالف الذكر، أنه قبل وضع تصميم التجديد الحضري، يتخذ رئيس مجلس الجماعة قرارا يقضي بتعيين حدود مناطق التجديد الحضري التي يشملها هذا التصميم.

يصدر القرار باقتراح من اللجنة الإقليمية، وبعد إبداء الرأي فيه من قبل مجلس الجماعة المعنى.

إذا كان مدار التحديد يغطي مجال جماعتين أو أكثر، يتخذ عامل العمالة أو الإقليم قرارا في هذا الشأن، بعد إبداء الرأي فيه من قبل المجالس المعنية.

وطبقا لأحكام المادة 25 من القانون 94.12، يتخذ مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري بمبادرة من الإدارة أو الوكالة، ولهذه الغاية، تتخذ جميع الإجراءات الضرورية لأجل معرفة انتظارات الفاعلين المؤسساتيين والاقتصاديين والاجتماعيين والثقافيين الرئيسيين.

يحال هنا المشروع على مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية، قصد إبداء الرأي فيه.

تتم الموافقة على مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بنص تنظيمي، ويتم تغييره وفق نفس الإجراءات والشروط.¹⁴¹

¹⁴¹ المادة 26 من القانون 94.12 السالف الذكر

الفقرة الرابعة: آثار تصميم التجديد الحضري

يعتبر النص القاضي بالصادقة على تصميم مناطق التجديد الحضري بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات الازمة لإنجاز الأعمال المقررة في التصميم.

تسري الآثار المترتبة عن إعلان المنفعة العامة إلى غاية إتمام البرنامج المشار إليه أعلاه، على ألا يتعدى أجلاً أقصاه عشر سنوات.¹⁴²

وطبقاً لأحكام المادة 28 من القانون 12.94 السالف الذكر، تقوم الوكالة بمتابعة تنفيذ المشاريع الواردة في تصميم التجديد الحضري بتشاور مع الفاعلين المعنيين، وتسهر على مطابقة هذه المشاريع للأهداف المحددة.

142 - المادة 27 من القانون 12.94 السالف الذكر.

خاتمة القسم الأول

من خلال معالجتنا للقسم الأول، تبين لنا أن التعمير كسياسة تقاطع فيه مجموعة من الأبعاد: السياسية، الاقتصادية، الاجتماعية، الإدارية والقانونية، ومن المفترض أن دراسة قضایا التعمیر ومشائله تقضی من الناحیة الموضوعیة تحليلا شمولیا يأخذ بالاعتبار كل الأبعاد السابقة لعدم الوقع في المقاربة التجزئیة التي تعطی نتائج عملیة.

فالتعمير يمكن اعتباره بمفهومه الحديث علما وفنا وقانونا وسياسة من السياسات العامة التي توظفها الدولة وإدارتها المحلية قصد التدخل في عدة ميادين اجتماعية واقتصادية. حيث إن وظيفته اليوم لم تعد تقتصر على توفير السكن فقط، بل توفير كل ما يحتاجه الفرد داخل محيطه السكني من المرافق الضرورية والتجهيزات الأساسية، وذلك قصد تلبية معظم الخدمات الاجتماعية الازمة لسكان المدن، حتى لا تتحول هذه الأخيرة إلى فضاءات معرقلة لكل الطاقات الإبداعية لدى الفرد والجماعة، وبالتالي معرقلة لكل برنامج تنموی تسعى الدولة إلى إنجاحه.

فالتعمير كموضوع للتفكير والدراسة يشكل نقطة تقاطع وتدخل وترتبط ب موضوعات أخرى، وهكذا فإنه من خلال أهدافه ووظائفه وطبيعته وتطبيقاته، نكشف عن العديد من علاقات تكامله بجوانب قانونية أخرى، ويبقى إعداد التراب الوطني والبيئة والعقارات أحد المواد ارتباطا بالتعمير، هنا الأخير يتميز بظهور عدة متداخلين في تدبير الشأن الحضري، وكل متدخل أدواته، مرجعياته القانونية وسائل عمله وإمكانياته المادية والتقنية، الأمر الذي يفرض اعتماد آليات وقنوات فعالة للتنسيق بين الوحدات الإدارية لبلورة النصوص القانونية والتنظيمية والدوريات المشتركة المتعلقة بقوانين التعمیر والتجزئات العقارية بشكل سلس ومبسط على أرض الواقع .

وفي جانب آخر تطرقنا إلى التخطيط الحضري كمفهوم وكاستراتيجية عمل صار يتصدر قائمة الأولويات في كل القضایا التي تشغّل جميع الدول، إيمانا منها بأهميته كمقاييس لتقدير الشعوب والبلدان، والتخطيط الحضري هو تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنياته، ثم تحديد هنا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزئها وانسجام أطرافها، وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها.

إن التحكم في ميدان التعمير من أجل تنظيمه وتوجيه التوسيع العمراني يفرض وجود إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على مستوى التخطيط العمراني. وفي هذا السياق حدد المشرع مجموعة من الوثائق التعميرية قصد توظيفها في تنمية وتنظيم المجالات الحضرية والمناطق القروية المجاورة لها وبالتالي استبعاد كل الاستعمالات المتنافية لضوابط التعمير، هذه الوثائق تعتبر النظام القانوني للتخطيط الحضري كما تعتبر من بين الآليات الأساسية والمركبة لاشتغال الدولة في ميدان التعمير، والأداة الأساسية لاستغلال الأراضي وضمان حسن استعمالها، سواء على المستوى القريب أم البعيد، إذ تهدف الدولة من ورائها إلى ضبط مختلف الاستعمالات العقارية على المستويين المكاني والزمني، وتعمل الدولة من خلال هذه الوثائق على برمجة التجهيزات الضرورية للجماعات السكنية.

القسم الثاني : آليات التعهير العملياتي

يحظى التعهير العملياتي ببلادنا والذي يقصد به إخراج مقتضيات وتجهيزات وثائق التعهير إلى حيز الوجود بأهمية كبيرة لدى المختصين والمهتمين بهذا الشأن وكذا لدى السلطات العمومية، لذا فقد بدأ اهتمام هذه الأخيرة بالنمو الحضري منذ الحقبة الأولى من القرن الماضي، حيث تم إصدار ومراجعة عدة تشريعات بهذا الخصوص كلما دعت الضرورة إلى ذلك وكلما استجدة حاجيات وظروف تحتم ذلك. وإذا كانت هذه التشريعات تأتي الواحدة تلو الأخرى بالجديد عبر حقب مختلفة، وتلبية لحاجيات معينة، فلا أحد يجادل في أن المبادئ العامة الرئيسية المعتمدة منذ سنة 1914، المتمثلة في التجزيء والبناء، حيث أدرك المشرع منذ وقت مبكر أن العمليات المتعلقة بهما، إذا ما تركت لإرادة الأفراد قد يترب عنها إحداث تجزئات عشوائية ومباني لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها قانوناً، مما سيشكل تهديداً لأرواح ومتلكات المواطنين. لذلك كان هاجس المشرع، من خلال التعديلات التي شهتها النصوص القانونية المنظمة للتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وتلك المخصصة لقطاع البناء الذي يتم مباشرته في المجالين الحضري والقروي، وذلك بهدف التأكيد من أن الأشغال تتم وفق المقتضيات القانونية الجاري بها العمل ولا سيما وثائق التعهير.

ومن اللازم التأكيد على أن فعالية المراقبة الإدارية على عمليات البناء تقتضي استمرارها في الزمان بالقدر الكافي الذي يسمح للسلطات الإدارية بمراقبة هذه العمليات منذ بدايتها إلى غاية الانتهاء منها واستعمال التجزئات والمباني المشيدة في الغرض المخصصة لها.

وللمزيد من التوضيح، حاولنا تقسيم هذا القسم إلى فصلين عالجنا في الأول التجزئات والأبنية كآليات للتعهير العملياتي، أما الثاني فخصصناه للرقابة في مجال البناء والتجزيء وجزر المخالفات.

الفصل الأول : التجزئات والأبنية كآليات للتعمير العملياتي

يعتبر التعمير العملياتي من المفاهيم الحديثة التي يقصد بها إحدى الأساليب المترجمة ضمن الوسائل التسierية للفضاءات الحضرية والمرتكزة على عدة معطيات مجالية واقتصادية وسياسية واجتماعية.

ومفهوم التعمير العملياتي شامل لجميع مظاهر تنفيذ السياسة سواء تعلق الأمر بتقييد وثائق التعمير على اعتبار، أنها هي التي تجسد السياسة المتبعة في ميدان التخطيط الحضري أو على مستوى المبادرين المرتبطة بتهيئة المجال بإعادة الهيكلة والتدخل في ميدان السكنى ومحاربة أحياء الصفيح. وبهذا يلعب التعمير العملياتي دوراً كبيراً باعتباره ميداناً للبلورة الاختيارات الواردة في أدوات التخطيط الحضري وترجمتها على أرض الواقع، خصوصاً منها ذات الطابع التنظيمي، لما لها من النوع من التعمير من صلة وطيدة بمحتويات وثائق التعمير، حيث ينكب هنا الأخير على التجسيد الفعلي لتوجهاتها وخياراتها، قصد إرساء أسس تعبير عقلاني مرن، يوفق بين المصالح الخاصة لأصحاب المشاريع وتشجيع الاستثمار من جهة، والعمل على الامتثال للقوانين الجاري بها العمل من أجل تحقيق تنمية مجالية متوازنة ومستدامة من جهة ثانية. فالتعمير العملياتي يعتبر من المهام المحورية التي تحظى بنصيب وافر من الاهتمامات لمختلف المتدخلين في ميدان التعمير، كما يشكل هنا التعمير المؤشر الحقيقي لمدى احترام حركة التطور العمراني للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل، كما أنه يؤسس لثقافة دينامية حركية التعمير، ويساهم في تدبير المجال العمراني والضبط المعقّل للتطور الحضري.

كما يشمل التعمير العملياتي مجموع العمليات المسيرة أو المراقبة من طرف السلطة العمومية والتي تمكن من توفير الأراضي المجهزة من أجل بناء عمارات أو ترميمها إن كانت موجودة، وكذلك جميع مظاهر تنفيذ السياسات الحضرية، فهو عبارة عن مجموعة من العمليات والإجراءات التي يتم اتخاذها للرقي بالعمران من الحالة التي يوجد عليها إلى الحالة التي يتم التخطيط لها، بحيث لا يقتصر فقط على منح رخص البناء والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية كما يفهم البعض. وبمعنى آخر فالتعمير العملياتي هو مجموع الآليات التي تهدف إلى تنفيذ المخططات العمرانية وتجسيدها ميدانياً.

وبعد ذلك، فالألبنية والتجزئات العقارية تعد من أهم الأدوات التي تعتمد عليها السلطات المختصة في تجسيد وثائق التعمير، وكذا بمثابة الموجه والمنظم لاستعمال الأراضي المحددة لمختلف المناطق والمرافق والتجهيزات، كما تحدد مختلف الشروط والقواعد التي يجب التقيد بها أثناء القيام بعمليات التهيئة والتعمير.

ولئن كانت هاتان الرخصتان (التجزيء، والبناء) تهدفان إلى ضبط هاتين العمليتين اللتين تعتبران أساس إنتاج الحيز الحضري قد فرضتا عدة شروط لتنقيق هذه العملية، فإن تطبيقهما في الواقع لا يفتأ يصطدم بعقبات ناجمة عن طبيعة الوضعية العقارية للعديد من الأراضي، ولعل أبرزها تعقد الوضعية العقارية سواء من خلال شيوخ أراضي الجموع أو عدم شمولية التحفيظ ناهيك عن الوضعية الشائكة للأرض ببعض الأقاليم خاصة في شمال المملكة حيث قضية النظام الخليفي الذي خضعت له هذه الأراضي والذي لا يرقى من حيث قوته القانونية إلى نظام التحفيظ العقاري المعهود به حاليا، وهنا ما ينجم عنه فسح المجال لانتشار السكن غير القانوني، وهذا أمر يدعو للتفكير مليا لحل هذه المعضلة. هنا بالإضافة إلى أنه يمنع على العدول والموثقين والمحافظين على الأملك العقارية وأماموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة إذا لم يقع الإدلة:

- إما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت

- وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة

الحضارية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق القانون 25.90.¹⁴³

كما أن عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمجة خلافا لنفس القانون تكون باطلة بطلانا مطلقا ويمكن للإدارة أو لكل ذي مصلحة أن يقوم بدعوى من أجل ذلك.

وعلى هذا الأساس سنتعرض في المبحث الأول للتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، أما المبحث الثاني فخصصناه للأبنية.

¹⁴³ المادة 35 من القانون 25.0 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

المبحث الأول: التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

إن النمو الديموغرافي الذي عرفه المغرب، من خلال التحول من التعمير التقليدي الإسلامي إلى التعمير المتطور ذو الطابع الأوروبي، دفع به إلى البحث عن سبل جديدة بغية إقامة مساكن جديدة تتماشى مع التطور الديموغرافي. وإذا كانت وثائق التعمير عبارة عن تصورات واختيارات حول كيفية استعمال المجال أو معطى من الأرض بشكل يؤدي إلى تنمية منسجمة ومتناهية للمنطقة المعنية اقتصادياً واجتماعياً، فإن التجزئة العقارية تعتبر إحدى أدوات التبشير الحضري التي تترجم على مستوى أصغر المقاصد التنظيمية والقانونية لوثائق التعمير السالفة الذكر، وبالتالي التحكم في توسيع المدن والتجمعات السكنية وتفادي العمران الفوضوي المشوه للمدن.

وإذا كانت التجزئة العقارية في الماضي عملية خاصة لا تخضع للتنظيمات ذات الطابع العام، حيث كانت تخضع لقواعد القانون الخاص بين المجرئ والمستفيدين.¹⁴⁴ لكن مع ظهير 16 أبريل 1914¹⁴⁵ تم في المادة العاشرة منه وضع تعريف للجزئة العقارية المخصصة للبناء دون تحديد مفهومها بدقة، والنص على إلزام الحصول على رخصة إدارية لإحداثها. وللحصول على هذه الرخصة يجب على مالك الأرض أن يقدم للسلطة المحلية المعنية تصميماً للجزئة يبين الطرق وحدود كل قطعة. كما أن للإدارة حق القيام ب التعديلات التي تفرضها المصلحة العامة وشروط الصحة والجمال في تصميم التجزئة.

وبالرغم من التعديلات التي أدخلت على هذا النص فإن التجربة أكدت أن ظهير 16 أبريل 1914 كان عاجزاً عن تمكين الإدارة من توجيه التجزئات بالأحياء والمدن الجديدة نحو تهيئة ممنهجة ومعقلنة. وبهدف تتميم وسد الثغرات التي كانت تعيري هذا النص ، فقد تم إصدار ظهير 14 يونيو 1933 المتعلق بالجزئات¹⁴⁶ والذي لم يحدد بدقة أصناف التجزئات.

144 - محمد ابن محجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتquinين المغربي، مطبعة النجاح الجيدة الدار البيضاء، 1999 ص 593

145 - ظهير متعلق بالتصفييف ، تصاميم التهيئة وتوسيع المدن الصادر في 16 أبريل 1914 الجريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ 24 أبريل 1914 الصفحة 271

146 - ظهير متعلق بالجزئات صادر في 20 صفر 1352 (14 يونيو 1933) الجريدة الرسمية عدد 1080 بتاريخ 7 يوليو 1933 الصفحة 610

العقارية كتلك المخصصة للسكن أو الصناعة أو التجارة، لكن جاء بمعطيات جديدة كان الهدف منها هو:

- التحكم في التمدن عبر خضوع إحداث التجزئة الموجودة داخل محيط المدن وضواحيها والمناطق القروية إلى رخصة إدارية.
- خضوع المدن الجديدة المقامة لمعايير التعمير الحديث المستوحى من التنظيمات الجاري بها العمل بأوروبا وبصفة خاصة فرنسا.

لكن مع مرور الزمن لم تعد مقتضيات ظهير 14 يونيو 1933 السالف الذكر تكفي للاستجابة لمتطلبات المدن العصرية بالمغرب، حيث عرفت ضواحي المدن الكبرى تشتتاً واسعاً لمساكن لا تتوفر على الشروط الأساسية والضرورية لتكوين سكن لائق.

ولمراقبة عمليات التجزيء العقاري بشكل فعال، فقد تم إصدار ظهير 30 سبتمبر 1953 المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم الأراضي¹⁴⁷ والذي جاء ليحدد مفهوم التجزئة العقارية ويوسع من مضمونها. ومن أهم ما جاء يتلخص في الآتي:

- توسيع مفهوم التجزئة ليشمل بالإضافة إلى بناء للسكن، بناء عمارات للصناعة أو للتجارة.
- تحديد المفهوم القانوني للتجزئة بتعيين مساحة أحد جزئي أو أجزاء التجزئة في أقل من هكتار واحد.
- تقليص المدة المخصصة لدراسة ملفات التجزئات العقارية من طرف الإدارة.
- تحديد أجل ثلاث سنوات لإنجاز أشغال التجهيزات.

ويلاحظ من كل هذا، أن ظهير 1953 قد وسع من مفهوم التجزئة لتشمل أغراضًا أخرى من صناعية وتجارية، فإنه قيدها بالمساحة التي يجب أن تتوفر عليها إحدى القطع الأرضية بأن تكون أقل من هكتار واحد ولم يشمل أنواع الاستعمالات الأخرى من سياحية وحرفية، فأصبح لا يواكب التطور الاقتصادي والاجتماعي لامتداد عمليات التجزئة العقارية لأغراض أخرى غير الأغراض التي تقتصر عليها، وأن التقييد بأقل مساحة إنما يعني استثناء التجزئات ذات المساحات الشاسعة من القانون الخاص بها.

¹⁴⁷ - ظهير 30 سبتمبر 1953 المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم الأراضي الجريدة الرسمية عدد 2142 بتاريخ 13 نونبر 1953 الصفحة 3682.

وبالرغم من هذه السلبيات، بقي ظهير 30 شتنبر 1953 ينظم التجزئات العقارية بال المجال الحضري. لكن في إطار تنظيم المجال المغربي بعد عهد الحماية، ولمسايرة التطور وتوسيع مفهوم التجزئة العقارية لإدخال العمليات التهيئة للأراضي من أجل تشييد البناءات أيا كانت الأغراض المتواخدة منها، وبغض النظر عن مساحة القطع المقسمة لها تدخلت الدولة بسن القانون رقم 90.25 المؤرخ في 17 يونيو 1992¹⁴⁸، هنا الأخير تبناه المشرع لمواكبة تطورات الواقع، خاصة في ظل انتشار التجزئات العشوائية بكثرة، وكذلك من أجل تعزيز الترسانة القانونية المتوفرة، ولضمان تحكم أفضل في النمو الحضري على كل مستوياته، وليمكن الإدارة كذلك من وسائل التحرك الفعال لتفادي خلق تجزئات غير قانونية ومعاقبة المخالفين بصراحة وبسرعة عن طريق تشييد العقوبات وإعادة هيكلة التجزئات غير القانونية، ومنح تسهيلات جديدة للتجهيز التريجي للتجزئات.¹⁴⁹

وفي ظل هذا القانون (90.25) ووفق ما تقتضي به مقتضياته سنتمد إلى دراسة الموضوع في المطالب التالية: حيث نتناول في الأول التجزئات العقارية، وفي الثاني إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية وفي الثالث المجموعات السكنية وفي الرابع تقسيم العقارات.

المطلب الأول: التجزئات العقارية

إن كل تخطيط للمشاريع العمرانية على الأرض، يفرض وجود إدارة تتولى تطبيقه على أرض الواقع، وتتابع عن كثب إحداثه لجعله متطابقا مع أحكام القانون، ويدخل ضمن مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية المحدثة في المدن والمناطق القروية التجزئات العقارية، وهي ترجع في أصلها إلى مبادرات خاصة للملوك والمنعشين العقاريين، فكان لزاما لذلك تدخل القانون لفسح المجال أمام الإدارة لبسط رقابتها عبر استعمال أدوات قانونية تمكناها من ضبط عمليات التعهير والتحكم فيها، ومراقبة مدى مطابقتها لأحكام القانون سواء منها الأحكام التشريعية أو التنظيمية.

وللإمام بالتجزئات العقارية والتطرق إلى مختلف الإجراءات التي أكد عليها القانون 90.25 سواء بالنسبة للسلطات المختصة أو بالنسبة للمجزئ سنتمد إلى التقسيم التالي:

148 - القانون رقم 90-25 المتعلق بالجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1-92-7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1912 الجريدة الرسمية عدد 4159 14 محرم عام 1413 موافق 15 يوليوز 1992 ص 880.

149 - راجع مؤلفنا، الوجيز في قانون التعهير المغربي ، الطبعة السادسة - دار القلم للتوزيع والنشر الرباط 2012 ص 142.

الفرع الأول: الإطار العام للتجزئة العقارية

تختلف التجزئة العقارية مضموناً ومفهوماً عن كل من المجموعة السكنية وتقسيم العقارات، وتشترك جميعها في الوعاء العقاري باعتباره المادة الخام الذي تجري على سطحه عمليات التجزئة أو التقسيم، وإذا آثر المجزئ الواحد أو عدة مجزئين أن يشيروا البناءات المعدة للسكن خاصة ويبعونها جاهزة للاستعمال، انسحب على هذا النشاط مفهوم المجموعة السكنية.¹⁵⁰

أما تقسيم العقارات فيقصد به طبقاً لمقتضيات المادة 58 من القانون 25.90 السالف الذكر، هو كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يتربّ عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناة عليها، وكذلك بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعاً بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب لا تقل عنها مساحة البقعة الأرضية بمقدار نصف وثيقة من وثائق التعهير أو دون 2500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

ويخلص مما تنص عليه هذه المادة، أن تقسيم العقارات في المجال المغطى بوثائق التعهير يختلف عن التقسيم في إطار التجزئة في الهدف منه الذي لا يرمي إلى تشييد البناءات، وبعبارة أخرى فإن كلاً من التجزئة وتقسيم العقارات يهمان السطح الحضري ويتميز أحدهما عن الآخر بأن التجزئة تحدث لأجل تشييد البناءات، والتقسيم يجري في العقار من دون أن يكون الغرض منه تشييد البناءات، وهو لا يقع في المناطق الحضرية أو الفروية المخصصة للبناء، وإلا وجوب التقييد في الإذن الصادر به بالشروط القانونية والتنظيمية المنصوص عليها في الباب الأول من قانون التجزئات العقارية.

ومهما يكن من أمر، فإن التجزئة العقارية تميز عن كل من المجموعة السكنية وتقسيم العقارات بالميزات المحددة في أوجه الفرق الملاحظة بينها. وهذا التمييز لها عما يشابهها من المسائل والمفاهيم من شأنه أن يحدد موقعها ضمن المفاهيم التي يمكن أن تلتبس بها، ويمكن ذلك من الإحاطة بتكييفها الصحيح.

150 - تنص المادة 56 من القانون 25.90 السالف الذكر على: تعتبر مجموعات سكنية المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيروها بصورة متزامنة أو متتابعة على بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع أرضية مالك أو مالكو البقعة أو البقع المقامة عليها المباني.

و للتفصيل أكثر قسمنا هذا الفرع إلى عدة فقرات وهي كالتالي: الفقرة الأولى: مفهوم التجزئة العقارية والفقرة الثانية: الإن بإحداث التجزئات العقارية والفقرة الثالثة : شروط الحصول على الإن بإحداث التجزئة العقارية.

الفقرة الأولى: مفهوم التجزئة العقارية

إن التجزئة العقارية تترجم الاختيارات العمرانية إلى واقع ملموس على المستوى الجغرافي، هنا وقد تعددت البراسات الفقهية التي حاولت تعريف التجزئة العقارية، هنا التعدد لا يعني في حد ذاته الاختلاف من حيث الجوهر، فالغالبية التعريف المقترحة تتفق في التأكيد على خصوصية هذه العملية، التي ارتبطت في روحها وفلسفتها بالمنطق الذي تخضع له المعاملات العقارية القائمة على عنصر التفاعل مع المعطيات الاقتصادية والاجتماعية.

لها، جاء الفصل العاشر من ظهير توسيع نطاق العمارت القروية¹⁵¹ ليعرف التجزئة بأنه كل تقسيم أحد الأملك العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لتبني فيها عمارت لسكنى أو للصناعة أو للتجارة ثم بيع هذه القطع أو كراؤها إما دفعه واحدة وإما الواحدة بعد الأخرى ويشترط أن تكون مساحة إحدى القطع أقل من ألفين وخمسمائة متر مربع (2.500م²).

كما نصت المادة الأولى من القانون 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على ما يلي: يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان لسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.

ويستشف من هذا النص، أن تعريف التجزئة العقارية يرتكز على ثلاثة عناصر أساسية أولها القسمة التي يترتب عنها تقسيم الملكية العقارية وثانيها توسيع الاستعمالات المخصصة لها الأرض إلى استعمالات سياحية وحرفية أو تجارية. وثالثها عدمأخذ بعين الاعتبار مقياس المساحة في الرقعة الأرضية.

إن هذا التوسيع الجديد بالمقارنة مع ما جاء به تشريع 1953 يمكن الإدارة من ضبط العمليات العقارية التي يمكن أن ينتج عنها خلق تجزئات عشوائية ومراقبة كل عملية يتوله

151 - يتعلق الأمر بالظهير الشريف رقم 1.60.063 بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (125 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارت القروية كما تم تغييره وتتميمه، الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليو 1960) .

عنها مباشرة أو على الأمد القريب مجموعة من بنايات، ورغم كل هذه الإيجابيات، فإن معظم تقارير تقييم تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بميدان التعمير تشير إلى وجوب توسيع مجال التجزئات ليشمل عمليات عقارية أخرى (الهبة، التبادل...) لسد باب النرائع أمام المتلاعبين. بالإضافة إلى هنا، أنه على الرغم من تواجد ترسانة قانونية في مجال التجزئي، لازال المشهد العمراني داخل مدننا يشهد عشوائية وسوء في تنظيمه وعليه فإن الإشكال الذي يطرح نفسه هو البحث عن الخلل في مجال تدبير التجزئي وفق مقتضيات القانون المتعلق بالتجزئات العقارية السالف الذكر. الذي وضع الشروط المطلبة لإحداث التجزئة العقارية، وتحديد حقوق وواجبات المجزئين، وشروط إنجاز أشغالها وأنواع الارتفاعات المفروضة على المجزئين وأحكام المعاملات في بقعة التجزئة وشروط البناء فيها ونظام الأجزاء المشتركة ونظام الإشهار وأحكام إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية وغير ذلك من الأحكام.

الفقرة الثانية: الإذن بإحداث التجزئات العقارية

لقد أبانت التجربة في مجال التعمير أن مختلف المشاريع التي ينجزها الخواص غالبا ما تتجاوز النصوص القانونية التي تعجز عن الإحاطة بجميع الحالات التي يفرزها هنا الواقع، ويغدو لذلك التدخل التشريعي من جيد ضروريا لمواكبة التطور العمراني الحاصل في المجال، بوضع نصوص قانونية جديدة تستوعب الأوضاع المستجدة وتسعف في التحكم في التطور العمراني وتزويد المناطق المستهدفة للعمaran بتخطيط منسق ومواكب للتطورات الجديدة، يتزامن كل الفاعلين المتدخلين عبر هذه المؤسسة القانونية بأحكامها إما بغرض الاستثمار وجنى الأرباح بالنسبة للخواص، أو بغرض الدفع بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية إلى الأمام بالنسبة إلى الدولة والجماعات الترابية والمؤسسات العمومية.

ولقد ظلت الرخصة الإدارية لإحداث التجزئات العقارية منذ صدور ظهير 1933 شرطا لازما لكل تجزئة عقارية، غير أن الجيد الذي طرأ على إحداث التجزئات بعد هذا القانون، وخاصة منذ صدور ظهير 1953 ثم ظهير 25 يونيو 1960 ثم القانون الساري المفعول رقم 25.90 هو استلزم الرخصة في كل تجزئة عقارية مادية أو قانونية بغض النظر عن الغرض الذي تقام المباني عليها من أجله، ورغم أن القانون في فرض توفر المعنيين على الرخصة الإدارية بالتجزئة يضع أحكاما موحدة، وخاصة ما يتعلق منها بآجال دراسة الرخصة

بالنسبة لجميع أنواع التجزئات حسب الغرض المراد منها بعد إقامة الأبنية فيها، فإن اختلاف حجم وأهمية التجزئات العقارية يفرض الأخذ بعين الاعتبار في دراسة طلباتها أن تتمكن الإدارة من استيفاء هذه الدراسة حقها.

وبالرجوع إلى ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية نجد أن إحداث تجزئة يتوقف على إذن تسلمه السلطة المحلية بعد موافقة رئيس مقاطعة الهنسة القروية عليه، ويلزم الاستظهار بالإذن المنكور ابتداء من تاريخ نشر القرار الصادر بالمساواة على التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارت القروية في الجريدة الرسمية معززا بما يأتي بيانه:

أ - كل مطلب للتحفيظ العقاري مغير للتصميم أو متمم له.

ب- كل مطلب للتسجيل في الدفاتر العقارية أو كل إيداع منصوص عليه في الفصل الرابع والثمانين¹⁵² من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري المغير والمتمم بالقانون 14.07.¹⁵³

ويتعين على المالك أن يقدموا تصميماً للتجزئة مطابقاً لبيانات التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارت القروية أو ملائماً له مع الإشارة إلى الطرق المخصصة للجولان العام، وكذا إلى المساحات العارية والحدود المخصصة لكل قطعة.

ويجوز للسلطة المحلية أن تدخل جميع التغييرات على تصميم التجزئة وذلك لفائدة الأمن العمومي والمحافظة على النظافة والصحة ووضعية البيانات وبهجة منظرها كما يجوز لها فرض الحرمات المتعلقة بنظام الأزقة أو الجولان، كما لها أن تقرر إنجاز بعض أشغال التجهيز كتفريغ المياه والمواد المتلاشية وتزويد العمارت بالماء الصالح للشرب وكذا استعمال الطريق الضرورية لسير المواصلات بين القطع.

152 تنص المادة 84 من قانون التحفيظ العقاري على: إذا نشا على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهاد أمام صاحبه، من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير، أن يوضع بالمحافظة العقارية الوثائق الالزمة لذلك، ويقيد هنا الإيداع بسجل التعرضات.

يقيد الحق المذكور عند التحفيظ بالرسم العقاري في الرتبة التي عينت له إذا سمحت إجراءات المسطرة بذلك.

153 - ظهير شريف رقم 1.1.177 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12. غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011) الصفحة 5575

أما القانون 25.90 السالف الذكر، فقد نصت مادته الثانية على: يتوقف إحداث التجزئات العقارية على الحصول على إذن إداري سابق يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في هنا الباب.

ويلاحظ أن التنصيص على الإذن السابق لإحداث تجزئة عقارية سواء في ظهير 25 يونيو 1960 أو في القانون 25.90 السالفين الذكر، يقتضي أن هذا الإذن يجب أن يسبق البدء في إحداث التجزئة، فلا يجوز للمجزئ أن يباشر أعمالها إلا بعد أن يصدر له الإذن بإحداثها. فلو كان قد بدأ أشغال التجزئة قبل حصوله على الرخصة بإحداثها وكانت الأشغال التي قام بها مطابقة لما تنص عليه قوانين التعمير، سواء أحكام وثيقة التعمير السارية المفعول أو الشروط المتطلبة في قانون التجزئات، تعد مع ذلك تجزئة غير قانونية يتعرض حدتها للجزاءات الجنائية والمدنية المنصوص عليها في قانون التجزئات. إذن رئيس مجلس الجماعة هو السلطة التي يدخل في اختصاصها تسليم الإذن بإحداث تجزئة عقارية سواء في المجال الحضري أو المجال القريري، وإن رفض تسليم هذا الإذن، يجب أن يعلل قراره، وهكذا إذا رفض رئيس المجلس الجماعي منح هنا الإذن بشكل صريح لأسباب معينة فيكون بذلك قراره معرضًا للطعن بالإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، وقد الزمه المشرع من خلال المادة 7 من قانون 25.90 لتعديل قراراته حتى يتمكن صاحب الشأن من ترتيب طعنه على ضوء ذلك، ونورد بهذا الخصوص ما انتهى إليه حكم إدارية وجدة عدد 13 بتاريخ 12/1/2004 الصادر في الملف رقم 17/2002 وهو يرافق مشروعية قرارات رئيس بلدية سيدي زيان المطعون فيه ولينتهي إلى إلغائه لعيب السبب ومخالفة القانون معتمدا في

ذلك الحيثية التالية :

«وحيث إنه تبعاً لذلك يكون تصميم التجزئة المقيد من طرف الطاعنين إلى المجلس البلدي متطابق مع تصميم التهيئة وتصميم التنظيق وأن المجلس المنكور لم يدل للمحكمة بما يخالف ذلك مما يكون مع القرار المطعون فيه مشوباً بتجاوز السلطة لعيب مخالفة القانون وانعدام السبب وبالتالي يتعين الحكم بإلغائه مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك .»

الفقرة الثالثة : شروط الحصول على الإذن بإحداث تجزئة عقارية

إن المستندات المرافقة لطلب الحصول على الإذن لإحداث تجزئة عقارية هي التي تحمل نية صاحب التجزئة وإرادته الحقيقة في إقامة التجزئة وكيفية وظروف القيام بشأنها. وقد تناشرت المواد المتعلقة بذلك عبر أبواب القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والمرسوم الصادر لتطبيقه، والظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارت الفروعية، والقانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير وكذا المرسوم رقم 2.18.577 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام.

و سنحاول أن ننطرق إلى مكونات ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية وإيقاعه ودراسته والسلطة المختصة بتسلیم هذا الإذن وذلك في النقط الآتية:

أولاً : مكونات ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية

إن المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء، العام السالف الذكر، قد أسس بصفة قانونية لوثيقة مبدئية تدعى « منكرات المعلومات التعميرية »¹⁵⁴، التي تعتبر وثيقة أولية وأساسية لكل أنواع طلبات التجزئات العقارية وكل عمليات البناء، وقد أوضحنا ذلك في البحث المخصص للأبنية. ولعل الهدف الأساسي من الحصول على هذه الوثيقة، هو معرفة الاستعمال المخصص لأراضيه وفقاً لمقتضيات وثائق التعمير السارية المفعول.

فمنكرة المعلومات التعميرية هي التي تدفع وتشجع صاحب المشروع على إعداد ملف طلب إحداث التجزئة. كما أنها تنير الطريق أمام المهندسين الذين سيتولون تهيئ التصاميم المتعلقة بالمشروع.

لذلك، فإن لهذه الوثيقة وظيفة توضيحية فقط، حسب المرسوم المنكور أعلاه وليس لها أثار قانونية تلزم الوكالة الحضرية التي تسلمها.¹⁵⁵

إلى جانب هذه الوثيقة، نجد أن مكونات ملف طلب إحداث تجزئة عقارية يتضمن في

154 - المادة السادسة من المرسوم رقم 2.18.577 السالف الذكر

155 - المادة السابعة من المرسوم أعلاه

الوثائق الأساسية والوثائق التكميلية وهي كالتالي:¹⁵⁶

أ- الوثائق الأساسية الالزمة عند إيداع ملف طلب الإن بإحداث تجزئة عقارية.

1- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضح تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض.

2- شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرائطية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة أو أنها في طور التحفيظ مع انصرام أجل التعرضات من غير تقديم أية تعرض.

إن المشرع اشترط لإحداث تجزئة أن يكون العقار محفظاً أو في طور التحفيظ أو انتهت مدة التعرضات، وهكذا إذا قام رئيس المجلس بتسليم إن إقامة تجزئة حيناً على القانون، فمن طبيعة الحال قد ينشأ معه منازعات حول هذا الترخيص الذي يعد قابلاً للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري، ونستدل بهذا الخصوص طعن موجه ضد قرار رئيس المجلس البلدي لبني أنصار الناظور، حيث قدم الطعن بالإلغاء قرار الإن في إقامة تجزئة على أرض في مسطرة التحفيظ مع وجود تعرضات حول مطلب التحفيظ لم يحسم فيها بعد من طرف القضاء، ونهبت المحكمة الإدارية بوجدة في حكمها الصادر بتاريخ 26/02/2007 في الملف رقم 2006/60 غ إلى القول بالإلغاء القرار المطعون فيه والمتعلق بالترخيص بإحداث تجزئة فوق عقار في طور التحفيظ رغم أن القضاء لم يحسم في مدى صحة التعرضات المقدمة بشأنه، باعتبار أن الترخيص جاء مخالفًا للمادة 5 من القانون 25.90 الذي ينص على أنه لا يقبل طلب التجزئة إذا تعلق الأمر بأرض بقصد التحفيظ.

3- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين في حدود الأرض المراد تجزئتها.

4- رسم طبوغرافي محرر على أساس 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة التجزئة المراد إنجازها تزيد على 25 هكتار، وأن تبين فيه بوجه خاص:

156- المادة الأولى من قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجب الوثائق الالزمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. الجريدة الرسمية عدد 6874 بتاريخ 16 أبريل 2020 الصفحة 2129.

- حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي المجاورة لها.
- المسافات الفاصلة بين الأنصاب.
- النقط المضلعة ومنحنيات المستوى
- الأغراض والأبنية القائمة عند الاقتضاء.

5 - المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة وتشتمل على:

- رسم يتعلق بالتصور المعماري للتجزئة بقياس 1/500 أو 1/1000 يحرر على أساس الرسم الطبوغرافي للعقار المراد تجزئته ويتضمن ما يلي:
- جوانب المشروع الرئيسية
 - جوانب المداخل
 - مخطط وعرض الطرق مع جميع أعمال التهيئة المزمع القيام بها مثل قواوع الطرق وجوانب الأرصفة والمواقع المخصصة لوقف السيارات وغيرها.
 - الطرق والساحات الخاضعة لتناسق معماري معين
 - حدود القطع التي يجب أن يكون ترقيمهما متصلاً ومتصاعداً ولو كانت التجزئة تنجذب بحسب القطاعات ومساحاتها وأبعادها.
 - الواقع المعدة للتجهيزات الخاصة بالتعليم والصحة والرياضة والتجهيزات الثقافية والدينية والإدارية التجارية والخدماتية.
 - المواضع المعدة للمساحات الخضراء، ونوع المغارس المقرر إحداثها
 - وسائل وصل التجزئة بالطرق العامة وطرق التجزئات المراد إنجازها، وفقاً للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المنكورة.

- رسم لموقع القطعة المعنية بقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى اسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.

6 - المستندات التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء وتشتمل على:

- نقط وصل التجزئة بمختلف شبكات صرف المياه وتوزيع الماء الصالح للشرب

والكهرباء، الواقعة على مقربة منها في حالة وجودها.

- نقط وصل التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات، إنما تعلق الأمر بإحداث تجزئات عقارية معدة لإقامة، إما فيلات وإما عمارات كيما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له تحتوي على الأقل على أربعة مستويات أو ثلاثة مستويات بها ستة مساكن وإما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

• فوهات الماء الخاصة بمكافحة الحريق

• مواضع النوافير إن اقتضى الحال.

7 - دفتر الشروط الذي يبين ما يلي:

- مختلف أنواع الارتفاعات التي تثقل العقار ولا سيما ما تفرضه منها تصاميم وأنظمة التهيئة، مثل نوع المباني المراد إنجازها والمعارض المراد حفظها أو إحداثها، ومناطق التراجع الواجب احترامها وكذا الارتفاعات المحدثة تطبيقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والموقع الطبيعية.

• عدد ومساحة البقع بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعدة له.

• حجم المباني المراد إنجازها

- المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها.

- الطرق (الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجزئ إحداثها وتهيئتها وجميع أشغال التجزيء الأخرى التي يتحملها.

• الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة إنجازها وتهيئتها.

• شروط إنجاز حفر التصريف عند الاقتضاء.

8 - نسخة من العقد المبرمة مع كل من المهندسين المتدخلين في المشروع.

بـ- الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير»

يجب إرفاق ملف طلب الإنذن بالقيام بإحداث تجزئة عقارية قبل تسلم المستندات الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير» بالوثائق التكميلية التالية:

1 - المستندات التكميلية المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة

- وثيقة تتضمن المواصفات المعمارية المطبقة على الساحات والطرق التي يشملها ارتفاع التناسق المعماري وكافة الفضاءات العمومية المفتوحة
- رسم المنشآت بمقاييس 1/50 أو الأقل، عند الاقتضاء.

2 - المستندات التقنية التكميلية

- رسم أو عدة رسوم لتصور البنية التحتية بمقاييس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن ما يلي:

- الرسم البياني للتوزيع الماء والكهرباء والإنارة العامة
- مخطط شبكة صرف المياه
- موضع المنشآت الخاصة
- وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة.
- شبكة الاتصالات الازمة لوصل التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.

- المقاطع الطويلة لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات). ويجب أن تنجز المقاطع المنكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم بطريقة جيدة سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول.

- المقاطع العمومية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والأجزاء البارزة منها في حالة وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص.

- عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات
- مواضع مختلف القنوات تحت أرضية

- رسم المنشآت بمقاييس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها.

- نسخ من وصولات الأداء على الخدمات المؤدى عنها

- دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة

- جنازة تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن.

ج- تقدم الوثائق الالزامـة المضـافة إلـى طـلب الإـنـزاـء بـإـحـدـاـت التـجـزـئـة العـقـارـيـة المشـار إلـيـها أعلاه في نـسـخـة وـاحـدـة¹⁵⁷.

ثانياً : إيداع ملف طلب إحداث تجزئة عقارية

تنص المادة 34 من المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام على: تودع ملفات طلبات الرخص بمكتب ضبط الجماعة مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ.

يتم إيداع الملف من طرف صاحب الشأن أو المهندس واضح تصوّر المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض.

في حالة تواجد الشباك الوحيد لرخص التعمير يتم إيداع الملفات بمكتب ضبط هذا الشباك، يثبت بوصول الإيداع، تاريخ انعقاد اجتماع لجان الدراسة. وصارت في نفس الاتجاه المادة الأولى من المرسوم التطبيقي¹⁵⁸ للقانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

وتشير المادة 35 من المرسوم 18.577 السالف الذكر إلى: إذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، فإن ملف طلب الإنـزاـء بالتجـزـيء يـودـع بـمـقـرـ العـمـالـة أو الإقليم المعنى.¹⁵⁹

ثالثاً: دراسة ملف طلب إحداث تجزئة عقارية

بمجرد إيداع ملف طلب الإنـزاـء بـإـحـدـاـت تـجـزـئـة عـقـارـيـة بمـكـتب ضـبـطـ الجـمـاعـةـ المعـنىـ، تحـيلـ هذهـ الأـخـيـرةـ المـلـفـ عـلـىـ لـجـانـ الـدـرـاسـةـ دـاخـلـ أـجـلـ لـاـ يـتـعـدـىـ ثـلـاثـةـ أـيـامـ مـفـتوـحةـ، تـحـسـبـ منـ تـارـيخـ تـسـلـمـ المـلـفـاتـ مـنـ طـرـفـ الجـمـاعـةـ المعـنىـ¹⁶⁰

¹⁵⁷- مرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربـيعـ الآـخـرـ عـاـمـ 1414 موافق 12 أكتوبر 1993 بـتطـبـيقـ القـانـونـ رقمـ 25.890ـ المتـعلـقـ بـالـتجـزـئـاتـ العـقـارـيـةـ وـالـمـجـمـوعـاتـ السـكـنـيـةـ وـتـقـسـيمـ الـعـقـارـاتـ، الـجـرـيـدةـ الرـسـمـيـةـ عـدـدـ 4225ـ بـتـارـيخـ 4ـ جـمـادـيـ الأولىـ 1414ـ موافقـ 20ـ أكتـوبرـ 1993ـ الصـفـحةـ 2057ـ.

¹⁵⁸- مرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربـيعـ الآـخـرـ عـاـمـ 1414 موافق 12 أكتوبر 1993 بـتطـبـيقـ القـانـونـ رقمـ 25.890ـ المتـعلـقـ بـالـتجـزـئـاتـ العـقـارـيـةـ وـالـمـجـمـوعـاتـ السـكـنـيـةـ وـتـقـسـيمـ الـعـقـارـاتـ، الـجـرـيـدةـ الرـسـمـيـةـ عـدـدـ 4225ـ بـتـارـيخـ 4ـ جـمـادـيـ الأولىـ 1414ـ موافقـ 20ـ أكتـوبرـ 1993ـ الصـفـحةـ 2057ـ.

¹⁵⁹- انظر كذلك المادة الثالثة من القانون 25.90 السالف الذكر.

¹⁶⁰- المادة 18 من المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام السالف الذكر

ت تكون لجان الدراسة من أعضاء، ممثلين عن:

- العمالة أو الإقليم

- الجماعة

- الوكالة الحضرية

و ينضاف إلى هؤلاء الأعضاء، ممثلو المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية وكذا ممثلو الأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات.

لا تتم الاستعانة في أشغال اللجنة بالأعضاء المؤطر مجال تدخلهم بنصوص تنظيمية، إلا بطلب صريح من رئيس مجلس الجماعة، في حالة تعذر فهم أو تباين الآراء بشأن كيفية تنفيذ أحكام هذه النصوص التنظيمية.

و حسب مقتضيات المادة 25 من المرسوم رقم 18.577 .2 السالف الذكر، لا تتم الاستعانة داخل لجان الدراسة بالمؤسسات العمومية والأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات عند دراسة ملفات طلبات الرخص الواقعية بتجزئات عقارية مرخص بإحداثها وتم تسلم أشغال التجهيز بها مؤقتا.

غير أن المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف الشبكات المتعلقة بملفات طلبات الرخص بخصوص مشاريع إحداث التجزئات والمجموعات السكنية، يجب أن تحمل تأشيرة الإدارات والمؤسسات العمومية والأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات قبل تسليم الرخص.

كما يمكن للإدارات والمؤسسات العمومية والأجهزة المنكورة أعلاه، اعتماد مهندسين مختصين من قبلها للقيام بذلك.

و تجدر الإشارة، أن أعضاء لجنة الدراسة يبتون في موضوع ملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم داخل أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما مفتوحة، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات من طرف الجماعة المعنية.¹⁶¹ هنا وعند انتهاء أشغال لجان الدراسة يتم تحديد محضر يتضمن الآراء الفردية لأعضائها. كما يتعين على أعضاء لجان الدراسة، تقييد آرائهم على الوثائق المكتوبة والمرسمة لملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم. ويتم توجيه

161 - الفقرة الثانية من المادة 18 من المرسوم رقم 18.577 .2 السالف الذكر.

محضر أشغال لجان الدراسة مرفقا بالوثائق المكتوية والمرسومة إلى رئيس مجلس الجماعة، قصد اتخاذ قرار بشأنه، وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة تحتسب من تاريخ انعقاد اجتماع لجنة الدراسة.¹⁶²

وبحسب مقتضيات المادة 39 من مرسوم ضابط البناء العام، فرئيس مجلس الجماعة يقرر بشأن مآل طلب الرخصة، وذلك على ضوء الآراء والاستشارات المعبر عنها من طرف أعضاء لجان الدراسة. ولا يمكن في أي حال من الأحوال تسليم الرخصة دون الحصول على الرأي الملزم الذي تبنته الوكالة الحضرية في حظيرة لجان الدراسة، والذي يعد استطلاعه والتقييد بضمونه من طرف رئيس مجلس الجماعة إجباريا.

هذه الإجبارية تجد سنتها في الفقرة الثانية من المادة 101 من القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات، التي تؤكد على أنه: يتعين على رئيس مجلس الجماعة، تحت ظائلة البطلان، التقيد في هذا الشأن بجميع الآراء الملزمة المنصوص عليها في النصوص التشريعية الجاري بها العمل ولا سيما بالرأي الملزم للوكالة الحضرية المعنية.

يجب على رئيس مجلس الجماعة، في حالة رفض منح الرخصة أن يقوم بتعليق قراره وإخبار صاحب الشأن به¹⁶³ ومن بين الأسباب التي يمكن للسلطة الجماعية الاستناد عليها، انعدام ربط القطعة الأرضية بشبكات الطرق والصرف الصحي وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء، اللهم إذا اعفي المجزئ من القيام بأعمال التجهيز كلها أو بعضها وضمنها أعمال الإيصال المتمثلة في إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات - وتوزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة - تهيئة الساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب - وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية - وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية - إقامة الطرق ووسائل الإيصال الكافية بتسخير النفوذ إلى شاطئ البحر إذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.¹⁶⁴

162 - المادة 38 من نفس المرسوم أعلاه

163 - المادة 40 من المرسوم 2.18.577 السالف الذكر.

164 - المادة 18 من قانون 90-25.

وهنا ما أكدته كذلك المادة السابعة من القانون 25.90 المتعلقة بالتجزءات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. هنا ويرفض الإن في القيام بالتجزئة بوجه خاص إذا كان العقار المراد تجزئته غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء، وذلك دون إخلال بأحكام المادة 21 من هذا القانون.¹⁶⁵

إلى جانب هنا، لا يقبل طلب التجزئة، إذا كانت الأرض المراد تجزئتها ليست محفظة ولا بصدده التحفيظ، ولا يكون الطلب مقبولاً إنما تعلق الأمر بالأرض بصدده التحفيظ إلا إذا كان الأجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته.

إن إذا لم يكن العقار محفظاً قط ولم يكن في طور التحفيظ، فإن الإن بإحداث التجزئة العقارية لا يمكن تصور صدوره، وإذا كان العقار في طور التحفيظ ولم تمض المدة الواجبة لتقديم التعرضات فلا يحظى طلب الإن بإحداث التجزئة بقبول الإدارة كذلك.¹⁶⁶

بالإضافة إلى هذا، إذا لم يكن طلب الإن متضمناً جميع المستندات المنصوص عليها قانوناً فإنه لا يحظى بالقبول.¹⁶⁷

رابعاً: السلطة المختصة بتسليم قرارات إحداث التجزئات العقارية

طبقاً للمادة 43 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم الرخصة بعد وضع عبارة «غير قابل للتغيير» على الوثائق المرسومة والمكتوبة التي تتضمن رأي وتوقيع أعضاء لجنة الدراسة، وتوجه نسخة من قرار تسليم الرخصة داخل أجل يومين مفتوحين يحتسبان ابتداءً من تاريخ تسليمها، إلى السلطة الإدارية المحلية وكذا إلى أعضاء لجان الدراسة. وهذا يجد تأكيده في الفقرة الأولى والفرقة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، كذلك الفقرة الثانية من القانون التنظيمي 14.113 المتعلقة بالجماعات.

165 - تنص المادة 21 من القانون 25.90 السالف الذكر على: يجوز بعد موافقة الإدارة تسليم الإن في إحداث التجزئات التي لا تنص شاريعها على القيام بجميع أو بعض الأشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 أعلاه.

- إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظراً إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه.

166 - المادة الخامسة من القانون 25.90 وكذلك المادة السادسة من المرسوم التطبيقي لها القانون.

167 - المادة الأولى من الرسوم التطبيقية لقانون 25-90.

يخبر رئيس مجلس الجماعة صاحب الشأن بمال طلب الرخصة، ويبلغ قرار تسلیم الرخصة لصاحب الشأن بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم في أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ إصدار هذا القرار.

يرفق قرار تسلیم الرخصة بنسخة من الوثائق المرسومة والمكتوبة الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير».¹⁶⁸

وعلى خلاف المادة 43 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، نصت الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، على : إذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، يسلم الإذن وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعنى الذي يفوض إليه مباشرة ذلك، بعد استطلاع رأي رؤساء مجالس الجماعات المعنية.

أما في جماعات المشور يتولى الشرطة الإدارية فيها باشا كل جماعة منها، وذلك بمقتضى القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات، الذي يضع نظاماً خاصاً بشأن جميع الاختصاصات والمهام الموكولة إلى رؤساء مجالس الجماعات فيما يرجع إلى الشرطة الإدارية المتعلقة بالتعهير، بما في ذلك رخص التجزئات العقارية وتلقي طلباتها.

وتنص المادة 113 من القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات على أنه: يمارس باشا كل جماعة من جماعات المشور الصلاحيات المسندة بمقتضى هذا القانون التنظيمي إلى رؤساء المجالس الجماعية ويؤازره مساعد، يمكن أن يفوض إليه جزءاً من صلاحياته وينوب عنه إذا تغيب أو عاقه عائق.

غير أنه لا تكون مداولات جماعات المشور، أيا كان موضوعها قابلة للتنفيذ إلا بعد مصادقة وزير الداخلية أو من يفوض إليه ذلك.¹⁶⁹

والإذن بإحداث التجزئات العقارية يمكن أن يكون ضمنياً في حالة سكوت الإدارة لمدة ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ إيداع طلب إحداث التجزئة لكن هذه الحالة لا تنطبق إلا على الأراضي التي يكون استعمالها والأغراض المخصصة لها محددة من قبل تصميم التنظيق

168 - المادة 44 من نفس القانون أعلاه

169 - المادة 114 من القانون التنظيمي 113.14 السالف الذكر.

أو تصاميم التهيئة¹⁷⁰ وفي هذه الحالة يجب أن تنجز كذلك التجئة وفق ما تتطلب الأنظمة المعمول بها، ولا سيما الأحكام الواردة في تصميم التنطيق وتصميم التهيئة.

وتجر الإشارة إلى أنه، إذا كانت القاعدة العامة أو الأصل أن يصدر القرار القاضي بإحداث التجئة بشكل صريح ومكتوب من لدن رئيس المجلس الجماعي داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب، غير أن السلطة الإدارية المختصة إذا أحجمت عن اتخاذ هذا القرار داخل الأجل المحدد يعتبر سكوتها ذلك بمثابة ترخيص ضمني بإقامة التجئة. وعلى هذا الأساس قضت المحكمة الإدارية بالرباط في حكمها الصادر بتاريخ 18 يونيو 1995 في الملف عدد 94 / 147 غ في قضية أكابر ضد رئيس المجلس البلدي لجماعة اليوسفية الرباط حيث قضت بعدم قبول الطلب الرامي إلى الحكم على رئيس المجلس البلدي بتسليم رخصة التجئة بعد مرور ثلاثة أشهر على تقديم الطلب لتوفر الطاعن على رخصة ضمنية بقوة القانون.

وإذا كان سكوت الإدارة عن طلب إحداث تجئة يعتبر بمثابة ترخيص ضمني، فكيف يفعل هذا الترخيص من حيث الواقع؟ وكيف تؤدى الرسوم المستحقة عنه؟ وكيف تراقب الارتفاعات القانونية المقررة بموجب هذا الترخيص الضمني؟.

وعلى الرغم من صدور الحكم، فإن المجزئ الذي حصل على ترخيص ضمني بإحداث تجئة عقارية تواجهه العديد من الإكراهات، وأنه يتوجب عليه أداء الرسوم لفائدة الجماعة المعنية، وهو ما يستلزم موافقة الجماعة على الترخيص، وإلا في حالة رفضها تحديد الرسوم المترتبة عن الترخيص الضمني يلجأ المجزئ إلى الطعن في قرار رفض تحديد الرسوم أمام القضاء الإداري بدعوى التجاوز في استعمال السلطة، وهو ما يؤكده حكم إدارية أكابر بتاريخ 16 فبراير 2004 عدد 521 والذي جاء فيه، فقد قام المدعي السيد عمر الشيني بعد حصوله على ترخيص ضمني بإحداث تجئة سكنية تسمى الصنوبر بمقابلة الجماعة التي يعنيها الشأن بتحديد الرسوم التي ترتب عن هذا الترخيص، إلا أن رفض الجماعة المنكورة لهذا التحديد جعله يطعن في قرارها بالغائه.

وهو نفس توجه إدارية فاس في قضية عبد الحميد المرنيسي،¹⁷¹ حيث جاء فيه: «فقد قام المدعي السيد عبد الحميد المرنيسي بعد حصوله على ترخيص ضمني بإحداث تجئة سكنية

170 - المادة 8 من نفس القانون.

171 - حكم إدارية فاس عدد 887 بتاريخ 5 ديسمبر 2000

تسمى «أنس 2» بمطالبة الجماعة التي يعنيها الشأن بتحديد الرسوم التي ترتب عن هنا الترخيص، إلا أن رفض الجماعة المذكورة لهذا التحديد جعله يطعن في قرارها بالغائه».

وبحسب الفقرة الأخيرة من المادة العاشرة من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارت القروية، حيث يعتبر الإن مرفوضاً إذا لم تبت السلطة المحلية فيه في ظرف ثلاثة أشهر.

وفي حالة رفض صريح أو ضمني يجوز للمجزئ أن يطلع على ذلك عامل الإقليم الذي يمكنه البت في الأمر في ظرف ثلاثة أشهر ويعتبر مشروع التجزئة مصادقاً عليه إذا لم يصدر أي مقرر في بحر هذا الآجال.

ثم إن كل مطلب بتغيير مشروع التجزئة يقدمه المجزئ أو الإدارة يوقف الآجال.

والسؤال المطروح ما هو موقف السلطة الجماعية في حالة عدم وجود تصميم التهيئة أو تصميم التنظيق؟

هذا الموقف ستجيب عنه المادة 9 من قانون 25.90 حيث نصت على : إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأرضي غير محددة في تصميم التنظيق أو تصميم التهيئة يجوز للجهة المختصة بتسليم الإن في التجزئة أن تقرر بعد استطلاع رأي الإدارة.

1 - في دوائر الجماعات الحضرية والمرافق المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة:

. إما البت في الطلبات الهدافة إلى الحصول على إن للقيام بتجزئة عقارية.

- وإنما تسليم الإن المطلوب إذا كانت التجزئة المراد إحداثها تتفق مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو الغرض الذي يصلح له فعلا القطع الواقع فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

2 - خارج الدوائر أعلاه، فالإدارة تسلم الإن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد إحداثها مخصصة لإقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط ألا تقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

والإذن سواء كان صريحاً أو ضمنياً يسري لمدة ثلاثة سنوات يتعين فيها على المجزئ أن ينجز أشغال التجهيز¹⁷² المنصوص عليها في مشروع تجزئته المرخص، وإلا سقط الإذن، ولزم التقديم بطلب جديد للحصول على إذن جديد.¹⁷³

ويهدف المشرع من وراء هنا النص إلى حث أصحاب التجزئات على إنجاز مشاريعهم في آجال معقولة، وذلك تفادياً لمجموعة من التبريرات التي تذكر منها مثلاً: بقاء القطاعات المفتوحة للنمو الحضري من قبل وثائق التعهير بدون تنفيذ فعلي لمدة طويلة، وتطور التوجهات العمرانية للمنطقة التي سيقام فيها المشروع بشكل مختلف عن تصورات المشروع الأولى الشيء الذي يستدعي دراسة جديدة لملف التجزئة لملاءمتها مع الوضعية الجديدة.

أما على مستوى القانون المقارن وخاصة القانون الفرنسي فإن المادة 30-315 R من مدونة التعهير تقضي بأن رخصة التجزئة تصبح غير نافذة مفعول إذا لم يشرع المجزئ في تنفيذ أشغال التجزئة داخل أجل شهرين من تاريخ تبليغه بالإذن بإحداث التجزئة أو من تاريخ انصرام المدة المعتبرة بمثابة موافقة ضمنية على الرخصة.¹⁷⁴

ويلاحظ أن الإذن بإحداث تجزئة في القانون الفرنسي يسقط بحصول أمرين هما: أجل الشروع في إنجاز أشغالها وأجل الانتهاء من هذه الأشغال، ويلزم المجزئ لتفادي سقوط رخصة التجزئة بأن يشرع في إنجاز أعمالها داخل أجل شهرين من تسلمه للرخصة الصريحة أو الضمنية، على أن يتم أشغالها قبل انصرام مدة ثلاثة أشهر من ذكر تاريخ تسلمه الرخصة.

وقد أكد مجلس الدولة الفرنسي، بأن رخصة التجزئة تسقط إذا لم ينجز المجزئ أي شروع في أشغالها، أو لم يكمل تنفيذ أشغالها في الأجل القانوني أو كانت هذه الأشغال وإن شرع فيها، لا تكتسي أهمية ولا تعتبر من قبيل الأشغال التعهيرية وإنما قصد منها الحيلولة دون

172 - هذه الأشغال نصت عليها المادة 18 من القانون 25.90 السالف الذكر وهي كالتالي:
إقامة الطرق الداخلية وموافق السيارات
توزيع الماء والكهرباء، وصرف المياه والمواد المستعملة
تهيئة المساحات غير المبنية كالساحات والمناطق الخضراء، والملاعب
وصل كل بقعة من بقعة التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة
إقامة الطرق ووصل الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية
وصول الإتصال الكهربائي بتيسير النفوذ إلى شاطئ البحر إذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.

173 - المادة 11 من القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات السالف الذكر.
174. Code de l'urbanisme commenté. Edition 2007, 16 ème édition, Dalloz p 1219

سقوط الرخصة.¹⁷⁵

غير أن عدم حصول السبب في سقوط رخصة التجزئة بمرور الأجل القانوني دون تنفيذ أشغالها تتحمل الإدارة مسؤولية تعويض المجزئ، لأن إيقافه عن متابعة أشغال التجزئة يعتبر قراراً إدارياً مؤثراً على مركزه القانوني ومسبياً له في الضرر، وفي هذا الصدد ورد في قرار مجلس الولاة الفرنسي بأن قرار الإدارة بإعلام المجزئ بعبارة صارمة أنه يمنع عليه البناء، وبماشة أية أعمال لا يقف أثره عند حدى كشف سقوط الرخصة، وإنما يشكل إنذاراً موجهاً قبل انتهاء صلاحية الرخصة لا يكون مشروعًا ويلحق الضرر بالمعنى.

إن دراسة طلب رخصة التجزئة العقارية في حالة أنها أسفرت عن استفادة المجزئ من تسليم الرخصة له الصريحة أو الضمنية تقوم له حقوق من أجل القيام بإنجاز التجزئة ويناط به في نفس الوقت التزامات تتعدد وفقاً لأهداف السياسة التعميرية التي ترسمها وثائق التعمير السارية المفعول، إضافة إلى مختلف القيود والالتزامات الموضوعة على كاهل المجزئين بمقتضى قانون التجزئات العقارية سواء تعلق الأمر بالمجال الحضري أو القروي.

الفرع الثاني: واجبات وحقوق صاحب التجزئة

تعتبر التجزئة العقارية كما سبقت الإشارة إلى ذلك، عملية تعميرية تستوجب حصول المجزئ على الرخصة الإدارية لمباشرة تجهيزها، وتهدف الرخصة التي تسلم قبل بدء إنجاز أعمالها إلى بسط المراقبة الإدارية القبلية على توفر الشروط المطلبة في التجزئة العقارية والتي تنص عليها مختلف القوانين التشريعية والتنظيمية.

ويمكن القول: بأن التجزئة العقارية هي نوع من استعمال المالك لحق ملكيته العقارية على نحو تقيده فيه قوانين التعمير بأن يكون هنا الاستعمال مطابقاً لأحكامه، وترجع هذه القيود المفروضة بمقتضى قوانين التعمير إلى مراعاة المصلحة العامة.

فالمجزئ إثر حصوله على الإذن الصريح أو الضمني بإحداث تجزئة عقارية يحق له أن يباشر المشروع في إنجاز أشغالها على أن يتقييد بمختلف الشروط المنصوص عليها قانوناً، إضافة إلى القيود المتعلقة باستعمال حق الملكية العقارية بصفة عامة طبقاً لقواعد القانون

¹⁷⁶ الخاص.

ويستمر حق المجزئ في إنشاء تجزئته بإنجاز أشغالها طيلة الأجل المحدد لإنتمامها وهو ثلاث سنوات من انتهاء أجل دراسة طلب الرخصة، ويمنع على الإدارة أي اعتراض منها ضد المجزئ في قيامه بأشغالها أو سحب رخصته إلا إذا كانت غير مشروعة على أن يتم هنا السحب داخل أجل الطعن القضائي بالإلغاء.

وتنص المادة الثانية عشر من القانون المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على : يجب على صاحب التجزئة أن يقوم فور الحصول على الإن في إحداث التجزئة بإيداع نسخة من الملف محل هذا الإن في المحافظة العقارية.

ولعل الهدف من هذه العملية هو القيام بإشهار معقول وجدي لعملية التجزئة التي يترتب عنها حقوق وواجبات قانونية لفائدة عدد كبير من الأشخاص الذين لهم علاقة بالتجزئة ولفائدة الجماعة وكذا الغير. حيث إن هذا الإشهار يمكن كل من يهمه الأمر بالإطلاع على كل المعلومات المتعلقة بالتجزئة، وكذلك دفتر الشروط المخصص لعمليات البيع والتصميم والبرنامنج من أجل الوقوف على كل المعلومات المتعلقة بالشكل الخارجي للبقع ومساحتها وكذلك طبيعة البيانات الممكن تشبيتها بالتجزئة.

بالإضافة إلى هنا فالشرع في مستهل المادة 12 السالفة الذكر، استعمل صيغة الوجوب التي تفيد الأمر، وبالتالي فكرة النظام العام ترخي بظلالها على قانون 25.90.

تترتب عن طلب الإن في القيام بالتجزئة والحصول عليه واجبات وحقوق بالنسبة لصاحب التجزئة، وسنحاول توضيحها نظرا لما لها من أهمية على المستوى العملي وما تثيره من مسؤولية للسلطة المعنية في هذا القطاع عند إغفالها السهر على تطبيق القانون.

176 - تنص المادة 14 من مدونة الحقوق العينية على ما يلي: يخول حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ولا يقيمه في ذلك إلا القانون أو الاتفاق.

وتنص المادة 19 من نفس المدونة على: لمالك العقار مطلق الحرية في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه وذلك في النطاق الذي تسمح به القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

وتتنوع القيود التي ترد على حق الملكية العقارية في سبيل الحد من الحق المطلق عليها الذي يتمتع به المالك، فلنها ما يتقرر للمصلحة العامة من مختلف الاشتراطات التي توجها القوانين والأنظمة في إنشاء، محلات مقاومة للراحة ومضررة بالصحة وخطيرة (ظهير 3 شوال 1332 موافق 25 غشت 1980) وحماية الآثار التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات (ظهير 5 دجنبر 1980) وغيرها، ومنها ما يتقرر للمصلحة الخاصة كقيود الجوار والسقي وجري الماء، ومبليه ووضع الحدود بين الجيران وفتح الطرق للمرور في أرض الجار وفتح المطلقات ونواخذ الضوء، وهي تنظم حق الملكية تنظيبا عاما مألفا وليس بحقوق ارتفاق بالمعنى النقيق ومنها ارتتفاقات التعمير المختلفة.

الفقرة الأولى: استعانة المجزئ بالمهندسين

إن إعمال إعداد التجزئة يتطلب القانون فيها، أن يسهر على إنجازها أطر مؤهلة علمياً وفنياً لضمان استجابة التجزئة لمتطلبات التعمير المتوازن والسليم الذي يحفظ للبيئة توازنها وللعمaran جماليته، ويوفر شروط الأمن والصحة العامة وهي مقاربة وقائية مدققة مدرورة النتائج مما يخدم مصلحة التنمية المجالية المستدامة. هنا وقد خصص القانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية حيزاً مهماً للمهندسين المتتدخلين في إحداث التجزئة العقارية، سواء أثناء إعداد ملف الحصول على الإذن بالتجزيء أو خلال عملية بداية الأشغال. وسنعمل على توضيح هذه الأعمال في النقط التالية:

أولاً: الأعمال الموكولة للمهندسين قبل بدء الأشغال

إن لزومية اللجوء إلى المهندسين ذوي الاختصاص قد حددتها المواد من 13 إلى 17 من قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والمهندسوون المختصون حدهم القانون في المهندس المعماري ومهندس المساحة والمهندس المختص. ولقد أوكل المشرع لهؤلاء المهندسين سلطات مهمة تمثل في وضع وتوقيع أهم المستندات المعتمد عليها في تكوين طلب الإذن. وهكذا فالجزئي ملزم بأن يلجأ إلى مهندس معماري يمارس في القطاع الخاص ومسجل في الهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين، ليقوم بالمهام التالية:

* وضع تصوّر لمشروع التجزئة من الوجهة المعمارية يترجم على الخصوص في رسم بياني يظهر من بين ما يظهره موقع التجزئة وهيئتها (حجم وغرض مختلف القطع- شبكة الطرق- التجهيزات الاجتماعية- المجالات الخضراء...)

* وضع جميع المستندات المتعلقة بتصوّر التجزئة من الوجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الإذن بإحداث التجزئة.

والمهندس المعماري هو الذي يضع ويوقع هذه المستندات ويحضر دفتر الشروط وختّمها بامضائه. وهذه المستندات ضرورية للحصول على الإذن بالتجزئة وبيانها لا يمكن قبول الطلب.

أما مهندس المساحة فيلجاً إليه المجزئ من أجل إنجاز رسم طبوغرافي ويشترط في هذا المهندس، أن يكون من مهندسي المساحة المعتمدين في القطاع الخاص والشركات التي تنجذب أشغالاً طبوغرافية لحساب الإدارات العامة والأفراد.

وبحسب المادة الأولى من القانون رقم 30.93¹⁷⁷ فالمهندس المساح تناط به مهمة القيام باسمه وتحت مسؤوليته، بإعداد الدراسات والعمليات وال تصاميم والوثائق التي ترجع إلى الجيوبيزيا ووضع الخرائط الطبوغرافية أو تدخل في إنجاز رسم العقارات على اختلاف مقاييسها وأساليب مباشرتها وتحديد العقارات والقيام بأعمال الخبرة في الميدان العقاري أو تتعلق بالملكية المشتركة والتجزئات المنصوص عليها في المواد 4 (1) و 16 (الفقرة الثانية) من القانون رقم 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. ويجوز للمهندس المساح الطبوغرافي كذلك القيام، وفق نفس الشروط بالدراسات والأعمال الطبوغرافية المتعلقة بعمليات رسم وتحديد موقع المنشآت وضم الأرضي وإعداد التراب الوطني والمباني والأشغال العمومية.

والرسم الطبوغرافي الذي يرتكز عليه المهندس المعماري لإعداد التصور الهندسي لمشروع التجزئة ينبغي أن يحمل إمضاء مهندس المساحة، هنا الأخير يلعب دوراً مهماً خلال مختلف مراحل التجزئة قبل التجزئة يقوم بإنجاز التحديد (Bornage) والمسح للأملاك قصد تهيئ رسومها وضبط حدودها و مواقعها ومساحتها ومرافقها وارتفاعاتها.

وفي مرحلة دراسة التجزئة يقوم المهندس المساح الطبوغرافي بالبحث التعميري الذي يمكن به التعرف على مقتضيات وثائق التعمير التي تطبق على العقار بما فيها المدرجة في تصميم التنظيق وتصميم التهيئة أو تصاميم التنمية.

أما عند مرحلة تكوين ملف التجزئة يقوم المهندس المساح الطبوغرافي بإنجاز التصميم الطبوغرافي الأساسي وقد سبقت الإشارة إلى ذلك بالإضافة إلى إعداد وثائق الطرق وشبكات التوزيع.¹⁷⁸

177 - قانون 30-93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وبإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-94-12 بتاريخ 25 فبراير 1994 الجريدة الرسمية عدد 4246. بتاريخ 16 مارس 1994 ص 256.

178 - انظر المادة 4 من القانون 25-90 السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل راجع - أحمد بوكري، دور المهندس المساح الطبوغرافي في إنجاز التجزئات - ندوة العقار والتعمير بتأريخ 17 مارس 2001 التي نظمها المجلس البلدي لبلدية المنارة جليز ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية ووحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش.

وأخيرا يمكن لصاحب التجزئة اللجوء إلى المهندس المختص لإعداد المستندات التقنية المتعلقة بإنجاز الطرق وشبكات الصرف الصحي والماء الشرب والكهرباء.

ومن بين هذه الأصناف الثلاثة وحتى تتم الأشغال على أحسن ما يرام نصت المادة 17 من قانون 25.90 على الآتي: يجب على صاحب التجزئة أن يعين مهندسا معماريا مختصا أو مهندسا من مهندسي المساحة ليتولى بوصفته منسقا مهما السهر على إنجاز الأشغال على أفضل وجه.

ثانيا : تنظيم ورش إحداث التجزئة

لقد رتبت المادة 17-1 من القانون 25.90 السالف الذكر، عدة التزامات سواه بالنسبة لصاحب التجزئة أو بالنسبة للمهندسين وذلك على الشكل التالي:

بالنسبة للمستفيد من الإذن بإحداث التجزئة فتتمثل التزاماته فيما يلي:

أ)- قبل افتتاح الورش

- إيداع بمقر الجماعة، قبل انطلاق الأشغال، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى، لتصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المهندس الذي تم تعيينه.
- توجه الجماعة نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل إلى السلطة الإدارية المحلية.
- وضع سياج محيط بالورش، ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها واسم صاحب المشروع والأماكن الموضوعة بها الوثائق المتعلقة بالتجزئة.

ب)- طيلة مدة إنجاز الأشغال

- وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات الجهات المختصة ولعبارة «غير قابل للتغيير» داخل الورش وكذا الوثائق التقنية المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجالات التعهير والتجزئات العقارية أو المجموعات السكنية.

ج) - عند انتهاء الأشغال :

- وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيببي، يشهد فيه المهندس منسق المشروع بانتهاء الأشغال المنجزة طبقاً للوثائق المرخصة في احترام للمقتضيات الواردة في الأذون المتعلقة بإحداث التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية .

وتوجه نسخة من التصريح بإغلاق الورش ومن وصل إبادعه إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.

أما فيما يخص التزامات المهندس المعماري منسق المشروع فيجب عليه مسك طيلة مدة إنجاز الأشغال دفتر الورش يتم إعداد نموذجه من طرف الإدارة المختصة، المتمثلة في السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير والسلطة الحكومية المكلفة الداخلية.¹⁷⁹ كما يجب عليه أن يسهر على المحافظة على دفتر الورش ووضعه رهن إشارة ضباط الشرطة القضائية عند الاقتضاء.

وتكون الميزة الرئيسية لمسك دفتر الورش في تضمينه لكافة المعلومات التي توثق لمختلف العمليات المنجزة داخل الورش، وكذا التعديلات التي قد تطاله، بما يمكن من حسن تتبعه وتيسير مراقبته.

وتجدر الإشارة أن دفتر الورش يتضمن ما يلي:

- جميع العناصر المتعلقة بتعریف المشروع
- طبيعة الأشغال
- التعريف بالمقابلات حسب طبيعة عملها
- الإعلان بفتح الورش
- تواريخ ومنكرات وأوامر ومحاضر وملحوظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين¹
- خصوصاً المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي.

¹⁷⁹ - مرسوم رقم 2.17.395 صادر في 11 من ذي القعدة 1442 (22 يونيو 2021) بتطبيق أحكام القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعهير والقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والظهير الشريف رقم 1.60.063 المتعلق بتوسيع نطاق العمارت الفروعية المتعلقة بفتح الورش، الجريدة الرسمية عدد 7004 بتاريخ 15 يونيو 2021 الصفحة 5428

• شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتها، الأشغال¹⁸⁰

الفقرة الثانية: أشغال التجهيز

تعد مرحلة تجهيز التجزئة العقارية مرحلة هامة لابد للمجزئ من مراعاتها والاحتياط لها، وذلك حتى تكون الأشغال مطابقة للمشروع من جهة، وللنظم والقوانين الجاري بها العمل من جهة أخرى، وهي مرحلة إخراج المشروع إلى حيز الوجود، وهكذا وطبقاً لمقتضيات المادة 18 من القانون رقم 90.25، لا يجوز الإن في إحداث تجزئة عقارية، إلا إذا كانت مشاريعها تنص على بعض أشغال التجهيز وعلى الأراضي المخصصة للتجهيزات الجماعية التي من شأنها أن تستجيب لمتطلبات حاجيات سكان التجزئة.

في بالإضافة إلى هذا، فعلى صاحب المشروع تخصيص قطع أرضية للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات النفع العام التي تقتضيها حاجيات ومتطلبات التجزئة من مركز تجاري وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية تحدث وفق أحكام المادة 52 من القانون رقم 06.87¹⁸¹.

وزيادة على هذه الأشغال فإن المادة 19 من قانون 90.25 تنص على: إنما تتعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة بإحداث تجزئات عقارية معدة لإقامة:

- إما فيلات

- وإنما عمارات كيما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له تحتوي على ما لا يقل عن أربعة مستويات أو على ثلاثة مستويات بها ستة مساكن.

- وإنما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

فإن الإن في إحداث التجزئة لا يجوز أن يمنح إلا إذا كان المشروع ينص على إقامة الخطوط اللازمة لوصول بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية.

وتنجز الخطوط المنصوص عليها أعلاه تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في

180- المادة 2-17 من القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات السالف النكر

181- يتعلق الأمر بالقانون 06.87 المتعلق بالتربيبة البنية والرياضة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989).

مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية وفق الشروط التي يحددها التنظيم الجاري به العمل. ويجب أن تسهر هذه المصالح على وجه الخصوص على شروط الملاحق التي يجب أن تتوفر في هذه الخطوط وأن تنجذب بطريقة تؤمن حماية مستعملتها والدولة من احتمالات استعمالها بطريقة غير مشروعة.

صاحب المشروع وهو يجهز تجزئته يمكنه أن يحل محل السلطة الجماعية الحضرية أو القروية في إنجاز الأعمال التجهيزية الموكولة إليها القيام بها خارج رقعة مشروع التجزئة، وذلك على أساس اتفاق يبرمه معها يسمح له فيه إنجاز الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي في مقابل حصوله من مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك الشبكات على تعويض يقدر كما هو الشأن في تقدير مبلغ رسم الإنشاء الأول.

والجماعة هي التي تتولى التعويض من مالكي الأراضي المعنيين وفق الأساليب المقررة لتحصيل هنا الرسم وتسلیم مبلغه إلى المجهز صاحب التجزئة بحسب تكلفة الأشغال التي أنجزها بدلًا منها.¹⁸²

وتنص المادة 22 من قانون 25.90 على أنه: يجب على صاحب التجزئة أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة.

وتكون هذه الأشغال بعد انتهاءها محل تسلم مؤقت وتسلیم نهائي.

1 . التسلیم المؤقت:

يكتسي التسلیم المؤقت أهمية قصوى في عملية التجزئة إذ يبعث الحياة من الناحية القانونية ويعتبر بذلك نقطة انطلاق للعمليات القانونية المتعلقة بالتجزئة العقارية.¹⁸³

والتسلیم المؤقت يعني معاينة اللجنة المختصة¹⁸⁴ للأشغال والتجهيزات إضافة إلى تقييم مدى مطابقة التجهيز لمشتملات المشروع حيث أنه بمقتضى الفصل 23 من القانون 90.25

182 - المادة 20 من القانون 25-90.

183 - ابتسام سكرود- التسلیم المؤقت وحجية التسجيل- ندوة العقار والتعهير بتاريخ 17 مارس 2001 التي نظمها المجلس البلدي لبلدية المنارة جلیز ومركز البراسات القانونية المدنية والعقارية ووحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش.

184 - حسب المادة 16 من المرسوم التطبيقی فإن اللجنة تتالف من :

- ممثل الجماعة رئيسا
- المهندس المعماري المزاول عمله في الجماعة أو المهندس المعماري للعماله أو الإقليم .

تحقق هذه اللجنة من أن أشغال التهيئة وإعداد الأرض للبناء والصرف الصحي قد تم إنجازه وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الإن بشأنه، ويجب أن يتم التسلیم المؤقت داخل الخمسة والأربعين يوماً التي تلي التصريح بانتهاه الأشغال.

والتسليم المؤقت إجراء له أهمية وخطورة في التحكم في مصير التجزئة العقارية، فإذا أبرمت العقود على البقع الأرضية التي لم يصدر في شأنها التسلیم المؤقت فإنها باطلة بقوة القانون. وهنا يخالف القانون 90.25 القواعد العامة في قانون الالتزامات والعقود. فإذا فرض أن صاحب التجزئة باع بقعاً أرضية قبل صدور التسلیم المؤقت، فإن البيوعات المبرمة على هذا النحو باطلة، خلافاً للفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود الذي يجعل البيع تماماً بمجرد تراضي الأطراف على العملية. وفي الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، إذا تعلق البيع بعقار محفظ أو حقوقاً عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رسمياً يجب إجراء البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ.

ولا يكون للبيع المبرم على ما نكر أي أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون.

وتجر الإشارة أن اللجنة المختصة السالفة الذكر، تقوم بتحرير محضر عن أشغالها إذا كانت التجهيزات قد أنجزت طبقاً للمستندات المصادق عليها، إذا وقع عكس ذلك، يجب تحرير وثيقة معاينة توضح أوجه الاختلاف بين ما أنجز في الواقع وبين ما تتضمنه المستندات التي تم الاعتماد عليها للإن بالتجزئة.

- المهندس المزاول عمله في الجماعة أو مهنيس العمالة أو الإقليم.
- = ممثل السلطة الإدارية المحلية.
- ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو إذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية ممثل هذه الوكالة.
- ممثل مصالح المحافظة على الأموال العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي المعنية.
- ممثل الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية إذا تعلق الأمر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية.
- ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.
- ويدعى كذلك لحضور أعمال اللجنة.
- ممثل المكتب الوطني للبريد والاتصالات السلكية واللاسلكية عندما تكون التجزئة متصلة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية.
- ممثل المصالح الجهوية لوزارة الشؤون الثقافية عندما يكون للتجزئة تأثير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها، على أن اللجنة تضم إذا كانت التجزئة تقع باثنتين أو أكثر من الجماعات ممثل كل مجلس من مجالس الجماعات المعنية والمهندس المعماري والمهندس التابعين للعمالة أو الإقليم وإن اقتضى الحال المهندس المعماري والمهندس المزاولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المنكورة، وفي هذه الحالة تستدر رئاسة لجنة تسلم الأشغال إلى ممثل السلطة الإدارية التي سلمت الإن في القيام بالتجزئة.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية والوكلالة الحضرية نسخة من محضر التسلم المؤقت.

إذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموقعة عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن إثبات هذه الحالة.

إذا لم يقم صاحب التجزئة وداخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة إثبات الحالة المعاينة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو إزالة المنشآت أو إنجاز أشغال تكميلية، يكون للسلطة المحلية أن تقوم تلقائياً على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقاومة بصورة غير قانونية أو بإنجاز المنشآت الالزمة.¹⁸⁵

وتجر الإشارة أنه إذا رفضت الإدارة التسلم المؤقت لأشغال التجهيز بتجزئة مرخصة، فيجب عليها تعليل قراراتها عملاً بالقانون 03.01 ، وذلك بتبيان الأسباب التي اعتمتها في اتخاذ قرارها، وهذا ما يلاحظ من خلال الحكم التالي:¹⁸⁶

بناء على المقال الافتتاحي للدعاوى المقديم من طرف المدعية بواسطة نائبها والمدعي بكتابة ضبط هذه المحكمة، والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10 مارس 2012 والتي عرضت من خلاله بأنه بعد حصولها على التراخيص الالزمة لإحداث تجزئة بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد 107 ج الكائن بطنجة، بلاد السوانى، شرف مغوغة، قامت بإنجاز جميع أشغال التجزئة والتجهيز وفقاً للتصاميم المرخص بها ودفتر التحملات، غير أن الجماعة الحضرية لطنجة رفضت استلام هذه الأشغال وتحرير محضر يفيد بذلك بدون أي مبرر، علماً أن الموظف المسؤول بمكتب التعهير رفض الإفصاح عن سبب عدم إيفاد اللجنة المختصة للتأكد من إنجاز أشغال التجهيز.

لذلك، فإنها تلتزم الحكم على المدعى عليها الجماعة الحضرية لطنجة باستلام أشغال التجزئة والتهيئة المنجزة بالمشروع «باباطا هيلز» بالرسم العقاري عدد 107 ج الكائن بطنجة، بلاد السوانى، شرف مغوغة، وإنجاز محضر بذلك تحت طائلة غرامة تهريبية قدرها 100.000.00 درهم ابتداءً من تاريخ الامتناع، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

185 - المادة 26 من قانون 90-25 السالف الذكر.

186 - عبد الكريم زروق ، منازعات التعهير والبناء أمام القضاء الإداري ، مكتبة دار السلام الرباط 2017 ص 37

وأيد المقال بصورة شمسية للوثائق التالية:

- قرار بالإذن بتغيير تجزئة

- طلب إجراء استجواب قضائي

- محضر معاينة

- رسالة تظلم

وبنا، على المنكراة الجوابية التي تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبها والتي عرضت من خلالها بأن المدعية لم تتقدم بالتصريح بانتهاء الأشغال وفقاً للمادة 22 من القانون رقم 25.90 مما يجعل الدعوى سابقة لأوانها ، ملتمسة رفض الطلب.

وبنا، على المنكراة التعقيبية التي أدلّى بها نائب المدعية وأكّد فيها أن موكلته طلبت من الجماعة أن تستلم الأشغال المنجزة بموجب رسالتها المؤرخة في 26 فبراير 2011.

وبنا، على باقي الأوراق الأخرى المدرجة بالملف.

وبنا، على إدراج القضية بجلسة 31 ماي 2012 حضرها نائباً الطرفين وأُسند النظر للمحكمة، وأكّد المفوض الملكي تقريره، فتقرر وضع القضية في المداولة لجلسة 14 يونيو 2012.

المرتكزات والتعليلات

من حيث الموضوع: حيث يهدف الطلب إلى الحكم على المدعى عليها الجماعة الحضرية لطنجة باستلام أشغال التجزئة والتهيئة المنجزة بالمشروع «ماباطا هيلز» بالرسم العقاري عدد 107 ج الكائن بطنجة، بلاد السوانبي، شرف مغوغة، وانجاز محضر بذلك، تحت طائلة غرامة تهيئة قدرها 100.000.00 درهم ابتداء من تاريخ الامتناع، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلها الصائر.

وحيث أجاب المدعى عليها بأن المدعية لم تتقدم بالتصريح بانتهاء الأشغال وفقاً للمادة 22 من القانون رقم 25.90 مما يجعل الدعوى سابقة لأوانها.

وحيث إن المحكمة بما لها من سلطة في تكييف الطلبات على نحو قانوني سليم استناداً إلى مضمون صحفية افتتاح الدعوى، تبين لها أن حاصل طلب المدعى هو إلغاء القرار الضمني

الصادر عن الجماعة الحضرية لطنجة القاضي برفض التسلیم المؤقت لأشغال التجهیز موضوع الإن بإحداث التجزئة المنجزة بالمشروع «ما باطا هيلز» بالرسم العقاري عدد 107 ج.

وحيث إن البين من الطلب أن الطاعن يعيّب على القرار موضوع الطعن كونه مشوباً بعيب السبب، بحكم ادعائه أن المطلوبة في الطعن رفضت استلام الأشغال وتحرير محضر يفيد ذلك بدون أي مبرر.

وحيث استقر الفقه والقضاء الإداريين على تعريف سبب القرار الإداري بأنه مجموعة العناصر الموضوعية القانونية والواقعية التي تشكل أساس وقائع القرار الإداري وتقود رجل الإدارة إلى اتخاذ قراره على نحو معين ومن ثم، فالمفروض في كل قرار إداري أن يستند في الواقع إلى الدواعي التي أدت لإصداره، وإن كان القرار باطلًا لفقدانه ركناً أساسياً هو سبب وجوده ومبرر إصداره، فإذا ما انعدم الأساس الذي قام عليه القرار وقت صدوره، فإنه يغدو غير موجود ولو وجدت أسباب أخرى بعد ذلك يمكن أن تستند إليها الإدارة إذا لم تكن هذه الأسباب قائمة وقت صدور القرار.

وحيث يبقى زعم المطلوبة في الطعن بكون الطاعنة لم تتقدم بالتصريح بانتهاه الأشغال، مخالفًا للواقع الثابت بمقتضى الوثيقة المدللة بها من قبل هذه الأخيرة المتضمنة للتصريح بانتهاء أشغال التجزئة وطلب التسلیم المؤقت، والحاصلة لتأشيره الجماعة المطلوبة في الطعن.

وحيث إنه إذا كان القانون 03.01¹⁸⁷ قد أجبر الإدارة على تعليل قراراتها بصفة عامة، فإنها أمام القضاء عند طرح مسألة المشروعية للنقاش تكون ملزمة بتبيين الأسباب التي اعتمدتتها في اتخاذ قرارها، والحال أن الجماعة المطلوبة في الطعن في النازلة الماثلة أحجمت عن ذكر أسباب قرارها المومأ إليه أعلاه، علماً أن التسلیم المؤقت يتبعين أن يتم داخل مدة الخمسة وأربعين يوماً التي تلي التصريح بانتهاء أشغال التجهیز عملاً بمقتضيات الفقرة الثانية من المادة 23 من القانون رقم 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الأمر الذي يجعل ذلك القرار متسمًا بالتجاوز في استعمال السلطة لعيب السبب، مما يوجب القضاء بإلغائه مع ما يترتب عن ذلك قانوناً.

187 - ظهير شريف رقم 1.02.202 صادر في 12 من جمادى الأولى 1423 (23 يونيو 2002) بتنبيه القانون رقم 03.01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليق قراراتها الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 5029 بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1423 (12 أغسطس 2002) ص 2282

منطق الحكم

في الشكل: قبول الطلب

في الموضوع، بإلغاء القرار الضمني الصادر عن المجموعة الحضرية لطنجة والقاضي برفض التسلم المؤقت لأشغال التجهيز موضوع الإنذن بإحداث التجزئة بالمشروع «باباطا هيلز» بالرسم العقاري عدد 107 ج، مع ما يترتب على ذلك قانونا.¹⁸⁸

2. التسلم النهائي:

التسليم النهائي هو إجراء مكمل للتسليم المؤقت، فهو وسيلة للتأكد من سلامة التجهيز والتحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها عيب¹⁸⁹ وأنها أنجزت بطريقة تتلاءم مع القواعد القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل، وذلك بعد مضي سنة على التسلم المؤقت، ويتم التسلیم النهائي من طرف اللجنة التي قامت بإصدار التسلیم المؤقت لأشغال التجهيز.

وفي حالة ملاحظة عيب عند القيام بأعمال التسلیم النهائي، يطلب من صاحب التجزئة أن يتخذ التدابير اللازمة بتدارك ذلك، ووسيلة جبر صاحب التجزئة المخالف لإزالة العيوب يكون بنفس المسطورة الإجرائية المنصوص عليها في المادة 26 الخاصة بتحرير وثيقة المعاينة بالرغم من أن المشرع لم ينص على ذلك، وهذا ما يؤدي إلى تعليق التسلیم النهائي وعدم القيام به، إلا إذا أزال المجزئ العيب المضبوط من لدن اللجنة المختصة.

ويتتج عن التسلیم النهائي تسليم رئيس الجماعة الحضرية أو القروية بعد موافقة لجنة التسلم المشار إليه أعلاه شهادة تثبت أن تجهيزات التجزئة أي الطرق ومختلف الشبكات توجد في حالة سليمة.¹⁹⁰

ويتوقف على تسليم الشهادة المنكورة تحويل ملكية تجهيزات التجزئة من طرق وشبكات مختلفة ومساحات غير مبنية أو مغروسة إلى الملك العمومي الجماعي حيث لا يمكن بعد هذا التحويل الذي يقيد مجانا في سجل الأملاك الجماعية وفي الملك العقاري الأصلي للعقار للمجزئ أو لأي شخص آخر كالمشتري مثلا أن يدعى حقا شخصيا على هذه الملحقات.

¹⁸⁸ حكم المحكمة الإدارية بالرباط عدد 2382 بتاريخ 14/06/2012 في الملف عدد: 49-12-2012

¹⁸⁹ المادة 28 من نفس القانون.

¹⁹⁰ المادة 29 من قانون 90-25.

للمزيد من التفصيل راجع محمد بن احمد بونبات، التجزئة العقارية - سلسلة آفاق القانون المطبعة والوراقة الوطنية - الداوديات مراكش 2005.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من الشهادة السالفة الذكر، والتي تثبت أن الطرق ومختلف الشبكات توجد في حالة سلية، ومحضر إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المفروضة بالأملاك العامة الجماعية.

وبعد قيام المجزئ بجميع هذه الإجراءات والأشغال التي يفرضها القانون، فإن الوضع القانوني والمادي للتجزئة العقارية يكون سليما، الشيء الذي يخول لصاحب المشروع التعامل في التجزئة سواء بالبيع أو القسمة.

وتجلد الإشارة أنه إذا كان المجزئ قام بجميع أشغال التجهيز، واحترم كل المقتضيات القانونية والتنظيمية ودفتر التحملات، فإن السلطة تسلمه التسلم النهائي لأشغال التجهيز وفي حالة رفضها قد يتعرض قرارها بالطعن بالإلغاء. وهكذا قد تجأ الإدارة أحيانا إلى الشطط في استعمال السلطة وتمتنع عن تحrir محضر لتسليم الأشغال رغم فوات الآجال القانوني، وفي غياب عيوب المشروعية التي تستوجب الرفض، وفي هذا الصدد قضت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بتاريخ 20 فبراير 2013 اتخاذ قرارا جاء فيه: لكن حيث كان مناط الدعوى يتعلق بإلغا القرار الإداري الصادر عن بلدية الدروة بتاريخ 24 يناير 2012 القاضي برفض طلب التسليم المؤقت فإنه بموجب المادة السابعة من القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات يجب أن يكون رفض الإنذن في القيام بالتجزئة معللا بأسباب تبرره، وأن الثابت من وثائق الملف كون المجزئ حصل على الترخيص المتضمن لتصميم التجزئة حاملا لعبارة «غير قابل للتغيير»، كما أن تقرير الخبير المنتدب أشار إلى تخصيص المجزئ لمساحات المنشآت العمومية كالمسجد والمساحة الخضراء والطرق العمومية والمرافق العمومية بما مجموعه 88 آر و 61 سنتيار، فضلا عن إنجاز أشغال التطهير وأن الأشغال تمت وفق ما تم الالتزام به، الشيء الذي يجعل القرار الإداري الرامي إلى رفض التسليم المؤقت بتاريخ 21 نوفمبر 2004 تحت عدد 2395 غير مشروع يتعمد إلغاؤه والحكم المستأنف عندما نحى نفس المنحى كان صائبا وحرريا بالتأييد.

الفقرة الثالثة: الارتفاعات المفروضة على التجزئات العقارية

أجاز القانون رقم 90.95 للإدارة مانحة الرخصة أن تعلق إصدار هذه الرخصة على إدخال تعديلات على المشروع إذا رأت منفعة في ذلك، وهذه التعديلات حسب المادة 30 من نفس القانون تتلخص في أربعة ارتفاعات وهي كالتالي:

- إنشاء ارتفاقات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية.
- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها.
- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها.
- تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة.
- وبحسب المادة 31 من نفس القانون فإن صاحب التجزئة لا يستحق أي تعويض عنما يتعلق الأمر بالارتفاعات المنشأة لمصلحة السلامة العامة والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية، وكنا الارتفاعات التي تهدف إلى الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها، وكذلك على الارتفاعات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية إضافية وبالطرق ما لم تكن المساحة المخصصة لها الغرض تزيد عن النسبة التي نوضحها كالتالي:
- 25% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يساوي أو يتعادى ألف (1000) متر مربع.
- 30% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن (1000) ألف متر مربع يساوي أو يفوق ستمائة (600) متر مربع.
- 35% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن (600) متر مربع ويساوي أو يفوق ثلاثمائة وخمسين (350) متر مربع.
- 40% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ثلاثمائة وخمسين (350) مترًا مربعاً ويساوي أو يتعدى مائتي (200) متر مربع.
- 45% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن مائتي (200) متر مربع ويساوي أو يفوق مائة (100) متر مربع.
- 50% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن مائة (100) متر مربع.

إن هذه الارتفاعات لا ينتج عنها أي تعويض ما عدا في الحالة التي يكون فيها صاحب التجزئة ملزماً بتجاوز النسب التي سقناها أعلاه، وهكذا فالقانون ألزم الجماعة بتعويض كل متر مربع زائد وذلك تفانياً لكل حيف قد يصيب بعض المجزئين. وللإشارة فإن المجزئ لا

يستحق أي تعويض في حالة ما إذا اقترح هو نفسه المساحات الإضافية.

وبحسب الفقرة الأخيرة من المادة 31 من قانون 90.25 فالتعويض يحدد باتفاق الأطراف فإذا تغير ذلك حدته المحكمة على أساس قيمة الأرض في تاريخ التسلم المؤقت.

وتتجدر الإشارة إلى أن أنواع الارتفاعات التي ينص عليها قانون التعهير رقم 12.90 وقانون التجزئات العقارية رقم 25.90 هي ارتفاقات إدارية ولا يصدق عليها مفهوم حق الارتفاع في القانون الخاص¹⁹¹

ولذلك فإن الارتفاعات المقررة في قوانين التعهير على كاهل ملاك العقارات المراد تجزئتها وإن سميت كذلك فهي لا تعود أن تكون قيودا على حق الاستعمال والتصرف المخول لهم بمقتضى حق الملكية¹⁹²

ويمكن القول: بأن إطلاق حقوق الارتفاع على مجرد الالتزامات المنوط بها ملاك العقارات المراد تجزئتها من منظور القانون العام العقاري، لا يطابق في مدلوله نفس مفهوم حق الارتفاع في القانون الخاص، وتعطي آثارها القانونية في إطار نصوص القانون التي توجبها سواء تعلق الأمر بقوانين التعهير أو القوانين الخاصة.

الفقرة الرابعة: عمليات التحديد والقيد في السجلات العقارية

يتوقف قيد تصسيم التجزئة في الصك العقاري ونقله على الخريطة العقارية على وضع الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد والإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت وإن اقتضى الأمر بالنظام المتعلق بالأجزاء المشتركة.

وبعد عملية نقل التجزئة على الخريطة العقارية يجب على المجزئ أن يطلب من المحافظة العقارية إنشاء صك عقاري خاص بكل بقعة من بقع التجزئة.¹⁹³

191 - تنص المادة 37 من مدونة الحقوق العينية على أن : الارتفاع حق عيني قوامه تحمل مقرر على عقار من أجل استعمال أو منفعة عقار يملكه شخص آخر.

192 - انطلاقا من تعريف حق الارتفاع في المادة 37 أعلاه، فإنه يتشرط في قيامه ثلاثة شروط هي :

ترتيب تكليف على عقار معين
تقريره لفائدة عقار آخر لا لمنفعة المالك
اختلاف الملكي العقاريين المرتبط والمرتفق به.

193 - المادة 32 من القانون 25.90 السالف الذكر

ولعل الهدف من ذلك هو مرافقة مصالح المحافظة على الأموال العقارية لإنجاز أشغال التجزئة من خلال نسخة ملف طلب الإذن المودعة لديها، في تمكين هذه المصالح من القيام بعمليات التحديد للتجزئة ونقل تصميمها على الخريطة الخاصة بالعقار المحدثة فيه التجزئة، حتى إذا طلب المجزئ من المحافظة استخراج رسوم عقارية خاصة ببقع التجزئة تمكنت المحافظة بفضل المعطيات التي تتوفر عليها من تخصيص كل بقعة من التجزئة برسمنها العقاري لأن بيعها من لدن المجزئ أو قسمتها أو إيجارها تتطلب أن يكون لكل معاملة تسجيل بها يجري في الرسم العقاري الخاص بكل بقعة، وهذا الحكم في التسجيل لكل بيع أو قسمة أو إيجار من أجل البناء، إنما يساير فيه قانون التجزئات العقارية الأحكام العامة المنصوص عليها في قانون التحفيظ العقاري، إذ لا ينشأ الأثر لأي تصرف بحق عيني عقاري أو حق شخصي قابل للتسجيل لا بين الأطراف ولا إزاء الأغيار إلا إذا وقع تسجيله في اسم المتصرف إليه على الرسم العقاري الخاص بالحق المتصرف فيه¹⁹⁴

الفرع الثالث: في عقود البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات العقارية

تعتبر التجزئة العقارية عملية تعميرية، فهي تخضع لقانون التعمير 12.90 وكذلك لقانونها 25.90 في شروط وأحكام إنشائهما ومراقبة أعمال إنجازها التي يجب أن تطابق رخصة إحداثها وأحكام القانون التشريعية والتنظيمية، وبالإضافة إلى أحكام التجزئة، فإن التعامل فيه إذا كان يخضع إلى أحكام القانون الخاص باعتبار عقود هنا التعامل ذات الطابع الخاص لكونها إما عقد بيع أو إيجار أو قسمة، فإن علاقة التجزئة بالمبادئ القانونية للتعمير وبحكم قواعد إنشائها التعميرية، فرضت إضفاء أحكام على المعاملات فيها أضافها قانون التجزئات تتميز عن أحكام القانون الخاص بطابعها المستمد من العلاقة القانونية للتجزئة العقارية بالأحكام العامة لقانون التعمير بما في ذلك قانون التجزئات نفسه.

وتتعلق المعاملات في التجزئة العقارية بعقود بعينها هي البيع والإيجار والقسمة وهي عقود عوضية يحصل بها إما تفويت بقع التجزئة ذاتها أو تفويت المنفعة فيها (الإيجار).

وعلا بأحكام المادة 33 من القانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية،

194- Paul Decoux, Droit foncier Marocain, Edition la porte, Imprimerie el maarif al Jadida Rabat 2000 p 98

فإنه لا يمكن إبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع أو الإيجار أو القسمة الناتجة عن عملية التجزئة إلا بعد الحصول على التسلم المؤقت لأشغال التجهيز التي تعم التجزئة المعنية، وهذا المقتضى يجعل الإدارة في منأى عن كل حالات الأمر الواقع والتي بموجبها يتم تحويل جملة من الحقوق على تجزئة غير مجهزة كلياً أو جزئياً لفائدة أشخاص يطالبون نتيجة لذلك برخص للبناء، على أنه إذا كان صاحب التجزئة قد حصل على إذن يرخص له بتقسيم التجزئة إلى عدة قطاعات من أجل إنجاز أشغال التجهيز فإنه يسمح له أن يبرم عقود البيع والإيجار أو القسمة المتعلقة بالقطاعات التي كانت محل تسلم مؤقت، وهذا ما توضحه المادة 34 من القانون المتعلق بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

وطبقاً لمقتضيات المادة 35 من نفس القانون، فإنه لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأموال العقارية وأماموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة إمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار أو القسمة إذا لم يقع الإدلة بإحدى الوثيقتين التاليتين:

- إما نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت.

- وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون.

ولقد أكدت المادة 36 من القانون 25.90 السالف الذكر أنه يجب أن تتضمن هذه العقود الإحالة الصريحة على دفتر شروط التجزئة وكذلك على النظام المتعلق بالأجزاء المشتركة، ويجب أن تضاف إليها نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت أو من الشهادة المسلمة من قبل الرئيس المجلس الجماعي التي تثبت بأن العملية لا تخضع لهذا القانون (90.25).

الفرع الرابع: التجزئات التي تجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على أقساط

نعرض في هذه النقطة لحالتين يستفيد منها المجزئ، هذه الاستفادة هي عبارة عن مجموعة من التسهيلات، فبالنسبة للحالة الأولى هي تلك التي نصت عليها المادة 10 حيث يمكن لصاحب التجزئة تقسيم عقاره إلى قطاعات من أجل إنجاز أشغال التجهيز قطاعاً قطاعاً. ولهذا الغرض فالجزئ يطلب في الإن التنصيص بتجهيز التجزئة على قطاعات يمكن بيع أو إيجار أو قسمة كل قطاع على حدة متى تم تسليم أشغال تجهيزه.

أما الحالة الثانية وهي تلك التي نصت عليها المادة 37 حيث أنها ترمي إلى تقسيم أشغال التجهيز إلى قسطين أو عدة أقساط لا يكون لها بالضرورة ارتباط مع قطاعات معينة وهذه الأقساط إذا ما تم إنجاز أي واحد منها فإن بإمكان صاحب التجزئة أن يتصرف في عدد من البقع.

وللاستفادة من هذه الإمكانية على المجزئ أن يضيف إلى طلب الإن بإحداث تجزئة عقارية ملفاً تكميلياً يحتوي على وثائق من شأنها أن تعطي للإدارة ضمانات كافية على أن صاحب التجزئة سيقوم بإنجاز جميع التجهيزات المنصوص عليها قانوناً والوثائق التكميلية هي:

- برنامجاً يحتوي على بيان تقسيط الأشغال مع تقدير تكلفتها وتعيين البقع الأرضية التي يطلب صاحب التجزئة الإن ببيعها أو إيجارها فور انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال.

تصريحاً مصادق على الإمضاء الذي يحمله يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بطريقة تمويل أقساط الأشغال والضمانات المقدمة لتأمين ذلك كالكفالة الشخصية والكفالة البنكية أو الرهون.¹⁹⁵

وبحسب المادة 39 فالضمانة المغطية لأشغال التجهيز يجب أن تكون شاملة للمبلغ المقرر لتكلفة أشغال التجهيز التي لم يتم إنجازها حين بيع البقع الأولى.

والهدف من هذا الإجراء هو حماية الجماعة من أي خطر يمكن أن ينجم عن عدم قدرة المجزئين الذين يبيعون البقع التابعة لجزئات لم تجهز كلها على إتمام التجهيزات الضرورية.

195- المادة 38 من القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات السالفة الذكر.

وتنص المادة 40 على أنه إذا لم ينفذ صاحب التجزئة برنامج تقسيط أشغال التجهيز، يوجه إليه رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية إنذارا يأمره فيه بإنجاز الأشغال المقررة ويضرب له أجلا للقيام بذلك.

وإذا لم تنجز الأشغال في الأجل المحدد لذلك تستحق الجماعة الحضرية أو القروية مبلغ الضمان على أن تتولى بنفسها أو بواسطة من تفوض إليه ذلك إنجاز الأشغال الازمة.

يتم التسليم المؤقت عند انتهاء كل قسط من أقساط الأشغال، وتضاف إلى محضر التسلم المؤقت شهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تتضمن بيان البقع الأرضية التي يمكن بيعها أو إيجارها.

ويتم التسليم النهائي بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت المتعلقة بأشغال القسط الأخير.¹⁹⁶

والضمانة إذا كانت عبارة عن تجميد مبالغ في حساب، فالواجب أن تودع تلك المبالغ في حساب يفتح لدى الخزينة العامة أو لدى مؤسسة بنكية، ويتعين أن يغنى الحساب بالمتاح من بيع البقع الأرضية المبرمة بعد التسليم المؤقت لكل قسط من أقساط الأشغال.

ويمكن أن يفرج تدريجيا عن المبالغ المجمدة بحسب سير إنجاز الأشغال وبعد التحقق من الحالة التي توجد عليها. وذلك بشرط الإدلاء بشهادة يسلّمها رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة 24 من القانون المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

ويهدف هنا التحقيق إلى تمكين إدارة الجماعة الحضرية أو القروية من التأكد من أن الأشغال المنجزة موافقة للتقديرات الواردة في برنامج تقسيط الأشغال الذي يتضمنه الملف المقدم للحصول على الإنذن في القيام بإحداث التجزئة أو المجموعات السكنية.

وينص في الشهادة التي يسلّمها رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية على المبالغ التقديرية التي يمكن الإفراج عنها.¹⁹⁷

196 - المادة 41 من القانون 25.90 السالف الذكر.

197 - المادة 42 من القانون 25.90 السالف الذكر

الفرع الخامس: الأبنية المشيدة في التجزئة العقارية

تنص المادة 43 من قانون 90.25 أن تشييد أبنية في تجزئة من التجزئات يتوقف على الحصول على رخصة للبناء حتى ولو كانت التجزئة واقعة خارج المناطق التي يفرض فيها الحصول على هذه الرخصة.

والمراد بالمناطق هي دوائر الجماعات الحضرية والمراکز المحددة والمناطق المحيطة بها وجميع أو بعض أراضي جماعة قروية تكتسي صبغة خاصة، وخارج جميع هذه الدوائر، ودوائر التجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلو مترا ابتداء من محور السكك الحديدية، والطرق الآنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات.

وبخصوص هذه الأبنية فإن القانون منح عدة تسهيلات تتمثل في منح صاحب التجزئة رخصة البناء قبل انتهاء أشغال التجهيز¹⁹⁸ وذلك لكونهم يبقون هم مالكو أراضي التجزئة وأن لا يتصرفوا فيها وذلك بإبرام عقود البيع أو الإيجار أو القسمة إلا بعد تسلم الأشغال من طرف الجهات الإدارية المختصة.

الفرع السادس: نظام الأجزاء المشتركة

تعد الملكية المشتركة مفهوما خاصا بالاشتراك في ملكية الأبنية، وأول ضابط سن لها كان وفق الفصل 126 من ظهير 2 يونيو 1915 الذي تم نسخه بظهير 22 نوفمبر 2011 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.¹⁹⁹

وقد زاد من أهمية الملكية المشتركة التطور الحاصل في البناء والتعهير، ولا سيما البناء العمودي وظهور المجموعات العقارية المبنية، ولم يكن من مبرر منذ البداية لاستثناء أنواع البناء الأخرى وخاصة منها غير المحفظة، من نظام القانون الخاص بالملكية المشتركة الذي ينظم العلاقة بين المالكين المشتركيين، ويحدد كيفية استعمال الأجزاء المشتركة والخاصة

198- المادة 44 من قانون 90-25.

199- ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر يوم 25 ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 08.39 المتصل بالحقوق العينية ، الجريدة الرسمية عدد 5989 بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011) الصفحة 5587

وطبيعة الأجزاء المشتركة الآمرة منها والمكملة، وكيفية إدارة العقار المبني وتسويقه وأجهزة الإدارة والالتزامات المنوطة بها من أجل الحد من النزاعات التي يمكن أن تثور بين المالكين المشتركيين بمناسبة استعمالهم للأجزاء المشتركة.

وهذا الهدف من قانون الملكية المشتركة لا يعوزه أي بناء محفوظاً كان أم غير محفوظ متى اجتمعت فيه ملكيات مختلفة تشتمل على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.²⁰⁰

ويلاحظ أن مفهوم الملكية المشتركة يختص بالأبنية المتعددة المالك المحتوية على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة تابعة لها، وهو مفهوم لذلك يمكن أن يصدق حتى على التجئة، لأن إقامتها ترمي على الدوام إلى تشييد الأبنية في بقعاً أياً كان عدها واختلاف المالك فيها، ومن شأن وجود بعض الأجزاء فيها العارية سواء كانت مستعملة من جميع المالكين للأبنية في التجئة استعملاً خاصاً أم من بعضهم فقط يصدق عليها التملك المشترك بإذاء التملك الخاص.

لقد أوضحت المادة 45 من قانون 90.25 هذا النظام ومفاده أن صاحب التجئة ملزم بأن يضع نظاماً خاصاً بالأجزاء المشتركة التي لا تنقل ملكيتها إلى الملك العمومي وتبقى وبالتالي ضمن الملكية الخاصة لمالك قطع التجئة. وتتمثل هذه الأجزاء في بعض الطرق والمساحات غير المبنية والمساحات الخضراء أو الملاعب. وأنباء هذه العملية فالمطلوب من المجزئ كذلك تحديد هذه الأجزاء والنص على التزامات الشركاء وشروط تعين ممثليهم.

وتشير الفقرة الأخيرة من المادة 45 على وجوب إيداع نظام الأجزاء المشتركة في مقر الجماعة الحضرية أو القروية من قبل صاحب التجئة قبل التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجئة.

وهذا النظام له أهمية قصوى تتمثل في ضمان وصيانة الأجزاء المشتركة الشيء الذي يؤدي إلى خلق إطار عيش ملائم بالنسبة لمستعمل التجئة.

200- لم يعرف القانون رقم 00.18 الصادر بتنفيذه ظهير 3 أكتوبر 2002 الملكية المشتركة، واكتفى بتحديد شروط ونطاق تطبيقه على غرار نظيره في القانون الفرنسي (قانون 28 يونيو 1938 الذي عرضه قانون 10 يوليو 1965)، وعرف القانون المصري الملكية المشتركة في المادة 765 من القانون المدني بقوله: إنما تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فإنه يعودون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمنحدر والأقبية والمصاعد والممرات والدهاليز، وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها متداولاً أو الشقة، وكل هنا ما لم يوجد في سنوات الملك ما يخالفه، وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ويكون تنصيب مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار، وليس للمالك أن يتصرف في نصيبيه هنا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه والحاوز الفاصل بين شققتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشققين

الفرع السابع: الإشهار

إن مشروع التجزئة التي يحدها المجزئ يوجه بعد انتهاء أشغال تجهيزها إلى عموم المتعاملين مع المجزئ في بقعها بالشراء أو القسمة أو الإيجار، ويحق لكل متعامل مع المجزئ أن يطلع على مشروع التجزئة أثناء إنجازها وخاصة الوثائق المتعلقة بالرسم الطبوغرافي ومستندات التصور المعماري والمستندات الفنية المتعلقة بمختلف شبكات التجزئة من طرق وماء شروب، وصرف صحي وإنارة ودفتر الشروط والارتفاعات التي تثقل التجزئة.

وتمكن عملية إشهار مشروع التجزئة مع الإحاطة علما بالعقار المراد تجزئته، ومن الإطلاع على الوثائق الخاصة بها التي تتيح للمتعاقد في المستقبل مع المجزئ معرفة بقع التجزئة فلابد في غلط أو تدليس، ويعد الإشهار لذلك نوعا من الضمان للمتعامل في التجزئة.

فور الحصول على الإنذن بإحداث التجزئة يتعين على المجزئ أن يقوم بإشهار المستندات التي قدمها للحصول على الإنذن بالتجزئة وذلك بمقر الجماعة أو المحافظة على الأماكن العقارية المعنية وهذه المستندات قد نصت عليها المادة 46 من قانون 90.25 وهي كالتالي:

المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة؛

المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء؛

دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص مختلف أنواع الارتفاعات التي تثقل العقار وحجم المبني وشروط إقامتها والتجهيزات التي تحمل الجماعة الحضرية أو القروية إنجازها والتي يجب أن ينجزها صاحب التجزئة.

برنامج تقسيط إنجاز الأشغال إن وجد.

نظام الأجزاء المشتركة بالنسبة للتجزئات التي تتضمنها والتي تظل ملكا خاصة، وذلك قبل التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

والوثائق التي سقناها أعلاه يجب أن تتضمن مراجع الإنذن الصادر بإحداث التجزئة (رقم وتاريخ التسليم).

وتشير الفقرة الأخيرة من المادة 46 من قانون 90.25 على إمكانية قيام الجماعة بإلصاق هذه الوثائق في موقع التجزئة على نفقة صاحب التجزئة.

هنا وعلى صاحب التجزئة أن يثبت بحروف واضحة على لافتة توضع في ورش التجزئة بصورة ظاهرة تاريخ ورقم الإن الصادر بإحداث التجزئة، ويجب أن تبقى فيه إلى حين تحرير محضر التسلم المؤقت.

وتثير الإشارة إلى أن نص المادة 46 من قانون التجزئات العقارية على إشهار التجزئة الواقعة في دائرة نفوذ جماعة قروية ليس المقصود به أن التجزئات العقارية المحدثة في التراب القروي الخاضع لتصميم التنمية تخضع للإشهار، على غرار التجزئات العقارية الواقعة في دوائر نفوذ الجماعات الحضرية وإنما يسري حكم الإشهار عليها لوقوعها في مناطق تغطيها تصاميم التعمير طبقاً لقانون التعمير.

وعلى هذا الأساس، فإن إشهار التجزئة الواقعة في تراب الجماعة القروية والخاضعة لتصميم التنمية ولأحكام ظهير 25 يونيو 1960 ليس في القانون ما يلزم المجزئ بالقيام بإشهار مشروعها، ويرجع الفقه العلة في طابع الاختزال لأحكام ظهير 25 يونيو 1960 المتعلقة بتوسيع نطاق العمارات القروية، بما في ذلك الاستغناء عن إشهار مستنباتها إلى سهولة معرفة التخصيص للمناطق التي يغطيها تصميم التنمية والإحاطة بأحكامها وطبيعة الأبنية التي يمكن أن تقام في الأراضي المجزأة التي يغطيها، وكذا الارتفاعات المثلثة بها.

إلى جانب هنا كله، فالجزئ إن أراد الإشهار بوسائل أخرى فله الحق في ذلك مثلاً كالإعلانات والملصقات، إلا أن هذه الوسائل يجب أن تتضمن بيان الأماكن الموضوعة بها الوثائق المتعلقة بالتجزئة، وكذا مراجع الإن الصادر بإحداث التجزئة (تاريخ ورقم تسلية الإن) ولا يجوز أن تثبت فيها أي معلومات غير متفقة مع بيانات الوثائق يكون من شأنها التغير بمن يرغبون في شراء بقع في العقار موضوع التجزئة.²⁰¹

201- المادة 47 من القانون المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات السالف الذكر.

المطلب الثاني: إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية

بالرجوع إلى القانون 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، نجد مجموعة من المواد تحكم إعادة هيكلة التجزئة غير القانونية²⁰² والتي يراد بها كل تجزئة أُنجزت بدون الحصول على الإذن الإداري المسبق، وكل تجزئة مأذون بها والتي لم تنجز طبقاً لمقتضيات المستندات التي أعطي الإن ب شأنها، بمعنى أن الأشغال لم تنجز إما كلياً أو جزئياً أو أنها أُنجزت بكيفية مغایرة لتلك التي كانت مخططة ومنح الإن انطلاقاً منها.

ويقتضي إضافة الطابع القانوني على التجزئة حصول المجزئ على الإن بها الذي يحد له الأشغال المطلوب منه إنجازها وكذا الكيفية القانونية في إنجازها، ويقع عليه التزام إحداث جميع أشغال التجزئة مطابقة له وللنصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، وتعد لذلك مستندات ووثائق الرخصة التي حصل عليها مرجعاً له تضع على كاهله واجب التقيد بإنجاز أشغال التجزئة وفقاً لما تنص عليه دون حياد عنها في شيء، وإن كانت التجزئة مخالفة لأحكام القانون.

ووعياً بما يطبع ظاهرة التمن في المغرب من انتشار التجزئات غير القانونية والسكن العشوائي نتيجة نمو معدل السكان الحضريين ومحبودية السوق العقاري منح القانون للدولة والجماعة الترابية صلاحيات واسعة للتصدي لهذه الظاهرة وإعادة هيكلتها وذلك عن طريق نزع ملكية الأراضي بهدف مباشرة عمليات التي تتطلبها المحافظة على الصحة والأمن والراحة، وذلك وفق الأحكام المنصوص عليها في قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر في 6 مايو 1982.²⁰³

ولمبشرة عمليات إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية ألزم القانون أصحاب التجزئات غير القانونية ومالكي البقع الداخلية في إطارها بالمساهمة مناصفة في إنجاز الأشغال غير المنجزة.²⁰⁴

202- من المادة 49 إلى 55 من قانون 90-25.

203- القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 / 06 / 1983.

204- المادة 52 من القانون 25.890 السالف الذكر

وتوضح المادة 53 من القانون 90.25 مساهمة مالكي البقع الأرضية حيث تقدم هذه المساهمة لإنجاز شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء على أساس المساحة المجمعة لأراضيات البناء التي يمكن أن يشيد في البقعة المشتراء.

وتضيف المادة 54 أنه فيما يتعلق بالطرق فيقرر مبلغ مساهمة كل واحد من مشتري البقع على أساس طول واجهة البقعة التي اشتراها.

وفي حالة التردد والإهمال في أداء مبالغ المساهمة من قبل صاحب التجزئة أو مالكي البقع فإن متابعتهم للحصول على هذه المساهمات يتم وفق القواعد المقررة لتحصيل مستحقات الدولة والجماعات الترابية.

ويلاحظ أنه رغم التسهيلات التي منحت لأصحاب التجزئات ومالكي البقع الأرضية من أجل ربط الشبكات التحتية بالشبكات الرئيسية لإعادة هيكلة التجزئات غير القانونية إلا أن هذه العملية تصطدم على المستوى العملي بعدة صعوبات نبرزها على مستوىين.

الأول: في شكل التعاون مع المناطق المقررة إعادة هيكلتها والمغطاة بتصميم التهيئة والذي يضع تنفيقا جاماً يصعب تغييره.

الثاني: إمكانية المشاركة في المصاري夫 لم تعرف التطبيق لصعوبة العثور على المجندين بعد بيع البقع الأرضية خصوصا أمام غياب مسطرة قضائية يمكن اللجوء إليها لإرغام صاحب التجزئة على الالتزام.

المطلب الثالث: المجموعات السكنية

وفقا للمادة 56 من القانون 90.25، تعتبر مجموعة سكنية المبني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متالية على بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع أرضية مالك أو مالكو البقعة أو البقع المقامة عليها المبني.

إن المجموعات السكنية تخضع لنفس المقتضيات الخاصة بالتجزئة العقارية. فكل الالتزامات التي يخضع لها صاحب التجزئة طبقا للقانون، تكون كذلك مفروضة على كل من يريد إنجاز مجموعة سكنية، والتي يجب عليه أيضا أن يقدم كل الوثائق والمستندات المقررة

في الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة برخصة البناء.²⁰⁵

وسنحاول أن نوضح هذه الوثائق والمستندات في الفرع الأول بينما سنخصص الفرع الثاني للدراسة ملف الطلب وتسليم الرخصة.

الفرع الأول: الإيداع والوثائق المكونة لملف

إن الترخيص بإحداث مجموعة سكنية هو قرار تتخذه الإدارة، بعد طلب يكون مصحوباً بمجموعة من الوثائق يتم إيداعه من طرف صاحب المشروع ودراسته من طرف هيئات متخصصة والموافقة عليه، حيث لا يمكن لأي شخص الشروع في أعمال إحداث مجموعة سكنية، إلا بعد موافقة الإدارة، لذلك وجب تقديم طلب قصد الحصول على رخصة إدارية.

هذه الأفكار سنعمل على توضيحها في الفقرات التالية:

الفقرة الأولى: إيداع ملف طلب الإذن بإحداث مجموعة سكنية

طبقاً لمقتضيات المادة 34 من المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام، فإن ملف طلب إحداث المجموعة السكنية يتم إيداعه من طرف صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض، وذلك بمكتب ضبط الجماعة أو بمكتب ضبط الشباك الوحيد إن كان موجوداً مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ. بعد ذلك يحال الملف إلى لجنة الدراسة التي تتكون من أعضاء ممثلين عن:

• العمالة أو الإقليم

• الجماعة

• الوكالة الحضرية

ينضاف إلى هؤلاء الأعضاء ممثلو المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية وكذا ممثلو الأجهزة المكلفة بتسخير مختلف الشبكات.²⁰⁶

205- المادة 57 من قانون رقم 90-25.

206- المادة 21 من المرسوم رقم 2.18.577 السالف الذكر

إلى جانب هنا، أنه حينما يتعلق الأمر بالمستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف الشبكات المتعلقة بملفات طلبات رخصة المجموعة السكنية، يجب أن تحمل تأشيرة الإدارات والمؤسسات العمومية والأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات قبل تسليم الرخص.

كما يمكن للإدارات والمؤسسات العمومية والأجهزة السالفة الذكر، اعتماد مهندسين مختصين من قبلها للقيام بذلك.²⁰⁷

الفقرة الثانية: الوثائق المكونة للف طلب الإذن بإحداث مجموعة سكنية

إن طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية يجب أن يكون مرفقاً بالوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب الإذن، وبالوثائق التكميلية اللاحقة قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير».²⁰⁸

أ - الوثائق الأساسية اللاحمة عند إيداع ملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية تشتمل هذه الوثائق على:

- 1 - طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضح تصور المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض.
- 2 - شهادة مسلمة من الوكالة الوطنية للمحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرائطية تثبت أن الأرض المراد إحداث مجموعة سكنية عليها محفظة أو في طور التحفيظ. وأن الأجل المحدد لإيداع التعرضات في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ذلك.
- 3 - تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض المراد إحداث مجموعة سكنية عليها.
- 4 - رسم طبوغرافي محرر على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة

207- المادة 25 من نفس المرسوم أعلاه

208- المادة الأولى من قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعهير والاسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللاحمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعهير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. الجريدة الرسمية عدد 6874 بتاريخ 16 أبريل 2020 الصفحة 2129.

المجموعة السكنية المراد إنجازها تزيد على 25 هكتارا وأن تبين فيه بوجه خاص:
حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي المجاورة لها.

- المسافات الفاصلة بين الأنصاب

- النقط المضلعة ومنحنيات المستوى

- الأغراض والأبنية القائمة عند الاقتضاء.

5 - المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للمجموعة السكنية وتشتمل على:

- رسم يتعلق بالتصور المعماري للمجموعة السكنية بمقاييس 1/500 أو 1/1000 يحرر على أساس الرسم الطبوغرافي للعقار المراد إحداث مجموعة سكنية عليه ويتضمن ما يلي:

• جوانب المشروع الرئيسية

• جوانب المداخل

• مخطط وعرض الطرق مع جميع أعمال التهيئة المزمع القيام بها مثل قوارع الطرق وجوانب الأرصفة والمواقع المخصصة لوقف السيارات وغيرها.

• الطرق والساحات الخاضعة لتناسق معماري معين

• حدود الوحدات السكنية التي يجب أن يكون ترتيبها متصلة ومتضاعفة ولو كانت المجموعة السكنية تنجح بحسب القطاعات ومساحاتها وأبعادها.

• الموضع المعدة للتجهيزات الخاصة بالتعليم والصحة والرياضة والتجهيزات الثقافية والدينية والإدارية التجارية والخدماتية.

• الموضع المعدة للمساحات الخضراء، ونوع المغارس المقرر إحداثها

• وسائل وصل المجموعة السكنية بالطرق العامة وطرق التجزئات والمجموعات السكنية المجاورة، وإن اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات والمجموعات السكنية المراد إنجازها، وفقا للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المنكورة.

رسم لموقع القطعة المعنية بمقاييس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.

6 - المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء، وتشتمل على:

- نقط وصل المجموعة السكنية بمختلف شبكات صرف المياه وتوزيع الماء، الصالحة للشرب والكهرباء، الواقعة على مقربة منها في حالة وجودها.

- نقط وصل المجموعة السكنية بالشبكة العامة للاتصالات، إذا تعلق الأمر بإحداث مجموعات سكنية معينة لإقامة، إما فيلات وإما عمارات كيما كان نوعها أو الاستعمال المخصص لها تحتوي على الأقل على أربعة مستويات أو ثلاثة مستويات بها ستة مساحات وإما عمارات معينة لاستعمال صناعي أو تجاري.

- فوهات الماء، الخاصة بمكافحة الحرائق

- مواضع النوافير إن اقتضى الحال

7 - دفتر الشروط الذي يبين ما يلي:

- مختلف أنواع الارتفاعات التي تثقل العقار ولا سيما ما تفرضه منها تصاميم وأنظمة التهيئة مثل نوع المباني المراد إنجازها والمغارس المراد حفظها أو إحداثها، ومناطق التراجع الواجب احترامها، وكذا الارتفاعات المحدثة تطبيقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والموقع الطبيعية.

- عدد ومساحات الوحدات السكنية بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعنى له.

- حجم المباني المراد إنجازها.

- المواقع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها.

- الطرق (الأزقة والمسالك ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى صاحب المجموعة السكنية إحداثها وتهئتها وجميع أشغال التهيئة الأخرى التي يتحملها.

- الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة إنجازها وتهئتها.
- شروط إنجاز حفر التصريف عند الاقتضاء.

8 - تصميم البناء، يشتمل جميع طوابق البناء والطوابق السفلية والتحت أرضية، وكذا السطوح والسقوف، بمقاييس لا يقل عن 1/100، ويجب أن يبين تصميم الطابق السفلي

حدود الطريق الم Hansen له، وأن يتضمن جميع نقاط الحدود الخارجية للبقعة وعلو الرصيف ومساحات الساحات سواء كانت صغيرة أو كبيرة، وكنا المقاييس التي تمكن من مراقبتها ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصاميم.

كما يجب أن توضح الوثائق المرسومة جميع واجهات البناء والبنيات المجاورة والتصميم الشمولي للوحدات السكنية أو للبنيات المزمع بناؤها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع.

وإذا كان الطلب يهم تغييراً كلياً أو جزئياً للبنيات المكونة للمجموعة السكنية، فيجب أن توضح في التصاميم الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية:

• الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها: لون مغاير

• الأجزاء المزمع بناؤها: لون أحمر

• الأجزاء المزمع هدمها: لون أصفر

9 - التصميم المرخص به سابقاً للمجموعة السكنية، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على البناءات المكونة للمجموعة السكنية القائمة أو تجديد رخصة، سواء بإدخال تغيير أم لا، أو بناء جيد في مجموعة سكنية سبق الإنذار في إحداثها. وفي حالة تعذر الإدلاء بالتصميم المرخص به فيلزم على صاحب الشأن تقديم تصميم معاينة ما هو قائم.

10 - نسخة من العقدة المبرمة مع كافة المهندسين المتدخلين في المشروع.

11 - منكرة تقنية تعنى باحترام التصاميم المعمارية والتقنية، موضوع طلب الرخصة، لمقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء، الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 2.14.499 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 – 15 أكتوبر 2014.²⁰⁹

يؤشر على المنكرة التقنية والتصاميم المرفقة بها كل من المهندس المعماري فيما يخص المعايير القياسية والوظيفية والمهندس المختص بخصوص نوعية المواد المستعملة ومكتب المراقبة التقنية المعتمد كل حسب اختصاصه.

²⁰⁹ ينبع هذا المرسوم بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء، وبإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء، الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 6 نوفمبر 2014.

12 - منكرة تقنية معدة من طرف المهندس المعماري واطع تصوّر المشروع بخصوص احترام قواعد النجاعة الطاقية للمباني المزمع إنجازها وذلك طبقاً للنموذج المرفق بضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقي للمباني والمحدث للجنة الوطنية للنجاعة الطاقية في المبني، الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 13.874.2 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014).²¹⁰

ب - الوثائق التكميلية الالزمة قبل تسليم المستندات الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير»

يجب إرفاق ملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية قبل تسلیم المستندات الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير» بالوثائق التكميلية التالية:

1 - المستندات التكميلية المتعلقة بالتصوّر المعماري للمجموعة السكنية

- وثيقة تتضمّن المواصفات المعمارية المطبقة على الساحات الكبرى والصغرى والطرق التي شملها ارتقاء التناسق المعماري.

- رسوم المنشآت بمقاييس 1/50 على الأقل عند الاقتضاء.

2 - المستندات التقنية التكميلية

- رسم أو عدة رسوم لتصوّر البيانات التحتية بمقاييس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن ما يلي:

- الرسم البياني للتوزيع الماء والكهرباء والإنارة العامة

- مخطط شبكة صرف المياه

- موضع المنشآت الخاصة

- شبكة الاتصالات الالزمة لوصول المجموعة السكنية بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.

- وصل كل وحدة من وحدات المجموعة السكنية بمختلف الشبكات الداخلية للمجموعة السكنية.

210 - يتعلق هنا المرسوم بالموافقة على ضابط البناء، العام المحدد لقواعد الأداء الطاقي للمباني وبإحداث اللجنة الوطنية للنجاعة الطاقية في المبني، الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 6 نوفمبر 2014.

- المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (قطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات). ويجب أن تنجز المقاطع المنكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة الرسوم بطريقة جيدة سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول.
 - المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والأجزاء البارزة منها في حالة وجود مردوم أو حفير هام (منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص:
 - عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات
 - مواضع مختلف القنوات تحت أرضية
 - رسم المنشآت بمقاييس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها
 - التصاميم التقنية المعدة من طرف المهندسين المختصين والمتعلقة بهيكل واستقرار المبني ومتانتها وفقاً للضوابط المعمول بها.
 - نسخة من وصولات الأداء على الخدمات المؤدى عنها
 - دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة
 - جنازة تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن
- جـ- تقدم الوثائق اللازمة المضافة إلى ملف طلب الإذن بإحداث المجموعات السكنية المشار إليه أعلاه في نسخة واحدة.²¹¹

الفرع الثاني : دراسة ملف طلب وتسليم رخصة إحداث مجموعة سكنية

لقد سبقت الإشارة إلى الأعضاء المكونين للجنة الدراسة، هذه الأخيرة عند انتهاء أشغالها، فإنها تحرر محضر يتضمن الآراء الفردية لأعضائها، وتقييد أرائهم على الوثائق المكتوبة والمرسومة لملفات طلب الرخصة المعروضة عليهم. هذا المحضر يوجه إلى رئيس المجلس الجماعي قصد اتخاذ قرار بشأنه، وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة تحتسب من

²¹¹- قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 1032.21 صادر في 30 من شعبان 1442 (13 أبريل 2021) بتعديل القرار المشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 الصادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعهير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقييم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، الجريدة الرسمية عدد 6992 بتاريخ 3 يونيو 2021 الصفحة 3811

تاریخ انعقاد لجنة الدراسة.²¹²

يقرر رئيس مجلس الجماعة بشأن مآل طلب الرخصة وذلك على ضوء الآراء المعتبر عنها من طرف أعضاء لجنة الدراسة. هنا ولا يمكن لرئيس المجلس أن يسلم الرخصة دون الحصول على الرأي الملزم الذي تبديه الوكالة الحضرية، والذي يعد استطلاعه والتقييد بمضمونه من طرف رئيس مجلس الجماعة إجباريا. كما يجب على هذا الأخير في حالة رفض الرخصة أن يقوم بتعليق قراره وإخبار صاحب الشأن به.²¹³

وبطبيعة الحال المادة 4 فإنه يتبع على رئيس مجلس الجماعة أن يوجه رسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم إلى صاحب الشأن، داخل أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ توصله بمحضر أشغال لجنة الدراسة وذلك قصد إدخال التعديلات الضرورية على ضوء الملاحظات المبدلة.

وتجدر الإشارة إلى أنه بعد قيام صاحب الرخصة بإدخال جميع التعديلات إن كانت موجودة، فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم الرخصة موضوع عليها عبارة «غير قابل للتغيير» في أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ إصدار القرار. كما توجه نسخة من قرار تسليم الرخصة داخل أجل يومين مفتوحين إلى السلطة الإدارية المحلية وكذا إلى أعضاء لجان الدراسة.

إن رئيس مجلس الجماعة يدخل في مجال اختصاصه تسليم رخص إحداث المجموعات السكنية وفق النصوص القانونية والتنظيمية، وأي رفض لهذه القرارات يجب أن يكون معللاً وهذا ما تستشفه من خلال الحكم التالي:

جاء في حكم المحكمة الإدارية بوجدة رقم 827 بتاريخ 28/11/2013 في الملف رقم 10/513 ما يلي: مادام قد ثبت من وثائق الملف بأن الطاعنة قد تقدمت بملف متكملاً إلى مصالح المجلس المطلوب في الطعن وظل يراوح مكانه منذ سنة 2011 وأنها أنفقت مبالغ مهمة من أجل اقتناء العقار الذي هو في اسمها كشركة مستثمرة في مجال العقار، وأنه لا يوجد أي مانع قانوني يسمح لها باستغلال عقار فيما أعدله بموجب وثائق التعمير المعمول بها في المنطقة، فإن رفض الترخيص لها بإقامة مجموعاتها السكنية يشكل ضرباً وعرقلة لفرص

- 212- المادة 38 من المرسوم أعلاه

- 213- المواد 39 و40 من نفس المرسوم أعلاه

الاستئثار، مما يبقى معه قرار الرفض الصادر عن المجلس المطلوب في الطعن مخالف للقانون ومنعهم السبب والتعليق ويتعين الحكم باليغائه مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك.

المطلب الرابع: تقسيم العقارات

تنص المادة 58 من القانون 90.25 على أنه :

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها بمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على إن سبق للتقسيم.

كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها.

بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 متر مربع إن لم ينصح على مساحة من هنا القبيل.

وطبقاً للمادة الأولى من قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020)، فإن ملف طلب الإنذن بتقسيم العقارات عند الإيداع، يجب أن يتضمن الوثائق التالية:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس المساح الطبوغرافي أو كل شخص تم انتسابه لهذا الغرض .

- تصميم لموقع البقعة المعنية يعده مهندس مساح طبوغرافي بمقاييس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية، عند الاقتضاء، ويتضمن وجهتها والطرق الموصولة إليها مع بيان اسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.

- شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرانطية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصة المشاعة العائدة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر بملكية مشتركة، في حالة ما إذا كان العقار محفظاً ونسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلق بالبقة المعنية إذا كان العقار غير محفوظ.
- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرانطية تعين فيه حدود الأرض المراد تقسيمها في حالة ما إذا كان العقار محفوظاً.
- تصميم عام يبرز المبني القائم عند الاقتضاء.
- تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقاييس 1/500 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشياع.
- نسخة من العقدة المبرمة مع المهندس المساح الطبوغرافي.

تقديم الوثائق اللاحقة المضافة إلى طلب ملف الإنذن بتقسيم العقارات في نسخة واحدة.²¹⁴

وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يخص إيداع ملف طلب تقسيم عقارات ودراسته وتسليم الإنذن هي نفس الإجراءات المتعلقة بإحداث المجموعات السكنية، غير أن هناك اختلاف فيما يتعلق بالأعضاء المكونين للجان الدراسية، حيث نصت المادة 23 من المرسوم 2.18.577 على أنه للدراسة ملفات طلبات الرخص بشأن تقسيم العقارات، فإن الأعضاء الدائمين للجان الدراسية هم ممثلو:

- العمالة أو الإقليم
- الجماعة
- الوكالة الحضرية
- الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرانطية.

وبحسب المادة 60 من القانون 90.25، فإنه لا يقبل الحصول على الإنذن إذا كان الملف لا

214- قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة وزير الداخلية رقم 1032.2.21 الصادر في 30 من شعبان 1442 (13 أبريل 2021) بتغيير القرار المشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة وزير الداخلية رقم 337.20 الصادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللاحقة لطلبات الرخص المقترنة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعهير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، الجريدة الرسمية عدد 6992 بتاريخ 3 يونيو 2021 الصفحة 3811

يحتوي على كل الوثائق المنصوص عليها أو إذا كانت الأرض المعنية بالتقسيم تقع في منطقة بياح البناء بها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير وفي هذه الحالة تقترح الإدارة على صاحب الطلب أن يودع ملفا بالإذن في إحداث تجزئة عقارية.

هذا وكما هو الشأن بالنسبة للتجزئات فإنه لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملك العقارية وأماموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحررها أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار إليها في المادة 58 السالفة الذكر ما لم يكن مصحوبا بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة من رئيس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون²¹⁵.

ومن هنا وحسب المادة 62 ، فإن أي عقد بالبيع أو القسمة يجب أن يتضمن بيان الإذن بالتقسيم أو في حالة غياب هذا الإذن شهادة من رئيس المجلس الجماعي المذكورة آنفا.

مما لا جدال فيه، أن الإدارة تعتبر الطرف القوي في هذه المعادلة وتملك سلطات واسعة تقديرية تمكّنها في كل لحظة وحين من اتخاذ قرارات يصعب جبرها أن لم يبادر الطرف المعuni بالأمر إلى اللجوء إلى القضاء الإداري، من أجل إيقاف آلة الإدارة عبر رفع دعاوى إيقاف الأشغال والهدم.

وتجر الإشارة إلى أن محكمة النقض اعتبرت أن التنازل عن الطعن بالنقض بالنسبة لجنة تقسيم عقار وبيعه دون ترخيص لا يمكن أن يكون صحيحا إلا داخل أجل 60 يوما وجاء في قرار له²¹⁶ « حينما كان الطالب قد طعن بنقض القرار الاستئنافي الذي قضى بتأييد الحكم الابتدائي المحکوم بمقتضاه بغرامة نافذة عن جنحة تقسيم وبيع عقار بدون ترخيص، فتنازله عن الطعن المنکور يكون صحيحا لوقوعه داخل الستين يوما الموالية لتسجيل الملف بكتابية ضبط محكمة النقض المعتمد كأجل أقصى لإيداع منكرة بأسباب النقض عملا بالفقرة الثانية من المادة 528 من قانون المسطرة الجنائية.

215- المادة 61 من قانون 25-90.

216- القرار عدد 850 الصادر بتاريخ 26 يونيو 2013 في الملف الجنحي عدد 3057/2013

المبحث الثاني: الأبنية

تمثل المباني ثروة من الثروات الاقتصادية المهمة في بلادنا سواء بالنسبة للأفراد أو المجتمع ككل، هذه المباني تستخدم فيها مواد محلية ومستوردة تتم مراقبتها وفق قواعد مرسومة ومضبوطة لضمان صلاحيتها وصلاحية الأعمال المرتبطة بها.

إن مباشرة البناء، أو ترميم أبنية قائمة يقتضي تدخل أجهزة مختلفة، منها من يسلم الشخص، ومنها من تكون مهمته المراقبة للحفاظ على النظام والأمن العامين وحماية أرواح المواطنين والجيران والمباني المجاورة من النتائج الوخيمة في حالة قيام مبني مخالف للقوانين والأنظمة المعمول بها وقرارات الشرطة الإدارية. كما أن هذه الأجهزة المختصة تراقب كذلك كيفية تنفيذ رخص البناء للمحافظة على سلامة المبني.²¹⁷

فالبناء بدون ترخيص اعتبرته مختلف تشريعات الدول من الأفعال المجرمة ورتبت له جزاءات زجرية شديدة في بعض الحالات. والتشريع المغربي لم يخرج عن هذه القاعدة فأقر بدوره عقوبات زجرية في حق المخالفين لضوابط وقواعد البناء. كما أن المغرب ليس وحده الذي يعاني من ظاهرة انهيار المباني، بل جل الدول تعاني من هذه الظاهرة، وأصبحت أهم القضايا الخطيرة التي تهدد سلامة وأرواح المواطنين على الساحة الوطنية والدولية معا. فانهيار المباني وتهديمها نتيجة لخطأ في التصميم أو التنفيذ أو البناء، يتربّب عليه خسائر ليست مادية فقط، بل في الأرواح مما يتحتم على المشرع مواجهتها بعقوبات رادعة وحازمة دون تردد. وفي هنا الإطار عمل المشرع زيادة على إصدار ممارسات تتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، أن يتيح ضوابط أخرى تختص بالوقاية من الحرائق والهلهع في البناء من جهة، وكنا لحماية هذه الأخيرة من الزلازل.

واستنادا إلى هنا كله، سنقسم هنا المبحث إلى أربعة مطالب، فتناول في الأول النظام القانوني لرخصة البناء، أما الثاني فسنخصصه للسلطات الإدارية المكلفة بتسلیم رخص التعهير والمطلب الثالث المبني الآيلة للسقوط والمطلب الرابع لضوابط البناء العام للوقاية من الحرائق والزلازل.

217 - حيمود المختار ، دور سياسة التعهير في تنظيم المجال الحضري ، مرجع سابق ص 25

المطلب الأول: النظام القانوني لرخصة البناء

يشكل قطاع البناء ميداناً تتقاطع فيه المصلحة العامة المتمثلة في هاجس تأمين نمو معماري متناصف، وخاصة السياسة التعميرية والسكنية التي تسيطرها الدولة والمصلحة الخاصة والمتمثلة في رغبة صاحب الأرض في استغلال أكبر مساحة ممكنة دون مراعاة القواعد القانونية والتنظيمية، وبذلك قرر المشرع أن ترك هذا الميدان لتغيير الخواص ستنجم عنه فوضى عارمة في مجال التعمير، ولهذا تدخل لوضع القوانين والقواعد الكفيلة بضمان نمو منسجم للمجال، كما فرض على كل مقبل على البناء ضرورة الحصول على ترخيص مسبق، فقواعد البناء المنصوص عليها في قانون التعمير تعتبر بمثابة الإطار الذي يجب أن يحترمه كل من يباشر عملية البناء.

تتجلى أهمية رخصة البناء في كونها إحدى وسائل تقييد الملكية العقارية، وما تقتضيه من إخضاع هنا الحق للمراقبة المسبقة للبناء، وعدم ممارسته إلا في نطاق النصوص الجاري بها العمل، وهذا ما تأكّد من خلال قوانين التعمير التي كان هدفها ليس إفراغ حق الملكية من محتواه، وإنما إلى تنظيم استعمال السطح.²¹⁸ وهكذا، وبالرجوع إلى قانون التعمير رقم 12.90 يتبيّن أنه تضمن قواعد تخصّص مجال التعمير بجميع أجزائه، وأن الترخيص بالبناء جاء كجزء من هذه العمومية، بحيث أنه يشمل خمسة أبواب، الباب لأول تضمن تعريف أولية، والباب الثاني مخصص لوثائق التعمير، والباب الثالث مخصص للأبنية ويتضمن خمسة فصول، الفصل الأول يتعلق برخصة البناء، والفصل الثاني بالاستعانة بالمهندسين والمهام المسندة إليه، في حين خصص الفصل الثالث لرخصة السكن وشهادة المطابقة، والفصل الرابع لضوابط البناء، بينما يتضمن الفصل الخامس أحكاماً متنوعة. كما تطرق قانون التعمير إلى العقوبات التي تطبق على المخالفين لأحكame في الباب الرابع، وتضمن الباب الخامس أحكاماً متنوعة وتدابير انتقالية.

وبذلك يتبيّن أن المغرب لا يتوفر على قانون خاص بالبناء، خلافاً لبعض الدول كفرنسا شلا ومصر وتونس، مما يجعل رخصة البناء بالمغرب خاضعة لمجموعة من النصوص القانونية، ومنظمة بعدد من الدوريات والمناشر التي لا تتسم دائمًا بالدقة والنجاعة.

218- Francois Pricet, La décentralisation de l'urbanisme Essai sur la réforme de 1983-1985 , Edition librairie générale de droit et jurisprudence 1995 P 27.

فالبناء، نظراً للعدم وجود تعريف دقيق له، تم اللجوء إلى الاجتهاد الفقهي، الذي أكد على أن البناء هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان ويتصل بالأرض، كالحائط من طوب وأسمدة، كما أن الاتصال بالأرض قد يكون مباشراً كالبناء على سطح الأرض أو بعمل أساسات بها، وقد يكون بطريق غير مباشر كبناء حجيرة أو جدار علوي متصل بالدور السفلي.²¹⁹ كما يمكن تعريفه بأنه: «مجموعة من المواد أيها كان نوعها جبساً أو جيراً، أو كل هنا معاً أو شيئاً غير هذا شيئاً يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصالاً قاراً، ويستوي أن يكون البناء معدلاً سخن الإنسان أو لإيداع أشياء، فالزرابيب والمخازن تعتبر بناء، بل قد يكون البناء معيناً لشيء غير ذلك....»

ويقصد بالمبني حسب محكمة النقض المصرية: «كل عقار مبني يكون محلًا للانتفاع والاستغلال أيًا كان نوعه».²²⁰

أما إنشاء المباني فيراد به: «الاستحداث أو البدء في إقامة المباني لأول مرة مثل وضع أساسات»²²¹ هنا الاستحداث دفع المشرع إلى إقرار ترخيص مسبق عن كل عملية بناء، فيما كان نوعها سواءً أكانت البناءة ستشيد لأول مرة أو سيقع تغييرها، وذلك تجنباً للبناء العشوائي، وبالتالي حماية المجال.

كل هذه الأفكار سنعمل على توضيحها بتقسيم هذا المطلب إلى عدة فروع وهي كالتالي:

الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء أداة بالغة الأهمية من حيث إنها تمكن من ضبط حركة البناء، والحرص على احترام ضوابطه، حتى يتم إنتاج المجال المبني بشكل ينسجم مع التوجيهات التي تحدها وثائق التعمير، وهذه مسألة مهمة جداً لأنها تمثل مبدأ التكامل بين هذه الأدوات.

فمن خلال قراءة مواد الفصول 1 و 2 و 3 من الباب الثالث من قانون 12.90 المتعلقة على التوالي برخصة البناء، والاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه، ورخصة

219- اليوم الدراسي المنظم من طرف المحكمة الإدارية بفاس والمفتشية الجهوية للتعمير والوكالة الحضرية بفاس حول موضوع التعمير وإشكالياته بتاريخ 6 أبريل 2001 ص 4

220- نور الدين عسيري ، دور القاضي الجنائي في حل منازعات التعمير والتجزئات ، الطبعة الأولى دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع 2008 ص 21

221- بناصر المصطفاوي، الرقابة الإدارية البعيدة للبناء، والتجزئي ، « دراسة قانونية «الطبعة الثانية ، مكتبة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع الرباط 2008 ص 52

السكن وشهادة المطابقة، يتضح أن هذا القانون حاول الإحاطة بهذه العملية المهمة، والتي تمثل النواة الصلبة لإنتاج المشهد الحضري.

إن كل عملية من عمليات البناء تستلزم الحصول على ترخيص، متى كان البناء المزمع إنجازه سيتم في المناطق التي ألزم فيها المشرع الحصول على رخصة البناء.

ويقصد بالرخصة لغة السماح بفعل شيء معين دون أي مانع، وفي الاصطلاح القانوني، فالرخصة هي الإنذن المنووح من طرف السلطات المختصة للقيام بتصرف معين في إطار القانون.

هذا وبالرغم من أن المشرع المغربي قد تحدث عن رخصة البناء في قانون 12.90 المتعلقة بالتعهير، إلا أنه لم يرد لها تعريفا، لذلك وجب الاهتداء إلى بعض تعاريف الفقهاء ورجال القانون، وهكذا نجد الفقيه «مارتي» يعرف رخصة البناء بأنها: «عمل إداري بموجبه تمارس الإدارة مراقبة وقائية لمطابقة البنية للقواعد العامة التي تفرضها عليها، ومن تم فهي (رخصة البناء) تكون بمثابة وسيلة للشرطة العامة للبناء». أما الفقيه لا تورنيري فيقول: «بأن رخصة البناء هي عمل أو فعل تلاحظ بموجبه السلطة العمومية أن تنفيذ الأشغال المزمع انجازها يمكن الترخيص بها بالنظر إلى النصوص المتعلقة بالتعهير»²²². كما عرفها الفقيه «دانيل لابتوي» من خلال كتابه رخصة البناء بأنها: «الإنذن الإداري المسبق اللازم لمن يزيد الشروع في البناء والذي يتم تسليميه بعد التأكد من قبل السلطات المختصة من مطابقة المشروع لقواعد استعمال الأرض المطبقة في المنطقة المعنية».²²³ في حين عرفها إدريس البصري بأنها: «من الأعمال الإدارية التي تسمح على السهر على مطابقة البناء للقواعد القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل».²²⁴

وتجر الإشارة، إلى أنه جاء في شأن تعريف رخصة البناء بالوثيقة المعروفة دليل البلديات بأن: «رخصة البناء هي وثيقة إدارية في شكل قرار يصدره رئيس البلدية أو الوالي حسب مرجع النظر لإنجاز مشروع بناء طبقا للإجراءات القانونية والفنية الجاري بها العمل. ويهدف الترخيص في البناء إلى مراقبة مطابقة البناء لمقتضيات القوانين المعمارية من

222- هذه التعريفات وردت في كتاب محمد بوجيدة : رخصة البناء ، الطبعة الثانية دار الجليل الرباط 2000 ص 15

223- للمزيد من التفصيل راجع: مولاي احمد لمراني ، دور الجماعات المحلية في ميدان التعهير ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة ، جامعة محمد الخامس ، كلية الحقوق أكاديم الرباط 2004-2003 ص 39.

224- إدريس البصري : دليل التعهير والهنسنة المعمارية ، المطبعة الملكية الرباط 1994 ص 45

ناحية، وإلى ترتيب الطرق والتصنيف وغيرها من ناحية أخرى». ومهما يكن من أمر فإن رخصة البناء واجبة لتشييد البنيات وبعض الأشغال المرتبطة بها أو إدخال تغييرات على المباني القائمة باستثناء حالات خاصة.

كما تعتبر رخصة البناء إحدى وسائل تقييد الملكية العقارية، وما تقتضيه من إخضاع هنا الحق للمراقبة المسقبة للبناء، وعدم ممارسته إلا في نطاق النصوص الجاري بها العمل، قصد ضمان حماية المصلحة العامة، هنا ما جاء في الدستور المغربي²²⁵: «يضمن القانون حق الملكية. ويمكن الحد من نطاقها وممارستها بموجب القانون، إذ اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد. ولا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون».

تضمن الدولة حرية المبادرة والمقاومة، والتنافس الحر. كما تعمل على تحقيق تنمية بشرية مستدامة، من شأنها تعزيز العدالة الاجتماعية، والحفاظ على الثروات الطبيعية الوطنية، وعلى حقوق الأجيال القادمة.

تسهر الدولة على ضمان تكافؤ الفرص للجميع، والرعاية الخاصة للفئات الاجتماعية الأقل حظا»²²⁶.

ويستفاد من هذا الفصل أن الدولة ملزمة بحماية حق الملكية وخاصة العقارية لتمكين المالكين من التمتع بمزايا ملكيتهم عن طريق الاستعمال والاستغلال والتصرف وحرية المبادرة.

إلا أن المشرع يتدخل أحياناً للحد من ضمانات حق الملكية لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

إن أهم نص يحد من نطاق حق الملكية هو القانون المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.²²⁷ وتتبعه قوانين أخرى التي أشارت إلى عدة اتفاقات قانونية بجميع أشكالها ومن بينها اتفاقات عدم البناء المنصوص عليها في القانون رقم 12.90

225- ظهير شريف رقم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليو 2011) بتنفيذ نص الدستور، الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 30 يونيو 2011

226- الفصل 35 من الدستور المغربي السالف الذكر.

227- يتعلق الأمر بالقانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) (الجريدة الرسمية عدد 2685 بتاريخ 15 يونيو 1983).

المتعلق بالتعمير كما وقع تغييره وتميمه.

القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات،
كما وقع تغييره وتميمه.

والملاحظ أن كثرة التشريعات التي تحد من نطاق الملكية تحد من حرية المبادرة أحيانا
لدى المالكين، الشيء الذي يتطلب من الجهات المسؤولة عدم التوسيع في الحد من نطاق
الملكية.²²⁸

إن ارتفاع عدم البناء يمس بحق الملكية الخاصة المضمنون دستوريا، كما أن منع مالك
الأرض من البناء يؤدي إلى حرمان مالكها من استغلال أرضه والتصريف فيها. هنا المنع
يعتبر بمثابة نزع للملكية دون مباشرة المسطرة المقررة لذلك، كما أنه يجمد وضعية العقار
ويمنع تناوله. كما أنه يؤدي إلى وضعية شاذة صاحب العقار المرتفق يبقى مالكا ولكنه
يمنع من التصرف فيه. هنا المنع قد يدوم لسنوات وفقا لسريان تصميم التهيئة الذي قد يدوم
أجله لمدة عشر سنوات.

إلى جانب هنا نص الفصل التاسع من المرسوم الملكي المحدد للتشريع المطبق على
العقارات المحفظة، حيث يعتبر أن « الملكية العقارية هي حق التمتع والتصريف في عقار
بطبيعته أو بالخصيص على أن لا يستعمل هذا الحق استعمالا تمنعه القوانين والأنظمة ».

ومهما تعددت التعريفات الفقهية، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها: « تصرف إداري
 الصادر عن جهات إدارية مختصة غايتها الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو
أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة
بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك ».

228- محمد خيري، آثار ارتفاع عدم البناء، على الملكية الخاصة، مداخلة في ندوة وطنية التي تم تنظيمها من طرف الماستر المتخصص في قانون العقار والتعمير بكلية المتعددة التخصصات بالناضور أيام 4-3-2 مارس 2017، منشورات مختبر البحث في قانون العقار والتعمير بالناضور ، مطبعة ووراقة القبس العروي ،طبعة 2018 ص 29

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

إن مجال تطبيق رخصة البناء، كان ضيقاً مع أول قانون للتعمير الصادر بواسطة الظهير الشريف المؤرخ في 16 أبريل 1914 بشأن تصفيف الأبنية والطرق وال تصاميم الموضعية لتهيئة المدن وتوسيع نطاقها والحرمات والجباريات المفروضة على الطرق، لكن بعد صدور الظهير الشريف المؤرخ في 30 يوليو 1952 حصل تطور هام على مستوى توسيع مجال فرض رخصة البناء، حيث أصبحت تطبق على المناطق المحيطة بالمدن والمناطق المستقلة والمناطق المحددة، وهكذا فقد نص الفصل 14 من هذا الظهير على أنه يمنع داخلاً المدن المؤسسة فيها بلديات، أو مراكز حضرية، والمناطق المحيطة بالمدن، والمجموعات العمرانية، القيام بأي بناء دون الحصول على رخصة، وكذلك الشأن فيما يرجع لإدخال تغييرات على البناءات الموجودة.

وقد حدد الفصل 18 من نفس القانون، ضوابط البناء والشروط التي يجب أن تتوفر في الأرض والبناء ومواصفات المواد المستعملة للبناء.

إلا أن عدم وجود أي نص ينظم التعمير بالمناطق القروية بدأ يخلق مشاكل كبيرة، خاصة في ظل التطور السريع الذي شهدته الكتل العمرانية القروية، مما جعل المشرع يفتر في تنظيم المجال القروي، وهو ما تم بالفعل عن طريق ظهير 25 يونيو 1960 بشأن تنمية العمارت القروية، والذي يهم مناطق محددة لم يكن يسري عليها لا قانون 1952 بشأن التعمير، ولا قانون 1953 بشأن التجزئات وتقسيم الأراضي، كما لا يسري عليها حالياً القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، وكذا القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

وقد أدخل ظهير 1960 أداة جيدة من أدوات التعمير، وهي تصميم التنمية المعروف بعرونته، وهكذا أصبح بإمكان الإدارة أن تزود الكتل العمرانية القروية بتصاميم التنمية والتي تحدد المناطق المخصصة لأنشطة معينة أو للسكنى، وب مجرد أن يصادق على تصميم من هذا النوع تصبح رخصة البناء إجبارية داخل المنطقة التي شملها التصميم، وهكذا ينص الفصل السادس من ظهير 1960 على أنه: يمنع في العمارت القروية المتوفرة على تصميم خاص بتوسيع نطاقها تشييد أية بناية دون الحصول على إذن بالبناء، تسليم السلطة المحلية». غير

أنه بعد صدور ميثاق التنظيم الجماعي أصبحت الرخصة تسلم من طرف رئيس المجلس الجماعي.²²⁹

وقد توالى القوانين بعد ذلك، فوسيط مجال تطبيق رخصة البناء لتشمل الحواضر والقرى، ولعل الهدف من ذلك هو تنظيم عمليات البناء وتفادي العشوائية والحد من انتشار دور الصفيح.

ويمكن النظر إلى مجال تطبيق رخصة البناء من زوايا ثلاثة فمن الناحية الجغرافية أو الترابية (المجال الترابي) ينبغي أن تعرف أجزاء التراب المغربي التي تستلزم فيها رخصة البناء للشرع في إنجاز المبني أو الأشغال المرتبطة به، من حيث الأشخاص يمكن التساؤل حول ما إذا كانت جميع الجهات أو جميع الأشخاص الطبيعيين والمعنوين خاضعين لرخصة البناء أم لا؟ أما من زاوية البناء والأشغال فإن الأمر يتعلق بالتعرف على الإجابة على السؤال الآتي : هل كافة المباني والأشغال أو الأعمال المرتبطة بها كيما كان نوعها وقيمتها والفترة التي تعمّرها خاضعة للرخصة الإدارية المسبقة لإنجازها؟

وعلى الرغم مما توحّي به النصوص القانونية من وضوح مجالات نطاق تطبيق رخص البناء، إلا أن الواقع أبان عن غموض قوانين التعمير خاصة قانون 12.90 والمرسوم الصادر بتطبيقه، فيما يخص تحديد مجال تطبيق الرخص، أضف إلى غياب اجتهادات قضائية تبين المجال الذي نحن بصدده، نفس الشيء ينطبق على مقتضيات الظهير المتعلق بتوسيع نطاق العمارت القروية وإن كان الأمر محدوداً بسبب ضيق النطاق الذي يغطيه.

وللمزيد من التفصيل عدمنا إلى تقسيم هذا الفرع إلى فقرين، خصمنا الأولى لتحديد المجال الترابي لرخصة البناء، أما الثانية فعالجنا فيها المشاريع والبناء والأشخاص الخاضعة لرخصة البناء.

²²⁹- منشور عدد 65 بتاريخ 30 مارس 1994 عن وزير الداخلية يتعلق بتنظيم البناء في الوسط القروي، ثم تلاه منشور رقم 398 بتاريخ 28 مارس 1996 يتعلق بنطاق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي وشروط تسليمها.

الفقرة الأولى: تحديد المجال الترابي لرخصة البناء

لقد حدد المشرع نطاق إلزامية الحصول على رخصة البناء سواء في المجال الحضري، وكذلك في المجال القروي.

أولاً : تطبيق رخصة البناء في المجال الحضري

إن المشرع المغربي، ووعيا منه بأهمية المشاكل التي قد تحصل نتيجة البناء، ببون ترخيص، افرد مقتضيات خاصة في قانون التعهير رقم 12.90 تحدد مجال تطبيق رخصة البناء، وهكذا نصت المادة 40 على:

يمعن القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك :

- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون 12.90 ويتعلق الأمر بما يلي:
 - 1 - الجماعات الحضرية: تشكل الجماعة أحد مستويات التنظيم الترابي للمملكة، وهي جماعة ترابية خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الإداري والمالي.²³⁰
 - 2 - المراكز المحددة: رغبة من المشرع في الحد من الهجرة القروية، وأيضا توسيع نطاق تطبيق التعهير، صدر ظهير 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارتات القروية احدث بموجبه المراكز المحددة، وتعرف هذه الأخيرة بأنها أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها بمقتضى مرسوم يتخذ بناء على اقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير وبعد استطلاع رأي الوزراء المكلفين بالداخلية والأشغال العمومية وال فلاحة والسكنى، والمراكز المحددة على خلاف الجماعات الحضرية لا تتمتع بالاستقلال المالي ولا بالشخصية المعنوية، فهذه المراكز فقط تابعة لجماعة قروية تحت تدبير إدارتها مباشرة. ذلك أن الهدف من جعل جزء من جماعة قروية عبارة عن مركز محدد هو جعل تلك الجماعة خاضعة لمقتضيات التعهير.

- 3 - المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة: تمثل هذه المناطق في تلك الأراضي القروية المجاورة للجماعات الحضرية والمراكز المحددة، وبالتالي فهي مناطق واقعة خارج المدار الحضري، لكن لها أهمية إستراتيجية بالنسبة لمستقبل المدينة بحيث أن

²³⁰- المادة الثانية من القانون التنظيمي رقم 14.113 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 15.85 صادر في 20 من رمضان 1415 الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 ماي 2015 ص 6660

توسيع المدينة يتجه نحو هذه المناطق ويمكن القول: إن هذه الأهمية التي تحضى بها هي التي جعلت من المشرع إخضاعها لضرورة الحصول على رخصة البناء للحيلولة دون انتشار بنيات عشوائية قد تجعل عملية التوسيع أمراً معقداً. وحسب المادة 1 من قانون 12.90 فتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة 15 كيلو متر، تحسب من مركز الدائرة البلدية، وتعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز. هنا، وإنما حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمناطق المحددة، فإن حدود كل منها تعين في النص التنظيمي الصادر بإحداثها أو عند عدم وجوده نص تنظيمي خاص.

4 - المجموعات العمرانية: طبقاً للمادة الأولى من القانون 12.90 ، فإن المجموعات العمرانية تتكون من كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة والمناطق المحيطة بها وكذلك، إن اقتضى الحال من أراضي قروية تجاورها وترتبط بها علاقات اقتصادية وثيقة وتسألزم تنفيتها بصورة رشيدة بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو إنجاز هاتين العمليتين معاً فيها . والهدف من إحداث هذه المجموعات العمرانية هو الحد من البناء العشوائي وتحلله التجمعات العمرانية المتقاربة في إطار تصميم تهيئة موحدة قصد تنفيتها أو تزويدها بتجهيزات مشتركة.

5 - المناطق ذات الصبغة الخاصة: تعتبر هذه المناطق من بين المستجدات التي أتى بها قانون 12.90 ، وذلك في الفقرة «ب» من المادة 18 ، ونص على إمكانية تزويدها بتصميم لتهيئتها أو تزويده جزء منها بهذا التصميم، وتشمل هذه المنطقة جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العماني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعنى في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس، وقد أوضحت المادة 17 من المرسوم التطبيقي رقم 2.92.89 أن هذه المناطق يتم إحداثها بقرار صادر عن الوزير المكلف بالتعهير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة والسلطة الحكومية التابع لها القطاع المعنى، بمعنى أن المنطقة إذا كانت سياحية فالسلطة الحكومية التي تعطي موافقتها هي تلك المكلفة بالسياحة، وقرار الوزير المكلف بالتعهير ينشر في الجريدة الرسمية.

- خارج التوادر المنصوص عليها في البند السابق والجمعيات القروية الموضوع لها تصاميم تنمية على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة النكر، وعلى طول حمور الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات.

- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.

ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حال إدخال تغييرات على المبني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

كما يجب كذلك الحصول على رخصة البناء على كل تغيير كييفما كانت طبيعته يهم واجهة بناء.

وتنص المادة 42 من القانون 12.90 على ما يلي: يجوز فرض الحصول على رخصة البناء خارج التوادر المنصوص عليها في المادة 40 أعلاه، وذلك في جميع أو بعض أراضي المملكة أو فيما يتعلق ببعض أصناف المبني، التي تحدد بمرسوم، ويحدد هذا الأخير كذلك الضوابط والارتفاعات التي يجب أن تخضع لها المبني خصوصا فيما يتعلق بموقع إقامتها، وذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المعايدة وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية والجمالية.

كما خصص المشرع المغربي لرخصة البناء، نصوصا أخرى، يتعلق الأمر بالظهير الشريف المعنبر بمثابة قانون المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها، حيث يشترط الحصول على ترخيص قبل القيام ببناء أو توسيع مساجد أو غيرها من الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها.²³¹ ونص القانون المتعلق بالمحافظة على المبني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات على أنه: «لا يمكن إنجاز أي بنا، جيد في عقار مرتب دون رخصة تمنح وفقا للنصوص التنظيمية المعمول بها، ويتوقف على الرخصة المشار إليها في المقطع السابق تسليم السلطة الجماعية المختصة

²³¹- الحصول الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 150.184 صادر في 2 أكتوبر 1984 المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها كما وقع تغييره وتنعيقه، الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984 من 927.

رخصة البناء الالزمة عند الاقتضاء.²³²

وفي فرنسا يشمل المجال الترابي للرخصة كل التراب الوطني، ويبدو أن تحديد المجال المادي للرخصة أكثر تعقيداً بسبب الإشكالية التي يطرحها تحديد مفهوم البناء الذي أصبح يشمل استناداً إلى الاجتهاد القضائي²³³ حتى ذلك البناء غير المتوفّر على أساس، والبناء القابل للتفكيك وكذلك البناء المنجز تحت الأرض.

وبسبب الصعوبة في تحديد مفهومه لجأ المشرع الفرنسي إلى وضع لائحة تشمل ما لا يعتبر بناء، وتشمل هذه اللائحة تبعاً للفصل 1- 42 R من مدونة التعهير الأشغال التي لا تعتبر بنايات كالمستودعات العارية الموجودة بباطن الأرض، والقنوات والخطوط والحبال والمنشآت المؤقتة وأشغال البنية التحتية الخاصة بالموانئ والمطارات وطرق المواصلات والآلات الحضري المقام على الملك العام، المآثر التاريخية والتحف الفنية والتي لا يتجاوز علوها اثنتي عشر متراً وسعتها أقل من أربعين متراً مكعباً.

واستناداً إلى ما سبق، وأخذنا بعين الاعتبار مقارنة قانون التعهير المغربي مع قانون التعهير الفرنسي، نجد أن هنا الأخير لا يتضمن أية إشارة تتعلق بمجال تطبيق رخصة البناء، مما يعني أن رخصة البناء تفرض في جميع الجماعات كيّفما كان حجمها وأهميتها وكيفما كانت قواعد التعهير الخاضعة لها²³⁴.

وبالرجوع إلى القانون المصري نجد أنه استعمل تعبيرات عامة بحيث لم يحدد بصرامة مجال رخصة البناء. وهكذا نص القانون رقم 101 لسنة 1996 على أنه لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تنعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم وفقاً لما تبيّنه اللائحة التنفيذية.

232- الفصل 22 من القانون رقم 80.22 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات الذي صدر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 25 ديسمبر 1980 الجريدة الرسمية عدد 2564 بتاريخ 18 فبراير 1981 ص.73.

233- CE 18 III 83 Syndicat National de l'hôtellerie de plein air – le bon p 119 Cass. Chambre Criminelle 28x92 Brida DA 1993 N 95 . 19 VIII 97 Palomar es, DA1997 n 361

234- Pierre Souler Couteau : Droit de l'urbanisme 2 eme édition Dalloz 1997 P441.

ثانياً: تطبيق رخصة البناء في المجال القرافي

بدون شك أن منذ حصوله على الاستقلال، والمغرب يولي أهمية للنهوض بالعالم القرافي وذلك بالرفع من مستوى التجهيزات والبنية التحتية للتخفيف من حدة الهجرة القرافية وتوفير ظروف العيش الكريم لسكان البوادي، كل هنا لا يتحقق إلا بتوفير السكن اللائق للقرويين، حيث إن هذا الأخير يشكل الدعامة الأساسية لاستقرار السكان بالمناطق القرافية، وهكذا جاء ظهير 25 يونيو 1960²³⁵ لينص في فصله الثاني على: أن جميع العمارت القرافية المشار إليها في الفصل الأول أعلاه²³⁶ يجوز وضع تصميم بشأنها خاص بتوسيع نطاقها يهدف إلى تحديد بوجه خاص ما يأتي بيانه:

- المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين وتشييد مراافق خاصة بالاستغلال الفلاحي.
- المناطق المخصصة لسكنى من نوع غير فلاحي وللتجارة والصناعة التقليدية والعصرية.
- المناطق التي يمنع فيها كل بناء
- تخطيط الطرق الرئيسية للسير
- الأماكن المخصصة للساحات العمومية والمساحات العارية والغراسة.
- الأماكن المخصصة للبنيات والمصالح العمومية، وكذا للمنشآت الخاصة بالحياة الاجتماعية ولاسيما بالسوق وبملحقاته.

وهذا التصميم بدوره يكون له تأثير على تسليم رخص البناء، بحيث نص الفصل السابع من الظهير السالف الذكر: يمنع في العمارت القرافية المتوفرة على تصميم خاص بتوسيع نطاقها تشييد أية بناية دون الحصول على إذن بالبناء، تسلمه السلطة المحلية (حالياً رئيس المجلس القرافي). وهكذا يمكن القول بالاستناد إلى هذا الفصل أن رئيس المجلس الجماعي يكون ملزماً بالرجوع إلى تصميم النمو قبل تسليم أية رخصة، هذا التصميم يبين المناطق المخصصة للسكن والمناطق التي يمنع فيها البناء، والأماكن المخصصة للبنيات والمصالح العمومية، وكذا المنشآت الخاصة بالحياة الاجتماعية ولاسيما السوق وملحقاته.

²³⁵- ظهير شريف رقم 1-60-063 المتعلق بتوسيع نطاق العمارت القرافية الصادر بتاريخ 1960-6-25. الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 1960-7-8.

²³⁶- ينص الفصل الأول من الظهير أعلاه على: يخضع إلى مقتضيات ظهيرنا الشريف هنا العمارت القرافية الواقعة خارج الدائرات المعينة في الفصل الأول من الظهير الشريف المؤرخ في ٦ ذي القعدة 1371 الموافق ل 30 يونيو 1952

وانتلاقا من كل هذا، فالمشرع حدد نطاق إلزامية رخصة البناء انتلاقا من ضرورة التحكم في البناء وتوجيهه في المناطق القروية ذات أهمية خاصة إما لخضوعها لضغوطات السوق العقارية كالمناطق المحيطة بالمدن والمرأكز وجنبات الطرق أو لأهميتها الاقتصادية والإيكولوجية.

إلا أن إلزامية رخصة البناء بهذه المناطق لا يجب أن ينعكس سلبا على مجموع العالم القروي، وبالتالي فإنه من الضروري التعامل مع روح القوانين المنظمة للبناء بهذا الوسط بدل التشبث الحرفي بمقتضياته وعدم إخضاع كل الجهات لإلزامية الرخصة إلا إذا كان من الضروري الحفاظ على التوازنات المعمارية والاقتصادية للمنطقة المنكورة.

وتجر الإشارة إلى أن المادة 34 من المرسوم التطبيقي لقانون 12.90²³⁷ تنص على:
تحدد فيما يلي مع مراعاة أحكام المادتين 35 و36 من هذا المرسوم، الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء للحصول على رخصة انجازها تطبيقاً للمادة 46 من القانون الآنف الذكر رقم 12.90²³⁸

1. أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبني فيها تساوي أو تفوق هكتارا واحدا.
2. ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 متر مربع.
3. ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبني على 8,50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقى.

ويلاحظ من خلال كل هذا، أن هناك صعوبات ل المباشرة البناء وبالتالي الحصول على رخصة البناء، ولهذا الغرض ومن أجل التدليل من هذه الصعوبات صررت دورية.²³⁹ موجهة إلى مدراء الوكالات الحضرية والمفتشين الجهوين للسكنى والتعهير وسياسة المدينة، لخلق

237- يتعلق الأمر بالمرسوم رقم 832.92.2 صادر في 27 من ربیع الآخر عام 1414 موافق 14 أکتوبر 1993 الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادی الأولى 1414 موافق 20 أکتوبر 1993 ص 2061.

238- تنص المادة 46 من القانون 12.90 المتعلق بالتعهير: «إذا كان الغرض المخصص له الأراضي الواقعه خارج الدواوير المشار إليها في المادة 45 من القانون 12.90 غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطبق، فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء، إذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة التي للبيعة الأرضية المزمع إقامة المبني عليها وبالمساحة المسموح ببنائها وبعلو المبني والتي تحدد بنص تنظيمي. يجب أن يقام المبني على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و 5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات.

239- لا تسري الأحكام المقررة أعلاه على تشيد المباني العامة. التورية رقم 1536 2 الصادرة عن وزارة السكنى والتعهير وسياسة المدينة بتاريخ 31 أکتوبر 2012

مرونة في التعامل مع هذه المعطيات والتمثلة في الآتي:

- الحرص على عدم إلزام المواطنين بوثائق تقنية وإدارية غير ضرورية والاكتفاء بالحد الأدنى منها وعدد النسخ المطلوبة في تكوين ملف طلبات رخص البناء للسكن وذلك في إطار التشاور مع الفرقاء.

- تفعيل دور اللجنة المنصوص عليها بالمادة 3 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير من لدن الوكالات الحضرية والمفتشيات الجهوية، والجماعات المعنية والسلطات المحلية الموكلا إليها دراسة طلبات البناء والدعوة لاجتماعاتها بصفة آلية كلما تعلق الأمر بملفات لا تتوفر فيها الشروط القانونية المطلوبة، على أن تدلّي اللجنة المنكورة برأيها في أجل لا يتعدى عشرة أيام من تاريخ إحالة الملف على الوكالة الحضرية المعنية.

- السماح بالنزول على مساحة الهاكتار الواحد، أو الزيادة في علو البناءيات والمساحة المبنية المحددين قانونا، إذا كان هناك ما يبرر ذلك، علما أنه عندما يتعلق الأمر بتوسيع مبني قائمة، وذلك بإضافة غرف أخرى أو ملحقة أو طابق إضافي واحد للطابق الأرضي مع الأخذ بعين الاعتبار المقتضيات التعميرية الجاري بها العمل، فلا يجب اشتراط مساحة الهاكتار الواحد للأرض المعنية.

بالإضافة إلى ما سبق نجد القانون رقم 80-22 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات ينص على إلزامية رخصة البناء، حيث نصت المادة 22 على: لا يمكن إنجاز أي بناء جيد في عقار مرتب دون رخصة تفتح وفقا للنصوص التنظيمية المعمول بها.

ويتوقف على الرخصة المشار إليها، تسليم السلطة الجماعية المختصة رخصة البناء اللازمة عند الاقتضاء.

أما ظهير 1984 المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فينص على ضرورة الحصول على رخصة بناء هذه المنشآت في كل مكان من تراب المملكة.²⁴⁰

240- راجع الفصل الأول من الظهير الشريف بمتابة قانون رقم 150.184. صادر في 2 أكتوبر 1984 يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984 الصفحة 927.

الفقرة الثانية: المشاريع والبنيات والأشخاص الخاضعة لرخصة البناء

البناء

إن عدم وجود نص قانوني واضح، يبين طبيعة الأشغال التي تستلزم رخصة البناء، سيخلق باستمرار للمهتمين عدة صعوبات عند تحديدهم لنوع البناء أو الأشغال الخاضعة لرخصة البناء، وكذلك بالنسبة للأشخاص الراغبين في القيام ببناء أو عمل مرتبط به سيعذر عليهم معرفة ما إذا كانوا ملزمين بتقديم طلب رخصة البناء، أم لا، ولتفادي هذه التغيرة من الواجب إصدار نصوص تنظيمية أو دوريات تحدد فيها نوع الأشغال التي تخضع لرخصة البناء بشكل دقيق.

ومن أجل توضيح أكثر سنتطرق في هذه الفقرة إلى الأشغال التي تستلزم الحصول على رخصة البناء، ثم البناء والأشغال غير الخاضعة لرخصة البناء، وأخيراً الأشخاص الخاضعة لرخصة البناء.

أولاً: البناء والأشغال الخاضعة لرخصة البناء

بالرجوع إلى القانونين 90.12 المتصل بالتعديل 40-42-46-49 من قانون 90.12 المتصل بالتعديل 40-42-46-49 المتصل بالتعديل 1960 ظهير 1960 المتعلق بتوسيع العمارت القروية لا نجد ما يوضح الأشغال التي يجب الحصول بشأنها على رخصة البناء، بل أكد على منع مباشرة الأشغال قبل الحصول على الرخصة، وحتى بالرجوع إلى الفصول 41-42-46-49 من قانون 90.12 فإنه يتضح أن هناك ألفاظاً عامة كالبناء المبني والأشغال المتعلقة بأسس المبني.

ثانياً: البناء والأشغال غير الخاضعة لرخصة البناء

إذا كان المشرع المغربي قد أكد على إلزامية رخصة البناء في مجموعة من المشاريع والبنيات، فإنه ونظراً لطبيعة بعض الأشغال التي تقوم بها الدولة قد حدد بعض الإعفاءات من الحصول على رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 63 من القانون 90.12 المتصل بالتعديل «لا تسري أحكام الباب الثالث من هذا القانون على المنشآت الفنية والجسور والأنفاق... وعلى التجهيزات الأساسية كالخزانات والسدود...».

ولا شك أن إعفاء هذه المشاريع من ضرورة الحصول على ترخيص البناء يرجع إلى كونها تخضع لدراسات دقيقة واستشارات متعددة قبل الإقدام على إنجازها، كما أن المشاريع أو الأشغال العسكرية التي تتطلب سرية لأسباب تتعلق بالدفاع الوطني معفاة من الحصول على رخصة.

ثالثا: الأشخاص الخاضعة لرخصة البناء

الواقع أن نصوص التعمير (القانونية والتنظيمية) لم توضح بدقة وجلاء الجهات أو الأشخاص الخاضعين لرخصة البناء، فالقانون 12.90 مثلا لم يعط أي إشارة لصفة هؤلاء الأشخاص، فقد جاء حديثه عن ضرورة التوفير على رخصة البناء بصفة عامة، وكذلك الشأن بالنسبة لظهير 1960 الذي اشترط الحصول على رخصة قبل تشييد أية بناية.²⁴¹

لكن رخصة البناء ضرورية للقيام ببناء ما، سواء تعلق الأمر بالدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى أو المؤسسات العمومية الوطنية والمحلية، وكذا الأشخاص المعنوية الخاصة والأشخاص الطبيعية، إلا أن عدم وجود نص قانوني واضح في هذا الإطار يجعل بعض الأشخاص المعنوية تعتقد أنها غير ملزمة بالحصول على رخصة البناء.

وبالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد أن الفصل 1-42 L من مدونة التعمير ينص على أن كل من يريد إنجاز أو تشييد بناية سواء لغرض سكني أولا، ملزم بالحصول على ترخيص مسبق بالبناء، وهذه الإلزامية تشمل الأشخاص العامة والخاصة.²⁴² وبالمقابل حدد القانون الفرنسي الأشغال المعفاة من الحصول على رخصة البناء.

واستنادا إلى هذا كله، يمكن القول: إن رخصة البناء ضرورية للقيام بأي بناء سواء تعلق الأمر بالدولة أو بالأشخاص الطبيعية أو المعنوية العامة والخاصة، وكذا المؤسسات العمومية سواء أكانت محلية أو وطنية، غير أن غياب نص قانوني واضح في هذا الإطار يجعل بعض الأشخاص المعنوية العامة تعتقد أنها غير ملزمة بالحصول على رخصة البناء، كما سبقت الإشارة إلى ذلك.

241- الفصل السابع من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية السالف الذكر.

242- Pierre Soler couteaux, droit de l'urbanisme de la propriété en droit public marocain, Edition techniques nord africain 1971 p 441.

الفرع الثالث: شروط الحصول على رخصة البناء

يعتبر قطاع البناء من القطاعات الأساسية في الاقتصاد الوطني، وفي تكوين الرأس المال بالمغرب، وأمام تزايد نسبة الطلب المهوول في ميدان السكن الحضري، بدأنا نلاحظ أن إنتاج السكن المرخص له لا يصل إلى نصف هذه النسبة، مما نجم عنه فوضى عارمة في مجال التعمير، ولذلك تدخل المشرع المغربي من أجل سن القوانين والقواعد الكفيلة بضمان نمو منسجم للمجال، وذلك بفرض على كل مقبل على البناء ضرورة الحصول على ترخيص مسبق، فقواعد البناء المنصوص عليها في قانون التعمير تعتبر بمثابة الإطار الذي يجب أن يحترمه كل من يباشر عملية البناء.

فرخصة البناء إنن تسلم بعد التحقق من أن المبني المزمع إقامته تتوفّر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصاً الأحكام الواردة في تفاصيل التطبيق وتصاميم التهيئات.

إن الهدف من وراء إقرار مسطرة خاصة بمنح رخصة البناء هو التأكيد من جهة من أن مشروع إقامة بناء أو أشغال معينة مطابق لقانون التعمير بصفة عامة، ولو تائق التعمير بصفة خاصة. وكذلك لضوابط البناء ومختلف النصوص المرتبطة به سواء المتعلقة بالصحة أو البيئة أو الآثار أو الطمأنينة أو غيرها. ومن جهة ثانية تقييم ضمانات لفائدة طالب الرخصة يعطيه بعض الحقوق التي تمكّنه من بناء عقاره أو إدخال تغييرات على بناء قائم كلما استطاع إلى ذلك سبيلاً.

والترخيص بالبناء يعتبر من أهم الأنشطة التي تقوم بها الجماعات، لتأثيره بشكل عام على العديد من النواحي العمرانية والاقتصادية والبيئية والثقافية والسياسية للمدينة والمواطنين، كما أنه يعتبر أحد الروافد المهمة التي توفر التدفقات النقية للجماعة. إن ترخيص الأبنية وجباية رسوم الترخيص ليس هدفاً للأبنية بقدر ما هو وسيلة لتحقيق جملة من الأهداف، حيث أن الهدف الأساسي لهذا الترخيص هو ضمان تطبيق أنظمة وقوانين الأبنية والتنظيم والتي وضعت أصلاً لتحقيق الأهداف التالية:

- الحفاظ على النواحي التنظيمية للمدينة، إن من أهم مهام نشاط ترخيص الأبنية هو ضمان الالتزام بمخططات التعمير وعلى الخصوص تصميم التهيئة المعد مسبقاً للمدينة،

والحفاظ على التصنيفات المعتمدة لهذه الأخيرة إلى مناطق سكنية وتجارية وصناعية وزراعية والمناطق الخضراء، وكذا مناطق التوسيع المحتملة لحدود المدينة.

- انسجام الناحية العمرانية للمدينة: حيث يضمن نشاط الأبنية الحفاظ على الطراز المعماري لأحياء وشوارع المدينة، وإنشاء المباني بطريقة منسجمة تحافظ على الناحية الجمالية لهذه الأحياء والشوارع.

- سلامة الناحية البيئية للمدينة، لعل من أهم أهداف الأبنية هو سلامة البيئة من خلال فصل المناطق الصناعية عن السكنية، وكذلك التأكد من الارتدادات القانونية ونسب البناء في المناطق السكنية والتجارية والصناعية.

- السلامة العامة للمواطنين، وضع مخطط للشوارع الرئيسية والفرعية والمنشآ منها والمقترح والحفاظ عليها وحريمتها من اعتداء الأبنية، يسهم بشكل فاعل بتحقيق السلامة على الطرق والتقليل من حوادث السير.

- النواحي الاقتصادية، المحافظة على قوانين الأبنية والتنظيم يجنب المدينة تبذيد الموارد الاقتصادية، من خلال إقامة العديد من المباني بشكل عشوائي والمقاومة بطريقة مخالفة لشروط التنظيم والبناء، والمعرضة للإزالة قبل انتهاء عمرها الافتراضي.

- النواحي السياسية، إن إنجاز مخطط التهيئة وتحديد مناطق التوسيع لحدود الجماعة وتوسيعها يؤدي بالضرورة إلى مواجهة الأطماع الاستيطانية والتوسعية التي أحاطت بالمدينة والتي لا زالت مهددة بالمزيد من التوسيع الاستيطاني.

- النواحي الثقافية، إن الحفاظ على الجمالية وكذلك المحافظة على الطراز المعماري والتاريخي القديم هو من صلب عمل نشاط الأبنية وله تأثير مباشر على ثقافة ورقي وحضارة المدينة.

وتسلم رخصة البناء دون الإخلال بموجب إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعدأخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل.²⁴³

243- المادة 43 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما وقع تغييره وتميمه السالف الذكر.

والمزيد من التفصيل قسمنا هذا الفرع إلى فرتين، خصصنا الأولى لمكونات ملف طلب رخصة البناء، أما الثانية فتناولنا فيها الاستعانة بالمهندسين.

الفقرة الأولى : مكونات ملف طلب رخصة البناء

إن من مصلحة كل طالب لرخصة البناء، أن يتعرف أولاً على الإمكانيات المتاحة له، قبل الإقبال على أي بناء أو تغيير، بل التأكد مما إذا كان العقار الذي يملكه قابل للبناء، أم لا، وكذا نوع البناء الممكن القيام به (عمارة ، فيلا ، سكن فردي) وذلك تفادياً لضياع الوقت وهدر الأموال. ولهذا الغرض فعلى المعنى بالأمر أن يتقدم بطلب من أجل الحصول على منكرة المعلومات التعميرية، والتي يحدد بموجبها الاستعمال المخصص لملكية عقارية وفقاً لمقتضيات وثائق التعمير الجاري بها العمل، حسب ما نص على المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام.²⁴⁴ هذه المنكرة يحدد بموجبها الاستعمال المخصص لملكية عقارية وفقاً لمقتضيات وثائق التعمير السارية الآثار القانونية المترتبة على إعلان المنفعة العامة بشأنها.

يودع طلب الحصول على منكرة المعلومات التعميرية لدى الوكالة الحضرية مقابل وصل إيداع مؤرخ وموقع من لدن صاحب الشأن.

ويمكن لأي كان أن يتقدم بهذا الطلب في حالة وجود وثيقة تعمير مصادق عليها، بيد أنه في غياب هذه الوثيقة، لا يمكن أن يقدم هذا الطلب إلا مالك العقار المعنى أو كل شخص يدللي بموافقة هنا الأخير أو بوثيقة تبرر الحصول على هذه المنكرة كقرار إعلان المنفعة العامة.²⁴⁵

وحسب المادة السابعة من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، فمنكرة المعلومات التعميرية تسلم من لدن الوكالة الحضرية في أجل لا يتعدي يومين مفتوحين تبعاً للطلب.

وتسلم منكرة المعلومات التعميرية بناء على المعطيات التي يدللي بها صاحب الشأن ولا تعتبر إشهاداً على مدى صحة المعلومات المدلل بها. ولا يمكن اعتبارها بأي حال من الأحوال، موافقة مبدئية لإنجاز مشروع معين.

²⁴⁴- المرسوم رقم 2.18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء، العام المحدد لشكل وشروط تسليم الشخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعهير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقييم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 8 يوليو 2019 الصفحة 4852

²⁴⁵- المادة السادسة من نفس المرسوم أعلاه.

ولقد حدد المشرع مدة صلاحية منكرة المعلومات التعميرية بمدة سريان الآثار القانونية المترتبة على إعلان المنفعة العامة بموجب وثيقة التعمير المعهود بها.²⁴⁶

وعلى المستوى المقارن فإن العمل كان يجري بمنكرة المعلومات على مستوى الممارسة الإدارية في إطار التجربة الفرنسية، قبل أن يتم تنظيمها بمقتضى الدورية رقم 73.217 المؤرخة في 13 أكتوبر 1950، وكانت هذه الوثيقة تلعب دوراً إعلامياً بالنسبة لطالبيها، بحيث تمكنه من معرفة قواعد التعمير المطبقة على عقار ما، ولا سيما ما يتعلق بوجود أو عدم وجود حق الأولوية، طبيعة مقتضيات التعمير التي تنطبق عليه، نوعية ارتقاقات المصلحة العامة التي يخضع لها، وعند الاقتضاء العمليات المتعلقة بالعقار (عمليات التهيئة التشاورية) ولقد كانت هذه المنكراة خلال هذه المرحلة مجردة من أية قيمة قانونية.

وانطلاقاً من هذه الممارسة طور المشرع الفرنسي وثيقة جيدة سمّاها شهادة التعمير بمقتضى قانون 16 يوليوز 1971. وتسمح هذه الوثيقة للإدارة بإلزام مراقبة قبلية على مشروع البناء قبل طلب رخصة بشأنه. كما تسمح لطالبيها بالتعرف على المقتضيات القانونية المطبقة على العقار المعني والحصول على تجميد لهذه المقتضيات المراد إنجازه على العقار إذا قدم خلال مدة سريان هذه الشهادة.²⁴⁷ وفي المغرب فإنه لم يترتب على هذه المنكراة آثار قانونية. وفي غياب نص قانوني يقر بذلك، فإن القضاء لا يرتب على منكرة المعلومات أية آثار قانونية، حيث يرى بأن مقتضياتها لا تدعو أن تكون مجرد معلومات إخبارية لا تمنح أي حق مكتسب لفائدة طالبها.²⁴⁸ وبالتالي فإن هذه الوثيقة بوضعها الحالي لا تدعو أن تكون مجرد معلومات تسلم لطالبيها من أجل إخباره عن المقتضيات القانونية السارية المفعول على العقار²⁴⁹ وقت تحريرها دون أن تمنحه أي حق مكتسب. كما أنها لا تعتبر موافقة مسبقة

246- المادة التاسعة من المرسوم المتعلّق بالموافقة على ضابط البناء، العام السالف الذكر.

247- Jean Bernard Auby et Hugues Perind Marquet : Droit de l'urbanisme et de la construction 5ème Edition Mont-chrestien 1998 p 47

248- حكم المحكمة الإدارية بالرباط عدد 1238 الصادر بتاريخ 18 شتنبر 1997 ملف رقم 129 / 79 في قضية حسن بن يوسف ضد الوكالة الحضرية بالرباط وسلا، والتي تتلخص وقائعها في أنه بعثما حصل الطاعن على منكرة المعلومات من الوكالة الحضرية للرباط وسلا ، تفيد بتخصيص عقاريه للاستعمال التجاري تقوم بطلب الحصول على رخصة البناء، إلى رئيس الجماعة الحضرية باليوسفيه . غير أن هنا الأخير رفض طلب الطاعن بعلة أن المنطقة الواقع بها العقاريين الذين يملكون مخصصاً للسكنى فقط وليس للتجارة. وبنا، عليه تقدم بطعن ضد هذا القرار ، حيث تمسك بحقه في الاستعمال التجاري لعقاريه. غير أن المحكمة قضت برفض طلبه بعدما تبين لها أنه وقع فعلاً في تصميم التهيئة، أصبحت بمقتضاه المنطقة 4 التي يتواجد بها عقاري الطاعن مخصصة للسكنى من نوع فيلا.

249- حسب المادة الثامنة من المرسوم رقم 18.577 السالف الذكر: يجب أن تحدد منكرة المعلومات التعميرية ، بالنسبة للملكية العقارية موضوع الطلب ما يلي: وثيقة التعمير: تصميم التهيئة أو مخطط تنمية التكتلات العمرانية القروية.

على المشروع، فالموافقة على هذا الأخير تتطلب التوافق مع المقتضيات القانونية الجاري بها العمل، ولا سيما وثائق التعمير السارية المفعول وقت تقديم طلب الحصول على رخصة البناء.

إن مكونات ملف طلب رخصة البناء، كانت تختلف من جماعة لأخرى، فطلب رخصة البناء، والوثائق التي يجب أن يتضمنها لا تكون دائمًا متشابهة، فهي تختلف حسب الاستعمال المخصص لها البناء، ولهذا جاء القرار المشترك لوزيرة التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة وزیر الداخلية²⁵⁰ لتحديد الوثائق الالزمة لملف طلب رخصة البناء، وذلك على الشكل الآتي:

أولاً : الوثائق الأساسية الالزمة عند إيداع ملف طلب رخصة البناء

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة البناء، عند الإيداع، الوثائق الأساسية التالية:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو المهندس واضع تصور المشروع أو كل شخص تم انتساب له هنا الغرض.

- شهادة ملكية البقعة أو البناء القائم أو البناء المزمع تغييره أو كل وثيقة تقوم مقامها أو تؤول لصاحب الشأن حق القيام بالبناء أو التغيير المزمع إنجازه.

- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض في حالة ما إذا كان العقار محفظاً أو تصميم طبوغرافي في حالة ما إذا لم يكن العقار محفوظاً.

- تصميم لموقع البقعة المعينة، عند الاقتضاء، يتضمن وجهتها والطرق الموصلة إليها، مع بيان اسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.

- تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناء والطوابق السفلية والتحت أرضية وكذا السطوح والسقوف، بمقاييس لا يقل عن 1/100 ، ويجب أن يبين تصميم الطابق السفلي

الملقب بالرئيسيه المتضمنة في وثيقة التعمير، ولا سيما تحديد تخصيص المنطقة، تحديد الاستعمالات المحظورة، أنواع الأسلالات التي تخضع لشروط خاصة، الإمكانيات القصوى لاستعمال واستغلال الأرضي، شروط إقامة المباني بالنسبة للدور الملاصقة بينها أو المجاورة لها، إقامة بناءات داخل نفس الملكية العقارية، العلو الأقصى للبناء، شروط الولوج للطريق وبواحدة السيارات.

250. قرار رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) الجريدة الرسمية عدد 6874 بتاريخ 16 أبريل 2020

حدود الطريق المحاذي له، وأن يتضمن جميع نقط الحدود الخارجية للبقعة وعلو الرصيف ومساحات الساحات، سوا، كانت صغيرة أو كبيرة وكذا المقاييس التي تمكن من مراقبتها، ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصاميم.

كما يجب أن توضع الوثائق المرسومة جميع واجهات البناء والبنيات المجاورة والتصميم الشمولي للعمارة المزمع بناؤها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع.

وإذا كان الطلب يهم تغييراً كلياً أو جزئياً لبنية قائمة، فيجب أن توضح في التصاميم الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية:

- الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها: لون مغاير.
- الأجزاء المزمع بناؤها : لون أحمر.
- الأجزاء المزمع هدمها : لون أصفر.

- التصميم المرخص له سابقاً ورخصة البناء أو التجزئة السابقة، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على بناية قائمة أو تحديد رخصة، سواء بإدخال تغيير أم لا، أو بناء جيد في تجزئة سبق الإذن في إحداثها. وفي حالة تعذر الإدلة بالتصميم المرخص به، فيلزم على صاحب الشأن تقييم تصميم معاينة ما هو قائم.

- عقد المهندس المعماري في الحالات التي تكون فيها الاستعانة به واجبة طبقاً للقوانين الجاري بها العمل.

- منكرة تقنية بخصوص احترام التصاميم المعمارية والتقنية موضوع طلب الرخصة لمقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء والمحدث للجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء الموافق عليه بموجب المرسوم رقم 2.14.499 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014).²⁵¹

²⁵¹- يتعلق هنا المرسوم بالموافقة على ضابط البناء، العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء وباحتياط اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء، الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 6 نوفمبر 2014.

وذلك وفقاً للنموذج " المرفقة بهذا القرار المشترك (*) بالنسبة للبنيات التالية:²⁵²

- البنيات المعدة للسكن الفردي التي تتجاوز سفلي وثلاث طوابق.

- البنيات المعدة للسكن الجماعي التي تعادل أو تتجاوز سفلي " وثلاث طوابق، شريطة

أن تتجاوز مساحة القطعة الأرضية " المزمع إقامة البناء عليها 150 متراً مربعاً.

- البنيات المستقبلة للعلوم ERP

- البنيات المستقبلة للعاملين ERT

- البنيات ذات العلو الكبير IGH

يؤشر على المنكراة التقنية وعلى التصاميم الهندسية المعمارية المرفقة كل من المهندس المعماري والمهندس المختص ومكتب المراقبة التقنية كل حسب اختصاصه.

أما بالنسبة للبنيات المعدة للسكن التي لا تندرج ضمن البنيات المنكورة أعلاه، فيكتفي المهنـس المعمـاري واـضع تصـور المـشـرـع بالـتـوـقـيـع عـلـى التـصـامـيم المـعـمـارـيـة المـتـعـلـقـة بـهـا، مع تضـيـنـهـا عـبـارـة " تـفـيدـ أـنـ هـذـهـ التـصـامـيمـ المـعـمـارـيـةـ تـحـترـمـ قـوـاـدـ الـوـقـاـيـةـ مـنـ الـحـرـيقـ " والـهـلـعـ نـفـيـ الـبـنـيـاتـ،ـ كـمـاـ هـيـ مـنـصـوصـ عـلـيـهـاـ فـيـ النـصـوصـ التـشـريعـيـةـ "ـ وـالـتـنـظـيمـيـةـ الـجـارـيـ بـهـاـ .ـ العـلـمـ

- منكراة تقنية معدة من طرف المهندس المعماري واـضع تصـور المـشـرـع بـخـصـوص اـحـتـرامـ قـوـاـدـ الـنـجـاعـةـ الـطـاـقـيـةـ لـلـمـبـنـيـ المـزـمعـ إـنـجـازـهـ وـذـلـكـ طـبـقـاـ لـلـنـمـوـنـجـ الـمـرـفـقـ بـضـابـطـ الـبـنـاءـ الـعـامـ المـحدـدـ لـقـوـاـدـ الـأـدـاءـ الـطـاـقـيـ لـلـمـبـنـيـ وـالـمـحـدـثـ لـلـجـنـةـ الـوـطـنـيـةـ فـيـ الـمـبـانـيـ الـمـوـافـقـ عـلـيـهـ بـمـوـجـبـ الـمـرـسـومـ رـقـمـ 13.874ـ 2ـ الصـادـرـ فـيـ 20ـ مـنـ ذـيـ الـحـجـةـ 1435ـ (ـ 15ـ أـكـتوـبـرـ 2014ـ).ـ²⁵³

252- قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 1032.2.1 صادر لـمـرـ30ـ مـنـ شـعـبـانـ 1442ـ (ـ 13ـ أـبـرـيلـ 2021ـ) بـتـغـيـرـ القرـارـ المشـتـركـ لـوزـيرـ إـعـدـادـ التـرـابـ الـوطـنـيـ وـالـتـعـهـيرـ وـالـإـسـكـانـ وـسـيـاسـةـ السـيـنةـ وـوزـيرـ الـداـخـلـيـةـ رقمـ 337.20ـ الصـادـرـ فـيـ 25ـ مـنـ جـمـادـيـ الـأـوـلـيـ 1441ـ (ـ 21ـ يـانـيـرـ 2020ـ) تـحدـدـ بـمـوـجـبـ الـوـثـائقـ الـلـازـمـةـ لـلـفـلـاتـ طـلـبـاتـ الـرـخـصـ المـقـرـرـةـ بـمـوـجـبـ النـصـوصـ التـشـريعـيـةـ المـتـعـلـقـةـ بـالـتـعـهـيرـ وـالـتـجزـئـاتـ الـعـقـارـيـةـ وـالـمـجـمـوعـاتـ السـكـنـيـةـ وـتـقـيـمـ الـعـقـاراتـ وـالـنـصـوصـ الصـادـرـةـ لـتـطـيـقـهـاـ،ـ الـجـرـيـدةـ الرـسـميـةـ عـدـدـ 6992ـ بـتـارـيخـ 3ـ يـونـيوـ 2021ـ الصـفـحةـ 3811ـ

253- بـتـعلـقـ هـلـاـ الـمـرـسـومـ بـالـمـوـافـقـةـ عـلـىـ ضـابـطـ الـبـنـاءـ الـعـامـ المـحدـدـ لـقـوـاـدـ الـأـدـاءـ الـطـاـقـيـ لـلـمـبـنـيـ وـبـاـحـثـاتـ الـجـنـةـ الـوـطـنـيـةـ لـلـبـنـاءـ الـطـاـقـيـةـ فـيـ الـمـبـانـيـ،ـ الـجـرـيـدةـ الرـسـميـةـ عـدـدـ 6306ـ بـتـارـيخـ 6ـ نـوـفـمبـرـ 2014ـ.

ثانياً : الوثائق التكميلية الالزمة قبل تسليم رخصة البناء

يجب أن يتضمن ملف طلب الحصول على رخصة البناء قبل تسليمها الوثائق التكميلية

التالية:

- جنازة تعريف تحمل توقيعاً مصححاً لصاحب الشأن.
- الملف التقني المتعلق بربط البيانات بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة، إذا كان الأمر يتعلق بعمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصص لها تتكون من أربعه مستويات على الأقل أو من ثلاثة مستويات تشمل على ستة (6) مساكن وكذا بالنسبة لعمارة مخصصة لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبنية عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع.
- التصاميم التقنية المعدة من طرف المهندسين المختصين والمتعلقة بهيكل واستقرار المبني ومتانتها وفقاً للضوابط المعمول بها.
- نسخة من معاينة التصفيق، إذا كان البناء المزمع القيام به محانياً لطريق عمومي.
- دفتر الورش وفق النموذج المعد من طرف الإدارة المختصة.
- نسخة من وصولات الأداء على الخدمات المؤدي عنها.

وتجدر الإشارة، أن الوثائق الالزمة، المضافة إلى طلب الحصول على رخصة البناء

تقديم نسخة واحدة.²⁵⁴

ثالثاً : إيداع ملف طلب الرخصة

يتم إيداع ملف طلب الرخصة من طرف صاحب الشأن أو المهندس واضح تصوّر المشروع أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض بمكتب ضبط الجماعة مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ في حالة تواجد الشباك الوحيد لرخص التعمير، يتم إيداع الملفات بمكتب ضبط الشباك الوحيد، وفي هذه الحالة يثبت بوصول الإيداع تاريخ انعقاد اجتماع لجنة الدراسة.²⁵⁵

254- المادة 34 من المرسوم رقم 2.18.577 السالف الذكر.

255- المادة 34 من المرسوم رقم 2.18.577 السالف الذكر.

أما بخصوص رخصة البناء من أجل بناء أو توسيع مساجد أو غيرها من الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها، فإن طلبها يودع لدى عامل العمالة أو الإقليم الذي توجد به الأرض المزمع البناء فوقها، ويجب أن يرفق الطلب بالوثائق التالية:²⁵⁶

- شهادة ملكية الأرض المزمع البناء فوقها أو كل وثيقة أخرى تقوم مقامها، مرفقة بما يثبت تحبسها لهذه الغاية من لدن المالك.

- بطاقة تقنية موقعة بصفة رسمية حول التصور الخاص بالمشروع تتضمن منكراً تقييمه والتلفة التقيرية الإجمالية لعملية البناء وكذا مدة الإنجاز.
- الوثائق الهندسية المعمارية المتعلقة بالمشروع والتي تشتمل على ما يلي :

- * تصميم الموقع بمقاييس 1/2000 على الأقل

- * تصميم الكتلة

- * تصميم البناء بمقاييس لا يقل عن 1/100

- * مقاطع وواجهات البناء

- * تصميم أو تصاميم الخرسانة المسلحة

- تصريح بالشرف يشتمل على الاسم العائلي والشخصي لصاحب الطلب وصفته وموطنه ويتضمن التزامه بإتمام البناء المزمع انجازه.

- نسختان مشهود بمتابقتها للأصل من النظام الأساسي والنظام الداخلي وكذا قائمة أعضاء المكتب إذا كان طالب رخصة البناء جمعية من الجمعيات. هذه الوثائق تودع في خمس سخ، توجه نسخة منها إلى كل من السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف والشؤون الإسلامية والسلطة الحكومية المكلفة بالتعبير.

بالإضافة إلى هذا، فالطلب يجب أن يرفق في حالة التوسيع أو إعادة التهيئة بشهادة بسمها مكتب دراسات معتمد تثبت أن البناء القائم يمكنها أن تتحمل التغييرات أو إعادة الهيئة المزمع القيام بها دون أن تلحق ضرراً بالبنيات المجاورة.²⁵⁷

256- المادة الثانية من المرسوم رقم 2.08.74 الصادر في 5 رجب 1429 (9 يوليو 2008) يقضي بتطبيق أحكام الظهير الشرفي بثابة قانون رقم 150/184 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984) المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها ، الجريدة الرسمية عدد 5646 بتاريخ 10 يوليو 2008.

257- المادة الثالثة من المرسوم رقم 2.08.74 السالف الذكر.

كما يجب على طالب الرخصة إذا تعلق الأمر ببناء مسجد أن يلبي إضافة إلى الوثائق السالفة الذكر بوثيقة رسمية تثبت ملكية العقارات المراد تحبيسها لفائدة هذا المسجد ليخصص مدخولها لصيانته ودفع أجور القيمين المعنيين بها رسميا.

إذا تعذر ذلك يجب أن يوقع الشخص أو الجمعية تعهدا ببناء أو اقتنا العقارات التي ستخصص لنفس الغرض، وذلك قبل الانتهاء من عملية البناء.²⁵⁸

الفقرة الثانية: الاستعانة بالمهندسين

بالرجوع إلى القانون 90.12 المتعلق بالتعهير نجد أنه خصص الفصل الثاني من الباب الثالث المتعلق بالأبنية للشرط المتعلق بالاستعانة بالمهندس المعماري والمهمة المسندة إليه. هذه الاستعانة تعد شرطا أساسيا للحصول على رخصة البناء.

وهكذا نصت المادة 50 على أنه : في الجماعات الحضرية والمناطق المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق التي تكتسي صبغة خاصة (جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئه تخضع لرقابة إدارية وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعنى في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس) تكون الاستعانة.

• بمهندس معماري حر.

• بمهندسين مختصين.

• واجبة فيما يتعلق بـ

• كل بناء جديد.

• كل تغيير مدخل على بناء قائمه يستوجب الحصول على رخصة بناء.

• جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.

وتعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطا للحصول على رخصة البناء.

وبحسب مقتضيات المادة 51 من قانون التعمير التي تشير أن خارج الجماعات الحضرية والمناطق المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق التي تكتسي صبغة خاصة كما هي محددة في «ب» من المادة 18 من القانون 12.90²⁵⁹ السالف الذكر، تكون الاستعانة بمهندسي عماري حرو المهندسين مختصين واجبة بالنسبة لمجموع التراب الوطني فيما يتعلق بتشييد المبني العامة أو التي يستعملها العموم.

والمهندسي المعماري فيما يتعلق ببناء جيد أو إدخال تغيير على بناء قائم يكلف وجوبا

وضع تصميم المبني أو تغييره من الوجهة المعمارية.

وضع جميع الوثائق المرسومة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم البناء أو تغييره ولاسيما التي يجب تقييمها إلى الجماعة للحصول على رخصة البناء وفق الأنظمة الجاري بها العمل.

السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء

مع التصميم الهندسي.

متابعة تنفيذ أشغال المبني ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء وذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

أما المهندسون المختصون فيكلفون وجوبا :

براسة ووضع الوثائق التقنية الالزمة المتعلقة بتصميم المبني.

تتبع إنجاز الأشغال المتعلقة بالدراسات التقنية التي وضعوها.²⁶⁰

وتجر الإشارة أنه استثناء من أحكام المادة 53 أعلاه، يقتصر وجوب الاستعانة بمهندسي عماري على تصميم أو تغيير المبني من الوجهة المعمارية إذا تعلق الأمر بمبان

259- نص الفقرة «ب» من المادة 18 من القانون 12.90 السالف الذكر على ما يلي: «جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب تنومها العماني المرتقب تهيئه تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالات المعنية أو الإقليم العني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس».

260- المادة 53 من القانون 12.90 السالف الذكر.

تكون مساحة أرضيتها مجتمعة تساوي مائة وخمسين متراً مربعاً أو تقل عن ذلك.²⁶¹

الفرع الرابع: التزامات صاحب البناء

تعتبر المقتضيات القانونية المتعلقة بتنظيم الورش، من بين أهم المستجدات التي جاء بها القانون رقم 12.66²⁶² وعلى وجه الخصوص ما يتعلق بسن إلزامية دفتر الورش باعتباره آلية تمكن المهنيين من تتبع تخلاتهم، وتوثيق منكراتهم وأوامرهم وملحوظاتهم وقراراتهم من جهة، وكنا لتسهيل عملية مراقبة الاوراش من طرف المراقبين وضباط الشرطة القضائية من جهة ثانية.

وبحسب المادة 1-54 من القانون 12.90 المتعلق بالتعهير التي أكدت على أنه يجب أن تتضمن رخصة البناء إلزام المستفيد منها بما يلي:

أ - قبل افتتاح الورش

-إيداع بمقر الجماعة، قبل انطلاق الأشغال، مقابل وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبى، تصريح بافتتاح الورش موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على الورش في المشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بالمهندس المعماري.

تحيل الجماعة نسخة من نفس التصريح ونسخة من نفس الوصل على السلطة الإدارية المحلية.

-وضع سياج محيط بالورش، ولوحة عند مدخله تبين رقم الرخصة وكذا تاريخ تسليمها وعدد الطوابق والمساحة المعطاة باسم صاحب المشروع والمهندس المكلف بتنبيه الأشغال.

ب - طيلة مدة إنجاز الأشغال

-وضع الوثائق المرخصة الحاملة لتأشيرات المصالح المختصة ولعبارة «غير قابل للتغيير» داخل الورش وكذا الوثائق التقنية المنجزة من طرف مهندس مختص، طبقا

261- المادة 54 من نفس القانون أعلاه.

262- القانون 12.66 المتعلق بمراقبة واجر المخالفات في مجال التعهير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 سبتمبر 2016 الصفحة 6630

للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في مجال التعمير.

ج - عند انتهاء الأشغال

- وضع تصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال بمقر الجماعة، مقابل وصل مؤرخ وبموقع وحامل لرقم ترتيبى، يشهد فيه المهندس المعماري المشرف على الورش، في المشاريع الخاضعة لـإلزامية الاستعانة بمهندس معماري، أن الأشغال قد تم إنجازها وفق التصاميم المرخصة. توجه الجماعة المعنية نسخة من التصريح بإغلاق الورش ونسخة من وصل إباهه إلى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية.²⁶³

وبحسب مقتضيات المادة 54-2 من القانون 12.90 فيجب على المهندس المعماري المشرف على إدارة الأشغال، أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال دفترًا للورش يتم إعداده من طرف الإدارة المختصة. المتمثلة في السلطة الحكومية المكلفة بالتعهير والسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية.²⁶⁴

يتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- جميع العناصر المتعلقة بتعریف المشروع
- طبيعة الأشغال
- التعريف بالمقاولات حسب طبيعة عملها.
- الإعلان بفتح الورش.
- تواريخ ومنكرات وأوامر ومحاضر وملحوظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين، خصوصاً المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي.
- شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتهاء الأشغال.

وتكون الميزة الرئيسية لمسك دفتر الورش في تضمينه لكافة المعلومات التي توثق

263. المادة 1-54 من القانون 12.90 المتعلق بالتعهير السالف الذكر.
264. مرسوم رقم 17.395 صادر في 11 من ذي القعدة 1442 (22 يونيو 2021) بتطبيق أحكام القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعهير والقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والظهير الشريف رقم 1.60.063 يتعلق بتوسيع نطاق العمارت الفروعية المتعلقة بفتح الورش، الجريدة الرسمية عدد 7004 بتاريخ 15 يوليو 2021 الصفحة 5428

لمختلف العمليات المنجزة داخل الورش، وكذا التعديلات التي قد تطاله، بما يمكن من حسن تتبعه وتيسير مراقبته.

الفرع الخامس: الهياكل المكلفة بدراسة ملفات طلبات الرخص

إن معرفة الكيفية التي تتم بها دراسة طلبات رخص التعمير كانت تستلزم الرجوع إلى الدوريات والمناشير المتنظمة، والملاحظ أنها عرفت تعديلات وتغييرات متلاحقة كان الهدف منها العمل على تجاوز مواطن الخلل، والمتمثلة أساسا في جمود النصوص القانونية، وبطء المساطر المتتبعة، وكثرة الوثائق الواجب الإدلاء بها للحصول على الرخص، وكان من المفروض أن تكون هذه الدوريات مجرد إجراءات انتقالية في انتظار تجسيدها بواسطة تشريع محكم. وبالفعل صدر مرسوم²⁶⁵ هنا الأخير جاء بهدف تفعيل المادتين من قانون 12.90 المتعلقة بالتعديل²⁶⁶ وهو بهذا قد يشكل قفزة لتجاوز الإشكالات المرتبطة بتباين واختلاف القراءات بشأن مساطر وشكليات التراخيص في ميدان التعمير. كما يمكن اعتباره إجراء تنظيميا لتحسين مناخ الأعمال والاستثمار، وجواب عن رد الفعل الاجتماعي الذي طالما أطلق بالإدارة سمة التعقيد والانغلاق واحتكار المعلومة. بالإضافة إلى هذا، فالغاية من المرسوم هي توحيد مساطر وشكليات آجال التراخيص عن طريق تحديد شكل وشروط وآجال إيداع

265- يتعلق الأمر بالمرسوم رقم 18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضوابط البناء، العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعديل والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 8 يوليو 2019 الصفحة 4852

266- تنص المادة 59 من قانون التعمير على: تحدد ضوابط البناء العامة؛ شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمها متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا:

قواعد استقرار المبني ومتانتها
مساحة المحلات وحجمها وأبعادها

شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها.
مواد وطرق البناء المحظوظ استخدامها بصورة دائمة.

التقابير المعدة للوقاية من الحرائق
طرق الصرف الصحي والتزويد بالماء، الصالح للشرب

الالتزامات المتعلقة بضمانة الأملك العقارية والمباني.

تنص الماد 60 : يصدر مرسوم تنظيمي بتحديد ضوابط البناء العامة.

وتكون هذه الضوابط في حدود الشروط المقررة فيها أو في النصوص الصادرة بالموافقة عليها، نافذة في جميع المملكة، ما لم ينص على خلاف ذلك إما في الضوابط نفسها أو في النصوص الصادرة بالموافقة عليها.

ودراسة طلبات تسليم مختلف الرخص والأذون الجاري بها العمل في مجال التعمير.²⁶⁷ فهذا المرسوم الذي انتظره عدد من المهنيين لأجراة عدد من النقاط الواردة في النصوص القانونية ذات الصلة، سرعان ما تحول إلى عبء ثقيل، بعد أن اكتشفوا أن الضابط العام للبناء أكبر من مدونة التعمير، ما طرح عدداً من الصعوبات والإشكاليات تشكل اليوم، أحد أوجه عرقلة فرص الاستثمار في قطاعات العقار، خصوصاً في المدن الكبرى.

إن المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام كما سبقت الإشارة إلى ذلك، حدّ الهياكل المكلفة بدراسة ملفات طلبات الرخص، ومسطرة دراسة ملفات طلبات الرخص، ودراسة ملفات طلبات الرخص. كل هذا سُنعمل على توضيحه بتقسيم هذا الفرع إلى ثلاث فقرات، تناولنا في الأولى الشباك الوحيد واللجنة الإقليمية للتعمير، أما الثانية فخصصناها لفقرات، أما الثالثة فعالجنا فيها دراسة ملفات طلبات الرخص. لمسطرة دراسة ملفات طلبات الرخص.

الفقرة الأولى : الشباك الوحيد واللجنة الإقليمية للتعمير

إن المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام قد جاء بمجموعة من المستجدات، كان أبرزها خلق هياكل مكلفة بدراسة ملفات طلبات الرخص وهي كالتالي:

أولاً : الشباك الوحيد لرخص التعمير

يحدث الشباك الوحيد²⁶⁸ لدى الجماعات التي يتجاوز عدد ساكنتها 50.000 نسمة، وكذا على مستوى المقاطعات المشار إليها في المادة 216 من القانون التنظيمي 14.113.14 المتعلق بالجماعات.²⁶⁹ وتتكلف المصالح الجماعية المختصة في ميدان التعمير بكتابة أشغال لجان الدراسة. هنا وقد تم إحداث مجموعة من الشبابيك على مستوى العمارات والأقاليم والمقاطعات بمقتضى القرار المشترك لوزير التعمير وإعداد التراب الوطني وزیر الداخلية.²⁷⁰

267- محمد عسري، قراءة لأحكام مرسوم الضابط العام للبناء في ضوء المستجدات القانونية اللاحقة، مداخلة في ندوة «التعديل والبناء، ومتطلبات الحكومة الترابية» التينظمها الماستر المتخصص في قانون العقار والتعمير بكلية المتعددة التخصصات بالانتظار أيام 4-3-2 مارس 2017، منشورات مختبر البحث في قانون العقار والتعمير بالناضور ، مطبعة وراقة القبس العربي طبعة 2018 ص 167.

268- يحدث هنا الشباك بقرار مشترك للسلطتين الحكوميتين المكلفتين بالتعديل والداخلية.

269- ظبيـر شـريف رقم 1.15.85 صـادر في 20 من رـمضـان 1436 (7 يولـيو 2015) بـتنـفيـذ القـانـون التنـظـيمي رقم 14.113.14 المتعلقة بالجماعات ، الجـريـدة الرـسمـية عـدد 6380 بـتـارـيخ 23 يولـيو 2015 صـ6660.

270- قرار مشترك لوزير التعمير وإعداد التراب الوطني وزیر الداخلية رقم 3213.13 صـادر في 10 مـحـرم 1435 (14 نـوفـمبر 2013) بـاحتـثـاث الشـبـاكـ الوحـيدـ لـرـخصـ التـعمـيرـ عـلـىـ مـسـتـوىـ الجـمـاعـاتـ الـتيـ يـفـوقـ عـدـدـ سـكـانـهـ 50.000ـ نـسـمةـ وـكـذـاـ الطـلاقـعـاتـ.ـ الجـريـدة الرـسمـية عـدد 6219 بـتـارـيخ 6 يـانـايـر 2014

فالشباك الوحدوي لرخص التعمير يعتبر المخاطب الوحيد لأصحاب الشأن. ولهذا الغرض يضع رهن إشارتهم مجموع المعلومات الضرورية المتعلقة بـ:

- الوثائق المكونة لملفات طلبات الرخص

- مسالك ومساطر منح الرخص

- وضعية تقديم ملفات الرخص التي هي في طور الدراسة.

واستنادا إلى المادة 13 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، فإن الشباك الوحدوي لرخص التعمير، يدرس طلبات الرخص المتعلقة بمشاريع البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. ولهذا الغرض فإن الشباك الوحدوي يقوم بـ:

- يقوم بجميع التدابير اللازمة لمنح الرخص من خلال أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل.

- يقوم بإعداد القرارات الإدارية التي تعرض على توقيع رئيس مجلس الجماعة.

ثانيا : اللجنة الإقليمية للتعمير

تحدث لجنة أو لجان على صعيد العمالة أو الإقليم لدراسة ملفات طلبات الرخص بالجماعات التي يقل عدد ساكنتها أو يساوي 50.000 نسمة، يوكل إليها القيام بجميع التدابير القبلية اللازمة لمنح الرخص من خلال أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل. ويحدد مقر اللجنة بموجب قرار عامل الإقليم أو العمالة المعنى.²⁷¹ وتتكلف المصالح المختصة في ميدان التعمير التابعة للعمالة أو الإقليم بكتابة اللجنة.

وخلالا لأحكام المادة 15 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، وباتفاق مع الإدارات المعنية، وبطلب من رئيس المجلس الجماعي، يمكن أن يحدث بالجماعات التي يقل عدد ساكنتها أو يساوي 50.000 نسمة، شباك وحدوي لرخص التعمير، طبقا لمقتضيات

واستنادا إلى الدورية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة التعمير وإعداد التراب الوطني²⁷²، و عملا بمقتضيات المادة 15 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، العام، باشرت مختلف السلطات الإقليمية إلى إصدار قرارات تخص إحداث اللجان الإقليمية للتعمير وتحديد مقرات القيام بوظائفها، مع الحرص على إحداث عدد كاف من اللجان الإقليمية حسب الخصوصيات المحلية لتسهيل استقصاء الآراء والحصول على التأشيرات المقررة طبقا للشريعتان والأنظمة المعتمد بها بخصوص دراسة ملفات طلبات الرخص.

هنا الوضوح في تحديد اختصاصات هيأكل الضابط العام للبناء، سرعان ما يرتبط مع الواقع والتباين التطبيقية الصعبة التي تحول إلى مشاكل وعراقل تؤجج احتجاجات المهنيين الذين مازالوا يشتكون من بطل مساطر تسليم الرخص والإذن الرسمي بالمشروع في تنفيذ استثماراتهم العقارية.

إن مشاكل الشبابيك الموحدة للتعمير واللجان الإقليمية للتعمير، لا تتعلق فقط بطول مواعيد تسليم الملفات والرخص، وقلة الموارد البشرية والإمكانيات اللوجستيكية وعدم التزام بعض المصالح الخارجية بتعيين من يمثلها في هذه الشبابيك واللجان، بل بالغموض القانوني بين المرسوم الخاص بضابط البناء وبين قانون التعمير، خصوصا في الجانب المتعلق بالجهة المخول لها تسليم الرخص، ما يعرض عددا من الملفات الاستثمارية إلى التعطيل. كما أن تطبيق روح مرسوم ضابط البناء العام، يقتضي أن تكون اللجنة الإقليمية للتعمير والشبابك الوحيدين للتعمير في انعقاد دائم حتى يتسعى للمواطن الحصول على المعلومات الضرورية متى شاء، غير أن الواقع العملي غير ذلك، حيث أن مقرات هذه اللجان تصبح فارغة بمجرد إنهاء أشغالها. كما يلاحظ أيضا، أن مقتضيات مرسوم ضابط البناء العام فيما يخص التبشير اللامادي لإياد الملفات ودراستها وتسليم الرخص لم يفعل في الكثير من اللجان الإقليمية للتعمير والشبابيك الموحدة للتعمير نظرا لضعف الوسائل البشرية المؤهلة والأدوات اللوجستيكية اللازمة.

²⁷² بالمواقة على ضابط البناء، العام.

D / 185 10966 بتاريخ 13 نونبر 2013 المتعلقة بتنبيد مقتضيات المرسوم القاضي

ثالثا: اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري

طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 12.94²⁷³ تحدث على مستوى كل عمالة أو إقليم لجنة إقليمية، تحت رئاسة عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله، تتولى عملية تحديد مدارس مناطق البناء الآيل للسقوط والأحياء المعنية بعمليات التجديد الحضري

تتولى اللجنة الإقليمية المهام التالية:

- تحديد المناطق المعنية بعمليات التجديد الحضري
- تحديد عمليات التجديد الحضري الالزمة بخصوص الأحياء المعنية، بناء على برنامج استثماري تعدد الإدارة أو الوكالة في هذا الشأن
- تحديد حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الآيلة ببنياتها للسقوط، وذلك على ضوء نتائج الخبرة التي يتعين القيام بها.
- دراسة وتحديد التدابير التقنية والمالية والاجتماعية لإنجاز عمليات التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط.
- إعداد تقارير حول وضعية المباني الآيلة للسقوط وتحديد التدابير الخاصة بمراقبة استقرار ومتانة المبني وطبيعة الأشغال التي ينبغي القيام بها حسب الحالة.
- اقتراح وسائل الإشهار والإخبار الملائمة لإحاطة العموم والإدارات المعنية بملائحة المباني الآيلة للسقوط.²⁷⁴

الفقرة الثانية : مسطرة دراسة ملفات طلبات الرخص

تحتفل مسطرة دراسة ملفات طلبات الرخص بين مسطرة المشاريع الكبرى ومسطرة المشاريع الصغرى، ومسطرة مشاريع الإصلاح. وسنعمل على توضيح ذلك في النقط التالية:

273- ظهير شريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016 الصادرة 3772.

274- المادة 30 من نفس القانون أعلاه

أولاً : مسطورة المشاريع الكبرى

لقد حدد المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام في ملحقه الثاني قائمة المشاريع الكبرى وهي كالتالي:

1- مشاريع التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية.

2- مشاريع تقسيم العقارات.

3- المشاريع المزمع إنجازها من طرف الإدارات أو الجماعات أو المؤسسات والمقاولات العمومية أو لحسابها، سواء كانت مشاريع تهدف إلى تمكينها من القيام بنشاطها الأساسي أو شاريع ذات طابع ثانوي بالمقارنة مع هذا النشاط. وتدخل في هنا الباب على سبيل النكرا لا الحصر مشاريع البناء والتهيئة الآتية:

- البيانات الإدارية المعدة لممارسة نشاط مرفق عمومي.

- البيانات المعدة لممارسة نشاط مؤسسات تساهمن فيها الدولة بكيفية مباشرة أو غير مباشرة أو تمارس عليها نوعا من المراقبة.

4- مشاريع بناء المؤسسات الخاصة ذات الاستعمال العمومي أو التي يستعملها العموم مثل:

- المؤسسات والتجهيزات السياحية.

- التجهيزات الرياضية والترفيهية.

- المرافق التعليمية والصحية والاجتماعية والثقافية.

5- مشاريع المباني المخصصة لأنشطة الاقتصادية بمختلف أنواعها (التجارية، الخدمية، الصناعية، اللوجستيكية).

6- مشاريع البناء التي يتعدى علوها 15,50 م ويتعدي عدد مستوياتها سفلي وثلاث طوابق بما فيها المنشآت العلوية وكل عملية تعلية يترتب عنها بلوغ علو البناء القائمة إلى علو المستويات المنكورة.

كما تدرج ضمن هذه القائمة، مشاريع البناء المتواجدة بتجزئات عقارية تم تسلم أشغال التجهيز بها أو بتجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها طبقا لمقتضيات الباب الثاني من

القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، التي يتعدي علوها 18,50 م ويتعدي عدد مستوياتها سفلي وأربع طوابق بما فيها المنشآت العلوية، وكنا كل عملية تعلية يترتب عنها بلوغ البناء القائمة إلى العلو وعدد المستويات المنكورة.

7 - مشاريع البناء التي تقع خارج تجزئة عقارية تم تسلم أشغال التجهيز بها وخارج تجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها طبقاً لمقتضيات الباب الثاني من القانون رقم 12.90 الوارد ذكره أعلاه، إذا كان الغرض المخصص له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أو تصميم التنطيق أو مخطط تنمية الكتل العمرانية القروية.

8 - مشاريع البناء المتواجدة داخل الأنسجة العتيقة (مدن داخل السوار، قصور وقصبات) وكنا البناءات المدرجة ضمن الآثار موضوع تقييد أو ترتيب وفق القوانين الجاري بها العمل.

9 - تغييرات تتعلق بمباني قائمة تدخل ضمن المشاريع السالفة الذكر.

10 - مشاريع تسوية البناءات غير القانونية كيما كان نوعها التي أنجزت أشغالها دون الحصول مسبقاً على رخصة بناء أو دون احترام المستندات التي سلمت على أساسها هذه الرخصة.

11 - عمليات الهدم المتعلقة بالمشاريع التي تندرج ضمن مسطرة المشاريع الكبرى المشار إليها أعلاه.

12 - وبصفة عامة كل المشاريع غير الواردة بقائمة «المشاريع الصغرى»

وتجدر الإشارة، أنه بمجرد إيداع ملفات طلبات الرخص بمكتب ضبط الجماعة المعنية، تحيل هذه الأخيرة الملفات على أعضاء الدراسة داخل أجل لا يتعدي ثلاثة أيام مفتوحة تحتسب من تاريخ تسلم الملفات من طرف الجماعة المعنية

بيت أعضاء اللجنة في موضوع ملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم داخل أجل لا يتعدي خمسة عشر يوماً مفتوحة، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات من طرف الجماعة المعنية.²⁷⁵

-275- المادة 18 من المرسوم 18.577 السالف الذكر.

بتم وضع برنامج لدراسة ملفات طلب الرخص، بحسب الحالة من طرف الشباك الوحدة رخص التعمير أو من طرف اللجنة الإقليمية للتعمير.

ثانياً : مسطرة المشاريع الصغرى

بتم عرض ملفات طلبات الرخص الخاصة لمسطرة المشاريع الصغرى على أعضاء لجنة الدراسة بمجرد إيداعها بمكتب ضبط الجماعة المعنية ويتم التداول بشأنها في حينه. هذه المشاريع هي كالتالي:

1- مشاريع البناء المعدة لغرض السكن التي يقل أو يعادل علوها 15,50 م، والتي يقل أو يعادل عدد مستوياتها سفلي وثلاث طوابق بما فيها المنشآت العلوية، وكنا كل عملية نعلية يترتب عنها بلوغ علو البناء القائمة إلى العلو وعدد المستويات المنكوريين.

كما تدرج ضمن هذه القائمة مشاريع البناء المتواجدة بتجزئات عقارية تم تسلم أشغال التبييز بها أو بتجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها طبقاً للباب الثاني من القانون رقم 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، التي يقل أو يعادل علوها 18,50 م، والتي يقل أو يعادل عدد مستوياتها سفلي وأربع طوابق بما فيها المنشآت العلوية، وكنا كل عملية تعلية يترتب عنها بلوغ علو البناء القائمة إلى العلو وعدد المستويات المنكوريين.

2- تغييرات تتعلق بمباني قائمة تدخل ضمن فئة المشاريع السالفة الذكر.

3- عمليات الهدم المتعلقة بالمشاريع التي تدرج بالبند 1.

ثالثاً: مسطرة مشاريع الإصلاح

يراد بمشاريع الإصلاح كل مشروع يهدف إلى إنجاز أشغال طفيفة على مبني قائمة أو إنجاز أشغال من أجل إقامة منشآت موسمية أو عرضية، والتي لا تستوجب الحصول على رخصة البناء والتغيير. هذه المشاريع هي كالتالي:

- إصلاحات طفيفة على مبني قائمة لا يترتب عنها تحويل الغرض المعد له المبني.

- إصلاحات طفيفة على مبني قائمة لا يترتب عنها تغييرات تنصب على العناصر المخصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل، لا سيما على الأجزاء المشتركة والأعمدة والواجهات والتوزيع الداخلي.

- إنجاز أشغال من أجل إقامة منشآت موسمية أو عرضية.

هذه المشاريع بمجرد إيداع ملفات طلبات الرخص بشأنها بمكتب ضبط الجماعة، تتم مباشرة إحالتها على المصلحة الجماعية المختصة في ميدان التعمير قصد الدراسة واتخاذ ما يلزم بشأنها.²⁷⁶

وتجدر الإشارة، أن لجان دراسة ملفات طلبات الرخص بالشباك الوحد أو بالجان الإقليمية، تتكون من الأعضاء الدائمين وأعضاء غير دائمين:

الأعضاء الدائمون هم ممثلو عن:

- العمالة أو الإقليم

- الجماعة

- الوكالة الحضرية

في حالة دراسة المشاريع التي تندرج في إطار مسطرة المشاريع الكبرى، ينضاف إلى الأعضاء الدائمين ممثلو المديرية العامة للوقاية المدنية وممثلو المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية وكذا ممثلو الأجهزة المكلفة بتسخير مختلف الشبكات.²⁷⁷

أما الأعضاء غير الدائمين، فيجب أن يقتصر الأمر على ممثلي الإدارات التي يتعين لزاماً أخذ آرائها والحصول على تأشيراتها المقررة بموجب التشريعات الجاري بها العمل.²⁷⁸

كما يجوز لرئيس مجلس الجماعة حسب المادة 27 من المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام، أن يستدعي على سبيل الاستشارة كل شخص يرى فائدته في الاستشارة برأيه داخل لجان الدراسة.

وبحسب منطوق المادة 29 من نفس المرسوم، فإنه يتعين على الإدارات والمؤسسات العمومية والأجهزة المكلفة بتسخير مختلف الشبكات التي يتم أخذ آرائها أو الحصول على تأشيراتها خلال دراسة ملفات طلبات الرخص، اتخاذ التدابير اللازمة لتمثيلها في حظيرة لجان الدراسة من طرف أشخاص مؤهلين لإبداء الرأي.

276- المادة 20 من نفس المرسوم أعلاه.

277- المادة 21 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، العام السالف النكر.

278- المادة 26 من نفس المرسوم.

يمكن للمهنيس واضح تصور المشروع، إما بطلب منه أو من رئيس مجلس الجماعة، أن يحضر أشغال لجنة الدراسة لتقديم المشروع وكل التوضيحات الازمة المتعلقة به، وذلك مني ارتئى أعضاؤها ذلك، شريطة أن ينسحب أثناء مداولات لجنة الدراسة.²⁷⁹

الفقرة الثالثة: دراسة ملفات طلبات الرخص

عند انتهاء أشغال لجنة الدراسة يتم تحرير محضر يتضمن الآراء الفردية لأعضائها. كما يتعين على أعضاء لجنة الدراسة تقييد آرائهم على الوثائق المكتوبة والمرسمة لملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم.

ويتم توجيه محضر أشغال لجنة الدراسة مرفقا بالوثائق المكتوبة والمرسمة إلى رئيس مجلس الجماعة قصد اتخاذ قرار بشأنه، وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة تنتسب من تاريخ انعقاد اجتماع لجنة الدراسة.²⁸⁰

وبحسب مقتضيات المادة 39 من المرسوم 18.577 القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام، فإن رئيس المجلس الجماعي يقرر بشأن مآل طلب الرخصة، وذلك في ضوء الآراء والاستشارات المعتبر عنها من طرف أعضاء لجنة الدراسة.

ولا يمكن في أي حال من الأحوال تسليم الرخصة دون الحصول على الرأي الملزم الذي تتبه الوكالة الحضرية في حظيرة لجنة الدراسة، والذي يعد استطلاعه والتقييد بمضمونه من طرف رئيس مجلس الجماعة إجباريا. هنا وتشير المادة 40 من نفس المرسوم، على أنه يجب على رئيس مجلس الجماعة، في حالة رفض منح الرخصة، أن يقوم بتعليق قراره وإخبار صاحب الشأن.

يتعين على رئيس مجلس الجماعة توجيه رسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم إلى صاحب الشأن، داخل أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ توصله بمحضر أشغال لجنة الدراسة، وذلك قصد إدخال التعديلات الضرورية على ضوء الملاحظات المبدأة.

وفي هذه الحالة، فإن الآجال المنصوص عليها لتسليم الرخص بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل، لا يتم احتسابها من جديد إلا ابتداء من تاريخ إيداع صاحب

279- المادة 32 من نفس المرسوم.
280- المادة 32 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، العام السالف النكر

الشأن للتصاميم أو الوثائق التعبيلية أو التكميلية الأخرى مقابل وصل مؤرخ وموقع من طرف صاحب الشأن²⁸¹.

واستنادا إلى المادة 42 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، العام، أن حينما تثير دراسة ملف معين ملاحظات تستوجب الإدلا، بوثائق تكميلية أو رفع تحفظات غير ذات تأثير على الآراء، والاستشارات المعتبر عنها من طرف أعضاء لجنة الدراسة، تبلغ هذه الملاحظات إلى المهندس واضح تصور المشروع مع منحه أجل إضافي لا يتعدي خمسة أيام مفتوحة تحتسب ابتداء، من تاريخ التبليغ قصد تقييم التعديلات والإضافات الضرورية.

المطلب الثاني: السلطات الإدارية المكلفة بتسلیم رخص التعمیر

الأصل أنه لا يمكن رفض استئثار الإن مسبق لممارسة الحرفيات التي يكفلها الستور والقانون، وفي حالة ممارسة الحرفيات غير المعروفة أو المحددة والتي تتعلق في غالب الأحيان بالحرفيات التي لا تعتبر من الحرفيات الأساسية، لذا فالإدارة تستطيع أن تفرض أسلوب الإن المسبق لممارستها استنادا إلى السلطة التنظيمية في مجال الحرفيات التينظمها المشرع، والأمثلة كثيرة من بينها حرية انجاز بناء أو تقسيم أو تجزئة عقار فلا بد من الحصول على الإن المسبق من الإدارة قبل بدء النشاط وفقا للقانون.

والترخيص هو الإن الصادر من الجهة الإدارية بإدارتها المنفردة وذلك بعد دراسة الملف التقني والفني وتواتر الشروط القانونية بعد استشارة الهيئات العمومية واخذ رأيها، هنا، وتعتبر مرحلة الانتهاء، من دراسة ملفات طلبات الرخص الإدارية في مجال التعمير بمثابة تأشير لتسلیم مختلف الرخص الإدارية سوا، تعلق الأمر برخص البناء، أو بشهادة السكن أو بشهادة المطابقة، أو بشواهد الإصلاح والتسوية والهيمن.

وللحزيد من التفصيل قسمنا هنا المطلب إلى عدة فروع، خصصنا الأولى للسلطة المختصة في تسلیم رخص البناء، وفي الثاني عالجنا السلطة المختصة بتسلیم شهادة السكن وشهادة المطابقة وفي الفرع الثالث تطرقنا للسلطة المختصة في تسلیم رخص الإصلاح والتسوية

281- المادة 41 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء، العام.

الفرع الأول: السلطة المختصة بتسليم رخص البناء

بادئ ذي بدء، فإن المشرع لم يعرف المقصود بالبناء في جميع قوانين التعمير كما سبقت الإشارة إلى ذلك. لذا فإن عمليات البناء تتم وفق تراخيص وأنواع من قبل الجهات المختصة قانوناً مع مراعاة التوجيهات المرسومة في وثائق التعمير. كما أن الرخصة تتبعها مجموعة من القرارات، وهنا ما سنعمل على توضيحه في الفقرات التالية.

الفقرة الأولى: تسليم رخصة البناء

من حيث المبدأ فإن تراخيص البناء تخول شرعية شغل الأراضي بكيفية قبلية وبعدية، ومن بين هذه التراخيص القبلية نجد رخصة البناء. وحيث إن تصنيف الجهات التي تتدخل في عمليات البناء، يمكن تصنيفها في رؤساء مجالس الجماعات والسلطات المحلية والوكالات الحضرية، بالإضافة إلى مجموعة من الإدارات الأخرى لما لها من أهمية في تنفيذ مقتضيات قوانين التعمير وضوابطه. غير أنه بالرجوع إلى القوانين المتعلقة بالتعمير وكذلك القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات، يتضح أن القرارات في ميدان التعمير تصدر عن رؤساء المجالس الجماعية وعن السلطة المحلية. وهذا ما نوضحه في النقطة التالية:

أولاً : رؤساء مجالس الجماعات

كقاعدة عامة فإن السلطة المختصة بتسليم رخصة البناء هو رئيس مجلس الجماعة التي يقع مشروع البناء في ترابها، لكن هناك بعض الاستثناءات سنوردها لاحقاً، ومن هنا يتبيّن أن الجهاز التنفيذي للجماعة هو الأداة الرئيسية لترجمة محتويات وثائق التعمير على أرض الواقع، فهو الذي يسهر على احترام التنطيط الذي أوجبه تلك الوثائق، ومن هنا تتضح أهمية توفير الجماعات على وثائق التعمير كأدوات للتخطيط حتى لا يبقى هناك مجال للتعمير العشوائي.

وهكذا وحسب المادة 43 من المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام، فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم الرخصة، وذلك بعد وضع عبارة «غير قابل للتغيير» على الوثائق المرسومة والمكتوبة التي تتضمن رأي وتوقيع أعضاء لجنة الدراسة.

ووجه نسخة من قرار تسليم الرخصة داخل أجل يومين مفتوحين يحتسبان ابتداءً من تاريخ تسليمها إلى السلطة الإدارية المحلية وكنا إلى أعضاء لجان الدراسة.

وتضيف المادة 44 من نفس المرسوم، يخبر رئيس مجلس الجماعة صاحب الشأن بمال طلب الرخصة، ويبلغ قرار تسليم الرخصة لصاحب الشأن بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم في أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ إصدار هذا القرار.

يرفق قرار تسلیم الرخصة بنسخة من الوثائق المرسومة والمكتوبة الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير».

إذن يمكن القول: إن رؤساء مجالس الجماعات ينهضون بدور كبير في مجال تسليم رخصة البناء. وهنا يجد سنته في المادة 4 من القانون 12.90 المتعلق بالتعديل التي تشير إلى: يسلم رخصة البناء، رئيس المجلس الجماعي. هنا الأخير عليه أن يوجه إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة البناء مباشرةً بعد تسليمها إلى المعنى بالأمر. كما أن القانون التنظيمي للجماعات السالفة الذكر، أكد ذلك في المادة 101: يقوم رئيس المجلس الجماعة في مجال التعديل بالسهر على تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة به طبقاً للتشريع والأنظمة الجاري بها العمل، وعلى احترام ضوابط تصاميم إعداد التراب ووثائق التعديل. كما يمكن لرئيس مجلس الجماعة منح رخصة البناء، ويتعين عليه تحت طائلة البطلان، التقييد في هذا الشأن بجميع الآراء الملزمة المنصوص عليها في النصوص التشريعية الجاري بها العمل ولا سيما بالرأي الملزم للوكلالة الحضرية المعنية. وهذا يفيد أن الوكالات الحضرية وبصرف النظر عن ما تضطلع به في إعداد مشاريع وثائق التعديل وإبداء الرأي المطابق حول تنفيذه، فإنها تقدم المساعدة التقنية للجماعات لأجل التنفيذ السليم للأحكام الواردة في هذه الوثائق عبر دورها الرقابي الذي تقوم به كلما تعلق الأمر بالعمليات المرتبطة بالتعديل، وبث مطابقة هذه العمليات بالنصوص القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل. إن هذه المراقبة تكون آنية بإبداء الرأي حول ملف طلب رخصة البناء، كما تكون بعدية كلما تعلق الأمر برخصة السكن وشهادة المطابقة، مما يجعل من تدخلات هذه المؤسسات العمومية أساساً لتجاوز الركود الذي عرفه ميدان التعديل بالمغرب.

282- يومنس أبلاغ، الرأي الاستشاري في ميدان التعمير، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا ، السنة الجامعية 2017 - 2018 ص 122

ويتضح مما سبق، أن رئيس مجلس الجماعة يتخذ قراراً ويسلم الرخصة الضرورية وذلك على ضوء الاستشارات المطلوبة قانوناً، دون الإخلال بالآراء الملزمة كالرأي الذي تبنته الوكالة الحضرية كما أشرنا إلى ذلك في السابق، حيث بمراعاته يحمي رئيس مجلس الجماعة من أي مسؤولية. وهذا يفيد بأن رئيس المجلس له السلطة الإدارية والوكالة الحضرية لها السلطة التقنية، ومن مصلحة رئيس مجلس الجماعة أن يراعي رأي الوكالة الحضرية لأنها يحميه من المسؤولية.

ويستشف من كل ما تقدم أن رئيس المجلس الجماعي هو المختص بمنح رخصة البناء بالإضافة إلى الشخص الأخرى غير أنها نجد في القانون التنظيمي 14.113 المتعلق بالجماعات، خاصة القسم الخامس منه يشير إلى: تخضع جماعات الدار البيضاء والرباط وطنجة ومراكش و فاس و سلا للقواعد المطبقة على الجماعات²⁸³، يدير شؤونها مجلس جماعي، وتحدث بهذه الجماعات مقاطعات مجردة من الشخصية الاعتبارية، غير أنها تتمتع باستقلال إداري و مالي وتتوفر على مجالس،²⁸⁴ وارتباطاً بمجال التعمير والبناء، فإن الفقرة الثالثة من المادة 237 من القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات تنص على: « يختص رئيس مجلس المقاطعة أو نوابه بناء على تفويض من الرئيس منح رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الصغرى المنصوص عليها في الضابط العام للبناء، ويعين على الرئيس، تحت طائلة البطلان، التقييد في هذا الشأن بجميع الآراء الملزمة المنصوص عليها في النصوص التشريعية الجاري بها العمل ولا سيما بالرأي الملزم للوكالة الحضرية المعنية.

توجه قصد الإخبار نسخة من الرخص المسلمة من طرف رئيس مجلس المقاطعة إلى رئيس مجلس الجماعة داخل أجل ثمانية أيام.²⁸⁵

هذا وتنص الفقرة الأخيرة من المادة 116 من القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات على: تبلغ وجبتاً نسخ من القرارات الفردية المتعلقة بالتعديل إلى عامل العمالة أو الإقليم أو من ينوب عنه داخل أجل لا يتعدي خمسة أيام بعد تسليمها إلى المعنى بالأمر.

-283- المادة 216 من القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات

-284- المادة 217 من نفس القانون أعلاه

-285- المادة 237 من القانون التنظيمي رقم 14.113 السالف الذكر

ثانياً: السلطة المحلية

طبقاً لمقتضيات الظهير رقم 150-184 بتاريخ 2 أكتوبر 1984 المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها كما تم تعديله وتميمه²⁸⁶، فإن العامل وطبقاً للفصل الثاني من هذا الظهير هو الذي يمنحك رخصة بناء هذه الأماكن بعد استطلاع رأي المصالح المختصة بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، والوزارة المشرفة على قطاع التعمير.

في جماعات مشاور القصر الملكي التي تتمتع بأنظمة خاصة، يتکفل الباشا بمنح رخص البناء وذلك طبقاً للمادة 113 من القانون التنظيمي للجماعات التي تنصل على ما يلي: يمارس باشا كل جماعة من جماعات المشور الصالحيات المسندة بمقتضى هذا القانون التنظيمي إلى رؤساء المجالس الجماعية ويؤازره مساعد، يمكن أن يفوض إليه جزءاً من صالحياته وينوب عنه إذا تغيب أو عاقه عائق.

الفقرة الثانية: مختلف القرارات المتخذة بشأن طلبات رخص البناء

إن تسليم رخصة البناء تعتبر حقاً لطالبيها وليس امتيازاً له في الحالة التي يكون فيها طلبها مستوفياً لجميع الشروط وغير مخالف للقوانين. والقرارات المتعلقة بطلبات رخص البناء تتخذ عدة أشكال منها ما يتعلق بتأجيل البت في طلبات الترخيص ومنها ما يتعلق بالرفض ومنها ما يتعلق بالسحب ومنها ما يتعلق بالمنح، وسنعمل على توضيح هذه النقط.

أولاً : تأجيل البت في طلبات رخص البناء

يمكن اتخاذ هذا القرار في إطار تصميم التنظيق، فالقانون 90.12 ينص على أن تصميم التنظيق يشتمل على مجموعة من التحديات من بينها تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن ل القيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها، ولعل الهدف من هذا الإجراء هو تمكين الإدارة من مواجهة المضاربين العقاريين الذين يعملون بنوايا الإدارة قبل أن تصبح نافذة المفعول، فيقومون ببناء منشآت أو تجزئة العقارات في الأرضي التي تحتاجها الإدارة لإقامة التجهيزات الأساسية أو المرافق العمومية فيعرقلون بذلك حسن تخطيط المدينة

²⁸⁶- ظهير شريف بمثابة قانون رقم 150-184 يتعلّق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها صادر في 3 أكتوبر 1984 ، الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984.

²⁸⁷ أو جزء منها بأعمالهم.

وتجر الإشارة إلى أن مدة التأجيل لا يمكن أن تتعدي سنتين. كما أن المادة 21 من قانون التعهير 12.90 تخول لرئيس مجلس الجماعة إمكانية اتخاذ قرار يقضي بدراسة مشروع تصميم التهيئة ويعين حدود الرقعة الأرضية التي يشملها هذا التصميم، ويستمر مفعول هذا القرار مدة ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ويجوز تجديده مرة واحدة لمنتهى المدة الأولى، وخلال هذه المدة، يؤجل رئيس المجلس البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية.²⁸⁸ كما يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الإدارات المكلفة بالتعهير أن يقوم داخل دوائر الجماعة الحضرية والمناطق المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة، تأجيل البت في طلبات رخص البناء لمدة سنتين إذ كان الغرض المخصص له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنظيق²⁸⁹ كما أن المادة 33 من القانون 12.90 المخصصة لقرارات تحديد حدود الطرق العامة: تنص على أنه لا يجوز طوال مدة البحث (شهر واحد فيما يتعلق بقرارات تحديد حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تحديد الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها) وإلى نشر القرار في الجريدة الرسمية، تسليم أي رخصة لإقامة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تحديد حدود الطرق العامة أو قرار تحديد حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية على ألا يتتجاوز هذا الحظر ستة أشهر.

وبعد مضي تلك الآجال فإن الإدارة ملزمة باتخاذ قرار صريح بخصوص طلبات الترخيص المعروضة عليها.

ثانياً: قرارات رفض منح رخص البناء

تُخضع قرارات رفض الترخيص بالبناء لرقابة واسعة من جانب القضاء الإداري. فكلما تبين له أنها تستند إلى مبررات مقبولة قضى بعدم مشروعيتها. إذن فقرار رفض الترخيص بالبناء يجب أن يتأسس على مبررات معقولة تحت طائلة الرقابة القضائية، وهذا ما يفرض

²⁸⁷- عبد الرحمن البكريوي ، التعهير بين المركزية واللامركزية ، مرجع سابق ص 79 وما بعدها .

²⁸⁸- المادة 22 من قانون 12-90 المتعلق بالتعهير.

²⁸⁹- المادة 45 من نفس القانون .

على الجهة المختصة الاعتماد على حجج مقبولة من قبل عدم قابلية الأرض المراد انجاز المشروع عليها للبناء، أو عدم توفرها على التجهيزات المطلوبة، أو مخالفة المشروع المراد انجازه للغرض المخصص له الأرض. وهكذا نص المشرع على بعض الحالات منها: أنه لا يجب على الجهة المختصة رفض رخصة البناء إلا إذا كان المشروع المقترن لا يتطابق مع مقتضيات قانون التعمير وفي هذا الإطار تنص المادة 43 من قانون 90.12 على أنه: تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبني المزمع إقامته تتوفّر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خصوصاً الأحكام الواردة في تصاميم التنظيق وتصاميم التهيئة.

وتسلم رخصة البناء دون إخلال بوجوب إحراز الشخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل.

وفي قضية الشركة العقارية المالية والسياحية «هيفو طيل» رفض رئيس الجماعة الحضرية لسيدي بليوط منح رخصة البناء للطاعنة، معللاً ذلك بكون القطعة الأرضية وإن كانت مسجلة في اسم المدعية، فإن الرسم العقاري يتضمن وجود حقوق عينية وتحملات عقارية عن كراء وتقيد احتياطي لفائدة الغير حيث ردت الغرفة الإدارية على هذا الدفع بقولها: وحيث إنه من الثابت أيضاً أن الطاعنة التي تقدمت بطلب الحصول على رخصة بناء عمارة بالأرض المنكورة قد أدلت بجميع الوثائق والمستندات الضرورية التي يتطلبها قانون التعمير، وحيث إن تمسك الجماعة الحضرية بسيدي بليوط بعدم أحقيتها في الحصول على رخصة البناء بعلة وجود التقيد الاحتياطي المنكور ليس من شأنه أن يحول بين المالك المسجل في الرسم العقاري وبين ممارسته جميع التصرفات بما فيها ذلك التفويت لحق ملكيته، فضلاً عن طريق الاستغلال التي يراها مناسبة لوضعية عقاره وحيث يستنتج من كل ما سبق، أن المقرر المطعون فيه يرفض منح الطالبة رخصة البناء للعلة المشار إليها يكون متسلماً بالشطط في استعمال السلطة ويتحتم بالتالي إلغاؤه.²⁹⁰

كما أن المشاريع التي لا تحترم الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقة الأرضية المزمع إقامة المبني عليها، وبالمساحة المسموح ببنائها، وبعلو المبني والتي تحدد بنص تنظيمي

لا تحظى بالموافقة²⁹¹ مع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في المادتين 35 و 36 من المرسوم التطبيقي لقانون 90.12²⁹².

وعملًا كذلك بمقتضيات المادة 47 فإن رخصة البناء لا تسلم إذا كانت الأرضي المزمع إقامة المبني عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب.

بيد أنه يمكن تسليم الرخصة وان لم يتتوفر هذا الشرط إذا كانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوفّر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

وفي حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطيط، فإنه يتم رفض كل مشروع بناء يتنافى والأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلقة بالمناطق العمرانية الجيدة والأغراض المخصصة لها الأرضي الواقع فيها.²⁹³

كما يتم رفض الإنذن بالبناء وفق المادة 27 من قانون التعمير التي تنص فقرتها الأولى على: ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني... وإلى حين صدور النص القاضي بالصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإنذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع.

وتجدر الإشارة أنه إذا لم ينشر نص المصادقة على تصميم التهيئة خلال أجل إثنى عشر شهراً ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني، فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.²⁹⁴

وعملًا بالمادة 40 من المرسوم المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام، يجب على رئيس المجلس الجماعة في حالة رفض منح الرخصة أن يقوم بتعليق قراره وإخبار صاحب الشأن به.

291- تنص الفقرة الأخيرة من المادة 46 على : يجب أن يقام المبني على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و 5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات. ولا تسرى المقررة أعلاه على تشبييد المباني العامة.

292- مرسوم رقم 2.92.832 صادر في 27 من ربیع الآخر عام 1414 موافق 14 أكتوبر 1993 بتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993 ص 2061

293- المادة 10 من القانون 12-90.

294- الفقرة الأخيرة من المادة 27 من قانون التعمير .

ثالثاً: قرار سحب الرخصة

قد تلجأ الإدارة إلى سحب قراراتها بالترخيص بالبناء، بدعوى إما كون الترخيص منح خطأً كان يسلم في مناطق ممنوعة من البناء بمقتضى القانون، أو بأعمال تدليسية من لن الطالب لم تكتشفها إلا بعد صدور القرار بالترخيص أو اعتمادها على مخالفته البناء، أو التحري للرخصة.

فقد أثير تساؤل حول إمكانية سحب الإدارة أو إلغاء قراراتها بالترخيص ولو خارج أجل 60 يوماً المخولة للإدارة لسحب قراراتها من تاريخ إصدار القرار أو على الأقل من تاريخ اكتشافها لمخالفة الترخيص.

إن اتجاه القضاء الإداري في مجال التعمير لا يتردد في رفض إلغاء قرارات سحب أو إلغاء الترخيص بالبناء الصادر عن جهة الإدارة كلما ثبت له أن القرار بالترخيص صدر مخالف لقانون وثائق التعمير، باعتبار أن هذا القانون متصل بالنظام العام وملزم بجميع الإدارات والأفراد، وأن الإدارة لما تقوم بسحب أو إلغاء قرار بالترخيص مخالف لهذا القانون، إنما يقوم بإرجاع الأمور إلى نصابها الصحيح، ولو تم خارج أجل 60 يوماً المخول لها بسحب قراراتها غير المشروعة بل ولو تم إنهاء البناء المرخص به وهو ما أكدته المحكمة الإدارية بفاس، حيث جاء في حكم صادر عن هذه الأخيرة عدد 817 وتاريخ 27/7/2016 ملف عدد 51/7110/2014 قضى برفض طلب إلغاء قرار سحب الترخيص الصادر عن رئيس جماعة الحسيمة لما ثبت لها أن الترخيص منصب على قطعة أرضية يعترضها الشارع العام وساحة عمومية، ولو تم هذا السحب خارج أجل 60 يوماً المخول للإدارة سحب قراراتها باعتباره أجل الطعن فيه لاستقرار الأوضاع القانونية بل ولو تم البناء بشكل نهائي بنا على ترخيص مسلم له وبالتالي للإدارة سحب قرارها متى ثبت لها أنه صدر بشكل مخالف لمقتضيات وثائق التعمير والذي يعتبر القانون المتصل بها من النظام العام وملزم لجميع.

رابعاً: قرار منح رخصة البناء

إن السلطة الإدارية المختصة بالبت في ملفات طلبات رخص البناء لا تتوفر على سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال، فهي محكومة بمناسبة قراراتها بشأن هذه الملفات بالنصوص القانونية الجاري بها العمل تحت مراقبة السلطة القضائية. فعندما يكون الملف مستوفياً

لجميع الشروط، فإن السلطة المختصة تمنح للطالب رخصة البناء بدون قيد أو شرط أو تحفظ، كما أنه يمكن تسليم الرخصة مع إبداء بعض التحفظات كضرورة إدخال بعض الإصلاحات على المشروع المقدم والتي لا تكون لها أهمية قصوى تستدعي رفض الترخيص.

وتسليم رخصة البناء قد يكون صريحاً كما سبقت الإشارة إلى ذلك، ويمكن كذلك أن يكون ضمنياً. والرخصة الضمنية للبناء تستنبط من أحكام المادة 48 من القانون 12.90 المتعلقة بالتعديل، والرخصة الضمنية للتجزيء، أو بناء مجموعة سكنية تخضع للمادة 10 من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية العمارت القروية، والمادة 8 من القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

٠ بالنسبة للترخيص الضمني بالبناء، وجب توفر شرطين:

- توفر ملف طلب رخصة البناء على كافة الشروط القانونية والتقنية تجعله كاملاً ومحبلاً.
- انصرام أجل ستين يوماً من تاريخ إيداع الطلب دون تلقي أي جواب.

٠ بالنسبة للترخيص الضمني بالتجزيء، وجب توفر شرطين:

- توفر طلب التجزيء على كافة الشروط القانونية والتقنية واحترام التنطيق أو التهيئة.
- انصرام أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب دون تلقي أي جواب، مع إضافة شرط ثالث بالنسبة لظهير 25 يونيو 1960 حيث يعتبر فوات أجل ثلاثة أشهر لا يعتبر ترخيصاً ضمنياً طبقاً للمادة 10 منه، وإنما لا بد من إحالة الأمر إلى عامل الإقليم ليطلع عليه داخل أجل ثلاثة أشهر وإن لم يفعل اعتبرت الرخصة ضمنية²⁹⁵، وهذا ما أقرته العديد من المحاكم الإدارية ومنه ما ذهبت إليه المحكمة الإدارية بوجدة حكم رقم 97/465 بتاريخ 9 أبريل 1997 ملـف عـدـد 96/85 في الدعوى المرفوعة من طرف الطاعن ضد مجلس جماعة سيدي زيان في شخص رئيسه من خلال تعليتها وفق ما يلي: حيث إن الفصل 48 من قانون 12.90 المتعلقة بالتعديل ينص على أنه في حالة سكوت رئيس المجلس الجماعي تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها ، مما يعني أن رخصة البناء في هذا الحال تصدر بقرار ضمني، كما أكد عدم وجود أي قرار لتحديد الطرق والساحات كما تتعيى المجلس البلدي ولا بما يفيد سلوك مسطرة البحث العمومي وما دام أن الحضر من تسليم رخص البناء محدد بمقتضى المادة 33 في 6 أشهر على أكثر تقدير. بذلك يكون القرار

²⁹⁵ بناصر المصطفاوي، الرقابة الإدارية البعينة للبناء والتجزيء، الطبعة الأولى 2008 ص 100

القاضي بإلغاء القرار الضمني بالترخيص في البناء مشوبا بالتجاوز في استعمال السلطة لمخالفة القانون.

وفي حكم صادر عن المحكمة الإدارية بوجدة²⁹⁶ رفضت فيه الطعن بعلة أن الطاعن اعتمد في طلب طعنه على رخصة أقامته بناءً مجرد من أي تصميم منجز من طرف مهندس مقبول، ولا بما يفيد وضع طلبه المنكور بمصالح البلدية مقابل وصل، حتى يمكن أن يستفيد من مقتضيات المادة 48 من القانون 12.80 المتعلق بالتعمير لسنة 1992 والذي يعتبر مرور 60 يوما دون اتخاذ قرار صريح بمثابة رخصة بناء، وحيث إنه بالإضافة إلى ذلك، فإن ما أدلّى به الطاعن بما اسماه برسم الملكية لا يكفي سببا للحصول على رخصة بناء، علما بأن ما أدلّى به من تصميم إنما يتعلق بموقع البقعة الأرضية وليس بمشروع إقامة حائط لتسوية بها، وحيث إنه لذلك يتعين رفض الطلب.

وهكذا إنما تأكّد رئيس المجلس الجماعي من أن المبني المراد تحقيقه يحترم جميع الشروط وغير مخالف لأحكام قوانين التعمير والأحكام الواردة في وثائق التعمير، فإنه يسلم رخصة البناء، وإذا التزم السكوت لمدة شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الملف، فإن الرخصة تعتبر مسلمة ضمئياً سواء في المجال الحضري أو المجال القريري²⁹⁷. غير أنه لا يمكن الحصول على رخصة ضمئية إذا كان طلب الترخيص يستلزم الحصول على رخص إدارية أخرى كالرخصة التي تسلّمها الجهة المكلفة بالمحافظة على المآثر التاريخية.²⁹⁸

إن هذا النوع من الرخص يطرح عدة إشكاليات، فقد تجد الجهات الإدارية المكلفة بمراقبة البناء صعوبة في أداء مهامها، وهي تبقى الصعوبة التي قد تعرّض مصالح الجماعة عندما يتعلق الأمر بالرسم المفروض على البناء، وكذلك الإشكال قد يثور حتى عند طلب الرخصة باعتبار أنه غير مقيّد بأي قرار يحد حقوقه وواجباته. لكن بالرجوع إلى الاجتهادات القضائية، نلاحظ أن كثيراً من المحاكم في قراراتها اعتبرت أن سكوت رئيس مجلس الجماعة لمدة 60 يوماً يعتبر بمثابة ترخيص ضمئي في مجال البناء استناداً إلى المادة 48 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير. وهكذا فقد اعتبرت المحكمة الإدارية بمراكش من خلال حكمها عدد 48 الصادر بتاريخ 16/02/2000 في الملف عدد 35 ت/99 في قضية المحجوب الهضمي

296- حكم المحكمة الإدارية بوجدة رقم 52 بتاريخ 18 مارس 1998 في ملف عدد 97/608 غ

297- انظر المادة 48 من القانون 12-90 والفصل السابع من ظهير 25 يونيو 1960.

298- محمد بوحبيدة- مرجع سابق ص 245.

ضد الجماعة القروية لأسفي الداودية، بأن مرور أجل شهرين على تقديم طلب البناء، بمثابة ترخيص ضمني بالبناء، وهو تقريبا نفس الموقف الذي سارت عليه المحكمة الإدارية بالرباط في حكمها عدد 303 بتاريخ 03/04/2002 في الملف عدد 438 غ/01 (قضية شركة منشورات عكاظ ضد رئيس بلدية أكدال الرياض الرباط) وعندما اعتبرت أن الطاعنة قد حصلت على ترخيص ضمني بالبناء، وأن قرار الرفض الصادر من رئيس الجماعة هو عبارة عن سحب للترخيص ضمني وليس رفضا صريحا له منتهية إلى إلغاء القرار المطعون فيه لعيب مخالفة القانون.

كما سارت في نفس الاتجاه المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، حيث اعتبرت في حكمها عدد 64 ملف عدد 234/2007 بتاريخ 14/1/2008 أن سكوت رئيس المجلس الجماعي عن إجابة الطاعن بعد مرور أجل شهرين من تاريخ إيداع طلب الترخيص بالبناء، يعتبر بمثابة ترخيص بالبناء، وأن صدور قرار لاحق بالرفض وخارج أجل المنكور يعتبر مخالف للقانون ومآلاته الإلغاء.

والجدير باللحظة، أنه إذا كان تطور المنازعات المتعلقة برخصة البناء وتنوعها يوضح انشغال القضاة سواء الإداريين والعاديين، في إطار بناء دولة القانون بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير، فإنه أيضا مصدر تعقيبات لمجرد قراءة بسيطة لهذا القضاء نظرا للاختصاصات القضائية المتعددة (قاضي الإلغاء، قاضي القضاء الشامل، القاضي المدني) في مجال قضايا رخصة البناء، وهو ما لا يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين عادة ما يبحثون عن الأمان والوضوح القانونيين.²⁹⁹

أما فيما يخص صلاحية رخصة البناء سواء كانت صريحة أو ضمنية فهي محددة بمدة سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انقضاء الشهرين المشار إليهما سلفا، حيث تسقط إذا لم يشرع داخل مدة السنة في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليهما في التصميم المرخص في شأنه.³⁰⁰

وتجدر الإشارة إلى أن قرار الترخيص يترتب عنه أداء ضريبة لفائدة الجماعة حسب ما ينص عليه قانون رقم 30.89 المتعلق بنظام الضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها،

²⁹⁹- بتقليد عبد الناصر، دعوى إلغاء رخصة البناء، بسبب تجاوز السلطة، أصول المنازعات الإدارية، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، منشورات مجلة الحقوق 2014 ص 153

³⁰⁰- المادة 49 من القانون 12-90 المتعلق بالتعمير.

وهي رسوم تفرض على جميع عمليات البناء، أو إعادة البناء أو توسيعه، وكذا على عمليات الإصلاح والترميم التي تشرط الحصول على رخصة البناء³⁰¹ إلا أن هناك إعفاءات لهم بعض أنواع البناء، بحيث تعفى من الضريبة على عمليات البناء المساكن الاقتصادية المنصوص عليها في الجزء السادس من المرسوم الملكي رقم 67.552 الصادر بتاريخ 17 دجنبر 1968 بمثابة قانون يتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقي³⁰² والسكن الاقتصادي الذي لا تتجاوز مساحته مائة متر مربع، وقيمة الإجمالية مائة وخمسين ألف درهم.³⁰³

وتُصنف الضريبة على عمليات البناء حسب حجم المساحة، وقد حدد المشرع الأسعار القصوى التي تختلف حسب شكل البناء وأغراضه³⁰⁴ وترك للمجالس الجماعية حرية تحديد السعر الذي يناسبها شريطة لا يتجاوز الحد الأقصى وهو محدد كما يلي:

- عمارة السكن الجماعية والمجموعات العقارية (العمارات) 20 درهماً للمتر المربع المغطى.
- العقارات المعدة لغرض صناعي أو تجاري أو مهني أو إداري، 20 درهماً للمتر المربع المغطى.
- المساكن الفردية: 30 درهماً للمتر المربع المغطى .
- عمليات الترميم: 500 درهم كمبلغ ثابت وأقصى.

ويتم تحصيل الضريبة على عمليات البناء عند تسليم الرخصة.

وفي الأخير نشير أنه من حق صاحب الرخصة الشروع في أشغال البناء أو الإصلاح المأذون له فيها، وفي حالة عدم بدء الأشغال فإن الأرض المرخص لإقامة بناء فوقها تترك عرضة لإيداع النفايات والقانورات، مما قد يتسبب للسكان وخاصة المالكين المجاورين بل وللجماعة نفسها (التي ستتولى جمع تلك النفايات) في حدوث مشاكل صحية أو بيئية.

301- المادة 56 من القانون 89-30 السالف الذكر.

302- المادة 57 من نفس القانون.

303- قرار وزير المالية رقم 67-355 الصادر سنة 1968.

304- المادة 159 من القانون 89-30 السالف الذكر.

الفرع الثاني: السلطة المختصة بتسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة

فرض المشرع على كل مقبل على إنجاز عملية البناء الخضوع لمراقبة إدارية قبلية تتجلى في الحصول على رخصة إدارية مسبقة قبل مباشرة الأشغال. غير أن هذه الرقابة لا يمكن أن تؤتي ثمارها إذا لم تكن السلطات الإدارية المختصة توفر على الوسائل التي تسمح لها بالتأكد، بعد انتهاء الأشغال من أن هذه الأخيرة تم تنفيذها وفق ما تنص عليه وثائق الملف الذي منح الإنذن على أساسه، لذلك ألزم المشرع رب العمل بمقتضى النصوص القانونية المتعلقة بالبناء الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة قبل استعمال المبني في الغرض الذي شيد من أجله.³⁰⁵

فرخصة السكن هي الإذن المسبق لمن يريد السكن في البناء والذي يتم تسليمه بعد التأكيد من طرف السلطات المختصة من احترام البناء للتصاميم.

أما شهادة المطابقة فيمكن تعريفها: بأنها الترخيص الإداري المسبق لمن يريد استعمال البناء لغرض غير السكن، ويسلم من الجهات المختصة بعد التأكيد من مطابقة البناء

فالهدف من فرض الحصول على الوثقتين المنكوريتين أعلاه، هو التأكد قبل استعمال البنى من أن الأشغال المنجزة تمت وفقاً لرخصة البناء، وضوابط التعمير ووثائقه، والنصوص المختلفة الجاري بها العمل سواء في ميدان التعمير والبناء، أو في الميدان الصحي والوقائي وغيرها، ومن ثمة، التأكد من سلامته ومتانته وصلاحيته للاستعمال، وبذلك تتحقق غاية أخرى وهي الحيلولة دون حدوث انهيارات أو تلاشي كلي أو جزئي للمبنى بسبب الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة البناء، مما قد يزهق الأرواح ويتلف الممتلكات.

يتم تسليم هاتين الوثقتين بناء على طلب من صاحب الشأن.
يتم إيداع ملف طلب رخصة السكن وشهادة المطابقة مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ من

³⁰⁵ محمد جامع، العام القانون في الدكتوراه لنيل أطروحة تطبيقية وقانونية دراسة - حاجي سعد الدين، 2014 ص 34

الداجي، تنظيم قطاع البناء، دراسة قانونية وتطبيقية، دار نشر جامعة طرابلس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكاديمية الرباط، السنة الجامعية 2013-2014.

لدن مكتب ضبط الجماعة المعنية أو لدى مكتب ضبط الشباك الوحدى لرخص التعمير في حالة وجوده.

ويتضمن الملف:

- طلب بمثابة تصريح بانتهاء الأشغال موجه من لدن صاحب الشأن إلى رئيس مجلس الجماعة.

شهادة مطابقة الأشغال، مسلمة من طرف المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية، بموجب الحالات المقررة بموجب القوانين والأنظمة الجاري بها العمل في هذا الميكان.³⁰⁷

تحرر رخصة السكن وشهادة المطابقة بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال تتطابق مع التصاميم المعمارية والتقنية وكذا البيانات المتضمنة برخصة البناء. هذه المعاينة تكون من طرف لجنة مكونة من ممثلي:

- العمالة أو الإقليم

- الجماعة

كما يمكن لرئيس مجلس الجماعة دعوة كل شخص على سبيل الاستشارة، يرى فائدته في الاسترشاد برأيه بالنظر إلى خصوصيات ملفات الطلبات موضوع الدراسة.

وفي حالة تولى مهندس معماري إدارة أشغال البناء، يتعين الاكتفاء بشهادته عن المعاينة والتي يشهد بموجبها على مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المرخصة، وكذا بيانات رخصة البناء.³⁰⁸

وفي هذه الحالة ، يتم إرفاق هذه الشهادة بملف الطلب السالف الذكر.

يتولى رئيس مجلس الجماعة إخبار صاحب الشأن داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة تحسب من تاريخ إيداع الملف.

وتوجه الدعوة إلى أعضاء هذه اللجنة من طرف رئيس مجلس الجماعة، داخل أجل لا

307- المادة 48 من المرسوم المتعلق بالموا aliqua على ضابط البناء، العام السالف الذكر.

308- المادة 49 من نفس المرسوم أعلاه.

يتعدى عشرة أيام مفتوحة تحتسب ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.³⁰⁹

بمجرد انتهاء أشغال اللجنة يتم تحرير محضر يتضمن الآراء الفردية لأعضاء اللجنة.

ويعرض هذا المحضر، داخل أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ انعقاد أشغال لجنة المعاينة على رئيس مجلس الجماعة لاتخاذ القرار في شأنه داخل نفس المدة، ابتداء من تاريخ توصله بمحضر أشغال اللجنة.³¹⁰

وفي حالة عدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر يبتدئ من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يجوز لمالك المبني أن يطلب من العامل ممارسة حقه في الطول محل رئيس مجلس الجماعة المعنى للقيام بذلك بعد استنفاذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 14.113 المتعلق بالجماعات.³¹¹

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة السكن أو شهادة المطابقة، مباشرة بعد تسليمها إلى المعنى بالأمر.

تحل رخصة التسوية المشار إليها أعلاه محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة المقررتين في التشريع المعمول به.³¹²

إلى جانب هذا كله، نصت الفقرة الأخيرة من المادة 101 من القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات على: أن رئيس المجلس الجماعي هو المختص في تسليم رخص السكن وشهادات المطابقة طبقاً للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل. كما يمكن لرئيس مجلس المقاطعة حسب المادة 237 من نفس القانون التنظيمي، أن يسلم رخص السكن وشهاد المطابقة المتعلقة بالمشاريع الصغرى المنصوص عليها في الضابط العام للبناء، ويتعين على الرئيس، تحت طائلة البطلان، التقييد في هذا الشأن بجميع الآراء الملزمة المنصوص عليها

309- المادة 50 من نفس المرسوم أعلاه.

310- المادة 51 من نفس المرسوم أعلاه.

311- تنص المادة 76 من القانون التنظيمي 14.113 على: إذا امتنع الرئيس عن القيام بالأعمال المنوطة به بمقتضى أحكام هذا القانون التنظيمي وتربت على ذلك إخلال بالسير العادي لمصالح الجماعة قام عامل العمالة أو الإقليم بمطالبته بمزاولة المهام المنوطة به.

بعد انتصاره بأجل سبعة أيام من تاريخ توجيهه الطلب دون استجابة الرئيس، يحيل عامل العمالة أو الإقليم الأمر إلى القضاء، الاستعجالي بالمحكمة الإدارية من أجل البت في وجود حالة الامتناع.

بيت القضاء الاستعجالي داخل أجل 48 ساعة من تاريخ تسجيل طلب الإحالحة بكتابية الضبط بهذه المحكمة.

ويتم البت المشار إليه في الفقرة السابقة بواسطة حكم قضائي نهائي وعند الاقتضاء يدون استنعاً الأطراف.

إذا أقر الحكم القضائي حالة الامتناع، جاز للعامل الحول محل الرئيس في القيام بالأعمال التي امتنع هنا الأخير عن القيام بها.

312- المادة 55 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير السالفذكر

في النصوص التشريعية الجاري بها العمل ولا سيما بالرأي الملزم للوكلالة الحضرية المعنية توجه قصد الإخبار نسخة من الرخص المسلمة من طرف رئيس مجلس المقاطعة إلى رئيس مجلس الجماعة داخل أجل ثمانية أيام.

وتجدر الإشارة، أنه بجماعة المشور فإن البشا هو المكلف بتسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة عملاً بأحكام المادة 113 من القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات.

والجدير باللحظة أنه، بخصوص المبني الخاضعة وجوباً لإقامة خطوط الاتصال بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية³¹³ فإنه لا يجوز تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة بشأنها إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصال السلكية واللاسلكية من وجود تلك الخطوط.

ويجب على رئيس المجلس الجماعي أن يخبر هذه المصالح بتاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، وذلك حتى تقوم بإجراء التحقق خلال الشهر الذي يلي التصريح، وإنما لم تقم به في هذا الأجل اعتبر ذلك بمثابة إقرار بأن المبني يتتوفر على الخطوط الواجب إقامتها³¹⁴.

وإذا كان قرار رخصة البناء يتخذ أشكالاً مختلفة كالمنج، والتأجيل والرفض والسحب، فإن أنواع القرارات المتخذة بشأن رخصة السكن وشهادة المطابقة تتبع شكلين فقط: منح الرخص أو رفضها وليس ثمة قرارات لتأجيل البت، كما لا يمكن أن تكون هذه القرارات ضميمة في حالة سكوت الإدارة قبولاً ضميناً أو رفضاً ضميناً، بل يمكن للمعنى بالأمر أن يلغاً إلى السلطة المحلية للالتماس منها الحلول محل رئيس المجلس الجماعي قصد اتخاذ القرار محله بعد إنذاره ولم يستجب.³¹⁵

أما في المجال القروي فإن ظهير 25 يونيو 1960 المتعلّق بتنمية العمارت القروية، لم

313- تنص المادة 44 من القانون 12.90 : أنه عندما يتعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمناطق الحدودية ببناء : عمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصص لها، تتكون من أربعة مستويات على الأقل أو من ثلاثة مستويات تشمل على ستة مساكن.

- عماره لأغراض تجارية أو صناعية تكون مساحة الأرض المبنية عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع . فإن رخصة البناء لا تسلم إلا إذا كان مشروع المبني ينص على إقامة الخطوط الالزامية لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.

وتنجز هذه الخطوط تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية وفق الشروط التي تحدده بمقتضى تنظيمي، ويجب أن تتوفر فيها المتطلبات الأمنية واللزامية وأن تكون بحيث تجعل المستعمل لها والدولة في مأمن من كل خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية.

314- المادة 56 من قانون التعمير 12.90

315- انظر المادة 76 من القانون التنظيمي 113.14 السالف الذكر

يتضمن آية مقتضيات تخص رخصة السكن وشهادة المطابقة، وهو شيء غير مستساغ على الإطلاق، علماً أنه أقر الحصول على رخصة البناء كشرط لتشييد بناء معين أو إنجاز أشغال أو إصلاحات، كلما كانت الجماعة القروية مزودة بتصميم توسيع نطاقها، بالإضافة إلى سنة عقوبة وغرامة بخصوص مخالفة ذلك.

أما في حالة المبني المنجزة من قبل صاحب تجزئة عقارية فلا يجوز تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة في الحالة التي يتولى صاحب تجزئة عقارية بنفسه إنجاز مبيان في تجزئته وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات إلا بعد القبول المؤقت للتجزئة العقارية من طرف السلطة المختصة³¹⁶.

ولعل ما يثير الانتباه، أنه بعد تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة، فإنه لا يجوز تغيير الغرض المخصص له المبني إلا استثناء. والاستثناء يقتضي قبل أن يأذن بالتغيير رئيس المجلس الجماعي موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير والتأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعنى وتصميم المبني، وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكن أو مستعملين البنيات المجاورة له.³¹⁷

الفرع الثالث السلطة المختصة بتسليم رخصة الإصلاح ورخصة التسوية ورخصة الهدم

إن المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام السالف الذكر يندرج في سياق إصلاح المنظومة القانونية المحددة لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، كما يمثل أحد المرتكزات الأساسية لمواكبة المجهودات المبذولة من طرف الحكومة لتحسين مناخ الأعمال وإنعاش الاستثمار وتبسيط المساطر الإدارية ببلادنا. هنا المرسوم عمل على إدراج شكل وشروط تسليم الرخص الجديدة المحدثة بموجب القانون رقم 12، 66 المتعلق بمراقبة وجزر المخالفات في مجال التعمير والبناء، والمتمثلة في رخص الإصلاح والتسوية والهدم. وستتطرق إلى هذه الرخص في الفقرات التالية:

316- المادة 57 من القانون 12-90 السالف الذكر.
317- المادة 58 من قانون التعمير 12-90.

الفقرة الأولى: رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة

إن المرسوم المتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة الإصلاح والتسوية والهدم³¹⁸، جاء، لتطبيق أحكام المادتين 40 و63-1 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعهير كما تم تغييره وتميمه، وذلك بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة الإصلاح والتسوية والهدم. ويتعلق الأمر بنص قانوني عمل على تعزيز منظومة الرخص المعمول بها في مجال التعهير من خلال التنصيص على رخصة جديدة.

أولاً: الأشغال الموجبة للحصول على رخصة الإصلاح

لقد حدد المرسوم السالف الذكر الأشغال الموجبة للحصول على هذه الرخصة وكيفيات منحها، ويتعلق الأمر بإنجاز أشغال طفيفة بمبنى قائم والذي لا يستوجب الحصول على رخصة البناء أو التغيير، ويدخل في مفهوم هذه الأشغال: الأشغال الطفيفة على المبني القائمة، التي لا يترتب عنها تحويل الغرض المعد له المبني، أو إدخال تغييرات تنصب على العناصر المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل ولا سيما منها المتعلقة بالأجزاء المشتركة والأعمدة والواجهات والتوزيع الداخلي للبناء، أو تلك التي تتعلق بإنجاز أشغال من أجل إقامة منشآت موسمية أو عرضية.³¹⁹

ثانياً: الوثائق الالزمة عند إيداع ملف طلب رخصة الإصلاح

لقد حددت المادة الأولى من القرار المشترك لوزير إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية الوثائق الالزمة عند إيداع ملف طلب رخصة الإصلاح وهي كالتالي:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض.
- كل وثيقة تثبت الملكية أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالإصلاح المزعزع انجازه.
- شهادة إدارية مسلمة من طرف المصالح المركزية للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة عند الاقتضاء، تثبت فيها أن البناء موضوع أشغال الإصلاح ليست موضوع تقييد أو ترتيب

³¹⁸- يتعلق الأمر بالمرسوم رقم 2.18.475 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) المتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة الإصلاح والتسوية والهدم ، الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 8 يونيو 2019 الصفحة 4850.

³¹⁹- المادة الأولى من نفس المرسوم أعلاه

طبقاً للقانون 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعadiات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980).³²⁰

ثالثاً: إيداع ملف طلب رخصة الإصلاح ودراسته

وبحسب مقتضيات المادة 45 من المرسوم رقم 2.18.577 السالف الذكر، فإن ملف طلب رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة، يودع بمكتب ضبط الجماعة في نسخة واحدة مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ. يعتبر وصل الإيداع بمثابة شهادة استلام الملف، يتم إيداع الملف من طرف صاحب الشأن أو من يقوم مقامه، أو بمكتب الشباك الوحيد المخصص لتلقي ملفات طلب رخص التعمير في حالة وجوده.

تتم إحالة ملف طلب الحصول على رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة بمجرد إيداعها، مباشرة على المصلحة الجماعية المختصة في ميدان التعمير قصد دراستها واتخاذ ما يلزم بشأنها داخل أجل لا يتعدى خمسة أيام تحسب من تاريخ إيداع ملف الطلب.

تنجز رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة من طرف رئيس المجلس الجماعي دون إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة دونأخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل داخل أجل عشرة أيام مفتوحة، يبتدئ من تاريخ إيداع طلب الحصول على الرخصة.

يعين على رئيس مجلس الجماعة توجيه رسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم إلى صاحب الشأن، داخل أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ توصله بمحضر دراسة طلب الرخصة من طرف المصالح الجماعية المختصة في ميدان التعمير.

يجب على رئيس مجلس الجماعة، في حالة رفض منح الرخصة أن يقوم بتعليق قراره وإخبار صاحب الشأن به.³²¹

وطبقاً لمقتضيات المادة 47 من نفس المرسوم، فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم الرخصة، وتوجه نسخة من قرار تسليم الرخصة إلى السلطة الإدارية المحلية، وذلك داخل أجل ثلاثة

320- منشور بالجريدة الرسمية عدد 3564 بتاريخ 18 فبراير 1981 الصفحة 162.
321- المادة 46 من المرسوم رقم 2.18.577 السالف الذكر.

أيام مفتوحة من تاريخ تسليمها لصاحب الشأن.

يقوم رئيس مجلس الجماعة بإخبار صاحب الشأن بمال طلب الرخصة، ويبلغه بقرار تسليم الرخصة بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم في أجل لا يتعدي يومين مفتوحين يحتسبان من تاريخ إصدار هذا القرار.

تحدد مدة صلاحية رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة في ستة أشهر غير قابلة التجديد تبتدئ من تاريخ تسليمها.

وتجدر الإشارة أنه لا يمكن القيام بإصلاح المبني القائمة، إلا بعد الحصول على رخصة الإصلاح طبقاً للقوانين الجاري بها العمل، وهذا ما أكدته المحكمة الإدارية بالرباط في حكمها الآتي:³²²

وحيث إن رخصة الإصلاح لا تتحقق ضمنياً بمجرد عدم الجواب عليها، وأنه في ظل عدم الإدلة بما يفيد الحصول على الرخصة الإدارية المطلوبة قبل مباشرة الإصلاحات يكون الطاعن غير جدير بحماية مركزه القانوني، علماً أن الهدف من قرار الإدارة هو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بإزالة مظاهر مخالفة القانون مما ظل معه ما أثير من طرف الطاعن غير مرتكز على أساس من القانون ومآل الطعن هو الرفض.

الفقرة الثانية: رخصة التسوية المتعلقة بالبنيات غير القانونية

بالنظر للمكانة المهمة لمجال التعهير والبناء في النسيج الاقتصادي والاجتماعي، أولاه المشرع المغربي عناية خاصة من خلال العمل على تنظيمه وتحسين مستوى الخدمات المقدمة في ميدان التعهير وتهيئة المجال لتطوير أساليب العمل، والمراقبة مع مواكبة أهم المستجدات الفاعلة في حركة التعهير والبناء ببلادنا. لذلك عملت كل الجهات المهمة والمتدخلة في هذا المجال على بذل كل الجهود الالزمة لإخراج مقتضيات قانونية تستجيب لأهم المتغيرات المستجدة والطارئة، ولهذا صدر كما سبقت الإشارة إلى ذلك، مرسوم يتعلق بتحديد الإجراءات وكيفيات منح الرخص والتي من بينها رخصة التسوية المتعلقة بالبنيات غير القانونية.

أولاً : تعريف رخصة تسوية البناءيات

رخصة تسوية البناءيات غير القانونية تعني تلك البناءيات التي أُنجزت أو شغالها دون الحصول المسبق على رخصة البناء المتعلقة بها أو أُنجزت أو شغالها بعد الحصول على رخصة البناء، دون التقيد بمضمون الوثائق والمستندات التي سلمت على أساسها هذه الرخصة.³²³

ثانياً: الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب رخصة تسوية البناءيات غير القانونية والوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة تسوية البناءيات غير القانونية.

1: الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب رخصة تسوية البناءيات غير القانونية يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة التسوية عند الإيداع الوثائق الأساسية التالية:³²⁴

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض.

- كل وثيقة تثبت الملكية أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالتسوية المزمع إنجازها.

- تصميم مسلم من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة على الأموال العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعين فيه حدود الأرض في حالة ما إذا كان العقار محفظاً أو تصميم طبوغرافي في حالة ما إذا لم يكن العقار محفوظاً.

- تصميم البناء يشمل جميع طوابق البناء والطوابق السفلية والتحت أرضية وكذا السطوح والسقوف، بمقاييس لا يقل عن 1/100، ويجب أن يبين تصميم الطابق السفلي حدود الطريق المحاذي له، وأن يتضمن جميع نقاط الحدود الخارجية للبقعة وعلو الرصيف ومساحات الساحات، سواء كانت صغيرة أو كبيرة وكذا المقاييس التي تمكن من مراقبتها، ويجب أن يشار إلى كل هذه المعطيات في التصميم.

كما يجب أن توضح الوثائق المرسومة جميع واجهات البناء والبناءيات المجاورة والتصميم الشمولي للبنية المزمع تسويتها والجوانب والتقطيعات الداخلية الضرورية للتعرف على المشروع.

إذا كان الطلب يهم تغييراً كلياً أو جزئياً لبنيّة قائمة، فيجب أن توضح في التصميم

323- المادة 5 من المرسوم رقم 18.475 السالف الذكر

324- المادة الأولى من القرار المشترك رقم 337.20 السالف الذكر

الأجزاء المختلفة بالألوان المتعارف عليها التالية:

• الأجزاء القائمة المزمع الإبقاء عليها: لون مغایر

• الأجزاء المزمع بناؤها: لون أحمر

• الأجزاء المزمع هدمها: لون أصفر

- التصميم المرخص به سابقاً ورخصة البناء أو التجزئة السابقة، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير أو لا على بناية قائمة مرخصة، وفي حالة عدم توفر تصميم مرخص به، فيلزم على صاحب الشأن تقديم تصميم معاينة ما هو قائم.

- شهادة مهندس مختص تثبت أن البناء موضوع التسوية تستجيب لشروط السلامة والمتانة واستقرار هيكل المبنى وقواعد الوقاية من الحرائق المعمول بها بموجب القوانين والضوابط السارية المفعول.

2: الوثائق التكميلية اللاحمة قبل تسليم رخصة تسوية البناء غير القانونية

يجب أن يتضمن ملف طلب الحصول على رخصة التسوية قبل تسليمها الوثائق التكميلية التالية:

- جنادة تعريف تحمل توقيع صاحب الشأن

- نسخة من وصولات الأداء على الخدمات المؤدى عنها

ومن أجل تسوية وضعية هذه البناءيات، يجب إيداع ملف طلب رخصة تسويتها في نسخة واحدة³²⁵ بمكتب ضبط الجماعة المعنية من طرف صاحب الشأن أو من يقوم مقامه، أو بمكتب الشباك الوحيد المخصص لتلقي ملفات طلب رخص التعمير في حالة وجوده داخل أجل أقصاه سنتان، تتحسب من شهر يناير 2020.³²⁶

وبحسب المادة السابعة من نفس المرسوم، فإنه لا يقبل طلب الحصول على رخصة التسوية إذا كانت البناءية المعنية تم تحرير محضر مخالفة بشأنها وفقاً لأحكام المادة 66 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.³²⁷

325- قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 1032.21 السالف للنكر.

326- المادة 6 من المرسوم رقم 18.475 2. السالف للنكر

327- تنص المادة 66 من قانون التعمير على: يزاول المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو بطلب من السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية ، بناء على إبلاغ بالمخالفة من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكوى.

هذا الشرط الذي أورده المشرع في المادة السابعة المتمثل في عدم تحرير محضر مخالفة البنية موضوع طلب الحصول على رخصة التسوية، يعد قيدا على منح هذه الأخيرة، فلا يمكن الحصول على هذه الرخص في ظل وجود هذا الشرط الذي يغل يد المكلفين ببراسة طلبات رخص التسوية من الاستجابة والموافقة على الطلب، مما يمكن القول: بأن تنصيص المرسوم على هذا الشرط وربط قبول التسوية بعدم وجود محضر مخالفة، سيجعل مقتضياته معروفة وغير ذات أهمية.

والجدير بالذكر، وكما جاء في المرسوم أن مدة صلاحية رخصة البناء غير القانونية هي سنتين، وهذا يفيد أن حياة هذا المرسوم ليس لها أي اعتبار للمصلحة العامة، بل لمصلحة صاحب البناء غير القانونية الذي استثنى من تطبيق المساطر المعمول بها في بيان ضبط وجزر المخالفات، وهذا ما يؤكد على أن هذه المقتضيات هي أحکام تمييزية بأساس، وتكرس الفوارق بين المواطنين، بل تغنى نزمة من لم يعاقب وتزيده امتيازا، وتفرق نزمة من أدين بالغرامة والهدم بعد سلوك المساطر القانونية والقضائية في حقه ونؤزم وضعيته من خلال حرمانه من تسوية وضعية بناء.

وتسلم رخصة التسوية من طرف رئيس مجلس الجماعة بعد موافقة الوكالة الحضرية داخل أجل أقصاه ستون يوماً يبتدئ من تاريخ إيداع ملف الطلب.

يوجه رئيس مجلس الجماعة نسخة من الرخصة إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى الوكالة الحضرية داخل أجل يومين مفتوحين ابتداء من تاريخ تسليمها للمعنى بالأمر.³²⁸

وطبقاً لمقتضيات المادة التاسعة من نفس المرسوم السالف الذكر، يمكن تسليم رخصة التسوية بعد التحقق من أن البناء تستوفي الشروط وضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المبني، ومتطلبات الصحة والمرور والجمالية ومقتضيات الراحة العامة، والتقييد بالمقتضيات المضمنة في وثائق التعمير وضوابط البناء المتعلقة بالعلو المسموح به أو بالموقع المأذون

يبقى لضابط الشرطة القضائية أو المراقب، معاينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، بنا، على إن كتابي للبنية العامة المختصة وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام.
يقوم المراقب الذي عاين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 من نفس القانون، بتحرير محضر بذلك طبقاً لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة، برفقاً بنسختين منه، مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة.
توجه نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكل المخالف.

³²⁸- المادة الثامنة من نفس المرسوم أعلاه

فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء، كما يجب أن تكون المنطقة التي توجد فيها البناء موضوع طلب رخصة التسوية معدة للتعمير.

وفي حالة عدم استيفاء البناء غير القانونية موضوع الطلب للشروط والضوابط السالفة الذكر، يتعين على المعنى بالأمر الحصول على رخصة البناء بهدف إدخال التغييرات الواجب القيام بها، وعند القيام بذلك تسلم له رخصة تسوية وضعية البناء، وهي تحل محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة طبقاً للمادة 55 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير.³²⁹

الفقرة الثالثة: رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار، فلها أهمية خاصة على هذا الأخير، وهو الفضاء الذي يكتسي أهمية إستراتيجية أكيدة، كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري، فهدم البناء يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار.³³⁰

أولاً : تعريف رخصة الهدم

وبالرجوع إلى قوانين التعمير بالمغرب لا نجد تعريفاً لرخصة الهدم، لكن التشريعات الجزائرية اكتفت بتعريفها من خلال نطاقها وكذلك الحال بالنسبة للفقه، وهكذا تم تعريف رخصة الهدم بأنها: «القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه

329- تنص المادة 55 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير: لا يجوز لمالك المبني أن يستعمله بعد انتهاء، الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إن تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن.

ويسلم رئيس مجلس الجماعة، وفق الإجراءات والشروط التي تحدها السلطة التنظيمية، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتها، عملية البناء، وتحرر الرخصة والشهادة المنكورةتان بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب.

بيد أنه إذا تولى مهنيس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة.

وفي حالة توقي مهنيس معماري إدارة الأشغال ، يتعين على رئيس المجلس الجماعي ، لتسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة، الاكتفاء، بشهادة مسلمة من طرف المهنيس المعماري يشهد فيها هنا الأخير أن الأشغال قد تم إنجازها وفقاً للتصاميم المرخصة. وتغفي الشهادة المنكورة عن المعاينة.

وفي حالة عدم تسلیم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر يبتدئ من تاريخ التصريح بانتها، عملية البناء، يجوز لمالك المبني أن يطلب من العامل ممارسة حقه في الطعن محل رئيس الجماعة المعنى للقيام بذلك بعد استئناف الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 الصادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015).

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من رخصة السكن أو شهادة المطابقة ، مباشرة بعد تسليمها إلى المعنى بالأمر. تحل رخصة التسوية المشار إليها في المادة 40 أعلاه، محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة المقررتين في التشريع المعمول به .

330- اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع³²³ الجزائر 2002 ص 223

للسهيف حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طرق التصنيف.³³¹

أما فيما يخص نطاق رخصة الهدم، فالمشرع المغربي لم يحدد هذا النطاق، بخلاف الشرع الجزائري فقد أكد على أنه: « لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كافية لبنيان دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناء واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأماكن التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناء الآيلة للهدم سنداً لبنيات مجاورة ». ³³²

أما المشرع الفرنسي هو الآخر جعل رخصة الهدم محددة على مستوى التراب الوطني وقسرها على البلديات التي يكون عدد سكانها يفوق أو يساوي 10000 نسمة، والمناطق التي تبعد عن العاصمة باريس ب 50 كلم، والمحميّات، والأماكن التاريخية.

وفي المغرب نصت المادة 1-63 من القانون 12-66 المتعلقة بجرائم المخالفات في مجال التعمير والبناء³³³ على: يتوقف كل هدم كلي أو جزئي لبنيان من البنيات على الحصول على رخصة للهدم يسلّمها رئيس المجلس الجماعي داخل أجل شهر.

ثانياً: الوثائق الالزامية عند إيداع ملف طلب رخصة الهدم

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة الهدم، عند الإيداع الوثائق التالية:

- طلب يحمل توقيع صاحب الشأن أو كل شخص تم انتدابه لهذا الغرض.

- كل وثيقة تثبت الملكية أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالهدم المزمع إنجازه.

- نسخة من العقد المبرم مع المهندس المختص

- صور فوتوغرافية للمبني المزمع هدمه، وعند الاقتضاء للمباني المجاورة له.

331- مصادر: الزين عزيزي ، إجراءات قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر ، جامعة بسكرة ، العدد الثالث 1992 ص 22

332- المادة 61 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر سنة 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990 المعجل والمتمم ، والمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176 / 91 المؤرخ في 26 ماي سنة 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجربة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة الطلاقنة ورخصة الهدم وتسلیم ذلك .

333- ظهير شريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 66.12

النتعلق بمراقبة وجزر المخالفات في مجال التعمير والبناء . الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 سبتمبر 2016 الصفحة 6630

- دراسة تقنية منجزة من طرف مهندس مختص يقدم فيها تشخيصاً لوضعية المبني، والأسلوب التقني والتدابير الوقائية والإشهارية والتشویرية المقترن إتباعها في عملية الهدم، ومراحل تنفيذه وكيفية تأمين سلامة واستقرار المبني المجاورة، ما لم يتعلق الأمر بمبني معدة للسكن الفردي غير المتصل والذي لا يتجاوز علوه 8 أمتار.

- مخطط مراحل الهدم وأجالها.

- شهادة إدارية مسلمة من طرف المصالح اللامركزية للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة عند الاقتضاء، تثبت فيها أن البناء موضوع أشغال الهدم ليس موضوع تقييد أو ترتيب طبقاً للقانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المبني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديّات الصادرة بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 17 من صفر 1401 (25 ديسمبر 1980).

تقديم الوثائق اللاحقة المضافة إلى طلب الحصول على رخصة الهدم في نسخة واحدة.³³⁴

وتحدد إجراءات وكيفيات منح هذه الرخصة بموجب نص تنظيمي. وبالفعل صدر مرسوم رقم 2.18.475 السالف الذكر، حيث نصت مادته الثانية عشر على: أنه يتم إيداع ملف طلب رخصة هدم بناية بمكتب ضبط الجماعة المعنية من طرف صاحب الشأن أو من يقوم مقامه، أو بمكتب ضبط الشباك الوحيد المختص لتلقي ملفات طلب رخص التعهير في حالة وجوده.

يتضمن ملف طلب رخصة هدم بناية وجوباً دراسة تقنية ينجزها مهندس مختص، تتعلق بوضعية البناء المراد هدمها، والإجراءات الواجب اتخاذها قبل وأثناء القيام بعملية الهدم، وذلك وفق مقتضيات ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعهير والتجزئات العقارية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.³³⁵

والجدير بالذكر وكما سبقت الإشارة إلى ذلك، فإن السلطة المختصة في تسليم رخصة الهدم تمثل في رئيس مجلس الجماعة المعنية، داخل أجل شهر يبتدئ من تاريخ إيداع ملف الطلب، وذلك بعد دراسة هذا الأخير من طرف لجنة حسب المادة 24 من المرسوم رقم 2.18.577 السالف ذكره، تكون من أعضاء دائمين ويتعلق الأمر بممثلي العمالقة أو الإقليم

334- قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعهير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 1032.21 السالف ذكره.

335- المادة 13 من المرسوم رقم 2.18.475 السالف ذكره.

وكذلك الجماعة. هنا وبعد تسلیم هذه الرخصة للمعنى بالأمر، فإن الفقرة الأخيرة من المادة 14 من المرسوم 2.18.475 تلزم رئيس مجلس الجماعة أن يوجه نسخة من الرخصة إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى مصالح الوقاية المدنية داخل أجل يومين مفتوحين من تاريخ نسليتها للمعنى بالأمر.

أما فيما يخص مدة صلاحية رخصة الهدم فقد حددتها المادة 15 من المرسوم أعلاه في سنة أشهر غير قابلة للتجديد بالنسبة لهدم بناية. أما بالنسبة للبنيات التابعة لإدارات الدولة والمؤسسات العمومية وباقى أشخاص القانون العام، تحدد هذه المدة في اثنى عشر شهرا غير قابلة للتجديد.

الطلب الثالث: المباني الآيلة للسقوط

لقد ظلت لمدة ليست بالقصيرة بدون إطار قانوني للعقارات والمنشآت المشيدة أو المبنية والتي تلاحظ عليها علامات تبدو بها مؤشرات فقدانها للمثابة والصلابة بين بعض أو معظم أجزائها ومكوناتها، مما يوحي معه مشهدها أو منظرها الخارجي أو الداخلي لقابلية للسقوط والانهيار مستقبلا، ونظرا لخطورة هذه الظاهرة وما تشكله على سلامة العامة، فقد كان من المنطقي أن يجد المشرع لها نصوصا تنظيمية خاصة تبين للسلطات المختصة كيفية التعامل معها وذلك على غرار ما فعلت بعض الدول.

ويعتبر ظهير 8 دجنبر 1915 المتعلق بالتدابير الصحية من أجل حماية الصحة العمومية والوقاية بالمدن أول نص قانوني قام بتحديد التدابير التي يجب اتخاذها من أجل المحافظة على الصحة داخل المدن، حيث أشار إلى المباني التي تشكل خطرا على صحة قاطنيها والجيران. ولا يظهر مفهوم المباني الآيلة للسقوط بشكل واضح في هذا القانون، لكنه يبقي مضمونا في عبارات المباني التي تشكل خطرا على الصحة والنظافة العموميتين. وقد قام المرسوم رقم 2.78.157 الصادر بتاريخ 26 مايو 1980 المحدد للشروط التي تنفذ معها تلقائيا التدابير الرامية إلى استئباب الأمن وضمان سلامة المرور والصحة والمحافظة على الصحة العمومية بتقديم مقتضيات ظهير 1915، وذلك من خلال التركيز على مفهوم استئباب الأمن وسلامة المرور وكذا على المستوى الإداري تحديد التدابير التي يجب اتخاذها لضمان الأمن والسلامة في المباني التي تشكل خطرا ياهما. وتعود المرة الأولى التي تعاملت فيها السلطات العمومية

بشكل صريح مع إشكالية المبني الآيلة للسقوط إلى نهاية الثمانينات على خلفية الحادث المأساوي الذي شهدته مدينة فاس بعد انهيار مجموعة من المبني المتدهورة. على إثر هذه الفاجعة جاءت دورية وزارة الداخلية رقم Cab/1117 بتاريخ 20 دجنبر 1999 بمجموعة من التدابير الوقائية والمؤسساتية التي تميزت بإنشاء لجنة خاصة مكلفة بإحصاء وتدبير ومراقبة المبني الآيلة للسقوط. كما حددت دور المجلس الجماعي في متابعة هذه المبني والقيام بعمليات لتوعية قاطنيها. ومكنت فيما بعد دوريات وزارة السكنى والتعهير بتاريخ 25 نونبر 2002، وكذا دورية وزارة الداخلية رقم DGCL/37 بتاريخ 20 مارس 2003 في موضوع مراسيم الأمر بهدم المبني الآيلة للسقوط من تسريع معالجة وتدبير هذه المبني على المستوى المحلي، كما وضحت بعض القضايا التي تدخل في تدبير هذا النوع من المبني والتي تتعلق بجانب التمويل، كمساهمة صندوق التضامن من أجل السكن في عمليات إعادة الإسكان، وأخرى ذات طابع اجتماعي تحسيس ومصاحبة قاطني الدور الآيلة للسقوط.

وعلى المستوى المؤسساتي، قام الميثاق الجماعي الذي تمت مراجعته سنة 2009، بالتأكيد على الدور المركزي الذي تضطلع به الجماعة لممارسة اختصاصات الشرطة الإدارية بما فيها إشكالية تدبير المبني الآيلة للسقوط. وقد أتت الفصول 40 و50 و102 و104 من الميثاق الجماعي بمجموعة من الإشارات حول دور رئيس المجلس الجماعي في ممارسة سلطات الشرطة الإدارية في متابعة وإدارة عمليات إلقاء، وهدم وتدعم المبني الآيلة للسقوط.

وأخيرا يأتي القانون رقم 12-94 المتعلق بالمبني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري الصادر بتاريخ 27 أبريل 2016 ليعزز هذه المنظومة القانونية، وذلك بتوفير إطار قانوني أكثر وضوحا وأكثر شمولية يضع الترتيبات القانونية والمؤسساتية والمالية والاجتماعية والتنفيذية التي تمكن من الوقاية من هذه الظاهرة ومحاربة انتشارها.

فقانون التعهير لم يتعرض لهذا الموضوع بالرغم مما تشكله هذه البناءيات من خطورة على السلامة والمصلحة العامة، الشيء الذي يشكل ثغرة كبيرة في قانون التعهير. ما حدا بالمشروع إلى إصدار القانون 12.94 المتعلق بالمبني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.³³⁶

336- ظهير شريف رقم 16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 12.94 المنطع على المبني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016 الصفحة 3772

الفرع الأول: مفهوم المبني الآيل للسقوط

من بين التعقيبات التي كانت تعتري عملية التدخل في المبني الآيل للسقوط صعوبة ضبط مفهوم «المبني الآيل للسقوط»، حيث ظل هذا المفهوم ملتبسا في كثير من الأحيان إلى غاية صدور القانون رقم 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد المضري سنة 2016. وتجد هذه الوضعية الملتبسة تفسيرها في اختلاف المعايير المعتمدة في تجديد ومعاينة المبني الآيل للسقوط حسب الجهات والهيئات الإدارية. وقد عمل القانون الجديد على ضبط المصطلحات، حيث لم يدع أي مجال للشك حول المبني المستهدفة من هذا القانون، وذلك بتبنيه مفهوما شاملا، حدد من خلاله المبني المعنية بهذه المقتضيات القانونية في كل بناية أو منشأة كيما كان نوعها، والتي يترتب عن انهيارها اضرار بسلامة القاطنين فيها أو مستغليها، أو الأشخاص المارين بقربها، وكذا البنيات المجاورة لها.

واستنادا إلى هذا كله، فالمبني الآيل للسقوط هو كل بناية أو منشأة كيما كان نوعها يمكن لانهيارها الكلي أو الجزئي، أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغلها أو مستغليها أو المارة أو البنيات المجاورة وإن كانت غير متصلة بها.

ويراد به كذلك، كل بناية أو منشأة لم تعد تتوفر فيها ضمانات المتنانة الضرورية بسبب ظهور اختلالات بأحد مكوناتها الأساسية الداخلية أو الخارجية أو بسبب تشويتها على أرض غير آمنة من التعرض للمخاطر.³³⁷

أما فيما يخص المساجد الآيلة للسقوط، فيقصد بها تلك المشرفة على الانهيار كلياً أو جزئياً مما يهدد السلامة العامة، أو تلك التي لا تتوفر بصفة عامة على ضمانات المتنانة اللازمة للحفاظ على هذه السلامة.³³⁸

وهكذا يمكن القول: إن الترسانة القانونية المتعلقة بالتعبير والبناء تعززت بنص جديد طال انتظاره، وبدون شك سيساهم في معالجة الوضع المتعلق بحماية وصيانة المبني في ظل ارتفاع الرقم المهول للأسر وخاصة في المدن العتيقة.

337- المادة الثانية من نفس القانون أعلاه
338- المادة التاسعة من الظهير الشريف رقم 1.14.12.1 صادر في 25 من رمضان 1435 (23 يونيو 2014) في شأن
مراقبة حالة بناءات المساجد، الجريدة الرسمية عدد 6276 بتاريخ 24 يونيو 2014 الصفحة 6098

بالإضافة إلى الجانب القانوني، تم إحداث على الجاني المؤسسي، وكالة تحمل اسم «الوكالة الوطنية للتجسيد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط» تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي.

وطبقاً لأحكام المادة 33 من القانون 12.94 السالف الذكر، فإن الوكالة تخضع لوصاية الدولة، وذلك لضمان تقييد أجهزة الوكالة بأحكام هذا القانون، وخاصة ما يتعلق منها بالمهام المنوطة بها وبصفة عامة السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل المتعلقة بالمؤسسات العمومية.

وتخضع هذه الوكالة كذلك، للمراقبة المالية للدولة المطبقة على المنشآت العامة وهيئات أخرى طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

الفرع الثاني: حالات معالجة المباني الآيلة للسقوط

تقع سلطة الشرطة الإدارية ضمن اختصاص رؤساء المجالس الجماعية بما في ذلك الاختصاصات المتعلقة بالتدخل في المباني الآيلة للسقوط. الفصل 100 من القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات،³³⁹ أكد على أن رئيس المجلس الجماعي يتکفل بمراقبة المباني المهملة أو المهجورة أو الآيلة للسقوط واتخاذ التدابير الضرورية في شأنها بواسطة قرارات فردية أو تنظيمية وذلك في حدود صلاحياته وطبقاً للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل. كما يمكن له أن يتخذ التدابير الرامية إلى ضمان سلامة المرور في الطرق العمومية وتنظيفها وإنارتها، ورفع معرقلات السير عنها، وإتلاف البيانات الآيلة للسقوط أو الخراب، ومنع الناس من أن يعرضوا في النوافذ أو في الأقسام الأخرى من الصرح أو من يلقوا في الطرق العمومية أي كان من الأشياء التي من شأن سقوطها أو رميها أن يشكل خطراً على المارة أو يسبب رائحة مضرية بالصحة.

وعملأ بالمادة السادسة من القانون 12.94، فإن رئيس مجلس الجماعة أو من يفوض له بذلك قرارات بتدعيم أو هدم المبني المذكور، من خلال خبرة تقنية تقوم بها مصالح الإدارة المختصة، أو بناء على التقرير المكتوب الذي تعدد اللجنة الإقليمية،³⁴⁰ يمكن أن

339- ظهير شريف رقم 1.15.83 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يونيو 2015 الصفحة 6660.

340- حسب المادة 31 من القانون 12.94 تكون اللجنة الإقليمية من :

عامل العمالة أو الإقليم رئيساً

رئيس أو رؤساً، مجالس الجماعات المعنية

يرتب عنه مساس بسلامة شاغليه أو المارة أو البنيات المجاورة وإن كان غير متصل بها.

وفي نظرنا ما دام السكن حق أولي لكل مواطن على غرار حقه المشروع في التربية، الشغل... إلخ، هذه رسالة واضحة، فإذا كان السكن حق أولي لكل مواطن، فإنه بالأحرى إشراكه في القرارات المتخذة في شأنه، فلا بد من الاستماع إلى مقتراحاته وآرائه في هذا الشأن. وهذا الانتماء لا يتجلّى في الإنصاف لكل شخص على حدة، كل ما هناك فالامر يتطلب اتخاذ طابع منظم إما عن طريق جمعيات وواديات تعاونيات فقد يكون هناك مخاطب واحد أمام السلطات المختصة.

فهذه العلاقة التشاركية ذات أبعاد اجتماعية أساسها هيكلة الأحياء غير اللائقة والمهددة بالسقوط وتطبيع الحياة فيها، وحقوقية يتمثل في منح أحد الحقوق الأساسية للمواطن إلا وهو الحق في السكن كما هو متعارف عليه وطنياً ودولياً.³⁴¹

وتجر الإشارة، أن معالجة المبني الآيلة للسقوط قد تكون في ظروف عادية كما قد تكون في ظروف استثنائية.

في الحالات العادية، يجب على رئيس مجلس الجماعة بعد توصله بتقرير مكتوب من اللجنة الإقليمية أو من المراقبين،³⁴² أن يخبر بواسطة قرار، مالك المبني أو مستغليه أو شاغليه أو وكيل اتحاد المالك المشتركون إذا كان الأمر يتعلق ببنية خاضعة لنظام الملكية المشتركة وبكل وسائل التبليغ القانونية.

يعلن في القرار المنكور، أن المبني أيل للسقوط، وتحدد فيه العمليات الواجب القيام بها من قبل أحد الأشخاص المنكورين، بغية درء الخطر وذلك داخل أجل محدد.

منير الوكالة الحضرية المعنية
المحافظ على الأموال العقارية المعنى
مثل مصالح الوقاية المدنية

يجوز لرئيس اللجنة أن يستدعي لحضور أشغالها كل شخص ذاتي أو اعتباري يرى فائدة في الاستعانة بهأيه.

341- جاء في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948 في مادته 25 ما يلي: «لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته ويتضمن ذلك التغذية والملابس والسكن...»

342- حسب المادة 47 من القانون 94.12 المراقبون هم:
ضباط الشرطة القضائية

الأعوان الذين تنتهيهم الإدارة أو الوكالة لهذا الغرض
موظفو الجماعات المكلفوون بذلك من طرف رؤساء، مجالس الجماعات
كل خبير، كل ف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو الإدارة أو الوكالة.

يمكن لهذا القرار أن يتضمن المنع المؤقت أو النهائي من الولوج للمبنى المنكور مع تحديد أجل لسريان هذا المنع.³⁴³

وطبقاً لأحكام المادة 11 من القانون 94، يمكن للشخص المعني بقرار رئيس مجلس الجماعة أن يقدم تصريحاً لها هنا الأخير، داخل الأجل المحدد له في القرار، يتضمن الإجراءات التي يعتزم اتخاذها سواء بالصيانة والتدعيم أو الهدم أو الترميم.

كما يمكن للشخص المعنى بالأمر، أن يقدم إلى رئيس المجلس فحصاً جديداً، يعده مهندس مختص، يتضمن تشخيصاً مغایراً لوضعية المبني.

وفي هذا الحالة، يمكن لرئيس مجلس الجماعة أن يغير قراره السابق، بقرار معلن سوا، فيما يتعلق بالتعديلات المراد اتخاذها أو بالأجل المحدد لتنفيذها.

أما في الحالات الإستعجالية، فتشير المادة 17 من القانون 94.12 أنه عند وجود خطر حال يهدد سلامة شاغلي مبنى آيل للسقوط أو المارة أو المباني المجاورة له، يأمر رئيس مجلس الجماعة بعد توصله بتقرير من اللجنة الإقليمية أو من المراقبين باتخاذ الإجراءات الاستعجالية الالزمة لبرء الخطر ولا سيما:

- إعلام وتحسيس المالكين والقاطنين والمارة حول المخاطر المحتملة المتعلقة بالمباني الآيلة للسقوط، المجاورة أو المحاذية لهم، وذلك باستعمال كل وسائل التشيرير ولوحات الإعلانات وكل وسيلة أخرى من شأنها أن تساعد على درء الخطر عنهم.
 - تدعيم المبني
 - إخلاء ساكنى أو مستعملى المبني أو المنشأة
 - المنع المؤقت من استعمال المبني أو المنشأة
 - المنع النهائي من استعمال المبني أو المنشأة
 - المنع الجزئي أو الكلى من استعمال المبني أو المنشأة
 - الهدم الكلى أو الجزئي للمبني أو المنشأة

والجدير باللحظة، أن إذا كان بإمكان المعنى بالأمر في الحالات العادلة إمكانية الطعن في قرار رئيس مجلس الجماعة، أمام رئيس المحكمة الإدارية التي يوجد بنايرتها المبني بصفته قاضيا للأمور المستعجلة داخل أجل عشرة أيام. فإنه لا يسمح له في الحالات الاستعجالية بأي طعن يمكن أن يترتب عنه وقف تنفيذ مقتضيات قرار رئيس مجلس الجماعة.

أما بخصوص إجراءات ضمان سلامة بناءات المساجد فيمكن القول: إنه إذا تبين أن مبنى مسجد آيل للسقوط يستلزم التدخل الفوري لبرء خطر محتمل أو وشيك الوقع، اصير والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم قرارا بإغلاق المسجد، وعند الاقتضاء، إغلاق المحلات المجاورة له وإفراغها من شاغليها.

وله أن يتخذ، علاوة على ذلك، جميع التدابير الاحتياطية الالزمة لضمان السلامة العامة، بما في ذلك قرار هدم بناءات المساجد الآيلة للسقوط عند الاقتضاء.

تبلغ السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف والشؤون الإسلامية فورا بنسخ من القرارات المتخذة.

تنفذ قرارات الإغلاق والإفراغ والهدم من لدن والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم.³⁴⁴

المطلب الرابع: ضوابط البناء العام للوقاية من الحرائق والزلزال

اهتمت المجتمعات البشرية كافة باتخاذ التدابير الوقائية للحد من الكوارث والأخطار بصفة عامة، وحوادث الحرائق بصفة خاصة، حيث لم تعد الطرق المتبعة للوقاية من الحرائق مقتصرة على الأجهزة البيوية أو الأنظمة البديلة، بل تعددت الطرق والأساليب الخاصة بمكافحة الحرائق بعد ازدياد الكثافة السكانية، حيث تم وضع مواصفات عالمية لطرق الوقاية من الحرائق والاشتراطات الالزمة في تصميم المباني والمنشآت، التي تهدف إلى ضمان درجة معقولة من شروط السلامة للأشخاص والممتلكات.

إلى جانب هنا، اهتمت المجتمعات باتخاذ التدابير من أجل التخفيف من مخاطر الزلازل، هذه الأخيرة تعتبر ظاهرة جيوفيزائية بالغة التعقيد، تظهر حركات عشوائية للقشرة

³⁴⁴- المادة الدائمة من الظهير الشريف رقم 1.14.12.1 السالف الذكر

الأرضية على شكل ارتعاش وتموج عنيفين، وذلك نتيجة إطلاق كميات هائلة من الطاقة من باطن الأرض، هذه الطاقة تتولد نتيجة لحصول انكسارات أرضية في طبقات الأرض السطحية، وبالتالي تعرض هذه الطبقات وبشكل خاص في منطقة الصدوع الأرضية أو بالقرب منها لإزاحات عمودية أو أفقيّة بين صخور الأرض، ذلك نتيجة تعرضها المستمر للتقلصات والضغط الكبيرة.³⁴⁵

ومن أجل الوقوف على مضامين هذه الضوابط قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، خصصنا الأول لضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من الحرائق، وتطرقنا في الثاني لضابط البناء العام المضاد للزلزال.

الفرع الأول: ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلع

بناء على القانون 12.90 المتعلق بالتعهير ولا سيما المادتين 59 و 60 منه، صدر مرسوم بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلع في البناءات،³⁴⁶ هنا الضابط يعد نافذا في جميع أرجاء المملكة، ويتعين احترام مضامينه الإلزامية أثناء وضع التصورات المعمارية والتعهيرية وتسلیم الرخص والأذون المتعلقة باستعمال المجال.

وهذه الضوابط هي عبارة عن مجموعة من الإجراءات والوسائل والاحتياطات الواجب اتخاذها أثناء القيام بعمليات البناء للحد من وقوع حوادث الحرائق، عن طريق إزالة أسبابها، وحصر تأثيراتها عن طريق حلول تنظيمية وتقنية، هذه الضوابط تسهم بدرجات متباعدة حسب استعدادات المرافق السكنية وتجهيزاتها في الحد من اندلاع الحرائق وتوفير الاستعدادات الملائمة لسرعة إخمادها، ومن تم تقليل الخسائر المادية والبشرية إلى أقل حد ممكن توفير الأسلوب والوسائل المساعدة على ذلك سواء بإجراء الصيانة الدورية، أو الاستعانة بتقنيات الكشف عن الحرائق من أجل إيجاد بيئة آمنة خالية من المخاطر التي تهدد حياة وصحة

-345- جلال الببيك، *الزلزال وتحفييف مخاطرها*، جامعة النجاح الوطنية، كلية الهندسة، قسم هندسة البناء نابلس، فلسطين 2009 ص 3

-346- يتعلق الأمر بالمرسوم رقم 2.14.499 الصادر في 20 من ذي الحجة 1435 (15 أكتوبر 2014) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلع في البناءات وبيانات اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحرائق والهلع في البناءات، الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 6 نوفمبر 2014 الصفحة 7715

وأمن واستقرار الأفراد.

ويتضمن ضابط البناء، العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلهل في البناءيات، الموصفات المتعين أخذها بعين الاعتبار من طرف المهنيين المختصين إبان وضع التصاميم المعمارية والتقنية للمبني، وقبل الحصول على التراخيص والأذون الالزمة لمباشرة أشغال البناء، وتفرض على المتدخلين في تدبير رخص التعمير الحرص في الاستجابة لطلبات الرخص على احترام قواعد ومعايير الوقاية من أخطار الحرائق والمتمثلة في توفر البناءيات على الجدران العازلة، والتي تعد وسيلة وقائية فعالة لحماية البناءيات من الحرائق التي يمكن أن تأتي من الخارج، واجتناب انتشار الأخطار الآتية من الداخل إلى البناءيات المجاورة.

كما تفرض قواعد السلامة على كل المبني اتخاذ تدابير العزل، واستعمال مواد بناء جيدة، بحيث تكون البناءيات التي استعملت فيها تستجيب للمطلبات الخاصة باستقرار ومتانة المبني، بحيث أن البناءية يجب أن تنشئ وتبني لمراعاة الأثقال التي تحملها، كي لا تؤدي إلى انهيار أو تشوّه أو إتلاف، بحيث في حالة حدوث حريق يمكن من ثبات العناصر التي تحملها لوقت معين والحد من ظهور وانتشار النار والدخان داخلها، والحد من انتشار النار إلى البناءيات المجاورة، وإخلاء القاطنين بها بسلام مع الأخذ بعين الاعتبار سلامة فرق الإغاثة، ولكي يتم توفير حماية جيدة للأشخاص فرض هذا الضابط على جميع البناءيات مطلبات دنيا لتسهيل ولوح وتدخل صالح مكافحة الحرائق.

وفي فرنسا تم التنصيص على الضوابط المتعلقة بالوقاية من أخطار الحرائق، في قانون البناء والإسكان، حيث نجد المقتضيات الخاصة بالبناءيات ذات الاستعمال السكني، تنقسم إلى البناءيات العادية التي يطبق عليها مرسوم 14 يونيو 1969 (الفصل R111) من قانون البناء والإسكان) وكذلك قرار 10 شتنبر 1970 الذي عالج حماية المبني السكني ضد الحرائق من خلال الحرص على توفير الجدران الفاصلة في البناءيات، أما البناءيات ذات العلو المرتفع، والتي يتعدى علوها 50 مترا والمخصصة للسكن، فالضوابط الخاصة بهذا النوع من المبني فقد تم التنصيص عليها في الفصل 12 من قانون البناء والإسكان. حيث جاء في هذا الفصل أن الأشغال التي تؤدي إلى خلق أو تهيئة أو تغيير واجهات المبني ذات العلو المرتفع، لا يمكن تنفيتها إلا بعد الحصول على رخصة من السلطة المكلفة بشرطة السلامة، التي تتحقق

³⁴⁷ من مطابقتها لضوابط السلامة الواجب توفرها في المباني.

كما يفرض ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء، ضرورة وضع رهن إشارة عمليات الإغاثة، وسائل متطابقة مع حجم البناء، تدفع إلى إحداث قرب الأخطار الواجب مجابهتها وسائل مثبتة ضد الحرائق. هذه الوسائل تكون مخصصة لنقل الماء، والبعض من هذه التجهيزات تعتبر وسائل للتدخل رهن إشارة سكان البناء وأخرى تكون مخصصة للاستعمال من طرف الوقاية المدنية.

ومن أجل ضمان التحبيين المستمر لضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء وملائمة لمختلف المستجدات والتطورات التكنولوجية والمعرفية، نصت المادة الثانية من هذا الضابط على إحداث لجنة وطنية للوقاية من أخطار الحرائق والهلهع في البناء.

وتتجلى أهم المهام الموكولة إلى هذه اللجنة في تنفيذ مقتضيات ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من الحرائق والمعايير والإجراءات المتضمنة فيه، اقتراح وإبداء الرأي في تعديل وتغيير التدابير المتضمنة بهذا الضابط، دراسة التعديلات واقتراح التحسينات الواجب إدخالها على هذا الضابط لمواكبة التطور المعرفي وكذا تقنيات الوقاية الحديثة والاستفادة من التجارب الدولية في هذا الميدان.

الفرع الثاني: ضابط البناء العام المضاد للزلازل

كما هو معلوم أن المغرب من بين الدول التي تعرف نشاطات زلزالية في بعض المناطق من المملكة، لعل أبرزها زلزال أكادير سنة 1961 الذي دمر هذه المدينة بأكملها، إلى جانب هزات أرضية في مناطق أخرى من البلاد، مما حتم على الدولة اعتماد ضوابط جيدة في البناء تتضمن قواعد جيدة للوقاية من الزلازل التي يجب توفرها في المبني لأجل ضمان السلامة، وكذلك ضمان سلامه المواطنين وحماية ممتلكاتهم أثناء حدوث الزلزال، حيث يحدّد قواعد الحساب وقياسات البناء من أجل تقوية مقاومة الأبنية للهبات الأرضية، كما ينص على المقتضيات التقنية للهندسة المدنية والتصور المعماري الذي يمكن البناء من مقاومة

³⁴⁷- Georges Liet-Veaux, Le droit de la construction céleste 7eme Edition 1982 p 132.

الزلزال، فمن حيث ضمان سلامة العموم يسعى هنا الضابط إلى تأمين السلامة للأرواح البشرية أثناء وبعد الهزات الزلزالية، فهنا الضابط يستلزم أن البناء وبنياتها التحتية، تتتوفر في مواجهة القوى الزلزالية على حسابات احتمالية ضعيفة في الانهيار وخسائر في البنية التحتية والممتلكات المادية واستمرارية سير الخدمات الأساسية. وكذلك من خلال اتخاذ مجموعة من التدابير التي من شأنها توفير متطلبات الجودة والسلامة سواء فيما يتعلق بتحديد معايير مواد البناء أو التقنيات المستعملة أو بغرض الاستعانة بالمهندسين المختصين من أجل وضع التقنية وال تصاميم المطلوبة وتتبع تنفيتها، هذه الضوابط تم تكريسها بالمرسوم رقم 2.02.177³⁴⁸ الذي تم تغييره بالمرسوم رقم 2.12.682³⁴⁹ هنا وبالرغم من المجهودات التي تقوم بها الدولة بمشاركة الهيئات الفاعلة في قطاع البناء للتحسيس بالأهمية التي تكتسيها مراعاة شروط السلامة والجودة في المبني باستثناء التجربة الرائدة التي عرفتها مدينة أكادير والتي يمكن الاقتداء بها، يلاحظ أن التقييد بهذه الشروط من طرف جل منجزي البناء والمشرفين عليه ما زال إلى اليوم لم يرق إلى المستوى المرغوب، هنا ومن أجل تقويم هذه الوضعية ودرء الأخطار التي قد تنتجم عنها ومراعاة شروط الجودة والسلامة في البناء، يجب بدل المزيد من الجهد في مجال التقنيات ووضع معايير البناء وتحيينها باستمرار وجعلها ملزمة لكافة المتدخلين في قطاع البناء، التحلي بالحزم والحيطة المطلوبين عند وضع الدراسات المرتبطة بمشاريع البناء، ومراعاة شروط ومعايير الجودة والسلامة المعهول بها، سواء أثناء دراسة ملفات الترخيص أو على إنجاز المشاريع خاصة تلك المنصوص عليها فيما بعد البناء المضاد للزلزال RPS 2000

وتعتبر رخص التعهير ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وارد في هذا الضابط وفي وثائق التعهير، فهي ميكانيزمات للرقابة القبلية والبعدية على النشاط العمراني، غير أن الواقع أثبت منح الرخص المتعلقة بالتعهير من السلطات المختصة دون الأخذ بعين

³⁴⁸- المرسوم رقم 2.02.177 الصادر في 9 ذي الحجة 1422 (22 فبراير 2002) بالموافقة على ضابط البناء العام المضاد للزلزال المسمى RPS 2000 المطبق على المبني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلزال وبإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من الزلزال ، الجريدة الرسمية عدد 4688 بتاريخ 21 مارس 2002 الصفحة 163

³⁴⁹- مرسوم رقم 2.12.682 صادر في 17 رجب 1434 (28 مايو 2013) بتغيير المرسوم رقم 2.02.177 الصادر في 9 ذي الحجة 1422 (22 فبراير 2002) بالموافقة على ضابط البناء، المضاد للزلزال المسمى RPS 2000 المطبق على المبني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلزال وبإحداث اللجنة الوطنية لهنستة الوقاية من الزلزال الجريدة الرسمية عدد 6206 بتاريخ 21 نوفمبر 2013 الصفحة 7198

الاعتبار الوقاية من مخاطر الزلازل والفيضانات وهو ما يفسر غياب إرادة جادة لدى الساهرين على تطبيق هذه القوانين وتجسيدها على أرض الواقع.

فبعد تبني ضابط البناء العام المضاد للزلازل فضلاً عن كونه مرجعية تقنية وقانونية، فإنه يكتسي أهمية بالغة بالنسبة للسلطات العمومية بالنظر لما يمكن للبعد الوقائي القبلي في التقليل من الخسائر البشرية والمادية نتيجة الكوارث الطبيعية ومن بينها الزلازل، ولضمان التحذين المستمر لهذا الضابط، نصت المادة الرابعة من المرسوم المنظم لضابط البناء، المضاد للزلازل على إحداث اللجنة الوطنية لهنسنة الوقاية من الزلازل، حيث يعهد إليه باقتراح وإبداء الرأي في تصنيف البناء وخرائط توزيع الجماعات داخل المناطق الزلزالية.

الفصل الثاني : الرقابة في مجال البناء والتجزيء وجزر المخالفات

لا يمكن إنكار المكانة التي تشغله منظومة المراقبة في ميدان التدبير العقاري من منطلق الدور الحاسم الذي تلعبه في ضمان حسن تطبيق القانون وفرض احترامه ومواجهة كل أشكال التنكر والتلاؤ للقواعد والضوابط المعمول بها، غير أن واقع التدبير الإداري اليومي في هذا الصدد يكشف الستار عن محدودية المراقبة وضعف فعاليتها في التصدي للمخالفات والانتهاكات التي يتعرض لها قانون التعهير.

ونظراً للخطورة التي تترتب عن مخالفة ضوابط التعهير والآثار الوخيمة التي تنجم عنها بالنسبة للمجتمع، فقد أقرت تشريعات مختلف الأمم عقوبات يختلف نوعها ومداها حسب جسامته الخطأ أو المخالفة أو النتائج التي قد تتمحض عن التقصير في المسؤولية، بحيث تشدد بعض التشريعات ضد المخالفين إلى درجة إقرار عقوبات حبسية فضلاً عن فرض غرامات مالية ترتفع قيمتها كلما اتسعت جسامته المخالفة، في حين يكتفي بعضها بفرض غرامات مالية.

وأمام تزايد خطورة عواقب المخالفات المرتكبة وهول بعضها، تتجه معظم التشريعات إلى التشديد في العقوبات والزيادة من قساوتها لفرض الانصياع والامتثال للجهة التي تضطلع بتطبيق القانون، ويحدث ذلك كلما تبين على المستوى العملي بأن النصوص الجاري بها العمل، لا تسعف في زجر المخالفين.³⁵⁰ وهذا بعد ما تبين من خلال الممارسة أن الوسائل التي وضعها المشرع رهن إشارة الإدارة والقضاء، ضمن التشريعات الصادرة في الخمسينيات لم تعد في الواقع ناجعة، بما من الضروري استبدالها، وفي هذا الشأن سن المشرع نظاماً جديداً للزجر تجلّى في أحکام القانون 12.90 المتعلقة بالتعهير، وأحكام القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وخلال الستينيات صدر ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية. هذه القوانين مكنت كلاً من السلطات الإدارية والقضائية من العمل بصفة موازية عكس ما كان سابقاً لبلوغ هدف ردع العمل غير المشروع.

350- أنس بن حليمة، إكراهات التعهير بالمبينة المغربية وآفاق مشروع التنمية الحضرية، مبنية القنيطرة نموذجاً، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكاديمية الرباط، السنة الجامعية 2018-2019 ص 411

لكن المدة الزمنية التي تلت العمل بهذه النصوص كشفت عن محدوديتها في ضبط المجال العراني وتحقيق الغايات الأساسية لقانون التعمير، وقانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذلك الظهير الشريف المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية، والمتمثلة في ضبط المجال وتحقيق تخطيط عقلاني كفيل بتأطير وتنظيم التوسعات العرانية للحد من أشكال الاعتداء على جمالية المدن، وهي الأسباب التي عجلت بإصدار القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، ليعدل ويتم القوانين السالفة الذكر. ولهذا أصبح تدبير قطاع التعمير في جميع مستوياته، يخضع لضوابط قانونية ومساطر مختلفة تبين الجهاز الإداري الذي تعود إليه سلطة القرار في آخر المطاف سواء عن طريق المصادقة على وثائق التعمير أو الترخيص بشأن المشاريع أو إزاحة مخالفة التعمير أو قرار هدم البناء غير القانونية، إلا أنه مع ذلك تبقى مساحات وآراء مختلف الفاعلين تفرض نفسها نظراً لطبيعة القطاع التي تقتضي التحلی بثقافة الإشراك وفق توحيد الرؤى لمختلف الأجهزة المتدخلة، ويتجلی ذلك بوضوح عبر قنوات التنسيق المعتمدة سواء في إطار اللجان المحلية للتعمير أو اللجان المشتركة لدراسة المشاريع الكبرى والصغرى أو اللجان المكلفة بدراسة المشاريع الاستثمارية ولجن اليقظة لمحاربة البناء العشوائي. فقواعد التعمير لا يمكن أن تكون فعالة إلا إذا تمت حمايتها برقة فعالة وتدابير زجرية لتفادي كل المخالفات قبل وقوعها، بإعداد وتنظيم قطاع التعمير بكامله يتم باحترام رخصة البناء والتجزيء، الشيء الذي يساهم بشكل كبير في عملية تنمية وتنظيم المدينة.

ولعل الوقوف على أهمية مسطرة الزجر، يقتضي معرفة المخالفات والتعرف على الجهات التي لها صلاحية التدخل، سواء كانت هذه الجهات إدارية أم قضائية، لنصل إلى مدى نجاعة هذه الإجراءات المتخذة ومدى ملاءمتها. ورغم أن النظام الظري الساري المفعول يشتمل على عدة أوجه للتشابه بين ما هو مطبق على التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وما هو جاري على الأبنية، خاصة فيما يتعلق بالزجر الإداري أو القضائي للمخالفات.

البحث الأول: أنواع المخالفات والهيئات المكلفة بمعاينتها

يتميز المشهد العمراني بالمغرب بنوع من الفوضى المعمارية، حيث لا يخلو حي من أحياه، المدينة الواحدة من مساكن وأبنية غير منظمة سواء من حيث ألوانها أو من حيث ارتفاعها، أو شكلها ووضعها القانوني. هذه الظاهرة ما فتئت تزداد حتى يوماً بعد يوم. ولمواجهة هذا الوضع كان لا بد من إعادة النظر في النصوص القانونية المرتبطة بمجال التعمير والبناء، لأن التعمير من المبادئ المثيرة للجدل، حيث يتمتع بالصعوبة والتعقيد، مما يجعل المشرع يتدخل بين حين والأخر لتقويم اختلالات السياسة العمرانية، وفي هذا الصدد وكما سبقت الإشارة إلى ذلك، جاء القانون 12.66 المتعلقة بمراقبة وجزر المخالفات في ميدان التعمير والبناء، هدفه تمكين المغرب من نص قانوني يتجاوز من خلاله القصور الذي يعرفه نظام المراقبة والجزر في مجال التعمير والبناء عبر تعزيز الحكامة في هذا المجال وتجاوز الإختلالات التي عرفتها المنظومة والمتمثلة أساساً في تعدد الجهات المكلفة بالمراقبة، وفي غياب الإجراءات الوقائية لتفادي المخالفات، وفي ضعف البعد الردعى والزجري للعقوبات المنصوص عليها في المقتضيات القانونية المعمول بها سابقاً. وهكذا عمل المشرع على الارتفاع بسلطات المراقبة وجزر المخالفات لمكانها المعهود ل تقوم بأدوارها الرقابية بأكمل وجه، نظراً لما يكتسيه ميدان التعمير من أهمية قصوى مرتبطة بالتنمية في مداها الآني والإستراتيجي، وفي الوقت نفسه أدخل المشرع تعديلات أخرى على كل من القانون رقم 12.90 المتعلق بالعمير وكذا القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ثم الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية. والعمير بالأساس يشكل اهتماماً مشتركاً بين الدولة والجماعات الترابية حسب درجات متفاوتة يحددها قانون التعمير. إن فالمراقبة التي جاء بها القانون تلعب دوراً هاماً في مجالى البناء والتجزيء، وذلك لكونها تعمل على ضبط المخالفات ومنع وقوعها من طرف قيام المكلفين بالمراقبة بمواقع أوراش البناء والتجزيء، الشيء الذي يساعد على توجيه التعمير نحو المسار السليم والمضبوط، ولهذا كله، يجب على الجهات المكلفة بالمراقبة بذل كل الجهود من أجل القيام برقابة فاعلة وفعالة تشمل كل عمليات أشغال البناء والتجزيء. هذه المخالفات والهيئات المكلفة بالمراقبة

ستطرق إليها في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: أنواع مخالفات التعمير والبناء والتجزيء

تتعدد مخالفات التعمير بالمغرب وتتنوع الأسباب والعوامل الكامنة وراء ارتكابها، تلك العوامل التي ترجع في معظم الأحيان لأسباب اقتصادية واجتماعية ممثلة بالأساس في أزمة الفقر والسكن، وأحياناً تعود لأسباب قانونية وإدارية كتعدد النصوص القانونية الضابطة للمجال وعدم انسجامها، وتعقيد إجراءات منح التراخيص وعدم مطابقتها لطموح المالك.³⁵¹

هذه المخالفات تتعدد وتتنوع بالرغم من تعدد الإطار القانوني الضابط لمجال التعمير، وبالرغم من وجود أجهزة إدارية مهمتها السهر على احترام قوانين التعمير. فما هي هذه المخالفات؟ بالطبع أن الإجابة عن هنا السؤال تتطلب منا توضيح هذه المخالفات حسب مختلف القوانين.

أولاً : المخالفات حسب القانون 12.90 المتعلق بالتعمير

طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة للقانون الجاري به العمل في مجال التعمير:

- إنجاز بناء أو الشروع في إنجازه
- من غير رخصة سابقة
- دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص المسلمة في شأنها.
- في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة
- فوق ملك من الأموال العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية بدون رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأموال.
- استعمال البناء بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.
- ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون.³⁵²

³⁵¹- جواد كموني، ضبط مخالفات التعمير بالمغرب، أزمة قانون أم إكراهات الواقع ، الطبعة الأولى ، مطبعة سافي جرامي آسفي 2014 ص 11

³⁵²- تنص الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون المتعلق بالتعمير على : وابتدا، من تاريخ نشر قرار تحطيط حدود الطرق

- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54 - 2 من هذا القانون المتعلقة بمسك دفتر

353. الورش.

ثانياً: المخالفات حسب القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

طبقاً لأحكام المادة 63 من القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه، مخالفة لأحكام هذا القانون .

- إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات:

- من غير إذن سابق
- دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الأذون المسلمة في شأنها.
- في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة.
- فوق ملك من الأموال العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية، وكذا الأراضي التابعة للجماعات السالالية بدون إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك.
- استعمال بناء بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة المشار إليها في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعبير السالف الذكر.
- ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 12.90 السالف الذكر.

- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17 - 2 من هذا القانون المتعلقة بمسك دفتر

354. الورش.

العامة أو قرار تحطيم الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المنصوص عليها في المادة 32 أعلاه (من القانون 12.90 المتعلق بالتعبير) بأي بنا، جيد أو تعلية أو توطنة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأرضي الآتية التكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الإجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون.

353- تنص الفقرة الأولى من المادة 54 - 2 على : يجب على المهندس المعماري المشرف على إدارة الأشغال، أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتراً للورش يتم إعداده نموذجه من طرف الإدارة المختصة.

354- تنص الفقرة الأولى من المادة 17 - 2 على: يجب على منسق المشروع، أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال دفتراً للورش يتم إعداده نموذجه من طرف الإدارة المختصة.

- بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو بإيجار بقعة داخل تجزئة أو سكن داخل مجموعة سكنية، عندما تكون التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يحرر بشأنها محضر للتسليم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلقة ببيع العقارات في طور الإنجاز.³⁵⁵

ثالثا: المخالفات حسب ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية

طبقا لأحكام الفصل 12.4 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية، يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون:

- تشييد أبنية أو إحداث تجزئات عقارية أو تقسيم عقارات:
 - من غير إذن سابق
 - دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص المسلمة في شأنها.
 - في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة
 - فوق ملك من الأملك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية، وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية، بدون رخصة أو إذن سابقين يجب الحصول عليهما قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملك.
- بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو بإيجار بقعة داخل تجزئة، عندما تكون التجزئة غير مأذون بها أو لم يحرر بشأنها محضر للتسليم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون 44.00 المتعلقة ببيع العقارات في طور الإنجاز.
- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 12-3 من هذا القانون المتعلقة بمسك دفتر الورش.

³⁵⁵- الظهير الشريف رقم 1.02.309 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنبيه القانون رقم 44.00 المتضمن بوجيه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود كما وقع تغييره وتميمه، الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 18 فبراير 2016 الصفحة 932

وتجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 12.66 كان أكثر دقة فيما يتعلق بتحديد نوعية المخالفات حيث تم التمييز بين المخالفات التي يمكن تداركها لكونها لا تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير كما يتم توجيه أمر للمخالف لاتخاذ التدابير الالزمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة أيام ولا أن يتجاوز شهرا واحدا، والمخالفات التي تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير إذ يتم تحrir محضر بالمعاينة من طرف المراقب مع إرساله إلى الجهات المختصة قصد تحريك المتابعة أو الهدم التلقائي حسب الحالات.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمراقبة والمعاينة

توجد عدة أجهزة إدارية تتولى السهر على تنفيذ قانون التعمير، فضلا عن الأجهزة التي تتولى تطبيقه في إطار وظيفتها العادية. فطبقا لأحكام المادة 65 من القانون رقم 12.90 المتعلقة بالعمارات، والمادة 1-63 من القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والفصل 12-5 من الظهير الشريف بشأن توسيع نطاق العمارت القروية، فإن الأشخاص الذين أسند إليهم المشرع مهمة تحريير المحاضر وإجراء المعاينات في مخالفات التعمير هم: ضباط الشرطة القضائية (الفرع الأول) ومراقبو التعمير التابعون للوالى أو للعامل أو للإدارة، المخولة لهم صفة ضابط الشرطة القضائية (الفرع الثاني) ثم مهام ضباط الشرطة القضائية في مجال المراقبة (الفرع الثالث)

الفرع الأول : ضباط الشرطة القضائية

تنص المادة 20 من قانون المسطرة الجنائية المغربي، على أنه يحمل صفة ضابط للشرطة القضائية:

- المدير العام للأمن الوطني وولاة الأمن والمراقبون العاملون للشرطة وعمداء الشرطة وضباطها.
- ضباط الدرك الملكي ونحو الرتب فيه وكذا الركيرون الذين يتولون قيادة فرقه أو مركز الدرك الملكي طيلة مدة هذه القيادة.
- الباشوات والقواد
- المدير العام لإدارة مراقبة التراب الوطني، وولاة الأمن والمراقبون العاملون للشرطة

و عملا، الشرطة و ضباطها بهذه الإدراة، فيما يخص الجرائم المنصوص عليها في المادة 108 من هنا القانون.

يمكن تخييل صفة ضابط للشرطة القضائية:

- لمفتشي الشرطة التابعين للأمن الوطني، من قضوا على الأقل ثلاث سنوات بهذه الصفة بقرار مشترك صادر من وزير العدل ووزير الداخلية.
- للركيين الذين قضوا على الأقل ثلاث سنوات من الخدمة بالدرك الملكي وعيّنا رسميا بقرار مشترك من وزير العدل والسلطة الحكومية المكلفة بالدفاع الوطني.

وتجدر الإشارة، أنه من أبرز مهام الشرطة القضائية، وبجميع أصنافها وبمعناتها الواسع، هي التثبت من وقوع الجرائم وجمع الأدلة عنها، والبحث عن مرتكبيها، مع وجود خصوصيات تميز أصنافها.

وخصص المشرع للشرطة القضائية المواد من 16 إلى 35 من قانون المسطرة الجنائية، وجعلها تمارس مهامها في نطاق الحبود الترابية التي تزاول فيها وظائفها وت تخضع في ذلك لتسهيل وكيل الملك، كما توضع تحت سلطة الوكيل العام للملك ومراقبة الغرفة الجنحية بمحكمة الاستئناف، و مجال مراقبة هذه الجهات مقتصر على الأعمال المتعلقة بالجانب القضائي، ولا مجال لتدخلها في النشاط الإداري الذي يخضع للرؤساء الإداريين الذين يتبع لهم الضابط، وتتلخص مهامها في البحث عن مخالفات القانون الجنائي، أي جميع الجرائم المنصوص عليها وعلى عقوبتها في القانون الجنائي والقوانين الجزرية الأخرى، ومعاينة الجرائم وجمع الأدلة عنها والبحث عن مرتكبيها، وتنفيذ أوامر وإنابات قضاة التحقيق وأوامر النيابة العامة، ويحق لضباط الشرطة القضائية أثناء مزاولة مهامهم الاستعانة بمترجم، كما يحق لهم أن يلتمسوا مباشرة مساعدة القوة العمومية.

الفرع الثاني: مراقبو التعمير التابعون للوالى أو العامل أو للإدارة

ربط القانون 12.66 المتعلق بجرائم مخالفات التعمير والبناء، المهام التي سيقوم بها مراقبو التعمير التابعين للوالى أو العامل أو الإدارة بصورة نص تنظيمي لإسناد الصفة الضبطية لهؤلاء. وبالفعل صدر هنا النص وطبقاً لأحكام المادة الثالثة من مرسوم رقم 2.19.409³⁵⁶ نصت مادته الثالثة على: تمنح صفة ضابط الشرطة القضائية لممارسة مهام مراقب التعمير والبناء:

- للموظفين التابعين للوالى أو العامل المحددة أسماؤهم بموجب قرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية والسلطة الحكومية المكلفة بالعدل.
- للموظفين العاملين بالمصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعهير المحددة أسماؤهم بموجب قرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالتعهير والسلطة الحكومية المكلفة بالعدل.

ومن أجل كسب صفة ضابط الشرطة القضائية لممارسة مهام مراقب في مجال التعمير والبناء، يجب التوفير على أحد الشروط التالية:

- دبلوم يخول الولوج إلى السلم 10 على الأقل، مع التوفير على أقدمية 4 سنوات من الخدمة الفعلية.
- دبلوم تقني متخصص في مجال التعمير والبناء أو الهندسة المعمارية أو المدنية أو الطبوغرافية أو رسم البناء مع التوفير على أقدمية 4 سنوات من الخدمة الفعلية.
- دبلوم يخول الولوج إلى السلم 8 على الأقل مع التوفير على أقدمية 8 سنوات من الخدمة الفعلية.³⁵⁷

إن منح صفة ضابط الشرطة القضائية لأشخاص وفق شروط معينة تتمثل في التخصص في مجال التعمير والبناء، أو لهم أقدمية في الإدارة، قد يساعد على القيام بمراقبة فعالة وذات نجاعة عالية، كما قد يساعد على توحيد تحديد المخالفات والقيام بواجبهم بكل مسؤولية، هذه

356- يتعلق الأمر بالمرسوم رقم 2.19.409 صادر في 9 صفر 1441 (8 أكتوبر 2019) يتعلق بتحديد كيفيات مراقبة وجرائم المخالفات في ميدان التعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 6859 بتاريخ 24 فبراير 2020 الصفحة 1033

357- المادة الرابعة من المرسوم رقم 2.19.409 السالف الذكر

الأخيرة ربطة المشرع بالمحاسبة. حيث نصت المادة الثامنة من المرسوم رقم 2.19.409 السالف الذكر على: يمكن للسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية أو السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، حسب الحال، أن تقرر إعفاء المراقب التابع لها من مهامه، إذا أخل بمسؤولياته الوظيفية المتعلقة بالمراقبة، وذلك بناء على اقتراح معلل من الجهة التي يتبع لها مباشرة.

وحتى يضطلاعوا بمهامهم يحق لمراقب التعمير التابعين للوالى أو للعامل أو للإدارة طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاولة مهامهم.

إن مثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير يمكن فقط استدعاؤه عند الاقتضاء أثناء سريان الدعوى لحضور جلسات المحاكم التي تبت في المخالفات السالفة الذكر. وتكون دعوته غاية لتنوير المحكمة المختصة حول المخالفة المرتكبة ومدى خطورتها.³⁵⁸

أما فيما يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها والخاضعة لظهير 2 أكتوبر 1984³⁵⁹ فإنها تتميز بمسطرة خاصة في مجال المراقبة، حيث إن العامل هو وحده الذي له صلاحية التدخل في حالة بناء مسجد أو غيره من الأماكن المعدة لأداء شعائر الدين الإسلامي أو توسيعها بدون الحصول على رخصة لذلك، على أنه غير ملزم بإتباع المسطرة العادية، إذ يأمر فورا بوقف الأشغال أو بهدم الأبنية موضوع المخالفة وبالرغم من كل طعن، ويكلف من يقوم بتنفيذ الأشغال على نفقة مرتكب المخالفة، كما تبين ذلك المادة الخامسة من الظهير السالف الذكر. هنا مع العلم أن المقتضيات السالفة لا تطبق حسب الفصل الثامن من الظهير المنكور على الأبنية المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي بها إنما كانت الدولة هي القائمة بتشييدها.

أما فيما يخص مراقبة المباني الآيلة للسقوط، فالمؤهلين لمراقبتها وتحرير محاضر بشأنها حسب المادة 4 من القانون 94.12 هـ:

- ضباط الشرطة القضائية
- الأعوان الذين تنتدبهم الإدارة أو الوكالة لهذا الغرض
- موظفو الجماعات المكلفوون بذلك من طرف رؤساء مجالس الجماعات

358- المادة 65 من القانون 12.66 السالف الذكر

359- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.84.150 صادر في 2 أكتوبر المتصل بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها، الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984 ص 927

كل خبير، كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو الإبارة أو الوكالة.

أما فيما يخص مراقبة حالة بنايات المساجد، فقد ألت هذه المهمة إلى لجنة إقليمية حيث تضطلع على الخصوص بالمهام التالية:³⁶⁰

- وضع برنامج لمراقبة حالة بنايات المساجد الواقعة في دائرة نفوذها الترابي والসهر على تنفيذه.

- حصر قائمة المساجد التي يجب إخضاع بناياتها للخبرة التقنية

- المصاكرة على تقارير الخبرة المنجزة

- حصر قائمة المساجد التي تتطلب حالة بناياتها إصلاحات، وتلك التي يتعين هدمها وإعادة بنائها.

- إعداد تقارير حول نتائج اجتماعاتها وتوصياتها، ترفع إلى والي الجهة أو عامل العمالقة أو الإقليم لاتخاذ القرار بشأنها.

- إعداد تقرير سنوي عن حصيلة أشغالها، يتضمن بصفة خاصة وضعية بنايات المساجد الموجودة في دائرة نفوذها وتلك الآيلة للسقوط، والقرارات المتتخذة بشأنها.

- يرفع والي الجهة أو عامل العمالقة أو الإقليم نسخة من هنا التقرير السنوي إلى السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف والشؤون الإسلامية.

وطبقاً لأحكام المادة الخامسة من الظهير الشريف رقم 1435 (23 بوليو 2014) السالف الذكر، تتألف اللجنة الإقليمية لمراقبة حالة المساجد من:

- والي الجهة أو عامل العمالقة أو الإقليم أو من يمثله رئيساً

- ممثل عن المجلس العلمي المحلي

- ممثل عن المجلس الجماعي المعنى

- ممثل عن المجلس العلمي المحلي ممثلاً للسلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف والشؤون الإسلامية

- ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالتعبير

360. المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1435 (23 بوليو 2014) في شأن مراقبة حالة بنايات المساجد. الجريدة الرسمية عدد 6276 بتاريخ 24 بوليو 2014 الصفحة 6099

- ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى وسياسة المدينة

- ممثل عن الوكالة الحضرية

- ممثل عن مصالح الوقاية المدنية

ويمكن لوالى الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أن يدعو كل شخص من ذوي الخبرة في القطاعين العام أو الخاص للمشاركة في أشغال اللجنة بصفة استشارية.

يضطلع قسم التعهير بمصالح الولاية أو العمالة أو الإقليم بمهام كتابة اللجنة، وإعداد محاضر اجتماعاتها وتقاريرها، ومسك وثائقها والعمل على حفظ هذه الوثائق.

لقد حصر المشرع مهمة الرقابة ومعاينة المخالفات وإنجاز المحاضر بشأنها في فئة مخول لها صفة ضباط الشرطة القضائية عوض الإبقاء على المزاج في ممارسة هنا الاختصاص بينهم وبين ممارسي الشرطة الإدارية، فالشرطة القضائية تتدخل بعد اقتراف الجريمة أو أثناء ظهور وضعية مشبوهة حيث تكون مهمتها بعدية أو لاحقة لواقعة ما، عكس الشرطة الإدارية التي تتوكى الاستباقية والوقاية أي قبل ارتكاب الجريمة.

الفرع الثالث: مهام ضباط الشرطة القضائية في مجال المراقبة

طبقا لأحكام المادة 66 من القانون 12.90 والمادة 2-63 من القانون 25.90 والفصل 12 - 6 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 السالف ذكرها : يزاول المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو بطلب من السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية، بناء على إبلاغ بالمخالفة من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكایة.

يمكن لضابط الشرطة القضائية أو المراقب، معاينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، بناء على إذن كاتبي للنيابة العامة المختصة وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام.

يعين على المراقب في مجال التعهير والبناء، تطبيقا لمبدأ تلقائية المراقبة، أن يحرص على مباشرة إجراءات المراقبة داخل النطاق الترابي المحدد له في قرار تعينه، وذلك بكيفية دائمة ويقظة.

ولهذا الغرض يعد تقارير شهرية عن مختلف المخالفات التي قام بمعايتها ويوجهها إلى الجهة التي يتبع لها.³⁶¹

تنص الفقرة الثالثة من المادة 66 من القانون 12.66 السالف الذكر على: يقوم المراقب الذي عاين مخالفة من المخالفات السالفة الذكر، بتحرير محضر بذلك طبقا لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية³⁶² من أجل تفادي سقوط الدعاوى لعيوب المسطرة كما كان سابقا، وكذلك تمكين النيابة العامة من الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة.

هذا المحضر يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقا بنسختين مشهود بمقابقيهما للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة. ونرى أن هذا الإجراء له أهمية كبيرة بحيث يمكن النيابة العامة من تعميق البحث حول المخالفات وتحريك المتابعة بشأنها بما يحقق التوازن بين تحقيق المصلحة العامة وهي الحفاظ على المشهد العمراني وتحقيق مصالح الأفراد والمؤسسات الأخرى بتحديد عقوبات عادلة توازي حجم المخالفات المرتكبة.

توجه نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف.³⁶³

وتنص المادة 12 من المرسوم رقم 2.19.409 السالف الذكر على: تطبيقا لأحكام الفقرة الثالثة من المادة 66 من القانون 12.90 والفقرة الثانية من المادة 25.90 من القانون 63-2.

-361- المادة العاشرة من المرسوم رقم 2.19.409 السالف الذكر

-362- المحضر في مفهوم المادة السابقة هو الوثيقة المكتوبة التي يحررها ضابط الشرطة القضائية أثنا، ممارسة مهامه ويضمنها ما عاينه أو ما تلقاه من تصريحات أو ما قام به من عمليات ترجع لاختصاصه. دون الإخلال بالبيانات المشار إليها في مواد أخرى من هذا القانون أو في نصوص خاصة أخرى، يتضمن المحضر خاصة اسم محضره وصفته ومكان عمله وتاريخه، ويشار فيه إلى تاريخ وساعة إنجاز الإجرا، وساعة تحرير المحضر إذا كانت تختلف ساعة إنجاز الإجرا.

يتضمن محضر الاستماع هوية الشخص المستمع إليه ورقم بطاقة تعريفه عند الاقتناء، وتصريحاته والأجوبة التي يرد بها عن أسئلة ضابط الشرطة القضائية.

إذا تعلق الأمر بمشتبه فيه، يتعين على ضابط الشرطة القضائية إشعاره بالأفعال المنسوبة إليه. يقرأ المصرح بصريحته أو تتنى عليه، ويشار إلى ذلك بالمحضر ثم يدون ضابط الشرطة القضائية الإضافات أو التغييرات أو الملاحظات التي يبيها المصرح، أو يشير إلى عدم وجودها.

يوقع المصرح إلى جانب ضابط الشرطة القضائية على المحضر عقب التصريحات وبعد الإضافات ويدون اسمه بخط يده. وإذا كان لا يحسن الكتابة أو التوقيع يضع بصمته ويشار إلى ذلك في المحضر.

يصادق ضابط الشرطة القضائية والمصرح على التنشيطيات والإحالات.

يتضمن المحضر كذلك الإشارة إلى رفض التوقيع أو الإبصام أو عدم استطاعته، مع بيان أسباب ذلك.

-363- المادة 66 من القانون 12.66 السالف الذكر

والفقرة الثالثة من الفصل 12- 6 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 السالف ذكرها، يقوم المراقب بتحرير محضر معاينة مؤرخ ومرقم وموقع، يتضمن اسمه وصفته ومكان عمله، ويضمنه ما عاينه بالورش وما تلقاه عند الاقتضاء من تصريحات في شأن المخالف.

أما فيما يخص المباني الآيلة للسقوط، فالمراقب يزاول مهامه طبقاً للقوانين الجاري بها العمل، أو بطلب من رئيس مجلس الجماعة أو من السلطة الإدارية المحلية أو من الإدارة أو من الوكالة، وذلك بناء على إبلاغ بوجود بناء آيل للسقوط من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب من كل شخص تقدم بشكایة.

ومن أجل ذلك يسمح للمرابطين بالدخول إلى المباني الآيلة للسقوط.

يعد المراقبون تقريراً يتضمن وصف حالة البناء والإجراءات الواجب اتخاذها للرء الخطر.

المبحث الثاني: الزجر الإداري والقضائي للمخالفات

تعتبر الرقابة آلية أساسية في ضبط عمليات البناء وتتبعها في مختلف مراحلها، والمهام على احترامها لما هو مقرر في النظام العام العقاري، يأتي القانون المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، كاستجابة لاهتمام ذي بعدين، يتمثل الأول في بلورة إطار تدخل قوانين التعمير في مواجهة الخروقات والإختلالات التي يعرفها هذا الميدان، وذلك ببيان مختلف أنواع المخالفات كل في المجال الخاص به، ومساطر ضبطها، وتحديد مجال تدخل الأجهزة الإدارية والقضائية لما لها من آليات في فرض احترام قانون التعمير وضمان تطبيقه تطبيقاً سليماً على أرض الواقع، وعليه فقانون 12.66 حمل في طياته العديد من المستجدات المتعلقة بالتدابير الجزائية الإدارية لمراقبة مخالفات التعمير والبناء (المطلب الأول) والتداير الجزائية القضائية عند حدوث الفعل أو الجريمة (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الضرر الإداري للمخالفات

تعتبر سياسة التعمير على مستوى النظري والتطبيقي أحد الآليات التي تلجأ إليها الدولة والإدارة عموماً على صياغتها وتوظيفها لتلبية ضغوطات المحيط وتلبية حاجيات الأفراد المتزايدة للسكن.

غير أن هذه السياسة الطموحة ومهمها بلغت من أهمية، فإنها تواجه إكراهات ومعوقات تحد من فعالية السياسة المتبعة، بحيث لم تستطع القوانين المنظمة لمجال التعمير ببلادنا، الحد من مخالفات وجرائم التعمير، سواء على المستوى القانوني أو الثقافي.

وإذا كانت النصوص الجنائية تهدف أساساً إلى حماية النظام الاجتماعي جنباً إلى جنب مع باقي القوانين الأخرى التي لها علاقة بمجال التعمير، فإن مخالفات التعمير الواردة في القوانين المنظمة للقطاع، تهدف هي الأخرى إلى حماية التعمير في مجال توزيع المجال العراني للمدينة، وعدم المس بجماليتها، هنا بالإضافة إلى الارتباط الوثيق ما بين التعمير والظروف الصحية والاقتصادية ككل.

بالرغم من صدور مجموعة من القوانين التي لها صلة بمجال التعمير من عهد الحماية إلى يومنا هذا، ورغم اهتمام السياسات العمومية بال المجال الحضري، فإنها لم تفلح بعد في الحفاظ على التوازن العراني، سواء بين المدن فيما بينها أو بين المدينة والقرية وحتى داخل المدينة الواحدة. لذا نظم المشرع المغربي مراقبة حركات البناء وعمليات التجزيء وبناء المجموعات السكنية وتقسيم العقارات على مرحلتين: مرحلة الترخيص المسبق، ومرحلة تتبع تنفيذ الرخصة الممنوحة. فإذا كانت المرحلة الأولى وما تتطلبه من حقوق والتزامات لأصحاب الرخص والجهة المانحة مهمة جداً بالنسبة للجميع، فإن المرحلة الثانية لا تقل عنها أهمية، والتي من خلالها تسعى الجهات المختصة إلى التأكيد من توافر جميع الأوراش على الرخص المطلوبة.

الواقع بعد أن تكون السلطة المختصة قد سلمت للمعني بالأمر رخصة بالبناء أو التجزئة، ويقوم هنا الأخير بالشروع في الأشغال موضوع الرخصة، فإنه غالباً ما تثار بعد ذلك نزاعات أخرى تتصل في الغالب بهذه الأشغال المراد إقامتها سواء في طور الإحداث أو الذي تم فعلاً إحداثها والانتهاء من إقامتها، خاصة في الحالة التي يكون هناك إخلال من

جانبه بهذه الرخصة وعم التقييد بضوابط التعمير والجمالية، مما يستدعي في الغالب تدخل السلطات المختصة لتصحيح هذه الأوضاع في حالة ما إذا كانت الأشغال مخالفة لما رخص به، وبالتالي يمكن للإدارة بل من الواجب عليها أن تمارس حقها في معاقبة المخالف إدارياً. ويتنوع الزجر الإداري بحسب درجة خطورة الأفعال المخالفة: الأمر بإيقاف الأشغال، حجز المعدات والآليات والوسائل المستعملة، اتخاذ التدابير الازمة لإنهاء المخالفة، الأمر بهم الأشغال أو الأبنية المخالفة.

الفرع الأول : الأمر بإيقاف الأشغال

كغيرها من القوانين يساهم قانون التعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والظهير الشريف المتعلق بتوسيع نطاق العمارت القروية، في الحفاظ على النظام العام بمكوناته الثلاثة، الأمن العام، السكينة العامة، الصحة العامة، مما جعل مقتضيات البناء تعتبر في العرف القانوني عموماً بقواعد الضبط الإداري، لهذا سن مجموعة من التدابير الوقائية والاحترازية لمنع الانتفاع بالبنيات المخالفة لقوانين التعمير، والتي تشكل خطاً على سلامة المواطنين.³⁶⁴ أضف إلى هنا أن عدم احترام مقتضيات القوانين السالفة قد يؤدي حتماً إلى تضخم الأحياء الهمشية والعشوائية.

لهذا أعطى المشرع المغربي كامل الصلاحية للسلطات الإدارية أو بالأحرى للهيئات المكلفة بالمراقبة، اتخاذ قرارات في هذا الشأن من بينها الأمر بإيقاف الأشغال إلى حين تسوية الوضعية القانونية للمبني.

الفقرة الأولى: مفهوم الأمر بإيقاف الأشغال

يعد الأمر بإيقاف الأشغال من العقوبات الإدارية الأولى التي تعتمدتها السلطات المختصة لفرضها على المخالف لمقتضيات البناء، هنا الإجراء مخول للمراقب أو ضابط الشرطة القضائية بعد معاينة المخالفة، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة ما زالت في طور الإنجاز. ويرفق الأمر المنكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة.

فالأمر بإيقاف الأشغال يعتبر إجراء إدارياً من بين الإجراءات المعمول بها لإصلاح المخالفة

³⁶⁴- محمد فللون، القانون الجنائي في مواجهة انهيار المبني، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، السنة الجامعية 2012-2013 ص 205 السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة، جامعة عبد المالك

أو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل تنفيذها إلى جانب إجراء التسوية، وذلك عند مخالفه المخالف للنصوص القانونية والتنظيمية أثنا، تنفيذه للأشغال المتعلقة بالبناء والتجزيء وقبل الانتهاء منها.

يلغى الأمر الفوري بإيقاف الأشغال إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية. وذلك طبقاً للمادة 67 من قانون التعهير والمادة 3-63 من القانون المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والفصل 12-7 من ظهير 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية

ولعل اللجوء إلى هذا الأمر، يرجع في الحقيقة إلى رغبة المشرع في تفادي الأضرار التي يمكن أن تضر بالبيئة وال المجال، نتيجة عدم احترام شروط البناء من طرف المرخص له، فهذا الإجراء وقائي بالدرجة الأولى، يسمح بتدراك المخالفات وتفادي جسامتها واستفحالها. وإنما كان القانون 12.90 المتعلقة بالتعهير، والقانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وكذلك ظهير 25 يونيو بشأن توسيع نطاق العمارت القروية يمنحون لضباط الشرطة القضائية القيام بهذه التدابير، فإن الظهير³⁶⁵ المعتر بمتابة قانون المتعلقة بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها، ووفقاً لمقتضياته، فإن العامل هو الذي يأمر بإيقاف الأشغال، وذلك في حالة مخالفة أحكام الفصل الأول والثاني والثالث من الظهير المشار إليه أعلاه.

إن قرار الإيقاف هذا يثير عدة إشكاليات ويعتبر قراراً مؤثراً غير صادر عن جهة قضائية، مما قد يشكل استعماله تعسفاً من طرف الإدارة، وقد حاول الفقه³⁶⁶ والاجتهاد القضائي المغربي والمقارن وضع إطار عام لحدود هذه المسطرة من جهة، ومن جهة أخرى عن طبيعة الأشغال المأمور قانوناً بإيقافها، لأن النظم المقارنة - خصوصاً فرنسا - وفي الآونة الأخيرة، قد حدّدت تصوراتها لتطبيقات التعهير المستدام، كما مكنت عدة تحليلات تبعاً لذلك من معرفة أن تجاوز اختلالات السياسة العمرانية يبدأ من تسطير العلاقة بين قانون التعهير وقانون البيئة.³⁶⁷ فالاهتمام بالاستدامة أضحى مفروضاً في توجهات سياسة التعهير، كما أنه يحتم

³⁶⁵- الظهير الشريف بمتابة قانون رقم 150.1.84. صادر في 2 أكتوبر المتعلقة بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها، الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984 من 927

³⁶⁶- J. Moran deviller, Droit d'urbanisme ,9eme Edition Dalloz 2014 p 233

³⁶⁷- Denis Clerc, Claude Chalon, Gerard Magnin, Herve Vouillot: Pour un nouvel urbanisme, La ville au cœur de développement durable, Edition Yves Michel,adeles, Mars 2008 p 127

على المتدخلين في القطاع تجاوز الاهتمامات التقليدية لأجل تجديد حضري مواكب للتغيرات المحيط البشري والسوسيو اقتصادي.

إن صدور قرار إداري يقضي بوقف أشغال البناء، أو التجزيء من شأنه أن يرتب أثارة قانونيا قد يؤثر لا محالة على المراكز القانونية لأصحاب المشاريع وقد يسلها من أساسها ويفقد بذلك ثقة الأفراد في الإدارات، مما يدفع بهؤلاء إلى الطعن في قرار الإيقاف هنا أمام قاضي الإلغاء.

وتجر الإشارة أن المادة 67 من قانون التعهير والمادة 3-63 من القانون المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والفصل 12-7 من ظهير 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت الفروية، توضح توقيف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال البناء المكونة للمخالفة مازالت في طور الإنجاز. إن هذه النصوص تتحدث عن مخالفة في طور الإنجاز، أي بمفهوم المخالفة إذا ما انتهت الأشغال بالمخالفة، فإن قرار إيقاف الأشغال يصبح دون جدوى، ولا يمكن أن يمتد القرار إلى إيقاف كامل أشغال البناء، وإنما تكون بصدور الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه. فمثلاً إذا عاين المراقب ارتكاب مخالفة بالطابق الأول انتهت الأشغال بها، فلا يمكنه إصدار قرار بإيقاف أشغال البناء بكامل الطابق أو بمجموع الطوابق المكونة للبنية موضوع الترخيص بالبناء.

ومن خلال الواقع العملي يتم إصدار قرار بإيقاف الأشغال مع التشديد على سريانه على كافة الأشغال بالورش، وهو ما يعد تجاوزاً للقانون وقراراً مشوباً بعدم المشروعية يمكن الطعن فيه أمام القضاء.

الفقرة الثانية: الطعن في قرار إيقاف الأشغال

تعتبر قرارات الأمر بإيقاف الأشغال، قرارات إدارية مؤثرة في المراكز القانونية للمعنيين بها، ولها فإنها تخضع لرقابة قضائية واسعة عندما يتم الطعن فيها بالإلغاء. هنا وإن كان الأمر بإيقاف الأشغال في الوقت المناسب يعد أحسن إجراء يساعد على تدارك المخالفات التي لا تشكل إخلالاً خطيراً بضوابط التعهير والبناء، وي العمل على تفادي الانعكاسات السلبية المتمثلة في ضياع الجهد والمال. الأمر الذي يتطلب توسيع نطاق المراقبة ولا سيما أيام

العطل وأثناء الليل.³⁶⁸ فإنه في المقابل نظرا للأهمية التي تحظى به قرارات إيقاف الأشغال، فإن المشرع المغربي قد أحاطها بمجموعة من الضمانات التي يجب على الإدارة احترامها تحت طائلة تعرض قراراتها للإلغاء في حالة الطعن فيها أمام القضاء الإداري، حيث يجب أن تكون هذه القرارات صادرة عن سلطة مختصة، ووفقا للإجراءات والمساطر المقررة قانونا، وأن تصر طبقا للشرعية القانونية، وبناء على سبب أو علة تبرر إصدارها. ولهنا نجد أن دعوى الإلغاء تشكل أحسن أنواع الرقابة على الإدارة وأوفاها ضمانا لحقوق الأفراد، فهي ترمي إلى الحصول على إبطال عمل صادر عن سلطة إدارية، وتتميز عن الطعن بالنقض الذي يرمي إلى إبطال حكم قضائي، وعن دعوى التعويض التي تكون من اختصاص القضاء الشامل، وترمي إلى مسألة الدولة أو الجماعات أو المؤسسات العمومية عن الأضرار الناتجة عن تسيير مصالحها. ولهنا جئنا بنماذج لبعض الطعون بالإلغاء في قرارات إيقاف الأشغال.

المثال الأول: ومفاده الطعن بإلغاء قرار إيقاف أشغال لمعصرة الزيتون، حيث اعتبرت المحكمة الإدارية بوجدة، أن الإنماء بالبناء في الوسط القريري مطلوب في مناطق معينة ومحدة طبقا لمقتضيات ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية وقانون 12.90 المتعلق بالتعمير، وأن البناء خارج هذه المناطق لا يستدعي إلزامية الحصول على رخصة، وبما أن موقع البناء يوجد بمحاذة طريق غير جماعية، حيث اعتبرت إدارية وجدة أن قرار إيقاف الطاعن عن البناء، والحالة أنه لا يوجد لأية مخالفة قانونية تجيز اتخاذ مثل هذا القرار، ويجعل صدوره مشوبا بالتجاوز في استعمال السلطة ومعرض للإلغاء.³⁶⁹

المثال الثاني: يتعلق بطلب إلغاء قرار إيقاف الأشغال، الصادر عن عامل إقليم الناظور بحجة أن البقعة الأرضية المرخص بالبناء فوقها موضوع نزاع بين الطاعن وشخص آخر وأن هذا الأخير تطوع بجزء من الأرض المنكورة لإحداث شارع عمومي بالمدينة، واعتبرت المحكمة مسألة حصول الطاعن على رخصة البناء، وإدلائه بشهادة إدارية من رئيس المجلس الجماعي تفيد كون القطعة الأرضية لا يخترقها أي شارع أو طريق عمومي حسب مقتضيات تصميم التهيئة لمدينة العروي، فضلا عن مطابقة أشغال البناء التي يقوم بها الطاعن للرخصة المسلمة، فاعتبرت بذلك إدارية وجدة أن القرار المطعون فيه الصادر عن عامل إقليم

368- عبد الله حداد، قطاع الإسكان بالمغرب، دراسة قانونية وقضائية، مشورات عكاظ، الرباط 2003 ص 205

369- حكم المحكمة الإدارية بوجدة رقم 121 بتاريخ 1998/6/23 في الملف رقم 96/954 غ بين أحمد لبخيت ضد رئيس المجلس الجماعي لجماعة لكفait.

الناظور، مشوب بتجاوز السلطة لعيوب انعدام السبب.³⁷⁰

إلى جانب هنا يطرح السؤال في هذا الصدد هل الأمر الفوري بإيقاف الأشغال يعد قراراً إدارياً قابلاً للطعن بالإلغاء أم مجرد إجراء تمهدى لاتخاذ القرار القابل للطعن بالإلغاء؟

هناك من يعتبر أن الأمر بإيقاف الأشغال يعد إجراء تمهدى، وهو ما أكدته إدارية وجدة في حكمها عدد 708 الصادر بتاريخ 4/4/2018 في الملف عدد 7110/07/2018 الذي أكد بأن الأمر بإيقاف الأشغال يعتبر إجراء تمهدى غير قابل للطعن بالإلغاء، معللة ذلك بحيثية جاء فيها:

الأمر محل الطعن لا يشكل قراراً إدارياً بالمفهوم القانوني للقرار الإداري الصادر عن الإدارة في الشكل الذي تفصح فيه عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني مما يعني أنه يعد مجرد إجراء تنفيذى ومن الأعمال المادية.

لكن أغلب المحاكم الإدارية اعتبرته قراراً إدارياً مؤثراً في المركز القانوني للأطراف وبالتالي قابل للطعن في حكم المحكمة الإدارية بالرباط عدد 873 الصادر بتاريخ 11/02/2000 في الملف عدد 394/99 اعتبرت قرارات إيقاف الأشغال وإن كانت مجرد إجراء احترازي الهدف منه تفادي التمايي في المخالفة المرتكبة من طرف المخالف في انتظار اتخاذ القرار الملائم، فإنه بالنظر لخطورة هذه القرارات وما يمكن أن يتربّع عنها من مساس واضح بالمراكم القانونية والمادية للأطراف، فإنها تبقى ذات صبغة تنفيذية وبالتالي مستجعة لعناصر ومقومات القرار الإداري وقابلة من تم للطعن فيها بالإلغاء اعتباراً للآثار الخطيرة التي يمكن أن تترتب عنها.

الفرع الثاني : حجز المعدات والآليات والوسائل المستعملة

سعياً من المشرع المغربي إلى ثني المخالفين عن ارتكاب مخالفات التعمير، والتدخل للhilولة دون اكتمال المخالفات التي شرع في ارتكابها المخالفون، قصد إيقافها وإنهاها، منح للمراقب أو ضابط الشرطة القضائية عند عدم امتثال المخالف إلى الأمر بإيقاف أشغال المخالفات، صلاحية حجز المعدات والآليات والوسائل المستعملة في البناء التي من شأنها أن تعيق إنها، البناء المخالف.

³⁷⁰- حكم المحكمة الإدارية بوجدة عدد 8 بتاريخ 17/01/2001، ملف رقم 91/2000 غ، بين أحجميدة لقويرة بن عبد القادر ضد عامل إقليم الناظور.

كما للمرأقب أو ضابط الشرطة القضائية اتخاذ تدابير أكثر تأثيرا وردها بإغلاق الورش ووضع الأختام عليه، مع تحrir محضر تفصيلي بذلك، يوجهه إلى وكيل الملك وعند عدم امتناع المخالف للأوامر الصادرة عن ضابط الشرطة القضائية بإيقاف الأشغال أو الاعتراض على حجز المعدات ومواد البناء، يجعله في وضعية العصيان لقرارات صادرة عن السلطة العامة.

يمكن للمخالف أن يطلب من الجهة القضائية المختصة إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات ومواد البناء.

في حالة الحكم بالإدانة، تأمر المحكمة بمصادرة الأشياء المحجوزة مع حفظ حقوق الأشخاص حسني النية.³⁷¹

ومن أجل تطبيق أحكام الفقرة 3 من المادة 67 من القانون رقم 12.90 والفقرة 2 من المادة 3 من القانون 25.90 والفقرة 2 من الفصل 12-7 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 السالف ذكرها، يتعين على المرأة في حالة حجز المعدات ومواد وأدوات البناء القيام بما يلي:

- تحrir محضر تفصيلي يرفقه بمحضر معاينة المخالفة، يتضمن تعدادا ووصفا للأشياء المحجوزة، مع الإشارة إلى حضور مرتكب المخالفة أو غيابه، عند جرء ووصف الأشياء المحجوزة، وكذا التصريحات التي أدلى بها، مع توقيع هذا الأخير على المحضر أو الإشارة إلى رفضه التوقيع عليه، كما يرفق هنا المحضر بصور فوتوغرافية للأشياء المحجوزة، تحمل تاريخ وساعة التقاطها.

- اتخاذ التدابير الضرورية لنقل المحجوزات إلى المحجز الجماعي

- اتخاذ إجراءات تعين حارس على الأشياء المحجوزة، إذا ما تقرر الإبقاء عليها بموقع المشروع.

- إخبار كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضرية بالتدابير والإجراءات المتخذة.³⁷²

³⁷¹- المادة 67 من القانون 12.90 والمادة 3-63 من القانون 25.90 والفصل 12-7 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 السالف ذكره.

³⁷²- المادة 13 من المرسوم رقم 2.19.409 السالف ذكره

وتضيف المادة 14 من المرسوم المتعلق بتحديد كيفيات مراقبة وزجر المخالفات في مييان التعمير والبناء، أنه : يتعين على المراقب، عند اتخاذه لقرار إغلاق الورش، القيام بما يلي:

- اتخاذ التدابير اللازمة لإخلاء موقع الورش من العاملين به
 - تثبيت لوحة بارزة عند مدخل الورش، تشير إلى إغلاقه
 - إغلاق الورش ووضع الأختام على المنافذ والأقفال إن وجدت، مع وضع الحواجز، عند الاقتضاء في منافذ الورش.
 - تبليغ المخالف فوراً بنسخة من محضر الإغلاق
 - إخبار كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضرية بالتدابير والإجراءات المتخذة.
- ومن أجل قيامه بأعماله بكل نجاعة، يمسك المراقب في مجال التعمير والبناء، سجلاً مرمقاً يضمنه تاريخ وساعة ومكان إجراء المعاينات، ومراجعة المحاضر والأوامر والإحالات إلى الجهات المعنية. ويؤشر على صفحات هذا السجل وكيل الملك التابع له النطاق الترابي، الذي يزاول فيه المراقب مهامه.³⁷³

والملحوظ على القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، أنه أعطى لضباط الشرطة القضائية إمكانية القيام في حالة عدم تقيد المخالف بالأمر بإيقاف الأشغال في الحال، القيام بحجز المعدات والأدوات ومواد البناء وكذا إغلاق الورش ووضع الأختام عليه، وتحرير محضر تفصيلي بذلك، يتم توجيهه إلى وكيل الملك.

وهذه الإمكانية وإن لم تكن منصوص عليها قانوناً قبل التنصيص عليها في قانون 66.12 فقد كانت تمارس بكيفية عملية من قبل ضباط الشرطة القضائية، وهي إمكانية كانت تثير عديد من الإشكاليات وما إذا كان ضباط الشرطة القضائية من حقهم مباشرة هذا الإجراء.

غالباً ما كانت تثير منازعات تتعلق بالطالب بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالمعنيين بالأمر جراء حجز المعدات والأدوات وإغلاق الورش.

الغرفة الإدارية بمحكمة النقض سبق لها من خلال قرارها عدد 3/511 الصادر بتاريخ 2017/4/27 في الملف الإداري عدد 3227/3/4، أن قضت برفض طلب النقض

³⁷³- المادة 15 من المرسوم المتعلق بتحديد كيفيات مراقبة وزجر المخالفات في مييان التعمير والبناء السالف الذكر.

نـد القرار عـد 657 الصـادر عن محـكمة الاستئناف الإدارـية بـمراكـش بـتـاريـخ 13/4/2016 فـي المـلف رـقم 1163/7206/2017 وـفيـما قـضـى بـه مـن إـلـغـاء لـلـحـكـم الصـادر عن المحـكـمة الإـدارـية بـمراكـش فـيـما قـضـى بـه مـن الـحـكـم عـلـى الدـوـلـة المـغـرـبـيـة (وزـارـة الدـاخـلـيـة) بـأـدـائـه لـفـائـهـا لـفـائـهـةـهـيـ المـدـعـي تـعـويـضـاـ مـبـلـغـهـ 150.000,00 دـرـهـم كـتـعـويـضـ عن هـدمـ الـبـنـاءـ وـإـتـلـافـ موـادـ الـبـنـاءـ وـالـحرـمانـ مـنـ الـاستـغـالـ.

الفـرعـ الثـالـثـ: اـتـخـاذـ التـدـابـيرـ الـلـازـمـةـ لـإـنـهـاءـ الـمـخـالـفـةـ

لا يـكـفـيـ تـحـرـيرـ مـحـضـرـ فيـ حـقـ الـمـخـالـفـ بـشـأنـ الـمـخـالـفـةـ المسـجـلـةـ، كـمـ لاـ يـكـفـيـ الـأـمـرـ بـإـيقـافـ الـأـشـغالـ، حـيـثـ إـنـ لمـ يـتـبـعـهـ إـجـرـاءـ إـدـارـيـ أـكـثـرـ تـأـثـيرـاـ وـمـحـدـدـ الـأـجـلـ، فـلـنـ تـتـحـقـقـ الـغـاـيـةـ مـنـ سـيـاسـةـ الرـدـعـ التـعـهـيرـيـةـ. لـذـكـ نـظـمـ الـمـشـرـعـ آـلـيـةـ اـتـخـاذـ التـدـابـيرـ الـلـازـمـةـ لـإـنـهـاءـ الـمـخـالـفـةـ، فـقـدـ عـمـلـ الـقـوـانـينـ 12.90ـ الـمـتـعـلـقـ بـالـتـعـهـيرـ،³⁷⁴ وـالـقـانـونـ 25.90ـ الـمـتـعـلـقـ بـالـتـجـزـئـاتـ الـعـقـارـيـةـ وـالـمـجـمـوعـاتـ السـكـنـيـةـ وـتـقـسـيمـ الـعـقـارـاتـ،³⁷⁵ وـكـذـلـكـ ظـهـيرـ 25ـ يـوـنـيوـ 1960ـ الـمـتـعـلـقـ بـتوـسيـعـ نـطـاقـ الـعـمـارـاتـ الـقـروـيـةـ.³⁷⁶ عـلـىـ منـحـ سـلـطـةـ إـصـارـهـاـ لـجـهـةـ وـاحـدـةـ شـأنـهاـ شـأنـ إـصـارـ الـأـمـرـ بـإـيقـافـ الـأـشـغالـ، وـهـوـ الـمـرـاقـبـ ضـابـطـ الشـرـطـةـ الـقـضـائـيـةـ وـالـمـرـاقـبـ الـمـخـولـ لـهـ صـفـةـ ضـابـطـ شـرـطـةـ قـضـائـيـةـ، الـذـيـ عـاـيـنـ الـمـخـالـفـةـ، بـشـرـطـ إـنـاـ كـانـتـ الـمـخـالـفـةـ الـمـرـتكـبةـ يـمـكـنـ تـارـكـهاـ أوـ تـجاـوزـهاـ باـعـتـبارـهاـ لـأـشـغالـ كـبـيرـةـ فـيـ مـجـالـ التـعـهـيرـ وـالـبـنـاءـ وـالـتـجـزـيـءـ، وـضـربـ لـذـكـ أـجـلـ لـأـيـقـلـ عـنـ عـشـرـةـ أـيـامـ وـلـاـ يـتـجـاـوزـ شـهـرـ وـاحـدـاـ. وـعـلـيـهـ فـاتـخـاذـ التـدـابـيرـ الـلـازـمـةـ لـإـنـهـاءـ الـمـخـالـفـةـ تـعـتـبـرـ مـنـ الـقـرـارـاتـ الـلـازـمـةـ وـالـوـاجـبـ تـبـلـيـغـهـاـ لـلـمـخـالـفـ معـ اـحـتـرـامـ الـأـجـالـ الـمـضـرـوبـ لـذـكـ، وـلـكـ هـذـاـ الـإـجـرـاءـ لـأـيـحـولـ دـوـنـ مـتـابـعـتـهـ قـضـائـيـاـ سـوـاءـ أـرـجـعـ الـحـالـةـ كـمـ كـانـتـ عـلـيـهـ أوـ

374- تـنـصـ المـاـدـةـ 68ـ مـنـ الـقـانـونـ 12.90ـ الـمـتـعـلـقـ بـالـتـعـهـيرـ عـلـىـ: يـصـرـ الـمـرـاقـبـ الـذـيـ عـاـيـنـ الـمـخـالـفـةـ أـمـرـاـ إـلـىـ الـمـخـالـفـ بـاتـخـاذـ التـدـابـيرـ الـلـازـمـةـ لـإـنـهـاءـ الـمـخـالـفـةـ فـيـ أـجـلـ لـأـيـقـلـ لـأـيـقـلـ عـنـ عـشـرـةـ (10)ـ أـيـامـ وـلـاـ يـتـجـاـوزـ شـهـرـ وـاحـدـاـ، إـنـاـ كـانـتـ الـأـفـعـالـ الـمـكـوـنـةـ لـلـمـخـالـفـةـ يـمـكـنـ تـارـكـهاـ لـكـونـهاـ لـأـمـلـ إـخـلـاـ خـطـيرـاـ بـضـوابـطـ التـعـهـيرـ وـالـبـنـاءـ، الـتـيـ تـمـ خـرـقـهاـ وـبـلـغـ بـنـلـكـ كـلـاـ مـنـ الـسـلـطـةـ الـإـدـارـيـةـ الـمـلـحـلـيـةـ وـرـئـيـسـ الـمـجـلـسـ الـجـمـاعـيـ وـمـيـرـ الـوـكـالـةـ الـحـضـرـيـةـ.

375- تـنـصـ المـاـدـةـ 4-63ـ مـنـ الـقـانـونـ 25.90ـ عـلـىـ: يـصـرـ الـمـرـاقـبـ الـذـيـ عـاـيـنـ الـمـخـالـفـةـ أـمـرـاـ إـلـىـ الـمـخـالـفـ بـاتـخـاذـ التـدـابـيرـ الـلـازـمـةـ لـإـنـهـاءـ الـمـخـالـفـةـ فـيـ أـجـلـ لـأـيـقـلـ لـأـيـقـلـ عـنـ عـشـرـةـ (10)ـ أـيـامـ وـلـاـ يـتـجـاـوزـ شـهـرـ وـاحـدـاـ، إـنـاـ كـانـتـ الـأـفـعـالـ الـمـكـوـنـةـ لـلـمـخـالـفـةـ يـمـكـنـ تـارـكـهاـ لـكـونـهاـ لـأـمـلـ إـخـلـاـ خـطـيرـاـ بـضـوابـطـ التـعـهـيرـ وـالـبـنـاءـ، الـتـيـ تـمـ خـرـقـهاـ وـبـلـغـ بـنـلـكـ كـلـاـ مـنـ الـسـلـطـةـ الـإـدـارـيـةـ الـمـلـحـلـيـةـ وـرـئـيـسـ الـمـجـلـسـ الـجـمـاعـيـ وـمـيـرـ الـوـكـالـةـ الـحـضـرـيـةـ..

376- يـنـصـ الـفـصـلـ 8-12ـ مـنـ ظـهـيرـ 25ـ يـوـنـيوـ 1960ـ بـشـانـ توـسيـعـ نـطـاقـ الـعـمـارـاتـ الـقـروـيـةـ عـلـىـ: يـصـرـ الـمـرـاقـبـ الـذـيـ عـاـيـنـ الـمـخـالـفـةـ أـمـرـاـ إـلـىـ الـمـخـالـفـ بـاتـخـاذـ التـدـابـيرـ الـلـازـمـةـ لـإـنـهـاءـ الـمـخـالـفـةـ فـيـ أـجـلـ لـأـيـقـلـ لـأـيـقـلـ عـنـ عـشـرـةـ (10)ـ أـيـامـ وـلـاـ يـتـجـاـوزـ شـهـرـ وـاحـدـاـ، إـنـاـ كـانـتـ الـأـفـعـالـ الـمـكـوـنـةـ لـلـمـخـالـفـةـ يـمـكـنـ تـارـكـهاـ لـكـونـهاـ لـأـمـلـ إـخـلـاـ خـطـيرـاـ بـضـوابـطـ التـعـهـيرـ وـالـبـنـاءـ، الـتـيـ تـمـ خـرـقـهاـ وـبـلـغـ بـنـلـكـ كـلـاـ مـنـ الـسـلـطـةـ الـإـدـارـيـةـ الـمـلـحـلـيـةـ وـرـئـيـسـ الـمـجـلـسـ الـجـمـاعـيـ وـمـيـرـ الـوـكـالـةـ الـحـضـرـيـةـ.

³⁷⁷ استمر في تعنته، ويبقى للقضاء سلطة تقيير ذلك.

الفرع الرابع : الأمر بهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة

يعتبر هدم الأبنية المخالفة للقانون من أقصى إجراءات الردع الإداري وأكثرها أهمية على الإطلاق لأنّه يساهم في محو آثار المخالفات بصفة نهائية، فعقوبة الهدم تماثل عقوبة الإعدام لأن كلاهما يؤدي إلى وضع نهاية للمنفذ عليه فهي عقوبة قاسية أريد من خلالها ضمان زجر فعال لمخالفات البناء.³⁷⁸

الفقرة الأولى : مفهوم قرار الهدم

الهدم هو إزالة البناء المخالف كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له.³⁷⁹

من خلال هذا التعريف، يمكن تقسيم قرار الهدم إلى نوعين: هدم كلي يشمل إزالة المبني القائم كله حتى سطح الأرض، وجزئي يقتصر على هدم جزء من المبني القائم بحيث يصبح الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال بعد ذلك،³⁸⁰ لذا ميز الفقه المصري بين عقوبة الهدم وعقوبة التصحيح.

فالهدم يعني الإزالة الكلية للأعمال موضوع المخالفات سواء كان هنما كلياً أو جزئياً، حيث يتم رفع أسباب المخالفات بالكامل، بمعنى إعدام الأعمال المخالفات ومحو آثرها من الوجود تماماً.

أما التصحيح فهو مجرد إزالة جزئية للأعمال المخالفات، وغير المطابقة للقانون فقط.³⁸¹

كما يختلف الهدم، كعقوبة لمخالفة نصوص التعمير وضوابطه، أو الضوابط المضمنة في النصوص المكملة له، الذي تتولاه السلطة المختصة كجزء على المخالفات المرتكبة، عن الهدم

377- خالد فخار، رجل السلطة وممارسة مهام الشرطة القضائية في مجال التعمير والبناء، على ضوء القانون رقم 66.12 مطبعة الأمنية الرباط، النشر والتوزيع مكتبة الرشاد سطات 2017 ص 69

378- سعيد الوردي ، مراقبة وجرائم المخالفات في مجال التعمير والبناء ، الطبعة الأولى ، مطبعة أنفو- برانت فاس 2017 ص 87

379- Dominique Moreno, Le juge judiciaire et le droit de l'urbanisme, L.G.D.J P 171

380- محمد المنجي، جرائم المباني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر 1987 ص 61

381- عبد الوهاب عرفة، التعليق على قوانين البناء والهدم، مطبعة الإشعاع 1997 ص 137

النتائج عن كل عملية يقدم عليها شخص معنوي أو ذاتي لهدم بنا، قائم بازالته برمته أو إزالة جزء منه.

وعرفت محكمة النقض المصرية الهدم بإزالة البناء كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المنهى غير صالح للاستعمال فيما أعد له، وأشارت إلى أن المقصود بالهدم الكلي، الإزالة التامة للمبنى أو الهدم الجزئي، فهو إزالة جزء فقط من المبنى على وجه يعتبر الجزء المنهى غير صالح للاستعمال للضرر المعد له.³⁸²

أما في فرنسا فقد نصت المادة L.430.2 من مدونة التعهير على ما يلي:

«يجب على كل شخص يرغب في هدم كل أو جزء من المبنى لأي استخدام، أن يحصل على رخصة الهدم. هنا الالتزام مفروض على كل من الهيئات العمومية أو الخاصة»³⁸³

أما في القانون المصري، فنصت المادة الرابعة من القانون رقم 106 لسنة 1976 المتعلقة بتنظيم أعمال البناء المعجل بالقانون رقم 30 لسنة 1983 على أنه : لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

الفقرة الثانية: الحالات التي يمكن اللجوء فيها إلى الهدم

إن قرار الهدم يشكل عقوبة إدارية في حق المخالف لضوابط قوانين التعهير والتجزيء، شريطة احترام السلطات المختصة في حالة اتخاذه للمقتضيات التشريعية والتنظيمية، غير أنه وفي حالة تجاوز السلطة من طرف الإدارة يصبح القضاء الإداري الملاذ الأخير للحد من تجاوز الإدارة لسلطتها.

382- حامد عبد الله الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء، بدون ترخيص، الطبعة الثانية ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 1994 ص 35

383- Quiconque désire démolir tout ou une partie du bâtiment a quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable, obtenir un permis de démolir, cette obligation s'impose aux collectivités publiques, comme aux personnes privées. Jean Pierre Torget, Le permis de démolir, in Encyclopédie des collectivités locales dirigée par F Paul Benoit ,Dalloz p 8537-2

ويتم اللجوء إلى الأمر بالهدم في المخالفات التي لا يمكن تداركها، وقد تم تنظيمه طبقاً للمقتضيات القانونية الواردة في المواد 68 و 69 و 70 و 80-1 من القانون 12.90 المتعلقة بالتعهير، وفي المواد 63-4 و 63-5 و 63-6 و 71-1 من القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وفي الفصول 12-8 و 9-12 و 19 و 21 من ظهير توسيع نطاق العمارت القروية.

والأمر بهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة تتم مباشرةً طبقاً للنصوص السالفة الذكر، من طرف السلطة الإدارية المحلية، إذا لوحظ أن المخالف لم يحترم الأجل المحدد في مدة عشرة أيام ولا أن يتجاوز شهراً واحداً باتخاذ التأثيرات اللاحقة لإنها المخالفة التي سبق التطرق إليها. ويبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم.

زيادة على هذا كله، يمكن إصدار الأمر بالهدم، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو كان البناء غير مطابق للرخصة المسلمة في شأنه من حيث عدم تقييده بالعلو المسموح به بزيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية أو بالموقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو باستعمال المواد أو الطرق المحظورة في البناء أو بالغرض المخصص له البناء.

غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام ببناء على ملك من الأموال العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية، وكنا الأرضي التابعة للجماعات السالالية، من غير رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك، أو في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعهير، يجب على السلطة الإدارية المحلية أن تقوم بهنها تلقائياً وعلى نفقة المخالف.

وفي جميع الأحوال لا يحول هدم الأشغال أو البناء غير القانوني دون تحريك الدعوى العمومية ولا يتربّع عنه سقوطها إذا كانت جارية.³⁸⁴

الفقرة الثالثة: الجهة المكلفة بالهدم

قد لا تكفي الغرامة لردع المخالف، باعتبارها عقوبة أصلية، فاستناداً لمقتضيات المادة 69 من القانون 12.90 المتعلقة بالتعهير، والمادة 63-5 من القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات

-384- المادة 69 من القانون 12.90 المتعلقة بالتعهير السالف الذكر

العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والفصل 12-9 من ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية، « لا يحول هدم الأشغال أو البناء غير القانوني دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترب عنده سقوطها إذا كانت جارية ». بل قد تحتاج العقوبة الأصلية إلى عقوبة تكميلية، مثل الحكم بالهدم إلى جانب الغرامة .

وهكذا إذا أصدرت السلطة الإدارية المحلية الأمر بهدم بناء مخالف للمقتضيات القانونية والتنظيمية، ولم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك، تولت لجنة إدارية القيام بذلك داخل أجل لا يتعدي 48 ساعة، وعلى نفقة المخالف.

واللجنة الإدارية المكلفة بالهدم تتالف بالإضافة إلى الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيسا، وكذا رئيس مجلس الجماعة أو من يمثله من الأعضاء التالي بيانهم:

- ممثل عن المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعهير.
- ممثل عن المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة عند الاقتضاء.

ممثل عن مصالح الوقاية المدنية.³⁸⁵

وطبقا لأحكام المادة 18 من المرسوم رقم 19.409 السالف الذكر، يتم استدعاء اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم من طرف رئيسها، كما يمكن له استدعاء كل هيئة أو شخص آخر يرى فائدة في حضوره، لا سيما ممثل عن المصالح المكلفة بتسيير مرفق توزيع الماء والكهرباء وبباقي الشبكات الأخرى عند الاقتضاء.

الفقرة الرابعة: كيفيات تنفيذ عملية الهدم

إذا كانت عقوبة الهدم سواء الكلي أو الجزئي، سواء كانت صادرة من طرف القضاء أو السلطة الإدارية المختصة، فإنها لم تراع جوانب أخرى، بحيث تمد السلطات على تسخير قوة عمومية ، وبآلات معينة وما يصاحب ذلك من فوضى أحياناً مصير المبني المجاورة حيث يحدث أحياناً تصدعات وتشققات، فمن المسؤول عن تعويض هذه الأضرار؟. ولهذا عمل المشرع على تنظيم عملية الهدم بتعديل وتميم قوانين التعهير والتجزيء . وهكذا وطبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 12.90 والمادة 4-63 من القانون رقم 25.90 والفصل

385- المادة 17 من المرسوم المتعلقة بتحديد كيفيات مراقبة وجزر المخالفات في ميدان التعهير والبناء، السالف الذكر

12- من الظهير الشريف رقم 1.60.063 السالف ذكرها، توجه السلطة الإدارية المحلية للمخالف الذي امتنع داخل الأجل المضروب له، عن تنفيذ الأمر الموجه إليه بهدم الأشغال أو الأبنية، إنذارا، عبر كافة وسائل التبليغ القانونية، من أجل إخلاء البناء من معتمرتها وإفراغها من مشتملاتها، وذلك داخل أجل أقصاه 48 ساعة.

وتشير المادة 29 من المرسوم رقم 2.19.409 السالف الذكر: إذا انقضى أجل 48 ساعة دون أن يمثل المخالف للإنذار المنكور أعلاه، تقوم السلطة الإدارية المحلية بتحرير محضر امتناع يتضمن الإشارة إلى تاريخ ومراجعة تبليغ الأمر بهدم الأشغال والأبنية موضوع المخالفة وتاريخ ومراجعة الإنذار بإخلاء المبني من معتمرته وإفراغه من مشتملاته، توجهه فورا إلى النيابة العامة المختصة.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإخلاء المحل من معتمرته وإفراغه من مشتملاته بعد إشعار النيابة العامة المختصة بذلك.

وطبقا لأحكام المادة 21، يجب على اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم أن تتأكد، قبل الشروع في عملية الهدم، من اتخاذ التدابير التالية:

- إعداد تقرير تقني، عند اللزوم، بطلب من السلطة الإدارية المحلية، يتضمن وصفا للعقار موضوع الهدم وتحديد الكيفيات المناسبة لهدمه، وكذا التدابير الوقائية لحماية البناء والعقارات المجاورة له من الأضرار المحتملة لأشغال الهدم.

- تحرير محضر باسماء معتمرى المبني، يتضمن جردا لمشتملاته

- إخبار أصحاب البناء والعقارات المجاورة بتاريخ الشروع في عملية الهدم وتوقيتها.

- إخلاء المبني موضوع المخالفة من معتمرته

- تأمين منطقة الهدم من أجل العموم والأشخاص المشرفين على هذه العملية، وذلك بموازرة القوة العمومية عند الاقتضاء.

- إيداع مشتملات المحل موضوع المخالفة بالمحجز الجماعي عند الاقتضاء،

يمكن للجنة الإدارية المكلفة بالهدم أن تعهد، حسب حجم ونوع وطبيعة المبني بتنفيذ الهدم إلى مقاولة متخصصة.

فور الانتهاء من عملية الهدم، يتم تحرير محضر بذلك، يوقعه جميع أعضاء اللجنة

الحاضرين، ويوجه رئيسها نسخة منه إلى كل من وكيل الملك المختص والسلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضريّة.³⁸⁶

في الحالات التي يتعذر فيها القيام بعملية الهدم أو إتمامها، يتم إعداد تقرير من قبل اللجنة يوْقِعُه أعضاؤها الحاضرون، ويشار فيه إلى الصعوبات التي حالت دون القيام بعملية الهدم أو إتمامها.

يوجه رئيس اللجنة التقرير المنكور في الفقرة السابقة إلى وكيل الملك المختص وإلى السلطة الإدارية المحلية.

عند انتفاء الصعوبات التي حالت دون تنفيذ عملية الهدم، وبناً على طلب من السلطة الإدارية المحلية، يوجه رئيس اللجنة الدعوة إلى أعضائها لاستئناف عملية الهدم من جديد مع مراعاة الإجراءات والتدابير السالفة الذكر.³⁸⁷

يلتزم رئيس اللجنة بالنفقات الالزامية لتمويل عملية الهدم، على أن يتم تحصيل جميع المصاري夫 المترتبة عن هذه العملية، بواسطة أمر بتحصيل المداخليل يوجه إلى المخالف، يتضمن جرداً بجميع نفقات الدراسات والأشغال المتعلقة بعملية الهدم، وذلك عملاً بمقتضيات القانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.³⁸⁸

الفقرة الخامسة: الطعن في قرار الهدم

بالرغم من كون الأمر بالهدم يعد إجراً لتبسيير المجال، ويصدر في إطار الضبط الإداري، فإن هذا القرار يجب أن يكون مطابقاً للقانون، وخاصة لشكليات المادة 68 من القانون المتعلق بالتعهير، والمادة 4-63 من القانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية، والفصل 8-12 من الظهير الشريف المتعلق بتوسيع نطاق العمارت القروية.

وفي جميع الأحوال فإن السلطة الإدارية المحلية هي المختصة بإصدار قرار الهدم، الذي يتم تنفيذه من طرف لجنة إدارية على نفقة المخالف، إنما لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لهنا الأخير.

إلا أنه لخطورة قرارات الهدم فقد ارتأى المشرع المغربي، وحماية لمركز الطاعن من

386- المادة 22 من المرسوم المتعلق بتحديد كيفيات مراقبة وجزر الحالات في ميدان التعهير والبناء، السالف الذكر

387- المادة 23 من نفس المرسوم أعلاه

388- المادة 24 من نفس المرسوم أعلاه

القرارات³⁸⁹ حيث تتعدد أوجه الطعن بالإلغاء في قرارات الهدم، إما لعيب عدم الاختصاص، أو عدم احترام الشكليات المطلوبة لاتخاذ القرار، أو لعيب الانحراف في استعمال السلطة، أو لعيب انعدام السبب، أو لعيب الشطط في تجاوز السلطة لوقف تنفيذ قرارات الهدم، إذ نجد مجموعة من الضمانات القانونية المخولة للمخالف، تمثل في بعض الشروط الشكلية، وذلك من خلال اقتراح طلب إيقاف التنفيذ بدعوى الإلغاء، بالإضافة إلى قيدين آخرين يتعين مراعاتها من ناحية الشكل وهما:

- أن يكون القرار المطلوب إيقافه إيجابياً وله قوة تنفيذية

- أن يكون القرار لم ينفذ بعد.³⁹⁰

إلا أن القاعدة العامة هي أن القرارات الإدارية الصادرة لهدم البناء المخالف للقانون تنفذ بطريقة مباشرة بعد استكمال جميع الإجراءات والمساطر المنصوص عليها في قوانين التعمير والتجزيء.

وتجير بالذكر، على أن الإدارة تبقى ملزمة باتباع جميع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 66 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، والمادة 63 - 2 من القانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذلك الفصل 112 - 6 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية.

وهذا ما ذهبت إليه المحكمة الإدارية بالرباط، في قضية محمد بنائي: حيث تقدم الطاعن بمقال يعرض فيه، بأنه بناء على محضر معاينة محرر بتاريخ 1995/02/08 من قبل عون جماعة الرباط - حسان، صدر أمر بهدم البناء المخالف للقانون، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وأنه بالرجوع إلى محضر المعاينة يتبيّن أن رئيس مجلس الجماعة، يقوم بإيداع شكوى لدى وكيل الملك ليتولى متابعة المخالف، وان محضر المعاينة لم يوجه أصلاً إلى رئيس مجلس الجماعة، وإنما وجه إلى والي الرباط وسلا الذي قام بإيداع شكوى، وذلك خرقاً لمقتضيات المادة 66 وأن هذا الإيداع يغير خرقاً للقانون 12.90 وأنه من جهة أخرى لم يتوصل بمحضر محرر من طرف المأمور الذي عاين المخالفة.

³⁸⁹ - محمد الأعرج، المنازعات المترتبة عن تطبيق قانون التعمير في قرارات وأحكام القضاء الإداري المغربي، المجلة المغربية

للإدارة المحلية والتنمية ، العدد 74 مايو - يونيو السنة 2007 ص 61
³⁹⁰ - الشريف البقالي، طلب وقف قرارات هدم البناء المخالف لقوانين التعمير، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 74، مايو - غشت السنة 2007 ص 79

وحيث إن تدخل الوالي المباشر حسب نص القانون لا يكون إلا في حالات مخالفات البناء،
الخطيرة.

وحيث إن الطاعن في هذه النازلة قام ببناء، غرفته بفنا، العمارة وهو عمل لا يرقى إلى
المخالفات الخطيرة المنصوص عليها في القانون التي تستوجب تدخل العامل أو الوالي
مباشرة، مما يكون معه القرار المطعون فيه مشوبا بتجاوز السلطة لغير مخالفة القانون
ويتعين بالتالي التصریح بـإلغائه.

كما قضت المحكمة الإدارية بالرباط أيضا برفض طلب إلغاء قرار الهدم المطعون فيه من
قبل السيد صابر مصطفى والي جهة الرباط سلا زمور زعير، وعامل عمالة الرباط بناء،
على ما يلي: «... وحيث إن الطاعن لم يدل بما يفيد كون البناء موضوع النزاع قد تم بناء
على رخصة قانونية مسلمة له من الجهات المختصة وفقا لقواعد قانونية وتنظيمية جاري
بها العمل في ميدان التعهير والبناء، مما يكون قد خرق مقتضيات المادة 40 من القانون
12.90 المتعلقة بالتعهير والتي تنص على أنه يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة
ل المباشرة ذلك.

وحيث إن الغاية من إلزامية الرخصة طبقا للمادة المنكورة أعلاه هي فرض احترام ضوابط
وقواعد البناء مع مراقبة التطور العمراني وتجنب البناء العشوائي.

وحيث إنه من جهة ثانية، فإنه بالرجوع إلى قرار الهمم عدد 3227 موضوع الطعن
بالملف يتبيّن من نصه أنه اعتمد على إجراءات تجلت في إنجاز محضر المخالفة رقم بـر 2
مؤرخ في 03/02/2006 وشكایة مودعة لدى السيد وكيل الملك تحت عدد 265 وتاريخ
14/02/2006 كما تم توجيه كتاب بذلك من السيد رئيس بلدية مدينة الرباط إلى السيد
والي جهة الرباط تحت عدد 286/06 يلتمس فيه رئيس المجلس أنه بعد استئناف جميع
الإجراءات القانونية تم إصدار أمر بالهدم، أي أن القرار ارتكز على قانون 12.90 المتعلقة
بالتعمير والذي لا يوجد من بين مواده ما يفيد منع هدم البناء، غير المرخص به، مما يكون
معه قرار الهدم موضوع الطعن مبنيا على سبب ثابت ومشروع وأن طلب إلغاء هذا القرار لا
يرتكز على أساس قانوني مما يتبيّن مع التصریح بـبرفضه.³⁹¹

391. حكم عدد 1103 بتاريخ 31/07/2006، ملف رقم 06.69 غير منشور.

المطلب الثاني : الزجر القضائي للمخالفات

إذا كان القضاء الإداري يلعب دوراً أساسياً في مراقبة شرعية القرارات الإدارية بشكل عام، فإن القضاء المدني والجنائي يبقى هو المعول عليه لتوفير الحماية الالزمة للمجال. وللحرص على احترام مقتضيات القانون المنظم للتعمير، وبالتالي إزالة العقوبة الملائمة في حق خرق القواعد الجاري بها العمل.

إن النصوص الجنائية تهدف أساساً إلى حماية النظام العام الاجتماعي ومخالفات التعمير الواردة في قوانين التعمير، تهدف هي الأخرى إلى حماية القيم في مجال توزيع المجال العراني للمدينة وعدم المس بجماليتها، هنا بالإضافة إلى الالتصاق الوظيفي ما بين التعمير والظروف الصحية والاقتصادية ككل.

والشرع عندما أقر دوراً للقضاء بمختلف أشكاله في مجال التعمير، إنما استشعر أهمية هنا القطاع وضرورة إخضاعه ولو بشكل جزئي لمراقبة القضاء.

إن البحث في الجريمة والمتابعة والحكم فيها يخضع لقانون الشكل وهو قانون المسطرة الجنائية، إلا أن مخالفات التعمير فضلاً على كونها تخضع بالنسبة للإجراءات المسطرية إلى قانون المسطرة الجنائية، فهي تخضع لبعض الإجراءات المنصوص عليها في قانون التعمير، كما أن بعض النقص الذي يشهده هذا المجال جعل القضاء يحاول إيجاد حلول لها³⁹²

وعلى العموم فإن القضاء الظري يعمل على القيام بدوره ما أمكن في ضوء الإطار القانوني الذي ينظم دوره، وهنا ما سيظهر من خلال التعرض إلى تدخلات القضاء لزجر المخالفات (الفرع الأول) وسلطة القاضي في تقدير العقوبة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تدخلات القضاء لزجر المخالفات

لا شك أن تحريك المتابعة من طرف النيابة العامة بناءً على المحاضر المتوصل بها من طرف الجهات المكلفة قانوناً بمعاينة المخالفات ورصدها، ستتبعه إجراءات سلوك المسطرة القضائية من خلال إصدار الأحكام القضائية ضد المدعى عليهم، حيث تكون أمام هاتين:

³⁹²- جيلالي بوحبص، مقالات في القانون العقاري وقانون البناء، الطبعة الأولى، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط، 2006 ص 97.

الأولى وهو ثبوت ارتكاب هؤلاء لأحد المخالفات المتعلقة بالتعهير والبناء، المنصوص عليها في القانون 12.66 وبالتالي صدور الحكم بالإدانة. والحالة الثانية وهي عدم ثبوت الإدانة، كما إذا تبين مثلاً للمحكمة أن المدعى عليه ليس هو صاحب البناء موضوع المخالفة أو رفض الدعوى لعيوب في الشكل..³⁹³

نص الفصل 286 من قانون المسطرة الجنائية المغربي على أنه «يمكن إثبات بأية وسيلة من وسائل الإثبات، ما عدا في الأحوال التي يقضي القانون فيها بخلاف ذلك، ويحكم القاضي حسب اقتناعه الصريح ويجب أن يتضمن المقرر ما يبرر اقتناع القاضي وفقاً للبند 8 من المادة 365 الآتية بعده».³⁹⁴

إذا أرتأت المحكمة أن الإثبات غير قائم صرحت بعدم إدانة المتهم وحكمت ببراءته.

لكن الفصول التي تلت الفصل 286 من قانون المسطرة الجنائية، قيدت من هذه الصلاحية بشكل أو باخر، فهو لا يستطيع أن يبني مقرره إلا على حجج عرضت أثناء الإجراءات ونوقشت شفاهياً وحضورياً أمامه.³⁹⁵

ومن جهة أخرى فإن المحاضر والتقارير التي يحررها في شأن التثبت من الجناح والمخالفات، يوثق بمضمنها ما لم يثبت العكس بأي وسيلة من وسائل الإثبات.³⁹⁶

إنطلاقاً من هذه المبادئ ينظر القاضي الجنائي في التهمة المنسوبة إلى المخالف في ميدان التعهير والتجزئات، فهو وإن كان يحكم بحسب اعتقاده الصريح بحيث تمتد سلطته إلى تكييف الوثائق والنظر إلى مدى توافر كافة عناصر الجريمة وأركانها، والقول بمسؤولية المخالف جنائياً من عدمه، فهو ملزم بنكر الأسباب الواقعية والقانونية التي بني عليها مقرره، فإذا أخذنا بعين الاعتبار القوة القانونية لمحضر المعاينة، وتفحص وثائق الملف أسفراً عن عدم وجود من ما يفيد الترجيح بالبناء، أصبح حينها القاضي أمام حالة يصعب فيها عليه الحكم بالبراءة مهما كانت أقوال وتصريحات الضنين في الجلسة، ولعل هنا السبب هو الكفيل

393- محمد مسعود قرار، في أهم المستجدات القانونية المتعلقة بضبط وجزء المخالفات على ضوء القانون 12.66 متعلقة في نسوة التعهير والبناء، ومتطلبات الحكامة الترابية، التي نظمها الماستر المتخصص في قانون العقار والتعهير بالكلية المتعددة التخصصات بالنظر أياً 3-4 مارس 2017

394- البند الثامن من المادة 365 من قانون المسطرة الجنائية: الأسباب الواقعية والقانونية التي يبني عليها الحكم أو القرار أو الأمر ولو في حالة البراءة

395- المادة 287 من قانون المسطرة الجنائية
396- المادة 290 من نفس القانون أعلاه

بتفسير كون غالبية الأحكام الصادرة في قضايا التعمير تنتهي بصدر حكم الإدانة³⁹⁷

الفرع الثاني: سلطة القاضي في تقدير العقوبة

جاء القانون 66-12 المتعلق بمراقبة وجزر مخالفات التعمير والبناء، في إطار مواكبة السياسة العمومية للدولة الرامية إلى تنظيم المجال العمراني ببلادنا ومكافحة ظاهرتي البناء، غير القانوني والتجزي، السري اللذين ما زالتا تتباينان بوثيرة سريعة وتتخذا صورا خطيرة أخلت بشرط ومتطلبات التنمية العمرانية المتوازنة، وساهمت في انتشار أحيا، غير مهيكلة تنعدم فيها شروط السكن اللائق وسلامة وأمن المواطنين، فضلا عن تقويض المجهودات التي ما فتئت تبذل من طرف أجهزة إنفاذ القوانين من أجل القضاء على ظاهرة البناء العشوائي.

وقد تشدد القانون 66.12 في العقوبات الواجب تطبيقها على الجرائم التي يرتكبها مخالفات قوانين التعمير والبناء، حيث عمد المشرع إلى إقرار الغرامات المالية كعقوبة أصلية، ورفع من قيمتها وجعلها متناسبة مع درجة خطورة المخالفات. كما اهتم المشرع المغربي إلى إقرار عقوبة سالبة للحرية كأنيق عقاب يمكن إحالته لتحقيق الردع كهدف أساسي لمواجهة المخالفات التي تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء، ولا يمكن تداركها، وكذلك في حالة العود أي إعادة اقتراف المخالفة داخل نفس السنة. و عملا بربط المسؤولية بالمحاسبة، أقر قانون 12.66 بـشمولية العقاب كل الأطراف المتدخلة في عملية البناء والمراقبة سواء، المستفيد والمنجز للعمل والمشرف وكل مساهم في ارتكاب مخالفات البناء والتعمير.³⁹⁸

والجدير بالذكر أن كل النزاعات الناجمة عن قطاع البناء والتعمير، فالقضاء هو الكفيل بحلها ومواجهة الخروقات التي يعرفها قطاع التعمير، على اعتبار أن مختلف فروع القوانين برمتها تشكل وحدة متكاملة، كل فرع يكمل الآخر.

فإذا كان القضاء الإداري، هو ضامن لحقوق الأفراد من القرارات غير المشروعة الصادرة عن الإدارة في مجال البناء والتعمير عموما بحيث يحق للأفراد مقاضاتها وطلب إلغائها وتعويضها عملاً بحقها من أضرار، فإن القضاء العادي يضلل الحامي الأساسي لحقوق

397- الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام ، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط، السنة الجامعية 2010-2011 ص 353

398- خالد فخار، رجل السلطة وممارسة مهام الشرطة القضائية في مجال التعمير والبناء، على ضوء القانون رقم 12-66، مطبعة المنية الرباط 2017 ص 84

الأفراد المالية والمادية. وهكذا حينما نتحدث عن سلطة القاضي في تقدير العقوبة في ميدان التعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، فإنه يستوجب علينا التمييز في فقرتين بين حالتين من العقاب، الأولى العقوبات الضرورية وصلاحية القاضي في تقديرها أي تقدير العقوبة الأصلية المتمثلة في الغرامات والعقوبات الحبسية، والثانية تهم صلاحيته في النطق بعقوبة الهدم أو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه.

الفقرة الأولى: العقوبات الضرورية وصلاحية القاضي في تقديرها

أولاً: العقوبات الضرورية طبقاً لأحكام القانون 12.90 المتعلقة بالتعهير والقانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت الفروعية.

سنعمل على توضيح مختلف العقوبات حسب مختلف القوانين السالفة الذكر وذلك في النقط التالية:

1. العقوبات الضرورية طبقاً لأحكام القانون 12.90 المتعلقة بالتعهير

الغرامات

المادة 71 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من باشر ببناء، أو شيد من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبني المشيد أو الموجود في طور التشييد.

يعاقب بنفس الغرامة أعلاه كل من أدخل تغييرات على بناء موجود من غير الحصول على رخصة البناء.

المادة 72 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم، كل من سلمت له رخصة بناء، وقام بتشييد بناء خلافاً للرخصة المسلمة له، وذلك بتغيير العلو المسموح به والأحجام والموقع المأذون فيها أو المساحة المباح بناوها أو الغرض المخصص له البناء.

يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر وبغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من سلمت له رخصة بناء، وقام بتشييد بناء خلافاً للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق.

المادة 73 - يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 20.000 درهم على كل تغيير، كيما كان طبيعته، تم إدخاله على واجهة بناية من دون الحصول على رخصة بذلك.

المادة 74 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من خالف مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون.³⁹⁹

المادة 75 - يعاقب بغرامة من 2.000 إلى 10.000 درهم، مالك المبني الذي يستعمله لنفسه من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

غير أنه إذا جعل المبني في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، فيعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم.

المادة 76 - يعاقب بغرامة من 5000 إلى 10.000 درهم، على كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 54-2 من هذا القانون المتعلقة بمسك دفتر الورش.⁴⁰⁰

ويعاقب بضعف هذه الغرامة إذا كانت المخالفة تمس بالأنسجة التقليدية أو بالمعالم التاريخية ومحيطها، المعينة كذلك بموجب التشريع الجاري به العمل.

المادة 77 - يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إقامة بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية، وكذا على الأراضي التابعة للجماعات السلالية من غير الحصول على الرخص المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 79 يترتب عن تعدد الأفعال المرتكبة ضم الغرامات المحكوم بها

العقوبات الجنائية

المادة 71 - كل من باشر ببناء أو شيده من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبني المشيد أو الموجود في طور التشييد.

399- تنص الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 12.90 المتعلق بالتعبير على: وابتنا، من تاريخ نشر قرار تحديد حدود، الطرق العامة أو قرار تحديد الطرق العامة المعيبة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المنصوص عليها في المادة 32 من هذا القانون، بأي بنا، جيد أو تعلية أو توطننة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في البناي القائمة في الأرضي الأئقة النكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الإجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون.

400- تنص الفقرة الأولى من المادة 54-2 من القانون 12.90 المتعلق بالتعبير على: يجب على المهندس المعماري المسئول على إدارة الأشغال، أن يمسك داخل الورش وطلبة مدة إنجاز الأشغال، دفتر الورش، يتم إعداده بموجه من طرف الإدارة المختصة.

إذا عاد المخالف إلى اقتراف نفس المخالفات داخل أجل السنة المولالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لقوة الشيء المضري به يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر.

المادة 78 - علاوة على الحالات المنصوص عليها في الفصل 129 من مجموعة القانون الجنائي⁴⁰¹ يعد شريكا لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية، حسب الحالة، ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي، في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 48 ساعة من عملهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلو أو ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون.

يعاقب المشاركون المنكرون بالعقوبات المطبقة على الفاعلين الأصليين ما لم يتعلق الأمر بجريمة أشد.

المادة 80 تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هنا الفصل إذا عاد مرتكب المخالفات إلى اقتراف مخالفة مماثلة داخل أجل السنة المولالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبها لقوة الشيء المضري به.

المادة 1-80 دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، يجب على المحكمة، في حالة الإدانة أن تحكم على نفقة المخالف بهدم الأبنية موضوع المخالفة، وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

تتولى اللجنة الإدارية المنصوص عليها في المادة 68 من هذا القانون⁴⁰² القيام بعملية

401- تنص المادة 129 من القانون الجنائي المغربي على: يعتبر مشاركا في الجنحة أو الجنحة من لم يساهم مباشرة في تنفيتها ولكنه أتى أحد الأفعال الآتية:
1- أمر بارتكاب الفعل أو حرض على ارتكابه، وذلك بهبة أو وعد أو تهديد أو إساءة استغلال سلطة أو ولية أو تحايل أو تلisiis إجرامي.

2- قسم أسلحة أو أدوات أو أية وسيلة أخرى استعملت في ارتكاب الفعل، مع علمه بأنها ستستعمل لذلك.
3- ساعد أو أعلن الفاعل أو الفاعلين للجريمة في الأعمال التحضيرية أو الأعمال الممهلة لارتكابها، مع علمه بذلك.
4- تعود على تقييم مسكن أو ملأ أو مكان للجتماع، لواحد أو أكثر من الأشرار الذين يمارسون اللصوصية أو العنف ضد أمن الدولة أو الأمن العام أو ضد الأشخاص أو الأموال مع علمه بسلوكهم الإجرامي.
أما المشاركة في المخالفات فلا عقاب عليها مطلقا.

402- طبقا للمادة 17 من المرسوم رقم 19.409 المتعلق بتحديد كيفيات مراقبة وجزر المخالفات في ميدان التعمير والبناء، تتألف اللجنة الإدارية المكلفة بالهيئات بالإضافة إلى الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيسا، وكذا رئيس مجلس الجماعة أو من يمثله من الأعضاء التالي بيانهم:
ممثل عن المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير

الهيم وعلى نفقة المخالف بعد توصلها بالقرار القضائي النهائي.

2 . العقوبات الجزرية طبقا لأحكام القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات .

الغرامات

المادة 65 - يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 5.000.000 درهم كل من قام بإحداث:

تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن سابق

تقسيم مخالف لأحكام المادة 58 من هذا القانون.⁴⁰³

المادة 67 - يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات أو شيد بناء فوق ملك من الأموال العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية، وكنا على الأراضي التابعة للجماعات السلالية من غير الحصول على الرخص المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 70 - يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم، كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 من هذا القانون،⁴⁰⁴ المتعلقة بمسك دفتر الورش.

العقوبات الحبسية

المادة 66 - يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم على إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية في منطقة غير قابلة

ممثلا عن المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة عند الاقتضاء،
ممثلا عن مصالح الوقاية المدنية.

403- تنص المادة 58 من القانون 25.90 السالف الذكر على: في الجماعات الحضرية والمناطق المحددة والمناطق المحبيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعهير موافق عليها بمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقسيم كل بيع أو قسمة يكون هذانها أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بنا، عليها بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الأقل على تنصيب شأن تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعهير دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

404- تنص الفقرة الأولى من المادة 17-2 من القانون 25.90 على: يجب على منسق المشروع، أن يمسك، داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر الورش، يتم إعداد نموذجه من طرف الإدارة المختصة.

لاستقبالها بموجب النظم المقررة.

المادة 68 - يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام ببيع أو إيجار أو قسمة أو عرض للبيع أو الإيجار بقعا من تجزئة أو مساكن من مجموعة سكنية أو توسط في ذلك، إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في إحداثها أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال، مع مراعاة أحكام القانون 44 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز.

المادة 69 - يعتبر كل بيع أو إيجار لبقة من تجزئة أو لسكن من مجموعة سكنية لم يؤذن في إحداثها أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال بمثابة مخالفة مستقلة.

المادة 71 - تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هنا الفصل، إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتراف مخالفة مماثلة داخل أجل السنة المولالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير قابل لأي طعن.

المادة 71-1 دون الالحاد بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، تأمر المحكمة في حالة الإدانة، على نفقة المخالف، بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية موضوع المخالفة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

المادة 71-2 في حالة تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية غير قانونية يمكن أن تأمر المحكمة، على نفقة المخالفين وبحسب الحالة، بإعادة هيكلة التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المحدثة موضوع المخالفة.

المادة 71-3 علاوة على الحالات المنصوص عليها في الفصل 129 من مجموعة القانون الجنائي⁴⁰⁵ يعد شريكاً لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية، حسب الحالة، ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي، في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 48 ساعة من عملهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها

405- تنص المادة 129 من القانون الجنائي المغربي على: يعتبر مشاركاً في الجنحة أو الجنحة من لم يساهم مباشرةً في تنفيتها ولكنه أتى أحد الأفعال الآتية:
1- أمر بارتكاب الفعل أو حرض على ارتكابه، وذلك بهبة أو وعد أو تهديد أو إساءة استغلال سلطة أو ولاية أو تحايل أو تلبيس إجرامي.

المخالفه والأشخاص الذين سهلوها أو ساهموا في عملية التجزئة السكنية المخالفه للقانون.

العقوبات الجنائية طبقا لأحكام ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت

القروية

الغرامات

المادة 1 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من باشر أو شيد بناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك، في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبني المشيد أو الموجود في طور التشييد.

إذا عاد المخالف إلى اقتراف نفس المخالفه داخل أجل السنة المولالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفه الأولى مكتسبا لقوة الشيء المقتضي به يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة.

الفصل 14 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم، كل من سلم له إذن بالبناء وقام بتشييد بناء خلافا للإذن المسلم له، وذلك بتغيير العلو المسموح به والأحجام والموقع المأذون فيما أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء.

يعاقب بغرامة من 50.000 إلى 100.000 درهم، كل من سلم له إذن بالبناء وقام بتشييد بناء خلافا للرخصة المسلمة له، وذلك بزيادة طابق أو طوابق إضافية.

الفصل 15 - يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم كل من خالف مقتضيات قرارات رئيس المجلس الجماعي المشار إليها في الفصل 6 من هذا القانون.⁴⁰⁶

الفصل 16 - يعاقب بغرامة من 5000 إلى 10.000 درهم، على كل إخلال بمقتضيات

2 قم أسلحة أو أدوات أو أية وسيلة أخرى استعملت في ارتكاب الفعل، مع علمه بأنها ستستعمل لذلك.

3 ساعد أو أعلن الفاعل أو الفاعلين للجريمة في الأعمال التحضيرية أو الأعمال المسهلة لارتكابها، مع علمه بذلك.

4 تعود على تقديم مسكن أو ملجاً أو مكان للاجتماع، لواحد أو أكثر من الأشخاص الذين يمارسون اللصوصية أو العنف ضد أمن الدولة أو الأمن العام أو ضد الأشخاص أو الأموال مع علمه بسلوكهم الإجرامي.

أما المشاركة في المخالفات فلا عقاب عليها مطلقا.

406 الفصل 6 من ظهير 25 يونيو 1960 السالف الذكر ينص على: يصدر رؤساء المجالس الجماعية في العمارت القروية المشار إليها في الفصل الأول أعلاه قرارات يباشر بموجبها توسيع الطرق والساحات العمومية الموجودة أو تسويتها أو إلغاؤها كلاً أو بعضاً، وكذا إنشاء طرق أو ساحات عمومية جديدة، وتوضع هذه القرارات في الصيغ المحددة في المواد من 32 إلى 36 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعهير الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).

تخضع هذه القرارات في مفعولها إلى مقتضيات المادتين 37 و 38 من القانون المنكور أعلاه رقم 12.90

الفقرة الأولى من الفصل 12-3 أعلاه المتعلقة بمسك دفتر الورش.⁴⁰⁷

الفصل 17 - يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم على إحداث تجزئة عقارية من غير الحصول على إذن سابق بذلك.

الفصل 19 - يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 على إحداث تجزئة عقارية أو بناء فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكنا الأراضي التابعة للجماعات السالبة، من غير الحصول على الأذون المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر فوري بإيقاف الأشغال أو الأبنية المخالفة، وكنا بهدم البناء المخالف وذلك على نفقة المخالف.

الفصل 20 - تكون باطلة بطلاً مطلقاً عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافاً لأحكام الفصلين 10 و 11 من هذا القانون.

تقام دعوى البطلان من طرف الإدارة أو من طرف كل ذي مصلحة.

الفصل 21 - دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، تأمر المحكمة في حالة الإدانة على نفقة المخالف بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة عقارية موضوع المخالفة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

العقوبات الحبسية

الفصل 18 - يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم على إحداث تجزئة عقارية في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة.

- العقوبات الظرفية طبقاً لأحكام القانون 12.94 المتعلقة بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

المادة 51 - يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر وبغرامة مالية من 30.000

407- تنص الفقرة الأولى من الفصل 12-3 من ظهير 52 يونيو 1960 السالف الذكر على: يجب على المهندس المعماري المشرف على المشروع بالنسبة للمشاريع المشار إليها في الفصل 1-12 أعلاه، أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر للورش، يتم إعداد نموذجه من طرف الإدارة المختصة.

إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط:

كل مالك لمبني آيل للسقوط، ثبت رفضه عمداً وبدون سبب مشروع، بعد إنذاره، تنفيذ الأشغال التي قررتها الإدارة.

كل شاغل لمبني آيل للسقوط ثبت رفضه عمداً وبدون سبب مشروع، بعد إنذاره، إخلاء المبني لإنجاز الأشغال المطلوبة.

كل من عرقل مهمة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة.

المادة 52 - يعقوب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة، وغرامة مالية من 50.000 إلى 300.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط:

كل من قام بوضع مبني رهن إشارة أشخاص بأي صفة كانت، تم تصنيفه من قبل رئيس مجلس الجماعة المعنى أنه آيل للسقوط.

كل من قام بعمل ترتب عنه إتلاف وتدمر وتخريب المبني أو جعلها غير صالحة للسكن أو للاستعمال بأي شكل من الأشكال، بهدف الاستفادة بشكل غير مشروع من الإعانات والمساعدات المحتملة أو بغرض إفراغ شاغلي هذه المبني.

ثانياً: صلاحية القاضي في تقدير الغرامات والعقوبات الحبسية

تساهم السياسة الجنائية في توطيد نظام فعال للفصل في المنازعات، يرمي إلى تحقيق هدفين أساسيين: تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد، وكذلك بين هذه المصالح ومستلزمات النظام العام⁴⁰⁸ والغاية من ذلك:

- مواجهة الانحرافات بصفة عامة

- إعطاء فرص للوقاية من جهة أخرى

بحيث أن مواجهة السلوكيات المخالفة للقانون عموماً، تفرض سن مؤيدات مجرية لاحترام المقتضيات التي أوجبها القانون وإنما تصبح مجرد نصائح. غير أن الأمر في مجال التعمير لا يمكن الاقتصار على الردع فقط، بل يجب سن سلوكيات وقائية قبل ارتكاب الجريمة.

⁴⁰⁸⁻ Pierre Bezard, L'objet de la pénalisation de la vie économique in thèmes et commentaires les enjeux de la pénalisation de la vie économique, Dalloz Paris 1997 p 133

وهكذا لا يمكن أن يضع المشرع عقابا لكل إخلال، بل ينبغي أن يكون التجريم معقلنا ومحكوما بشروط ومعايير تتعلق بالمصلحة المحمية والضرر الناجم عن المخالففة، ومدى فناحة الضرر وكذا مراعاة عدم المعاقبة مرتين إداريا وجنائيا.

لذلك كان لا بد من هيكلة نظام التجريم المعمول به في القانون 12.90 والقانون 25.90 وظهير 25 يونيو 1960 لكي يستوعب جميع المخالفات والجرائم وهو ما تم التنصيص عليه في القانون 12.66 المتعلق بمراقبة وجزر مخالفات التعمير والبناء.

ونرى هنا أن لا بد من الحديث عن التصنيف الذي يجب أن تخضع له مخالفات مختلف القوانين السالفة الذكر، هل تعتبر مخالفات أم جنح؟ ومن أجل الوقوف على الإجابة الصحيحة، يمكن الرجوع إلى المادة 111 من القانون الجنائي الذي ينص على ما يلي:

الجرائم إما جنaiات أو جنح تأديبية أو جنح ضبطية أو مخالفات، على التفصيل الآتي:

- الجريمة التي تدخل عقوبتها ضمن العقوبات المنصوص عليها في الفصل 16 تعد جنائية.⁴⁰⁹
- الجريمة التي يعاقب عليها القانون بالحبس الذي يزيد حده الأقصى عن سنتين تعد جنحة تأديبية.
- الجريمة التي يعاقب عليها القانون بحبس حده الأقصى سنتان أو أقل أو بغرامة تزيد عن مائتي درهم تعد جنحة ضبطية.
- الجريمة التي يعاقب عليها القانون بإحدى العقوبات المنصوص عليها في الفصل 18 تعد مخالففة.⁴¹⁰

وتطبيقا لذلك فالجرائم التي تؤثر على السلامة البنية والصحية للمواطنين كالغش في عملية البناء والتشييد الذي ينجم عنها انهيار المبني وإصابة قاطنيه أو حتى العاملين إن كان في طور البناء وموت أحدهم يجب اعتبارها جنحة طبقا لقواعد القانون الجنائي العام.

409 - ينص الفصل 16 على : العقوبات الجنائية الأصلية هي:
الإعدام
السجن المؤبد

السجن المؤقت من خمس سنوات إلى ثلاثين سنة

الإقامة الإجبارية

التجريد من الحقوق الوطنية

410 - ينص الفصل 18 على : العقوبات الضبطية الأصلية هي:
الاعتقال لمدة تقل عن شهر

أما الجرائم التي لا ينجم عنها وفاة وكل ما هناك حصول جروح لا ترقى إلى درجة العاهة المستتبية، وكل مخالفات لضوابط البناء المنصوص عليها بقوانين التعمير والتجزيء يمكن اعتبارها جنحة، ويمكن تقسيمها وتصنيفها إلى جنح تأديبية وجنح ضبطية.

أما المخالفات البسيطة كإدخال تعديلات بسيطة دون أن تمس الجوهر فيمكن اعتبارها مخالفات بمفهوم القانون الجنائي.

أما فيما يخص صلاحية القاضي في تقدير الغرامات والعقوبات الحبسية، فبخصوص هنا التقدير، يمكن الرجوع إلى الفصل 141 من مجموعة القانون الجنائي الذي ينص على: «للقاضي سلطة تقديرية في تحديد العقوبة وتفریدها، في نطاق الحدين الأدنى والأقصى المقررین في القانون المعاقب على الجريمة، مراعيا في ذلك خطورة الجريمة المرتكبة من ناحية، وشخصية المجرم من ناحية أخرى».

ويمكن أن نستشف من خلال هذا النص المحددات التي تتحكم في تقدير سائر العقوبات وهي:

- خطورة الجريمة: والخطورة الإجرامية في ميدان التعمير تقيس بمدى خطورة الإخلال وأثره على ضوابط البناء والتعمير، كما يؤخذ بعين الاعتبار هنا مدى أثر الإخلال التعميري على البيئة والسلامة الصحية والأمنية للناس.

شخصية المجرم: وينظر فيها إلى الخصائص الفردية التي تميز المجرم عن غيره مع النظر إلى عنصر القصد الجنائي ومدى وجود سوء النية لديه.

كما تعتبر صفة المجرم ومهنته محددا في تقدير العقوبة، فالوكيل العقاري الذي له دراية بقواعد التعمير، لا يمكن أن يتذرع بجهل بعض قواعدها، وتكون العقوبة المقررة في حقه أعلى منها بالنسبة لمن سواه.⁴¹¹

وبعد الانتهاء من تحديد نسبة الخطورة الإجرامية والنظر إلى عنصر النية الإجرامية لدى المخالف، يمكن للقاضي حينئذ وبحسب معطيات النازلة أن يطبق على المحكوم عليه عقوبة مخففة أو مشددة آخذا بعين الاعتبار مدى توافق الأعنان القانونية،⁴¹² حسب الفصلين 143 و

الفرامة من 30 درهم إلى 1200 درهم

411- الشريف البغالي، مرجع سابق ص 354

412- نور الدين العسري، المقتصى الجزري في تشريع التعمير والتجزئات أي حماية للمجال الحضري، رسالة لنيل دبلوم

413 من القانون الجنائي.⁴¹³

الفقرة الثانية: عقوبة الهدم

تنقسم العقوبات التي وردت في القانون 12.66 المتعلق بمراقبة وجزر مخالفات التعمير والبناء المعجل والمتمم للقانون 12.90 المتعلق بالتعمير، والقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية، وظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية إلى عدة أقسام تبعا لاختلاف المخالفات المرتكبة. وهكذا نجد أنه أقر عقوبات مختلفة مع تشديدها في بعض الحالات، حيث نجد العقوبات السالبة للحرية، والعقوبات المالية والعقوبات في حالة العود والعقوبات في حالة المشاركة وعقوبات تهم تعدد المخالفات.

- العقوبات السالبة للحرية التي تتراوح فيها العقوبة ما بين:

- من سنة إلى خمس سنوات: إحداث تجزئة عقارية في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة / القيام ببيع أو إيجار سكن في مجموعة سكنية أو القيام ببيع أو إيجار أو تقسيم بقع في تجزئة إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤدون في إحداثها أو لم يكونوا محل تسلم مؤقت للأشغال.

- من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر: زيادة طابق أو أكثر

من شهر واحد إلى سنة في حالة العود: تشيد بناء أو مبادرته من غير الحصول على رخصة سابقة / البناء في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لاستقباله / إدخال تغييرات على بناء قانوني من غير الحصول على رخصة البناء (غير ماعقب عليها في الوسط القروي) / عدم احترام قرارات تصفييف الطرق العامة.

الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط، 2004 ص 86

413 - ينص الفصل 143 من القانون الجنائي على: الأعنار هي حالات محددة في القانون على سبيل الحصر، يترتب عليها، مع ثبوت الجريمة وقيام المسؤولية، أن يتمتع المجرم إما بعدم العقاب، إذا كانت أعناراً معفية، وإما بتخفيف العقوبة، إذا كانت أعناراً مخفضة.

- ينص الفصل 146 من القانون الجنائي على: إذا تبين للمحكمة الوجوبية، بعد انتهاء المراقبة في القضية المطروحة عليها، أن الجزا، المقرر للجريمة في القانون قاس بالنسبة لخطورة الأفعال المرتكبة، أو بالنسبة لدرجة إجرام المتهم، فإنها تستطيع أن تمنح التغافل بظروف التخلف، إلا إذا وجد نص قانوني يمنع ذلك.

ومنح الظروف المخففة موكول إلى تقيير القاضي، مع التزامه بتعليل قراره في هذا الصدد بوجه خاص، وأثار الظروف المخففة شخصية بحثة، فلا تختلف العقوبة إلا فيما يخص المحكوم عليه الذي منح التغافل بها.

ومنح الظروف المخففة ينبع عنه تخفيف العقوبات المطبقة، ضمن الشروط المقررة في الفصول التالية.

- العقوبات المالية: 5.000.000 درهم كأقصى عقوبة في حالة إحداث تجزئة عقارية بدون إذن مسبق و 2.000 درهم في حالة إدخال تغييرات على واجهة البناء بدون رخصة.

- عقوبات في حالة العود: مضاعفة العقوبات المحكوم بها في المخالفة الأولى.

- عقوبات متعلقة بالمشاركة: تطبق نفس العقوبة المطبقة على المخالف، ما لم يتعلق الأمر بجريمة أشد، مع حفظ حقوق الأشخاص حسني النية.

- عقوبات تهم تعدد المخالفات: ضم الغرامات المحكوم بها بشأن كل مخالفة.

غير أن هذه العقوبات في بعض الأحيان لا تكفي لإخفاء الجرم المرتكب باعتبارها عقوبات أصلية، بل تحتاج إلى عقوبة تكميلية، مثل الحكم القضائي بالهدم إلى جانب الغرامة.

والعقوبات التكميلية نوعان : وجوبية يلتزم القاضي بالنطق بها، وجوازية يكون للقاضي سلطة تقديرية في النطق بها من عدمه.⁴¹⁴

وتتسم العقوبات التكميلية بحسب طبيعتها بالخصائص التالية:

- عقوبات ثانوية تكميل العقوبات الأصلية، ويتربّ على ذلك أنه لا يلزم الحكم بها مع العقوبة الأصلية.

- لا يحكم بها بمفردها، لأنه يحكم بها تبعاً لعقوبة أصلية، وذلك على عكس العقوبة الأصلية التي تكون عقوبة أساسية مقررة لكل جريمة ويمكن الحكم بها وحدها.

- لا توقع إلا إذا نطق بها القاضي وحد نوعها فيلزم لتطبيقها النطق بها من المحكمة، فإن لم يحكم بها أو أغلقت المحكمة النطق بها لا يجوز توقيعها.⁴¹⁵

ولذلك فإن هدم البناء المخالف للقانون الذي تحكم به المحكمة يعد عقوبة تكميلية وجوبية، ولا تقضي المحكمة بذلك العقوبة إلا بعد استئناف كل الإجراءات المتعلقة باحترام كل المقتضيات القانونية ورفض المخالف للامثال لأوامر المراقبين داخل الأجل المضروب لذلك. وهذا ما أكدته المادة 1-80 من القانون 12.90 المتعلقة بالتعمير، والمادة 1-71 من القانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والفصل 21 من

414 - مامون سلامة، قانون العقوبات، القسم العام الطبعة الثالثة ، دار الفكر العربي 1990 ص 634

415 - حسن الجندي، شرح قانون العقوبات، القسم العام الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية 1995 ص 715

الظهير الشريف بشأن توسيع نطاق العمارت القروية.

ونوضح أنه إذا صر حكم من المحكمة بالهدم وأصبح نهائيا، يكون من واجب الإدارة أن تقوم بتنفيذ هذا الحكم، ومن تم لا يجوز لها إصinar قرار إداري بالهدم ، حيث لا توجد فائدة ولا مبرر على الإطلاق ولا ضرورة لإصinarه، لأن الحكم النهائي حجته أقوى وأشد من القرار الإداري. وفي ذلك قضت المحكمة الإدارية بمراكش « حيث إن القضا ، الزجري قضى ببراءة الطاعن من مخالفة قانون التعمير، التي اعتمدها القرار المطلوب في الأمر بالهدم يرتب حجية الشيء ، المقضي به ، التي تجعل من هذا القرار الذي ارتكز على نفس المخالفة مقررا مشوبا بعيوب السبب ومتسمًا بالتالي بالتجاوز في استعمال السلطة ومن تم معرضًا للإلغاء ». ⁴¹⁶

خاتمة القسم الثاني

من خلال دراستنا لهذا القسم، استنتجنا أن التجزئة العقارية والأبنية هما أدوات أساسية للتعهير العملياتي، فالتجزئة العقارية هي عملية تهيئية ترابية، وهي بهذه الميزة تخضع بالطبيعة لتوجيهه ومراقبة الإدارة وبحكمها كل من قانون التعهير وقانون التجزئات، إلا أن الموضوع الذي تنصب عليه هو العقار ذو الطبيعة العينية القابل للتملك ولتعدد أنواع الحقوق العينية بين الملكية التي هي الحق العيني الأصلي، والحقوق الأقل منها في المحتوى التي يمكن اعتبارها لذلك حقوقا فرعية عنها. ولعل ما يميز التجزئة العقارية هو أنها عملية تقسيمية لعقار من أجل إحداث المباني للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حRFي مما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.

والهدف من تنظيم التجزئة العقارية وإخضاعها لقواعد وأحكام ترافق الإدارة مدى احترامها من المجزئين، يكمن في تنظيم المجال وتهيئته لاستقبال المشاريع التنموية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وتستطيع الإدارة بفضل هذه القواعد أن توفر الأداة المنهجية والقانونية لضمان تحقيق الصالح العام وإيجاد التوازن بين الحقوق الخاصة للأفراد وحقوق الجماعة والمجتمع في الرقي بمستوى الحياة الاقتصادي والاجتماعي والثقافي.

أما قطاع البناء، فيعتبر ميداناً تتقاطع فيه المصلحة العامة متمثلة في هاجس تنفيذ السياسة العمومية الرامية إلى تحقيق نمو عمراني متناسق ومنسجم للمجال، والمصلحة الخاصة متجلية في رغبة أرباب العمل في استغلال أكبر لهذا المجال، حتى ولو كان ذلك بشكل يخالف القواعد القانونية الجاري بها العمل. وأمام هذا التضارب في المصالح فقد رأى المشرع أن ترك هنا الميدان لتغيير الخواص ستنتجم عنه فوضى عارمة، لذلك فقد تدخل لسن القوانين والقواعد الكفيلة بضمان التوازن بين هاتين المصلحتين. أما بخصوص رخصة البناء، فتعرف بأنها قرار إداري صريح أو ضمني تأذن بمقتضاه السلطة الإدارية المختصة لشخص ما، بإنجاز مشروع بناء معين بعد التأكد من توافق هذا الأخير مع النصوص والضوابط الجاري بها العمل في مجال البناء، ولقد اشترط المشرع الحصول عليها قبل إحداث أية بناية أو إدخال أيه تغييرات على مبني قائمة. واعتبر القيام بذلك دون التوفير على هذه الرخصة بمثابة مخالفه يعاقب عليها القانون.

وفي جانب آخر من هذا القسم، أشرنا إلى أن المشرع المغربي أدرك منذ وقت مبكر أن عمليات التجزيء والبناء إذا ما تركت لإرادة الأفراد قد يترب عنها إحداث تجزئات ومباني لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها قانونا، مما سيشكل تهديد لأرواح وممتلكات المواطنين. لذلك كان هاجس المشرع، من خلال التعديلات التي شهدتها النصوص القانونية المنظمة لقطاعي التجزيء والبناء ببلادنا، يتمثل في فرض رقابة إدارية صارمة على جميع عمليات التجزيء والبناء التي تتم مباشرتها في المجالين الحضري والقروي، وذلك بهدف التأكد من أن الأشغال تتم وفق المقتضيات القانونية الجاري بها العمل ولا سيما وثائق التعمير. بالإضافة إلى هنا تلعب السلطة القضائية دورا مهما في ميدان زجر المخالفات بالنظر لكون حالات تدخل السلطة الإدارية تبقى محدودة، لذلك غالبا ما يتم اللجوء إلى القضاء حتى ينال المخالف جزاءه، من خلال تطبيق العقوبات المقررة في النصوص القانونية الجاري بها العمل.

خاتمة عامة

من خلال ما تعرضنا له في القسم الأول والثاني، يمكن القول: بأنه بالنظر إلى الخطوة التي أقدم عليها المشرع المغربي في بداية السبعينيات والمتمثلة في ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارت القروية وبداية التسعينيات والمتعلقة بإصدار القانون 12.90 المتعلقة بالتعمير، والقانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، هذه القوانين تم تغييرها وتميمها بمقتضى القانون 66.12 المتعلقة بمراقبة وجزر مخالفات التعمير والبناء، كما عمل المشرع على إصدار كل ما يتعلق بضوابط البناء العامة أو الخاصة. ومن هنا نستنتج أن المشرع، كان أكثر وضوحا حيث جاء مفصلاً ومبيينا بشكل لا يدع المجال لكتير من التأويل، كما أن من بين هذه القوانين تعتبر أرضية قانونية لوثائق التعمير والتهيئة ونظام محكم للوقاية وجزر المخالفات المرتبطة به لضمان تخطيط حضري سليم يأخذ بعين الاعتبار المشاكل التي يعرفها المجال، ويستجيب لمتطلبات المدن الاقتصادية والاجتماعية، وقد حاولنا الوقوف على أهمية وثائق التعمير لخلق مجال يستجيب ل حاجيات المواطنين للعيش الكريم، وإجراءات وضعها والهيئات المتدخلة في تدبير المجال الحضري من خلال هذه الوثائق.

يبين من هذا الرصد أن المشرع المغربي أحدث الأجهزة الإدارية والمؤسسات إلى جانب الإطار القانوني، وهو العمل على وضع إطار لقطاع التعمير وتنظيمه بشكل هادف نحو حل العديد من المشاكل العمرانية والتحديات التي تواجهها المدينة المغربية التي يطفى عليها الزيادة السريعة في وثيرة التمدن والارتفاع الهائل للهجرة القروية نحو المدن، مما نتج عنه ظهور البناء غير القانوني وإخلال بجمالية المجال.

كما أن وثائق التعمير لها أهمية كبيرة في رسم المعالم والأبعاد التنموية للمجال الحضري، عن طريق نظرة شاملة وتوقع معقّل لдинامية المجال وتطوراته الديمغرافية وال عمرانية، الشيء الذي يخلق نوعاً من التوازن بين الأنشطة الاقتصادية والتوزع العمراني والنمو الديمغرافي وبالتالي يحقق نوعاً من التوزيع المتكافئ والمتوازن للمرافق العمومية والتجهيزات الأساسية داخل المدينة، قصد القضاء على مختلف أشكال التمايزات المجالية والتفاوتات بين مختلف الفئات الاجتماعية بالمجال الحضري، وتجنبها لـ كل منظور يؤدي

إلى خلق مجالات معاقة تنتج الإقصاء والتهميش وتقف سداً منيعاً أمام البرامج التنموية الطموحة.

ونظراً لتزاييد المشاكل المرتبطة بال المجال الحضري، عمل المشرع على إيجاد إطار قانون وتنظيمي لضمان نمو منسجم وعقلاني للنسق العمراني وضبط مجال التعمير للتحكم فيه ومواكبته، ولهذه الغاية صدر القانون 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء لتنظيم التعمير العملياتي المتمثل في التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وكذلك الأبنية وذلك عبر مرحلتين، مرحلة الترخيص المسبق ومرحلة تتبع تنفيذ الرخص المنوحة، فإذا كانت المرحلة الأولى تحظى بأهمية لما تتطلبه من حقوق والتزامات لأصحاب الرخص والجهة المانحة لها، فإن المرحلة الثانية لا تقل عنها أهمية لأن من خلالها تسعى الجهات المختصة إلى التأكد من توفر جميع الأوراش على الرخص المطلوبة. وفي هنا الإطار فإن السلطة الإدارية تملك صلاحية إصدار قرارات إدارية لزجر مخالفات ضوابط البناء والتعمير، تتراوح بين الأمر بوقف الأشغال إلى حين تسوية الوضعية القانونية للبناء أو الهدم اللاحق في حالة عدم اكتتراث المخالف بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، بالإضافة إلى الهدم المباشر في حالة المخالفات الخطيرة. وبجانب هنا ينبع الدور المتنامي للجهاز القضائي بشقيه الإداري والعادي كسلطة فاعلة في ميدان التعمير، وركيزة أساسية لحماية المجال من العشوائية، فقد خصه المشرع المغربي باختصاصات هامة، تتجسد في مراقبة تنفيذ قانون التعمير والبناء والتجزيء وهي رقابة مشتركة بين المحاكم العادلة والإدارية، كل في إطار تخصصه وحده، كما أن سلطات الضبط الإداري لها دور وقائي في حماية التعمير من خلال ضبط عمليات البناء والتجزيء وتتبع مختلف مراحلها، لذا حاولنا التركيز على أهمية هذا الجهاز لتكريسه التنمية البشرية من خلال المراقبة القضائية وزجر المخالفين.

لائحة المراجع المعتمدة

١ - المراجع باللغة العربية

١ - الكتب

- اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2002.
- الحاج شكرة، محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعمير، الطبعة الأولى، دار القلم الرباط 2003.
- الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة السادسة، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط 2012.
- الحاج شكرة، التنظيم الإداري - الإدارة المركزية - الجماعات الترابية، مطبعة دعاية، سلا 2019.
- بوعزة العسري، التخطيط الحضري بين النظرية والواقع، مجلة المدينة العربية أبريل 2000.
- بناصر المصطفاوي، الرقابة الإدارية البعيدة للبناء والتجزيء « دراسة قانونية » الطبعة الثانية ، مكتبة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع الرباط 2008 .
- جلال الدبيك، الزلازل وتحفييف مخاطرها، جامعة النجاح الوطنية، كلية الهندسة، قسم هندسة البناء نابلس، فلسطين 2009.؟
- جواد كموني، ضبط مخالفات التعمير بالمغرب، أزمة قانون أم إكراهات الواقع ، الطبعة الأولى ، مطبعة سافي جرافى آسفى 2014 .
- جيلالي بوحبح، مقالات في القانون العقاري وقانون البناء ، الطبعة الأولى، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط ، 2006.
- حامد عبد الله الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 1994

- حسن الجندي، شرح قانون العقوبات، القسم العام الطبعة الثانية، دار النهضة العربية 1995.
- خالد فخار، رجل السلطة وممارسة مهام الشرطة القضائية في مجال التعمير والبناء، على ضوء القانون رقم 12-66 ، مطبعة المنية الرباط 2017.
- محمد اليعقوبي، مشاركة المواطنين في التهيئة الحضرية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 32 يونيو 2000.
- مصطفى الجرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الطبعة الأولى، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء 2011.
- محمد السنوسي معنى، أضواء على قضايا التعمير والسكنى بالمغرب - دار النشر المغربية - الدار البيضاء 1988.
- محمد جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 2011.
- محمد عبد الحميد أبو زيد، مبادئ الإدارة العامة، دار النهضة العربية القاهرة مصر 1988.
- محمد ابن محجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتquinين المغربي، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 1999.
- محمد بن احمد بونبات، التجزئة العقارية، سلسلة آفاق القانون المطبعة والوراقة الوطنية، الداوديات مراكش 2005.
- مامون سلامة، قانون العقوبات، القسم العام الطبعة الثالثة ، دار الفكر العربي 1990
- نور الدين عسيري، دور القاضي الجنائي في حل منازعات التعمير والتجزئات ، الطبعة الأولى دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع 2008 .
- محمد المنجي، جرائم المبني، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر 1987.
- عبد الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء 2000.
- علي الحوات، التخطيط الحضري ، دار الكتب الوطنية بنغازي ليبيا 1990
- عبد الرحمن البكريوي، التعمير بين المركبة واللامركبة، الطبعة الأولى، الشركة

المغربية للطباعة والنشر، الرباط 1993.

- عبد الكريم زروق، منازعات التعهير والبناء أمام القضاء الإداري ، مكتبة دار السلام
الرباط 2017.

- عبد الله حداد، قطاع الإسكان بالمغرب، دراسة قانونية وقضائية، منشورات عكاظ،
الرباط 2003.

- عبد الوهاب عرفة، التعليق على قوانين البناء والهدم، مطبعة الإشعاع 1997
- سميرة كامل، التخطيط من أجل التنمية، المعهد العالي للخدمة الاجتماعية، الإسكندرية
مصر 1996.

- سعيد الوردي ، مراقبة وجزر المخالفات في مجال التعهير والبناء ، الطبعة الأولى ،
مطبعة أنفو- برانت فاس 2017 .

2 - الأطروحات

- أنس بن حليمة، إكراهات التعهير بالمدينة المغربية وآفاق مشروع التنمية الحضرية -
مدينة القنيطرة نموذجا - أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس
، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط، السنة الجامعية 2018
-2019.

- يونس أبلاغ، الرأي الاستشاري في ميدان التعهير، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون
العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا، السنة
الجامعية 2017-2018.

- المختار المتصرف ، تدبير قطاع التعهير بين القانون ومتطلبات الاستثمار، أطروحة
لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية أكدال الرباط، السنة الجامعية 2016-2017 .

- محمد عمري، المنظومة الرقابية في مجال التعهير- قراءة نقية - أطروحة لنيل
الدكتوراه في القانون العام، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية، طنجة السنة الجامعية 2013-2014.

- محمد حاجي، تنظيم قطاع البناء - دراسة قانونية وتطبيقية، أطروحة لنيل الدكتوراه
في القانون العام ، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

أكاديمية الرباط، السنة الجامعية 2013-2014.

- محمد فلون، القانون الجنائي في مواجهة انهيار المبني، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة، السنة الجامعية 2012-2013.

- الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكاديمية الرباط، السنة الجامعية 2010-2011.

- أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2007-2008.

- بناصر المصطفاوي، التعمير بين التخطيط والعشوائية حالة مدينة الناظور، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكاديمية الرباط، السنة الجامعية 2005-2006.

- المختار حيمود، دور سياسة التعمير في تنظيم المجال الحضري مساعدة في دراسة المجال الحضري المغربي نموذج عمالة بن مسيك سيدى عثمان، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الدار البيضاء، السنة الجامعية 2000-2001.

- رشيد لبكر، إعداد التراب الوطني والتنمية الجهوية، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون العام جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الدار البيضاء السنة الجامعية 2000-2001.

3 - المقالات

- الزين عزري، إجراءات قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث 1992.

- الشريف البقالي، طلب وقف قرارات هدم البناء المخالف لقوانين التعمير، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 74، مايو- غشت السنة 2007.

- ببنقور عبد الناصر، دعوى إلغاء رخصة البناء، بسبب تجاوز السلطة، أصول المنازعات الإدارية، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، منشورات مجلة الحقوق 2014.
 - محمد عنتري، الجيد في السلطة التنفيذية المحلية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مواضيع الساعة عدد 32 - 2001.
 - محمد مدار، المدينة بين طموح المخطط وضغوط الواقع، مساهمة في فهم بعض الصعوبات التي تعيق تنفيذ وثائق التعهير، مجلة كلية الآداب ببني ملال العدد 3 سنة 2000.
 - محمد الأعرج، المنازعات المترتبة عن تطبيق قانون التعهير في قرارات وأحكام القضاء الإداري المغربي، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 74 مايو - يونيو السنة 2007.
 - عبد الفتاح النهبي، سياسة إعداد التراب الوطني بالمغرب في أفق الألفية الثالثة، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 30 يناير - فبراير 2000.
 - عبد الرحمن البكريوي، وثائق التعهير بين اختصاص الدولة والجماعات المحلية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية ، العدد الأول، أكتوبر- ديسمبر 1992.
- #### 4 – الندوات
- أحمد سعدي، التخطيط الحضري والتنمية المستدامة بالمناطق الفلاحية السقوية، منطقة سهل تادلة نمونجا، مداخلة في إطار ندوة، العمران في المنطقة العربية بين التشريع والتخطيط والإدارة الرباط في 10-11-12 أبريل 2001.
 - أحمد بوكري، دور المهندس المساح الطبوغرافي في إنجاز التجزئات - ندوة العقار والتعهير بتاريخ 17 مارس 2001 التي نظمها المجلس البلدي لبلدية المنارة جليز ومركز الراسات القانونية المدنية والعقارية ووحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش.
 - مصطفى البداني، الأجهزة المتدخلة في مجال التعهير والبناء، وفق آخر التشريعات القانونية ، مداخلة في ندوة التعهير والبناء، ومتطلبات الحكامة الترابية ، التي نظمها الماستر المتخصص في قانون العقار والتعهير بكلية المتعددة التخصصات بالناضور أيام 2-3-4 مارس 2017.

- محمد خيري، آثار ارتفاع عدم البناء على الملكية الخاصة، مداخلة في ندوة وطنية التي تم تنظيمها من طرف الماستر المتخصص في قانون العقار والتعهير بكلية المتعددة التخصصات بالناضور أيام 2-3-4 مارس 2017، منشورات مختبر البحث في قانون العقار

والتعهير بالناضور ، مطبعة وورقة القبس العروي ،طبعة 2018

- محمد عمري، قراءة لأحكام مرسوم الضابط العام للبناء، في ضوء المستجدات القانونية اللاحقة، مداخلة في ندوة « التعهير والبناء ومتطلبات الحكامة الترابية» التي نظمها الماستر المتخصص في قانون العقار والتعهير بكلية المتعددة التخصصات بالناضور أيام 2-3-4 مارس 2017، منشورات مختبر البحث في قانون العقار والتعهير بالناضور ، مطبعة وورقة القبس العروي طبعة 2018

- علال السكريوي، التخطيط الحضري وإشكالية تأهيل المدن، ندوة العمران بين التشريع والتخطيط والإدارة التي تمت بالرباط 10-11-12 أبريل 2001.

- عبد الرحمن البكريوي، أشغال الندوة المنعقدة بالدار البيضاء، حول موضوع، السياسات الحضرية المغاربية، المجلة المغربية للعلوم الإدارية 1994 .

- محمد مسعود قراءة في أهم المستجدات القانونية المتعلقة بضبط وجزر المخالفات على ضوء القانون 12.66 مداخلة في ندوة التعهير والبناء ومتطلبات الحكامة الترابية، التي نظمها الماستر المتخصص في قانون العقار والتعهير بكلية المتعددة التخصصات بالناضور أيام 2-3-4 مارس 2017

5 - الوثائق الرسمية

- الدستور المغربي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليول 2011) الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 30 يوليول 2011 الصفحة 3600

6 - الظهائر

- الظهير الشريف المتعلق بتنظيم المحلات المضرة بالصحة وال محلات المزعجة والخطيرة الصادر بتاريخ 25 غشت 1914 ، الجريدة الرسمية باللغة الفرنسية عدد 97 بتاريخ 7 شتنبر 1914 الصفحة 703 .

- الظهير شريف رقم 1.07.200 الصادر في 03 شوال 1428 (15 أكتوبر 2007) بتعيين أعضاء، الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 5570 بتاريخ 18 أكتوبر 2007 الصفحة 3408
- الظهير شريف رقم 1-2-297 صادر في 29 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 78-00 المتعلق بالميثاق الجماعي - الجريدة الرسمية عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002.
- الظهير الشريف رقم 1.17.07 الصادر في 9 رجب 1438 (7 أبريل 2017) بتعيين الحكومة ، الجريدة الرسمية عدد 6558 مكرر بتاريخ 7 أبريل 2017.
- الظهير الشريف رقم 1.02.312 صادر في 2 من رمضان 1423 ، (7 نوفمبر 2002) بتعيين الحكومة - الجريدة الرسمية عدد 5055 بتاريخ 11 نوفمبر 2002.
- الظهير الشريف رقم 1-93-51 الصادر في 22 من ربیع الأول عام 1414 موافق 10 سبتمبر 1993 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية الجريدة الرسمية عدد 4220 تاريخ 15 سبتمبر 1993.
- الظهير الشريف رقم 1.92.122 صادر في 22 من ربیع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) بتنفيذ القانون رقم 016.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993 الصفحة 2043.
- الظهير الشريف رقم 188-1-84 المتعلق بالوكالة الحضرية للدار البيضاء الصادر في 9 أكتوبر 1984 الجريدة الرسمية عدد 3754 بتاريخ 11 محرم 1405 موافق 10 أكتوبر 1984 الصفحة 959.
- الظهير شريف رقم 1.60.036 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 الموافق لـ 25 يونيو المتعلقة بتوسيع نطاق العمارت القروية 1960 الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 موافق 8 يوليو 1960 الصفحة 2098.
- الظهير الشريف رقم 1.11.177 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ

27 ذي الحجة 1432 (24 نونبر 2011) الصفحة 5575

- الظهير شريف رقم 1.02.202 صادر في 12 من جمادى الأولى 1423 (23 يوليوز 2002) بتنفيذ القانون رقم 03.01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليق قراراتها الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 5029 بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1423 (12 أغسطس 2002) الصفحة 2282

- الظهير شريف رقم 1.11.178 صادر يوم 25 ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 08.39 المتعلق بالحقوق العينية ، الجريدة الرسمية عدد 5989 بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011) الصفحة 5587.

- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.84.150 صادر في 2 أكتوبر 1984 المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها كما وقع تغييره وتميمه، الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984 الصفحة 927

- الظهير الشريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016 الصفحة 3772

- الظهير الشريف رقم 1.14.121 صادر في 25 من رمضان 1435 (23 يوليوز 2014) في شأن مراقبة حالة بناء المساجد، الجريدة الرسمية عدد 6276 بتاريخ 24 يوليوز 2014 الصفحة 6098.

- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود كما وقع تغييره وتميمه، الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 18 فبراير 2016 الصفحة 932.

القوانين التنظيمية

- القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليوز 2015) الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يوليوز 2015 الصفحة 6660

• القوانين

- القانون رقم 016.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 21.92.12 صادر في 4 جمادى الأولى 1414 موافق 20 أكتوبر 1993.
- القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 17 يونيو 1992 الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يوليو 1992 الصفحة 887.
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 15 يونيو 1992 الصفحة 880.
- القانون رقم 13.03 المتعلق بمكافحة تلوث الهواء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.61 بتاريخ 10 ربیع الأول 1424 (12 مايو 2003) الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003 الصفحة 1912.
- القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.60 بتاريخ 10 ربیع الأول 1424 (12 مايو 2003) الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 19 يونيو 2003 الصفحة 1912.
- القانون 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 16 ماي 2016 الصفحة 3772.
- القانون رقم 30-93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 12-94 بتاريخ 25 فبراير 1994 الجريدة الرسمية عدد 4246 بتاريخ 16 مارس 1994 الصفحة 256.
- القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983.

- القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات الذي صدر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.341 بتاريخ 25 دجنبر 1980 الجريدة الرسمية عدد 2564 بتاريخ 18 فبراير 1981 الصفحة 73.

- القانون 12.66 المتعلق بمراقبة وجزر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 سبتمبر 2016 الصفحة 6630

• المراسيم

- مرسوم رقم 2.98.386 صادر في ذي الحجة 1418 (14 أبريل 1998) يتعلق باختصاصات الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان - الجريدة الرسمية عدد 4578 بتاريخ 18 ذي الحجة (16 أبريل 1998) الصفحة 1325.

- مرسوم رقم 2.02.853 صادر في 24 من رمضان 1423 (29 نوفمبر 2002) يتعلق بتفويض السلط إلى الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير الجريدة الرسمية عدد 5061 بتاريخ 27 رمضان 1423 (2 دجنبر 2002 ص 3551)

- مرسوم رقم 2.12.32 صادر في 14 من ربیع الآخر 1433 (7 مارس 2012) يتعلق باختصاصات وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة، الجريدة الرسمية عدد 6029 بتاريخ 12 مارس 2012 الصفحة 930

- مرسوم رقم 2.17.198 صادر في فاتح شعبان 1438 (28 أبريل 2017) يتعلق باختصاصات وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، الجريدة الرسمية عدد 6566 بتاريخ 4 مايو 2017 الصفحة 2901

- مرسوم رقم 2.18.64 صادر في 8 جمادى الأولى 1439 (26 يناير 2018) يتعلق باختصاصات وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة الجريدة الرسمية عدد 6643 بتاريخ 29 يناير 2018

- مرسوم رقم 2.02.853 صادر في 24 من رمضان 1423 – 29 نوفمبر 2002 بتفويض السلط إلى الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير - الجريدة الرسمية عدد 5061 بتاريخ 2 ديسمبر 2002

- مرسوم رقم 2.02.853 صادر في 24 من رمضان 1423 - 29 نوفمبر 2002 بتفوض السلطة إلى الوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعهير - الجريدة الرسمية عدد 5061 بتاريخ 2 ديسمبر 2002 الصفحة 3352.
- مرسوم رقم 1.93.1.51 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، الجريدة الرسمية بتنفيذ الظهير الشريف رقم 2.93-67 صادر في 4 ربيع الآخر 1414 موافق 21 سبتمبر 1993 عدد 4223 بتاريخ 19 ربيع الآخر 1414 موافق 6 أكتوبر 1993 الصفحة 1922.
- مرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر عام 1914 هـ موافق 14 أكتوبر 1993 المتعلق بتطبيق القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعهير، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 20 أكتوبر 1993.
- مرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربيع الآخر عام 1414 موافق 12 أكتوبر 1993 بتطبيق القانون رقم 25.890 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 موافق 20 أكتوبر 1993 الصفحة 2057.
- مرسوم بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلاع في البناء وإحداث اللجنة الوطنية للوقاية من أخطار الحرائق والهلاع في البناء، الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 6 نوفمبر 2014.
- مرسوم بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لقواعد الأداء الطاقي للمبني وإحداث اللجنة الوطنية للنوعية الطاقي في المبني، الجريدة الرسمية عدد 6306 بتاريخ 6 نوفمبر 2014.
- مرسوم رقم 2.18.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعهير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 8 يوليو 2019 الصفحة 4852

- مرسوم رقم 2.18.475 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) المتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم ، الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 8 يوليو 2019 الصفحة 4850.
- مرسوم رقم 2.19.409 صادر في 9 صفر 1441 (8 أكتوبر 2019) يتعلق بتحديد كيفيات مراقبة وجزر المخالفات في ميدان التعهير والبناء ، الجريدة الرسمية عدد 6859 بتاريخ 24 فبراير 2020 الصفحة 1033 .

• القرارات

- قرار وزير الداخلية رقم 2-1502 الصادر في 23 أكتوبر 2002 المتعلق بإحداث وتنظيم وتحديد صلاحيات المصالح الخارجية للوقاية المدنية واحتياطها الترابي ، الجريدة الرسمية عدد 5065 الصادر في 16 ديسمبر 2002 .
- قرار وزير التعهير وإعداد التراب الوطني ، رقم 15.4274 الصادر في 24 من شعبان 1436 (12 يونيو 2015) بتحديد احتياطات وتنظيم المصالح اللامركزية لوزارة التعهير وإعداد التراب الوطني ، الجريدة الرسمية عدد 6450 بتاريخ 24 مارس 2016 الصفحة 2792.
- قرار مشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعهير والاسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجب الوثائق الالزامية لملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعهير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. الجريدة الرسمية عدد 6874 بتاريخ 16 أبريل 2020 الصفحة 2129.
- قرار مشترك لوزير التعهير وإعداد التراب الوطني ووزير الداخلية رقم 32.13.13 صادر في 10 محرم 1435 (14 نوفمبر 2013) بإحداث الشباك الوحيد لرخص التعهير على مستوى الجماعات التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة وكنا المقاطعات. الجريدة الرسمية عدد 6219 بتاريخ 6 يناير 2014

II - المراجع باللغة الأجنبية

- Abdelaziz Benjelloun, Les limitations de la propriété en droit public Marocain, Editions techniques Nord Africain Rabat 1971
- André Delaubadère, Traité de droit administratif, tome 2, 1ère Edition – librairie générale de droit et de jurisprudence Paris 1977 .
- DRYEF M'hamed, urbanisation et droit de l'urbanisme C.N.R.S Editions la porte 1993.
- Denis Clerc, Claude Chalon, Gérard Magnin, Hervé Veuillot: Pour un nouvel urbanisme, La ville au cœur de développement durable, Edition Yves Michel, adèles, Mars 2008.
- Debbach Ch , Pontier J.M , L'administration des grandes villes en France R.F.A –n° 18 Avril – Juin 1981 .
- Dominique Moreno, Le juge judiciaire et le droit de l'urbanisme, L.G.D.J
- Francois Prict, La décentralisation de l'urbanisme Essai sur la réforme de 19831985-, Edition librairie générale de droit et jurisprudence 1995.
- Georges Liet-Veaux, Le droit de la construction céleste 7eme Edition 1982.
- Jean Marie Auby , Droit administratif, biens et travaux , précis Dalloz - Paris 1973 .
- Jean Pierre Torget, Le permis de démolir, in Encyclopédie des collectivités locales dirigée par F Paul Benoit ,Dalloz
- J.P. Lacaz, Aménager sa ville, Edition de moniteur coll. Collectivités locales, Paris 1987.
- Jean Bernard Auby et Hugus Perind Marquet, Droit de l'urbanisme et de la construction 5eme Edition Montchrestien 1998.

- J. Moran deviller, Droit d'urbanisme ,9eme Edition Dalloz 2014
- Louis Jacquignon, Le droit de l'urbanisme, Editions Eyrolles, Paris 1975.
- Louis Jacquignon – Le droit de l'urbanisme, cités actuelles et villes nouvelles, 6ème plan 1971-1975- – éditions Eyrolles Pris 1975.
- Paul Decoux, Droit foncier Marocain, Edition la porte, Imprimerie el maarif al Jadida Rabat 2000.
- Pierre Souler Couteau : Droit de l'urbanisme 2 eme édition Dalloz 1997.
- Pierre Soler couteaux, droit de l'urbanisme de la propriété en droit public marocain, Edition techniques nord africain 1971
- Pierre Bezard, L'objet de la pénalisation de la vie économique in thèmes et commentaires les enjeux de la pénalisation de la vie économique, Dalloz Paris 1997.
- Robert Savy , droit de l'urbanisme coll. Thémis 1981 .
- Tarik Tazi, La gouvernance de la ville, mise en lumière du rôle des acteurs publics décentralisés, revue Marocaine d'administration locale et de développement, études n 7879- , janvier – avril 2008 .

الفهرس

1	مقدمة.....
3.....	القسم الأول : الإطار النظري العام للتعهير للتخطيط الحضري
7.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسساتي للتعهير
8	المبحث الأول: مفهوم التعهير وعلاقته ب مجالات أخرى
10	المطلب الأول: مفهوم التعهير وأهدافه
10	الفرع الأول: مفهوم التعهير
13	الفرع الثاني: أهداف التعهير
18	المطلب الثاني: علاقة التعهير ب مجالات أخرى
18	الفرع الأول: علاقه التعهير بالبيئة
22	الفرع الثاني: علاقه التعهير بإعداد التراب الوطني
24	الفرع الثالث: علاقه التعهير بالعقارات
25.....	المبحث الثاني: الإطار المؤسساتي للتعهير.....
26.....	المطلب الأول: المؤسسات المركزية المكلفة بالتعهير
26.....	الفرع الأول: التطور التاريخي للإدارة المركزية للتعهير.....

الفرع الثاني: مديرية التعمير والهندسة المعمارية.....	29
المطلب الثاني : المؤسسات المحلية المكلفة بالتعهير	31
الفرع الأول: الجماعات الترابية	32
الفرع الثاني: الوكالات الحضرية.....	34
الفقرة الأولى: تكوين وتنظيم الوكالات الحضرية.....	35
الفقرة الثانية: اختصاصات الوكالات الحضرية	38
الفرع الثالث : المفتشيات الجهوية للتعهير والهندسة المعمارية وإعداد	
التراب الوطني	42
الفرع الرابع: الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة	
للسقوط	46
الفقرة الأولى: مهام الوكالة.....	46
الفقرة الثانية: تكوين وتنظيم الوكالة.....	48
الفقرة الثالثة: اختصاصات مجلس إدارة الوكالة والمدير	48
الفصل الثاني: الإطار النظري والقانوني للخطيط الحضري	51
المبحث الأول: التأصيل النظري للخطيط الحضري.....	51
المطلب الأول: ماهية التخطيط الحضري	52
الفرع الأول: مفهوم التخطيط الحضري وأهميته.....	52

الفقرة الأولى: مفهوم التخطيط الحضري	53
الفقرة الثانية: أهمية التخطيط الحضري	55
الفرع الثاني: أهداف التخطيط الحضري	56
الفقرة الأولى: تنظيم المجال.....	57
الفقرة الثانية: خدمة السياسة السكنية.....	58
الفقرة الثالثة: التحكم في النمو و حل المشكلات الحضرية	60
المطلب الثاني : مبادئ ورهانات التخطيط الحضري.....	60
الفرع الأول: مبادئ التخطيط الحضري.....	61
الفرع الثاني : رهانات التخطيط الحضري.....	63
المبحث الثاني : الإطار القانوني للتخطيط الحضري	65
المطلب الأول: أهمية وثائق التعهير	66
المطلب الثاني : أنواع وثائق التعهير.....	69
الفرع الأول: التعهير التقديري: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية	70
الفقرة الأولى : تعريف و نطاق تطبيق مخطط توجيهي التهيئة العمرانية:..	71
الفقرة الثانية: أهداف و محتوى مخطط توجيه التهيئة العمرانية	72

الفقرة الثالثة : دراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وإجراءات بحثه والموافقة عليه	74
الفقرة الرابعة: الآثار المترتبة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية.....	77
الفرع الثاني: التعهير التنظيمي	78
الفقرة الأولى : تصميم التنظيق	79
الفقرة الثانية : تصميم التهيئة	81
الفقرة الثالثة : تصميم التنمية.....	98
الفقرة الرابعة: قرارات تخطيط حدود الطرق العامة - قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة بها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية	107
الفرع الثالث: مخطط التجديد الحضري.....	116
الفقرة الأولى: الغرض من تصميم التجديد الحضري.....	116
الفقرة الثانية : مكونات تصميم التجديد الحضري	117
الفقرة الثالثة : مسطورة إعداد تصميم التجديد الحضري.....	117
الفقرة الرابعة: آثار تصميم التجديد الحضري	118
خاتمة القسم الأول	119
القسم الثاني : آليات التعهير العملياتي	121

الفصل الأول : التجزئات والأبنية كآليات للتعمير العملياتي	124
المبحث الأول: التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات	
126	
المطلب الأول: التجزئات العقارية.....	128
الفرع الأول: الإطار العام للتجزئة العقارية.....	129
الفقرة الأولى: مفهوم التجزئة العقارية.....	130
الفقرة الثانية: الإذن بإحداث التجزئات العقارية	131
الفقرة الثالثة : شروط الحصول على الإذن بإحداث التجزئة العقارية	
134	
الفرع الثاني: واجبات وحقوق صاحب التجزئة	147
الفقرة الأولى: استعانة المجزئ بالمهندسين	149
الفقرة الثانية: أشغال التجهيز	153
الفقرة الثالثة: الارتفاعات المفروضة على التجزئات العقارية.....	160
الفقرة الرابعة: عمليات التحديد والقيد في السجلات العقارية.....	162
الفرع الثالث: في عقود البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات العقارية	
163	

الفرع الرابع: التجزئات التي تنجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على أقساط 165
الفرع الخامس: الأبنية المشيدة في التجزئة العقارية 167
الفرع السادس: نظام الأجزاء المشتركة 167
الفرع السابع: الإشهار 169
المطلب الثاني: إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية 171
المطلب الثالث: المجموعات السكنية 172
الفرع الأول: الإيداع والوثائق المكونة للملف 173
الفقرة الأولى: إيداع ملف طلب الإذن بإحداث مجموعة سكنية 173
الفقرة الثانية: الوثائق المكونة لملف طلب الإذن بإحداث مجموعة سكنية 174
الفرع الثاني : دراسة ملف طلب وتسليم رخصة إحداث مجموعة سكنية 179
المطلب الرابع: تقسيم العقارات 181
المبحث الثاني: الأبنية 184
المطلب الأول: النظام القانوني لرخصة البناء 185
الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء 186

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء 190
الفقرة الأولى: تحديد المجال الترابي لرخصة البناء 192
الفقرة الثانية: المشاريع والبنيات والأشخاص الخاضعة لرخصة البناء 199
الفرع الثالث: شروط الحصول على رخصة البناء 201
الفقرة الأولى : مكونات ملف طلب رخصة البناء 203
الفقرة الثانية: الاستعانة بالمهندسين 210
الفرع الرابع: التزامات صاحب البناء 212
الفرع الخامس: الهياكل المكلفة بدراسة ملفات طلبات الرخص 214
الفقرة لأولى : الشباك الوحديد واللجنة الإقليمية للتعمير 215
الفقرة الثانية : مسطرة دراسة ملفات طلبات الرخص 218
الفقرة الثالثة: دراسة ملفات طلبات الرخص 223
المطلب الثاني: السلطات الإدارية المكلفة بتسلیم رخص التعمیر 224
الفرع الأول: السلطة المختصة بتسلیم رخص البناء 225
الفقرة الأولى: تسليم رخصة البناء 225
الفقرة الثانية: مختلف القرارات المتخذة بشأن طلبات رخص البناء 228

الفرع الثاني: السلطة المختصة بتسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة.....	237
الفرع الثالث السلطة المختصة بتسليم رخصة الإصلاح ورخصة التسوية ورخصة الهدم	241
الفقرة الأولى: رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة.....	242
الفقرة الثانية: رخصة التسوية المتعلقة بالبنيات غير القانونية.....	244
الفقرة الثالثة: رخصة الهدم.....	248
المطلب الثالث: المباني الآيلة للسقوط.....	251
الفرع الأول: مفهوم المبنى الآيل للسقوط.....	253
الفرع الثاني: حالات معالجة المباني الآيلة للسقوط.....	254
المطلب الرابع: ضوابط البناء العام للوقاية من الحرائق والزلزال	257
الفرع الأول: ضابط البناء العام المحدد لقواعد الوقاية من أخطار الحرائق والهلع	258
الفرع الثاني: ضابط البناء العام المضاد للزلزال.....	260
الفصل الثاني : الرقابة في مجال البناء والتجزيء وزجر المخالفات.....	263
المبحث الأول: أنواع المخالفات والهيئات المكلفة بمعايتها	265
المطلب الأول: أنواع مخالفات التعمير والبناء والتجزيء	266

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بالمراقبة والمعاينة.....	269
الفرع الأول : ضباط الشرطة القضائية	269
الفرع الثاني: مراقبو التعهير التابعون للوالى أو العامل أو للإدارة	271
الفرع الثالث: مهام ضباط الشرطة القضائية في مجال المراقبة	274
المبحث الثاني: الزجر الإداري والقضائي للمخالفات	276
المطلب الأول: الزجر الإداري للمخالفات	277
الفرع الأول : الأمر بإيقاف الأشغال	278
الفقرة الأولى: مفهوم الأمر بإيقاف الأشغال	278
الفقرة الثانية: الطعن في قرار إيقاف الأشغال.....	280
الفرع الثاني : حجز المعدات والآليات والوسائل المستعملة	282
الفرع الثالث: اتخاذ التدابير الازمة لإنهاء المخالفة.....	285
الفرع الرابع : الأمر بهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة.....	286
الفقرة الأولى : مفهوم قرار الهدم.....	286
الفقرة الثانية: الحالات التي يمكن اللجوء فيها إلى الهدم	287
الفقرة الثالثة: الجهة المكلفة بالهدم	288
الفقرة الرابعة: كيفيات تنفيذ عملية الهدم	289
الفقرة الخامسة: الطعن في قرار الهدم	291

المطلب الثاني : الزجر القضائي للمخالفات	294
الفرع الأول: تدخلات القضاة لزجر المخالفات	294
الفرع الثاني: سلطة القاضي في تقدير العقوبة	296
الفقرة الأولى: العقوبات الضرورية وصلاحية القاضي في تقديرها.....	297
الفقرة الثانية: عقوبة الهدم	307
خاتمة القسم الثاني	310
خاتمة عامة	312
لائحة المراجع المعتمدة.....	314
الفهرس.....	328



الدكتور الحاج شكرة

أستاذ بكلية الحقوق - طنجة -

إن التوسيع العشوائي للعمران وارتفاع وتيرة الهجرة القروية والنمو الديمغرافي إلى جانب سلبيات الإرث التاريخي لسياسة التعمير التي نهجتها إدارة الحماية سواء الإسبانية أو الفرنسية، وكيفية تعاملها مع المجال المغربي بصفة عامة، جعل من المسألة الحضرية اليوم تحدياً حقيقياً للسلطات العمومية في ميدان تدبير المجالات تدبيراً معقلاً ومتوازناً.

وأمام ضخمة الإختلالات الحضرية وتوسيع تمظهراتها (السكن غير اللائق، عجز التجهيزات والبنيات التحتية، مشكلة البيئة..) لتشمل معظم التراب الوطني، فإن السلطات تولد لديها وعي بتلك الأوضاع، الشيء الذي دفعها للتفكير في إيجاد الأدوات والوسائل المناسبة لتحقيق التنمية المتوازنة والمتناهية للتجمعات العمرانية، حفاظاً على إمكانياتها وتطويرها وتنظيمها لمجالاتها، لذلك فإنها اهتمت بالعمارة باعتباره الرهان لأجل النهوض بالعملية التنموية للمجالات الحضرية، والاستجابة لمختلف الضغوطات التي أفرزها النمو الحضري، وإدماج الأفراد داخل المحيط الاجتماعي عبر خلق مجالات ذات نسيج عمراني وحضري متجانس وفعال.

وبالنظر للمكانة المهمة ل مجال التعمير والبناء في النسيج الاقتصادي والاجتماعي، أولاه 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 حركة التعمير والبناء ببلادنا. لذلك عملت كل الجهات المهمة والمتدخلة في هذا المجال على بذل كل الجهد اللازم لإخراج مقتضيات قانونية تستجيب لأهم المتغيرات المستجدة والطارئة.

ولهذا أتاح موضوع التعمير العملياتي بالمغرب - دراسة قانونية وقضائية - الوقوف على أهم الإصلاحات القانونية والمؤسسية، التي عرفها التعمير والبناء ببلادنا، نظراً لارتباطهما بمختلف المؤشرات والأبعاد التنموية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية، وبالنظر للمكانة الهامة التي يكتسيها هذا القطاع ضمن عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالبلاد.

الثمن : 130 دراهم