

## الحماية القانونية والزجرية للمجال العمراني

-قراءة في قوانين التعمير والقوانين الجنائية المغربية-

**Legal and injunctive protection of urban sphere  
-reading in Moroccan construction legislation and criminal codes-**

مصباح فتيحة نسرين

مخبر النشاط العقاري، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس (الجزائر)، [fatiha.mecabih@univ-sba.dz](mailto:fatiha.mecabih@univ-sba.dz)

تاريخ النشر: 2022/06/15

تاريخ القبول: 2022/06/03

تاريخ الاستلام: 2022/02/10

**ملخص:**

لقد أبانت التشريعات التي سنّها المشرع المغربي في مجال التعمير عن محدوديتها وعدم قدرتها على معالجة المشاكل التي يتخبط فيها قطاع التعمير، مما دفع المشرع إلى التدخل من جديد بموجب قانون رقم 12-66 بالإضافة إلى كل من قانوني التعمير 90-12 و 90-25، إلى جانب المراجعة الشاملة التي عرفتها المنظومة القانونية إعتد المشرع على القضاء الزجري، في ظل عدم إكتراث المواطن المغربي بالجوانب السلبية في لجوئه إلى مخالفة مقتضيات التعمير. **كلمات مفتاحية:** مخالفات التعمير، الآليات القانونية، القضاء الزجري، المواطن المغربي.

**Abstract:**

The legislation enacted by the Moroccan legislature in the field of reconstruction has shown that it is limited and unable to deal with the problems in the reconstruction sector, this has led the legislator to intervene again under act n° 90-12 and 90-25, in addition to the comprehensive review of the legal system, the legislator has relied on the criminal courts, in view of the negative aspects for invoking the violation the requirements of reconstruction.

**Keywords:** Reconstruction irregularities; Legal mechanisms; Criminal courts ; Moroccan citizen.

يعتبر المغرب سباقا إلى سن قوانين لها علاقة بمجال التعمير (القانون المتعلق بتصنيف الأبنية والتصاميم الموضوعة لهيئة المدن وتوسيعها، الظهير الشريف 16 أبريل 1914، الظهير 31 غشت 1914 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الظهير 14 يوليو 1933 المتعلق بالتجزئة العقارية...)، ورغم وجود هذه الأخيرة إلا أنها لم تحد من الاختلالات والخروقات في ميدان التعمير والإسكان، مما دفع المشرع المغربي إصدار قوانين جديدة كظهير 30 يوليوز 1952 المتعلق بالتعمير وكذا ظهير 30 شتنبر 1953 بشأن التجزئيات وتقسيم الأراضي، كذلك قانون 90-12 المتعلق بالتعمير والقانون 90-25 المتعلق بالتجزئيات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الذي سن قواعد قانونية لزجر المخالفات بإتباع مسطرتين الأولى إدارية والثانية قضائية<sup>1</sup>، وبما أن مقارنتنا المنهجية لن نقف عند حد الوصف، فإننا سنحاول إثارة الدراسة التحليلية النقدية للإمام بواقع الحماية الجنائية للمجال العمراني بالإستناد إلى قوانين التعمير والقوانين الجنائية المغربية، وعليه فالسؤال المطروح إلى أي حد تتكامل الآليات القانونية والقضائية التي إعتمدها المشرع المغربي لتوفير الحماية الجنائية اللازمة للمجال العمراني؟

وبناء على محصلة هذا التقديم ستتشكل الخطة التي من شأنها لم شتات هذا الموضوع في قالب نسق ممنهج الأبعاد

من محورين:

**المحور الأول:** الآليات القانونية لحماية المجال العمراني.

**المحور الثاني:** الآليات القضائية لحماية المجال العمراني.

## 2. الآليات القانونية لحماية المجال العمراني.

يعاني المجال العمراني من مجموعة من الاختلالات التي تنعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدن المغربية، وتؤدي إلى خلق واقع عمراني فوضوي، وإنطلاقا من القناعة بأن الإصلاح والتغيير لا يمكن أن يتحقق إلا بمواكبة التشريع لتطورات وتحولات المجتمع، فإن المشرع عمد إلى وضع قوانين جديدة بهدف ضبط البناء والتعمير والحد من التجاوزات والخروقات التي يعرفها المجال نظرا لتأثيرها المباشر على المجتمع بصفة عامة وعلى الإستثمار والتنمية بصفة خاصة<sup>2</sup>، فأول ما يتبادر إلى ذهن الباحث في مجال التعمير أن قانون 12-66 المتعلق بزجر المخالفات جاء بمستجدات في مجال مراقبة المباني، فالمشرع المغربي قد إرتقى بعمل سلطات المراقبة التي كانت تقتصر على مراقبة إدارية يقوم بها أعوان محلفون إلى مراقبة قضائية تقوم بها الضابطة القضائية تحت إشراف النيابة العامة، لأن مجال التعمير مرتبط بالتنمية في مداها الآني والإستراتيجي بالمحافظة على النظام العام التي لا يمكن خرقها لتعرض صاحبها لعقوبة زجرية،

<sup>1</sup> محمد الحلمي، عمل القضاء المغربي لضبط وزجر مخالفات التعمير والبناء على ضوء المستجدات القانونية والقوانين السابقة والمقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، عين الشق، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، 2020-2021، ص 4-5.

<sup>2</sup> نجاة أبريكي، الحماية الجنائية للمجال العمراني، الطبعة الأولى، مكتبة دار السلام، الرباط، 2016، ص 10.

وبالتالي فإن قواعد التعمير هي قاسم مشترك للعمل بها بين الدولة والجماعات الترابية لكن بدرجات متفاوتة ومحددة بنصوص قانونية<sup>1</sup>.

وتتنوع هذه المخالفات تبعا للقطاعات المرتكبة فيها سواء تعلق الأمر بالبناء أو التجزئة ومن إطار قانون التعمير رقم 90-12<sup>2</sup> إلى قانون التجزئات والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات رقم 90-325<sup>4</sup>، كما يتضمن المجال العمراني أنواع مختلفة من المخالفات وهي محددة بمقتضى المواد 67-69-80 من قانون التعمير رقم 90-12، إلا أن الطابع العام الذي ميز إجراء المشرع المغربي لحالات التجريم في كل من القانونين السابقين أدى إلى إغناء إحصاء رؤية تصنيفية لها بل جاء إعتباطيا، إذ لم يحدد المشرع المغربي الغرامات بشكل يتناسب مع حجم وجسامته المخالفة وخطورتها، إذ ساوى بين الغرامة المقررة لمخالفة البناء بدون رخصة ومخالفة عدم إحترام الرخصة المسلمة لصاحبها، رغم أن أثر الأولى أشد خطورة من الثانية.<sup>5</sup>

في مقدمة هذه الجرائم نجد الجرائم العمرانية المرتبطة بقانون 90-12 المتعلق بالتعمير:

**النوع الأول**، ويتمثل في المخالفات البسيطة أو التي يمكن تدراكها، وهي حسب المادة 67 من قانون 90-12 لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي جرى إنتهاكها، وفي هذه الحالة فإن رئيس مجلس الجماعة يأمر المخالف بإتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن 15 يوما ولا يتجاوز 30 يوما<sup>6</sup>، هذه المادة تثير العديد من الإشكالات لأنها تترك تقدير المخالفة هل هي بسيطة أم لا لرؤساء المجالس الجماعية، إلا أن تغليب المصالح السياسية والمحابة من جانب هؤلاء، يجعل تقدير المخالفة يتم عن طريق المعيار المزاجي على حسب المعيار القانوني<sup>7</sup>، وفي هذا الصدد نجد القرار رقم 167 الصادر بتاريخ 25 مارس 2014 في الملف المدني عدد 2013/5/1/3674:

"إن موضوع الدعوى يتعلق برفع الضرر الناتج عن بناء جدار بمنطقة خاضعة لضوابط التعمير، يحتكم بشأنها فيما ينشأ من منازعات لتصميم التهيئة المحددة لضوابط إستعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء وكذا الإرتفاقات المحدثة طبقا لمقتضيات قانون التعمير، والمحكمة لما رفضت رفع الضرر المدعى به دون التحقق من وضعية الجدار المشيد حسب تصميم التهيئة للمنطقة التي يتواجد فيها عقار الطرفين تكون قد خرقت القانون"<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 5-6.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 الصادر في 17 يوليوز 1992

<sup>3</sup> قانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-7 الصادر في 17 يوليوز 1992.

<sup>4</sup> نادية الموح، المرجع السابق، ص 99.

<sup>5</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 48.

<sup>6</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 12.

<sup>7</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 49.

<sup>8</sup> قضايا التعمير والبناء، ملفات عقارية، محكمة النقض (مرصد الإجتهد القضائي)، المملكة المغربية، العدد السادس، مطبعة ومكتبة الأمانة، الرباط، المغرب، 2012، ص 47.

## الحماية القانونية والزجرية للمجال العمراني -قراءة في قوانين التعمير والقوانين الجنائية المغربية-

**النوع الثاني**، ويتمثل في المخالفات التي لا يمكن تدرأها وهي المحددة بنص المادة 68 من قانون 90-12 وتتجلى هذه المخالفات في القيام في بناء من دون الحصول على إذن مسبق، القيام ببناء في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام به المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد، إذا كان البناء غير مطابق للإذن الصادر سواء من حيث العلو أو الأحجام أو المواقع المأذون بها أو بالمساحة المباح بناؤها، إذا كان البناء لا يستجيب للضوابط المتعلقة بمتانة البناء وإستقراره<sup>1</sup>، رغم أن المشرع المغربي قد أقر بهدم وبغرامات مالية والتي تبقى ضئيلة مقارنة مع حجم المخالفة المرتكبة فإنه لم يقر بالعقوبات السالبة للحرية<sup>2</sup>، وفي هذا الصدد نجد القرار رقم 756 الصادر بتاريخ 03 يوليوز 2013 في الملف الجنحي عدد 2013/5/6/1700 :

"إذا كانت المحكمة إعتبرت مخالفة قانون التعمير المتمثلة في الشروع في بناء سقف بالسطح بدون ترخيص، هي مجرد شروع أو محاولة البناء غير معاقب عليها، لكون قانون التعمير لا يعاقب إلا على الفعل التام، فإن مقتضيات القانون المذكور وخاصة الفصل 40 منه تستوجب الحصول على رخصة من رئيس المقاطعة أو الجماعة، تسمح بتنفيذ أشغال البناء المزمع القيام بها قبل البدء فيها، والمحكمة لما لم تناقش هذه الوقائع في إطار الفصل المذكور تكون بنت قضاءها على غير أساس"<sup>3</sup>.

**النوع الثالث**، ويرتبط بالمخالفات الخطيرة، ويتعلق الأمر حسب المادة 80 من قانون 90-12 بإقامة بناء فوق ملك من الأملاك العامة، إلا أنه عند ارتكاب هذا النوع من المخالفات فإن السلطات المحلية أن تقوم تلقائيا وبدون اللجوء إلى المسطرة القضائية بهدم البناء المخالف، حيث تجيز المخالفة السلطات المحلية التدخل الفوري والمباشر للحد منها وإزالتها في أقرب الآجال، إذ لا يحول التدخل الفوري للسلطات المحلية دون تطبيق العقوبة المقررة على المخالفة المذكورة، ويتحمل المخالف نفقات إزالة مخالفته<sup>4</sup>، إن إزالة آثار المخالفة بالهدم لا يحول دون إجراء المتابعة ولا يترتب عليه إنقضاؤها إذا كانت جارية، وتشمل هذه القاعدة كذلك الحالة التي يمثل فيها المخالف للأمر الصادر عن السلطة الإدارية المحلية وتقوم لجنة إدارية بعملية الهدم<sup>5</sup>، وفي هذا الصدد نجد القرار عدد 187 الصادر بتاريخ 11 فبراير 2009 في الملف عدد 2007/1/4/ 340:

" إن الترخيص البناء لا يقوم دليلا على تملك حق الملكية أو الإنتفاع أو الإستعمال بالأملاك العمومية، لإصداها بمقتضيات المادة 43 قانون التعمير التي تلزم أخذ رأي السلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية والتجهيز"<sup>6</sup>.

إلى جانب الجرائم التي نص عليها القانون السابق الذكر نجد الجرائم التعميرية المرتبطة بقانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات:

هذا وتعتبر التجزئة العقارية عملية أساسية بمجال التعمير، إذ أنها وسيلة لتحقيق سياسة سكنية هادفة لتطوير المجتمع خصوصا مع تشهده المدن والمناطق الحضرية من توسع، والذي جاء في الغالب عن طريق تجزئ وتقسيم الملكيات العقارية إلى قطع أرضية معدة

<sup>1</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 12-13.

<sup>2</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 51.

<sup>3</sup> قضايا التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 49.

<sup>4</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 13.

<sup>5</sup> محمد الحلبي، المرجع نفسه، ص 51.

<sup>6</sup> قضايا التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 92.

للبناء من أجل السكن، وتستعمل عبارة التجزئة للتعبير عن عملية تقسيم ملكية عقارية معينة إلى قطع أرضية قابلة للبناء، وبذلك فهي وسيلة تفتيت الملكية العقارية وتجزئتها، كما تعتبر حجر الأساس في تحديد معالم النسيج العمراني مما يوجب تدخل السلطات العمومية لضمان إتمام هذه العمليات بطريقة تحول دون حدوث أي تشوهات في هذا النسيج.<sup>1</sup>

وعملية التقسيم يمكن أن تؤدي إلى بعض المخالفات وإثارة بعض النزاعات كما هو الحال بالنسبة للتجزئات العقارية والمجموعات السكنية، ويمكن حصر حالات التجريم الواردة بقانون 90-25 في "إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو تقسيم دون الحصول على إذن"، إذ تعتبر رخصة التجزئة من الوسائل الوقائية للتحكم في العمليات العقارية، إذ من خلالها يتم ضبط ومراقبة مجال التعمير حسب ما هو مسطر في تصميم التهيئة بالنسبة للمدن وتصميم التنمية بالنسبة للمجال القروي<sup>2</sup>، وتعتبر هذه المخالفة من أهم التجاوزات التي يمكن أن يلجأ إليها المجزئ، لأنها تتم في تجاهل تام لدور السلطات العمومية في متابعة عمليات السكنى والتعمير من جهة، كما تعتبر كذلك من أهم الممارسات التي تؤدي إلى تنامي التجزئات العشوائية والسرية بمختلف المناطق، ويعتبر المستفيد الأول والأخير من هذه الممارسات هو المجزئ، مادام يقوم بتفويت قطع أرضية غير مجهزة، محققاً بذلك أرباحاً طائلة على حساب مصلحة الخواص والمصلحة العامة<sup>3</sup>، وفي هذا الصدد نجد القرار عدد 286 الصادر بتاريخ 20 مارس 2013 في الملف الجنحي عدد 2012/5/6/10270:

"إن المحكمة لما أدانت المتهم من أجل النصب وتقسيم وتجزئة عقار وبيعه دون ترخيص إعمالاً على إقراره بإقدامه على تقسيم العقار موضوع الدعوى، وبيعه قطعة أرضية من أجل إقامة البناء عليها، من غير أن يحصل على أي ترخيص بذلك تكون قد عللت قرارها تعليلاً قانونياً سليماً"<sup>4</sup>

وقد تمتد النزاعات التي قد تثار بشأن التجزئات العقارية والمجموعات السكنية إلى "التصرف بالبيع والإيجار لتجزئة أو مجموعة سكنية لم يؤذن بإحداثها أو لم تكن محل التسليم المؤقت للأشغال"، وقد نص المشرع المغربي على هذه المخالفة بمقتضى المادة 64 من قانون 90-25 حيث تتجلى الإدارة عن هذه المخالفة في حماية حقوق الغير، وما يمكن أن نستشفه من خلال هذه المادة أن الجريمة لها حالتان، الحالة الأولى لبيع أو إيجار بقعة أو تجزئة أو مجموعة سكنية لم يؤذن بإحداثها، الحالة الثانية حالة بيع أو إيجار بقعة من تجزئة، أو مسكن من مجموعة لم تكن محل تسليم مؤقت للأشغال<sup>5</sup>، وفي هذا الصدد نجد القرار عدد 72 الصادر بتاريخ 30-01-2007 في الملف الإداري عدد 15-4-1-2000:

"قرار الإدارة الوصية عن المآثر التاريخية القاضي بوقف أشغال التجزئة المراد إنشاؤها فوق عقار غير مصنف تبث ترتيبه منذ سنة 1922 في إطار ظهير 13 فبراير 1914 المتعلق بالحفاظ على المناطق التاريخية المشروعة فهو يتمتع بالحماية الواجبة للتراث الوطني

<sup>1</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 19.

<sup>3</sup> نادية الموح، المرجع السابق، ص 104.

<sup>4</sup> قضايا التعمير والبناء، المرجع نفسه، ص 57.

<sup>5</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 20-21.

## الحماية القانونية والزجرية للمجال العمراني -قراءة في قوانين التعمير والقوانين الجنائية المغربية-

مما يقتضي ضرورة الحصول على إذن من الجهات المختصة وفق التشريع المعمول به آنذاك، وبالتالي فإن حصول موروث المطلوبين في إعادة النظر على رخصة إعادة التجزئة من المصالح البلدية فإن الفصل 3 من ظهير 3 فبراير 1922 لا يجيز أن يغير شيء في الأماكن المصنفة إلا برخصة تمنحها إدارة العلوم والمعارف والفنون الجميلة والآثار القديمة فإن رخصة التجزئة تبقى غير قانونية ولا يترتب عنها أي في التجزئة أو البناء لمخالفتها لقانون 1914 و1922<sup>1</sup>

### 1.2 حماية المجال العمراني بمقتضى القوانين الجنائية.

عرفت المدن المغربية خلال السنوات الأخيرة إنتشارا حادا لظاهرة التمدن بفعل الهجرة القروية والتزايد الطبيعي لعدد السكان، وتحول بعض المراكز القروية إلى حضرية مما إنعكس بشكل سلبي على المجال، حيث أصبح يعاني من مجموعة من الخروقات والجرائم المختلفة والمتنوعة، سواء أكانت مرتكبة من طرف أشخاص عاديين أو من قبل المؤتمنين على تطبيق القانون والأنظمة<sup>2</sup>، على غرار إستمرار البناء غير القانوني على رغم من التدابير المتخذة، إنتشار التقسيمات غير القانونية والبناء فوق أملاك الدولة الخاصة والأملاك الغابوية وأملاك الجماعات السلالية وغيرها من الأنظمة العقارية.<sup>3</sup>

وتهدف النصوص الجنائية المتعلقة بالتعمير إلى حماية القيم المنظمة للمجال العمراني بالمدينة، ونظرا لما يعانيه هذا المجال من خروقات وجرائم مرتكبة من قبل المؤتمنين على تطبيق القوانين والأنظمة، عمل المشرع المغربي على زجر الأفعال الصادرة عن الموظفين الساهرين على تطبيق القانون، ومن هذه الجرائم تجرد "جريمة إفشاء الأسرار المهنية المرتبطة بإدارات التعمير"، ويعتبر السر المهني أمانة في عنق الموظف العمومي، ويتطلب منه ما تتطلبه الأمانة بصفة عامة، وعليه فالموظف مطالب بكتمان جميع الأسرار بحكم المهنة أو وضعيته، يعتبر جانحا في حالة إفشائه لسر أودع لديه، وهكذا فقد يحدث على سبيل الإفتراض أن يقوم أحد المسؤولين بالمصالح المركزية بوزارة الإسكان والتعمير بتسريب معلومات عن مشاريع لأحد المستثمرين الخواص وتسليمها خلافا للمساطر الإدارية وللمبادئ والأخلاقيات<sup>4</sup>، نظرا لما تلعبه المعلومة في ميدان التعمير من دور كبير في تفشي المضاربة العقارية، ويعتبر موظفو وكالات التعمير من الأمانة على الأسرار في حالة فتحهم لمنطقة جديدة للتعمير فيكفي أن يتم إفشاء هذه المعلومة حتى تشتعل نار المضاربة من طرف السماسرة والمعشين العقاريين<sup>5</sup>.

يعتبر مجال التعمير من النظام العام الذي يعني مجموعة من القواعد التي تنظم تدخل السلطات العامة في مجال إستعمال الأراضي وتنظيم التجمعات، كما أن التخطيط الحضري هو تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم إستعمال المجال وتقنين أو تحديد الإستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تكامل أجزائها أو إنسجام أطرافها، وبالتالي فإن طريقة إعداد وثائق التعمير والآثار المترتبة عنها، إن لم يتم إستحضار النزاهة والإستقامة والحياد وفي حالة ما إذا تواطى الموظفون فيما

<sup>1</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 23.

<sup>3</sup> محمد تكراتين، منظومة المراقبة في مجال التعمير والبناء بين مقتضيات النص القانوني وإكراهات الواقع، نشرة قانونية موضوعاتية، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، المملكة المغربية، العدد الثاني، 25 غشت 2020، ص 30.

<sup>4</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 24.

<sup>5</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 105-106.

بينهم سيكون الوضع كارثيا أو بمعنى آخر سيكون إجراميا، فماذا لو تم الاتفاق مسبقا بين منعشين عقارين كبار على فتح منطقة جديدة للتعمير يملكها أحد المنعشين الكبار؟ ماذا لو إتفق أو تواطأ المخططون الحضريون مع آخرين لتجميد منطقة وعدم السماح فيها بالبناء قصد المضاربة بما لاحقا وحتى يرتفع ثمنها مع مرور السنوات؟<sup>1</sup>

غير بعيد عن "جريمة تواطئ موظفو التعمير" نجد "جريمة الرشوة وإستغلال النفوذ"، فرغم أن لهم نظام أساسي خاص بهم لكن لا يخرج عن ما هو مقرر في الوظيفة العمومية، ولاشك أن إختصاص بعض إدرات التعمير، أو وظائف بعض الأشخاص تمكن من إعطاء ميزة أو صنفقة مثلا، فأختصاص رئيس المجلس الجماعي بمقتضى القانون التنظيمي الجماعي في ميدان التعمير تمكنه من أن يستغل نفوذه للتأثير على عدة قرارات وإعطاء مزايا لمجموعة من الأفراد ذوي الإرتباط بميدان التعمير كالمنعشين العقارين من أجل تعبئة وعاء عقاري ما أو فتح منطقة جديدة للتعمير.<sup>2</sup>

وفي نفس الإطار نجد "جريمة التزوير المرتكبة من طرف الموثقين العصريين"، إذ يلعب الموثق دورا هاما في مجال التعمير والبناء، وذلك من خلال تحريه لمجموعة من التصرفات الواردة على الملكية العقارية كإبرام العقود المتعلقة بعملية البيع أو الإيجار المشار إليها في قانون 90-25، ويتابع الموثق جنائيا في الحالات التي يقوم فيها بتزوير أحد المحررات الرسمية أو العرفية، ومثال ذلك قيامه بتواطئ مع أحد المتعاقدين فيزيد أو ينقص من شروط العقد<sup>3</sup>، وقد منع المشرع كل من الموثقين والعدول ومصالح المحافظة العقارية ومصصلحة التسجيل المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات خاصة منها تحرير العقود المتعلقة بالبيع والقسمة للبيع الناتجة عن التقسيمات والتجزئات غير القانونية<sup>4</sup>، وكذلك "جريمة تزوير الوثائق الإدارية والشهادات" لكون الإدارة التي لها صلة بمجال التعمير تعطي مجموعة من الشهادات الإدارية والرخص لرئيس المجلس الجماعي هو من يسلم رخصة البناء أو التجزئة، بعد موافقة الوكالات الحضرية، هاته الأخيرة تعطي شهادة تسمى بطاقة المعلومات وهي عبارة عن وثيقة تتضمن جميع المعلومات حول العقار<sup>5</sup>.

ومن الجرائم المرتبطة بإدرات التعمير نجد "جريمة المس بنظم المعالجة الآلية للمعطيات"، ولقد جرم المشرع المغربي هاته الأفعال في السنوات الأخيرة في الباب العشر من الكتاب الثالث لمجموعة القانون الجنائي، حيث تم هذا الباب الجزء الأول من الكتاب الثالث بمقتضى الظهير الشريف رقم 1-03-197 صادر في 11 نوفمبر 2003 بتنفيذ القانون 03-07 فإن بنك معطيات الوكالة الحضرية يتضمن مجموعة من المعلومات لوثائق التعمير التي بصدد الإعداد والمشاريع المستقبلية المزمع إنشاؤها وخرائط حساسة لجميع المواقع داخل مدينة ما، فالدخول لهاته النظم وتخريفها أو تزويرها أو سرقة معلومات منها، سواء من خارج الإدارة أو من الموظفين العاملين يعد جريمة.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> محمد الحلبي، المرجع نفسه، ص 99-100.

<sup>2</sup> محمد الحلبي، المرجع نفسه، ص 102-103.

<sup>3</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 26.

<sup>4</sup> أحمد بويقيان، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء وفق آخر المستجدات، نشرة قانونية موضوعاتية، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، المملكة المغربية، العدد الثاني، 25 غشت 2020، ص 12.

<sup>5</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 104.

<sup>6</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 106.

## 2.2 حماية المجال العمراني بمقتضى الدوريات المؤطرة للمخالفات.

ونظرا لقلّة تدخل المشرع لإصلاح قانون التعمير، فإن الوزارة المختصة بالقطاع تسعى إلى تجاوز بعض الثغرات عن طريق دوريات ومناشير، حيث تعتبر من الوثائق الإدارية التي تستعمل من طرف رؤساء الإدارات العمومية لتوجيه وإرشاد أطرها بإتباع قاعدة قانونية أو شرح أو تفسير هذه القاعدة، بل في بعض الأحيان تنشئ هذه الدوريات والمناشير قاعدة قانونية، وبالتالي تحدث مراكز قانونية منها تحديد وسائل وأنماط سير المصالح الوزارية أو تنظيم الأنشطة المرتبطة بالمتعاملين مع الإدارة<sup>1</sup>، منها المتعلقة بتفعيل المراقبة، فقد أشارت الدورية رقم 45 بتاريخ 22 يناير 1996<sup>2</sup> إلى أن مجموعة من المجهولين في بعض العمالات والأقاليم ينتحلون صفة مراقبي أورش البناء، وإلى خطورة هذه الظاهرة، وما يمكن أن تسببه من ضرر على الساكنة، وللإدارة المسؤولة عن هذه المراقبة، لذلك أوصت بضرورة وضع حملة تحسيسية تستفيد منها المجالس الجماعية ورجال السلطة على حد السواء، وذلك من خلال تزويد الأعوان المراقبين للأورش ببطاقة ماثلة لبطاقة أعوان الدولة في مجال المراقبة، مع ضرورة توعية المواطنين بحقوقهم في مطالبة عون المراقبة بها، ويبقى من الضروري إعلام السلطات الجماعية والمحلية، بكل عملية إنتحال صفة مراقب ورش، لإتخاذ الإجراءات الضرورية تلافيا لكل حالات إنتحال الصفة<sup>3</sup>، كذلك الدورية عدد 2911 الصادرة بتاريخ 12 ماي 2008<sup>4</sup> جاءت متضمنة بأنه على السادة مديري الوكالات الحضرية السهر على تتبع الملفات التي أعطت الوكالات الحضرية بشأها رأيا مطابقا، والحرص على تفعيل دورها في مجال مراقبة البناء غير القانوني، وتتبع مآل المحاضر المنجزة وتعزيز المصالح المختصة بالوكالات الحضرية بالوسائل البشرية لضمان دراسة الملفات ومراقبة فعالة للأورش المفتوحة، وكذا التأكد أثناء تفحص طلبات رخص البناء من وضع الدراسات اللازمة من طرف المهندسين المعماريين للمشاريع وإلتزامهم بتتبع إنجازها ومراقبتها<sup>5</sup>.

أما فيما يخص الدوريات المتعلقة بتشديد الزجر في ميدان التعمير، نجد الدورية المشتركة عدد 2259 / 127<sup>6</sup> بين وزارة الداخلية وإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة، وتتعلق بالحد من ظاهرة إنتشار البناء غير القانوني، وقد أرجعت تفاقم هذه الظاهرة إلى (هجرة قروية وإزدياد الطلب على السكن في الوسط الحضري، تقاعس عدة جهات متدخلة في ميدان التعمير والبناء...)، لذلك وفي إطار التوجهات الملكية السامية والسياسة الحكومية يجدر إتخاذ التدابير والإجراءات الفعالة لزجر المخالفات المرتكبة في هذا المضمار والبحث عن الحلول الموضوعية الكفيلة بمعالجة الظاهرة<sup>7</sup>، كذلك الدورية المشتركة الصادرة عن وزير الداخلية رقم 2757 وزير العدل 468 والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير رقم 11525 بتاريخ 13 يونيو 2003 التي أناطت اللثام عن ظاهرة البناء غير القانوني ونصت على إتخاذ إجراءات فعالة وعملية كإحداث السلطة المباشرة للولاية

<sup>1</sup> محمد الحلمي، المرجع نفسه، ص 90.

<sup>2</sup> الدورية رقم 45 الصادرة بتاريخ 22 يناير 1996.

<sup>3</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 28.

<sup>4</sup> الدورية عدد 2911 الصادرة بتاريخ 12 ماي 2018.

<sup>5</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 28-29.

<sup>6</sup> الدورية المشتركة عدد 2259/127 الصادرة بتاريخ 27 غشت 2002 بين وزارة الداخلية وإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة المتعلقة

بالحد من إنتشار البناء غير القانوني.

<sup>7</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 29-30.

والعمال ولجان اليقظة على صعيد إقليم يعهد إليها تتبع البناء غير القانوني ومراقبته من أجل ضبط المخالفات وتحديد المسؤوليات وكذا إقتراح التدابير الجزرية الواجب إتخاذها ضد المخالفين والسلطات المتورطة على حد سواء، كما دعت الدورية إلى إنخراط الجميع في التصدي لهذه الظاهرة مع توسيع دائرة المسؤولية كافة المتدخلين في مجال التعمير.<sup>1</sup>

وكذا دورية السيد وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة عدد 847 بخصوص تتبع إنتشار السكن غير القانوني نتيجة إستفحاله وإنعكاسه على التطور العمراني المتوازن والمستدام، بفرض واقع يصعب معه تأهيل وإدماج هذه المجالات مشهديا ومعماريا وإجتماعيا وإقتصاديا وبيئيا، الأمر الذي يستوجب موافاة الوزارة المعنية بتقارير شهرية مفصلة ترصد تطور هذه الظاهرة<sup>2</sup>، وجاءت دورية السيد وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة عدد 5220 لتؤكد نفس المسعى في القضاء على هذه الظاهرة التي باتت تؤرق الحكومة المغربية.

لتشهد سنة 2020 صدور الدورية عدد 5 الصادرة بتاريخ 24 يناير 2020 حول مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير، رغم أن هذه الدورية قد جاءت متأخرة شيئا ما على صدور قانون 12-66 لكنها عاجلت مواضيع كيفية ضبط زجر مخالفات التعمير والبناء، كما وضحت تدخل النيابة العامة كدراسة المحاضر ومراقبة شكليتها لاسيما ما يتعلق بهوية المخالفين، لتفادي عيوب شكلية أو صعوبات قد تعترض العقوبات المحكوم بها، الإسراع بالبحث في طلب الإذن بمعاينة المخالفات المرتكبة داخل الأماكن المعتمدة طبقا للقرفة 2 من المادة 66 من القانون 90-12، وكذا إلتماس عقوبات جزرية تتناسب وخطورة الأفعال المرتكبة وإتاحة إمكانية الطعن في الأحكام القضائية التي تقضي بعقوبات غير متناسبة.<sup>3</sup>

### 3. الآليات القضائية لحماية المجال العمراني.

مما لاشك فيه أن الوصول إلى تخطيط مجالي محكم لن يتأتى فقط بتنظيم قانوني ووضع مخططات، بل لابد من تجسيده على أرض الواقع من خلال متابعة ميدانية لمختلف الأشغال من طرف هيئات تملك الخبرة والكفاءة مما يجعلها قادرة على رصد مكامن الخلل والصواب قبل الشروع في العمل المراد إنجازه من طرف الشخص المسموح له بذلك، ولذلك فإن المشرع عهد للجهاز القضائي باختصاصات هامة تتجسد في مراقبة تنفيذ قانون التعمير وقيوده، ويشكل القضاء الجزري لماله من ردع لأفراد المجتمع أهمية يتعين أخذها بعين الإعتبار، إلا أن هذا القضاء وأمام ضرورة حماية النظام العام المجتمعي والضغوطات الاجتماعية والإقتصادية التي يعيشها هذا المجتمع<sup>4</sup>، يشهد عدة إكراهات تحد من فعاليته كجهاز قضائي منها القانونية كعدم وجود قضاء متخصص في قضايا التعمير، وأخرى سوسيوإقتصادية تتعلق بإنتشار البناء العشوائي بمختلف أشكاله تحت ضغطين، ضغط قانوني وضغط آخر إجتماعي.

### 1.3 واقع القضاء الجزري لمجال التعمير.

<sup>1</sup> دورية مشتركة صادرة عن وزير الداخلية رقم 2757 وزير العدل رقم 468 والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير رقم 11525 بتاريخ 13 يونيو 2003 موجهة إلى السادة ولاة الجهات وعمال عمالات وأقاليم المملكة وكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية والسادة مديري الوكالات الحضرية حول تفعيل آليات المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير.

<sup>2</sup> دورية السيد وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة عدد 847 الصادرة بتاريخ 10 فبراير 2012 بخصوص تتبع إنتشار السكن غير القانوني.

<sup>3</sup> محمد الحلمي، المرجع السابق، ص 95.

<sup>4</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 55.

تتميز المرحلة القضائية أساسا بتدخل المحكمة لتشخيص الخروقات وتقدير مبلغ الغرامة الذي يتناسب مع الخرق المرتكب في إطار ما ينص عليه القانون من حد أدنى وأقصى، وكذا الحكم إن إقتضى الحال بحسب الصلاحيات الممنوحة لها إما بالهدم أو بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه<sup>1</sup>، حيث تولد وعي جدي لدى السلطات العمومية والفاعلين السياسيين بضرورة إصلاح تشريعي لمنظومة مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء لتقويم إختلالات السياسة العمرانية وخلق إنسجام وتناسق عمري يتماشى ومتطلبات تأهيل وتطوير المدن وجاذبيتها وقدراتها الإستقطابية من جهة، وتفعيل مسطرة ضبط وزجر المخالفات من خلال تكريس سياسة جنائية في ميدان التعمير والبناء من جهة أخرى<sup>2</sup>، فقد توخى المشرع قاعدة الفصل بين منظومة الترخيص ومنظومة الزجر لتوضيح المسؤوليات وتيسير تنزيل المبدأ الدستوري القاضي بربط المسؤولية بالمحاسبة، خاصة أن مخالفات التعمير تترتب عنها مسؤولية جنائية المخالف والمراقب والمهندس والمقاول وكل من له علاقة بهذا المجال.<sup>3</sup>

يتحدد نطاق المسؤولية الجنائية عن جرائم التعمير بتبيان الأشخاص المسؤولين والمستفيدون من جرائم التعمير، فبالرجوع إلى المادتين 76 من قانون 90-12 نجدها تتضمن ما يسمى ب" المشاركة الجنائية"، حيث إعتبرت المادة 76 من قانون 90-12 شريكا مرتكبا لمرتكب المخالفة كلا من (رب العمل والمقاول الذي نفذ الأشغال، المهندس المعماري والمهندس المختص أو المشرف شريطة أن تصدر عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة)، كذلك المادة 67 من قانون 90-25 فقد إعتبرت مشاركا لمرتكب المخالفة المنصوص عليها في المادة 63 كل من (رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال، المهندس المختص ومهندس المساحة والمشرف شريطة أن تصدر عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة).<sup>4</sup>

كما يتحدد نطاق المسؤولية الجنائية عن جرائم التعمير بتبيان الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال والسهر عليها، إذ تحدد مسؤولية هؤلاء في حالة إقدامهم على عملية التنفيذ المادي للأشغال مع علمهم بمخالفتها للنظام والضوابط المقررة قانونا، أو في حالة قيامهم بعملية بعملية مساعدة رب العمل على إنجاز بعض الأشغال والإشراف عليها، شريطة أن تصدر منهم أوامر نتجت عنها المخالفة، والقاعدة أنه لا يمكن تحريك مسؤوليتهم في الغالب إلا في حالة خرق مقتضيات الرخصة، أما البناء بدون رخصة فلا تقوم مسؤوليتهم عنه إلا إذا تعذر معرفة مالك البناء، أو في حالة ما إذا كان المالك هو نفسه منفذ الأشغال.<sup>5</sup>

وأمام تعدد مخالفات التعمير وتنوع الأسباب والعوامل الكامن وراءها أعد المشرع ترسانة قانونية منظمة للتعمير بوضعه قيود وضوابط من اللازم التقيد بها سواء بالنسبة للأفراد أو الإدارة<sup>6</sup>، كما أوكل مهمة الرقابة على مدى إحترامها للنيابة العامة، إذ تشكل أهم فاعل بإعتبارها توجه البحث وذلك راجع لكونها عناصرها ضباط سامين للشرطة القضائية، وبإعتبارها تعمل على تحريك الدعوى

<sup>1</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 56.

<sup>2</sup> المختار المتصرف، تدبير قطاع التعمير بين القانون ومتطلبات الإستثمار، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الخامس أكادال، الرباط، 2016-2017، ص 224.

<sup>3</sup> محمد الحلبي، المرجع نفسه، ص 107.

<sup>4</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 56-57.

<sup>5</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 58-59.

<sup>6</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 108.

العمومية وتكليف المحاضر المحالة عليها<sup>1</sup>، فسلطة النيابة العامة في هذا المجال تتمثل في الإشراف على البحث التمهيدي ومواكبته من خلال تلقي محاضر معانة مخالقات قوانين التعمير والبناء والمنجزة من طرف ضباط الشرطة القضائية ومراقبو التعمير<sup>2</sup>، وتشكل هذه المخالقات بشتى أنواعها تهديدا لسلامة المواطنين، كما أنها تعكس عدم فعالية منظومة المراقبة والزجر، مما أدى إلى بروز آثار وخيمة على أرض الواقع من قبيل إختيار المباني، وفي بعض الأحيان بخسائر بشرية ومادية جسيمة ناجمة عنها، إلا أن المستجدات التي جاء بها القانون رقم 12-66<sup>3</sup> المتعلق بزجر المخالقات في مجال التعمير والبناء، أعطت دفعة جديدة لظاهرة البناء غير القانوني من خلال تجاوز الإختلالات والنواقص التي تشوب منظومة المراقبة وتحديد وتوضيح المسؤوليات في مجال المراقبة لتبسيط وتسريع مسطرة المتابعة القضائية ضد المخالفين، وكذا الإرتقاء بمكانة المهنيين المتدخلين من أجل ضمان شروط السلامة والجودة في مجال التعمير والبناء<sup>4</sup>، ويهدف هذا القانون إلى سن مجموعة من المقتضيات المستندة في أساسها إلى قاعدة الفصل بين منظومة الترخيص ومنظومة المراقبة والزجر، وذلك بما يمكن من توضيح مسؤوليات المتدخلين وتبسيط وتوحيد مساطر تحريك الدعوى العمومية سواء المتعلقة بالتجزئ والتقسيم أو بالتعمير والبناء<sup>5</sup>، هذا وقد أحال هذا القانون على مجموعة من النصوص التنظيمية من بينها المرسوم رقم 1.19.409<sup>6</sup> الصادر في 8 أكتوبر 2019 المتعلق بتحديد كفايات مراقبة وزجر المخالقات في ميدان التعمير<sup>7</sup>، وكذا الدورية المشتركة رقم 07-17 الصادرة بتاريخ 01 غشت 2017 بشأن تفعيل مقتضيات القانون رقم 12-66<sup>8</sup>، وتهدف هذه الدورية إلى توضيح عدة مضامين كالرخص والأذن والشواهد، تنظيم الورش، ومنظومة المراقبة، هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة، كما تضمنت مجموعة من الملاحق المتعلقة بنماذج الوثائق التي يجب العمل بها على مستوى مجموعة من الجهات، وذلك لضمان التطبيق السليم للقانون وتوحيد إستعمالها على المستوى الوطني.

وبذلك قام القانون الجديد رقم 12-66 بتبني أحكام قانونية مهمة لضبط قواعد التعمير والبناء، لوضع حد لكل التجاوزات والمخالقات من خلال تبني سياسة زجرية للحد من التزايد لآفة البناء غير القانوني، فقى أتى بمجموعة من المستجدات شملت مقتضيات مهمة تتجه نحو تحقيق النجاعة والحكامة في مجال التعمير، ومن عمل السلطة الإدارية المحلية في التصدي لكافة مخالقات التعمير والبناء بإعتبار الدور الذي أنيط بها وكذا الصفة الضبطية التي تتوفر لدى بعض رجالاتها، بإعتبارهم ضباطا للشرطة القضائية

<sup>1</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 61.

<sup>2</sup> المختار المتصرف، المرجع السابق، ص 224.

<sup>3</sup> قانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالقات في مجال التعمير والبناء الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

<sup>4</sup> المختار المتصرف، المرجع السابق، ص 226.

<sup>5</sup> يونس جاي، مستجدات القانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالقات في مجال التعمير والبناء، نشرة قانونية موضوعاتية، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، المملكة المغربية، العدد الثاني، 25 غشت 2020، ص 14.

<sup>6</sup> مرسوم رقم 2.19.409 المتعلق بكفايات مراقبة وزجر المخالقات في ميدان التعمير والبناء الصادر بتاريخ 08 أكتوبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 6859 لسنة 2020.

<sup>7</sup> أحمد بويقيان، المرجع السابق، ص 8.

<sup>8</sup> الدورية المشتركة رقم 07-17 الصادرة بتاريخ 01 غشت 2017 بشأن تفعيل مقتضيات القانون 12-66 المتعلق بكفايات مراقبة وزجر المخالقات في ميدان التعمير والبناء.

## الحماية القانونية والزجرية للمجال العمراني -قراءة في قوانين التعمير والقوانين الجنائية المغربية-

نظرا للإختصاصات الهامة التي أسندت إلى هذه السلطة في مجال مراقبة ومعاينة البناءات غير القانونية ومخالفات التعمير، وإن كانت لازالت تقوم ببعضها دون سند قانوني رغم التعديلات التي لحقت القانونين 90-12 و 90-25 المتعلقين على التوالي بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات<sup>1</sup>، ويحمل صفة ضابط للشرطة القضائية حسب المادة 20 من قانون المسطرة الجنائية كولاية عامة: المدير العام للأمن الوطني وولاية الأمن والمراقبون العامون للشرطة وعمداء الشرطة وضباطها، ضباط الدرك الملكي وذوي الرتب فيه وكذا الدركيون الذين يتولون قيادة فرقة أو مركز للدرك الملكي طيلة مدة هذه القيادة، الباشوات والقياد، المدير العام لمراقبة التراب الوطني وولاية الأمن والمراقبون العامون للشرطة وعمداء الشرطة وضباطها بهذه الإدارة.<sup>2</sup>

أما الصفة الضبطية الممنوحة كولاية خاصة فقد تم التنصيص عليها بموجب المادة 27 من قانون المسطرة الجنائية<sup>3</sup>، والتي يمنح بموجبها لبعض موظفي أعوان الإدارات والمرافق العمومية بعض مهام الشرطة القضائية بموجب نصوص خاصة والتي يتم الإقتصار من أصحابها على تحرير محاضر فقط بمناسبة مراقبة المجالات الحضرية التي تم تحديدها بموجب النصوص القانونية التي منحتهم هذه الصفة<sup>4</sup>، وأسندت مهمة إختيارهم إلى ولاة وعمال العمالات والأقاليم ويعنيون بموجب قرار مشترك للسيدتين وزير الداخلية ووزير العدل، ويجب أن تتوفر فيهم أحد الشروط إما دبلوم تقني يجب أن يكون في مجال البناء والتعمير أو الهندسة المعمارية أو الطبوغرافية أو رسم البناء يخول الولوج إلى السلم العاشر مع توفر أربع سنوات من الخدمة الفعلية، أو دبلوم يخول لهم الولوج إلى السلم الثامن مع ثماني سنوات بالنسبة لهذه الفئة الأخيرة نجد أن المرسوم لم يقدر التجربة الميدانية التي يجب أن تتوفر في هؤلاء في مجال التعمير.<sup>5</sup>

وبمجرد إقرار المخالفة تنتقل الجهات الموكل لها قانونيا لضبطها إلى مكان المخالفة للقيام بإنجاز المسطرة القانونية بتحرير محضر حول موضوع المخالفة مع إتخاذ التدابير الوقائية في تنبيه المخالف بإتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة<sup>6</sup>، ومن ثم تعتبر المحاضر الوسيلة القانونية الأساسية لإثبات التحريات والأبحاث التي تقوم بها الضابطة القضائية أو مراقبي التعمير للنهوض بأعباء البحث التمهيدي، من إنتقالات ومعاينات وحجز وتلقي الوشائيات والشكايات وأقوال الشهود وغير ذلك من أمور البحث، سواء قامت بذلك تلقائيا أو بناء على تعليمات النيابة العامة، فالمحاضر إذن نقطة إلتقاء بين النيابة العامة والضابطة القضائية، ومن ثم توجب أن تنجز وفق الشروط والشكليات المطلوبة قانونا حتى تكتسب الحجية الخاصة والقوة التبوتية<sup>7</sup>، ويعتبر القانون المنظم للدرك الملكي أول قانون أعطى تعريفا للمحضر وهو مايلي: "المحضر هي الوثيقة التي يضمن فيها جنود الدرك ما عاينوه من مخالفات أو ما قاموا به من عمليات أو تلقوه من معلومات".<sup>8</sup>

<sup>1</sup> المصطفى طابيل، المرجع السابق، ص29.

<sup>2</sup> عبد الرحيم الزيدي، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، نشرة قانونية موضوعاتية، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، المملكة المغربية، العدد الثاني، 25 غشت 2020، ص19-20.

قانون المسطرة الجنائية المغربي رقم 22-1 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-02-255 الصادر بتاريخ 03 أكتوبر 2011.<sup>3</sup>

<sup>4</sup> عبد الرحيم الزيدي، المرجع السابق، ص20.

<sup>5</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 113.

<sup>6</sup> محمد الحلبي، المرجع نفسه، ص 117.

<sup>7</sup> المختار المتصرف، المرجع نفسه، ص280.

<sup>8</sup> محمد الحلبي، المرجع نفسه، ص 118.

وقد أناط المشرع هذه العملية بضباط الشرطة القضائية ومراقبي التعمير التابعين للوادي أو للعامل أو السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية وتتم المعاينة إما تلقائيا من طرف المراقب أو بناء على طلب من السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس مجلس الجماعة أو من مدير الوكالة الحضرية، بناء على على إبلاغ المخالفة من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة، أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية.<sup>1</sup>

بالنظر إلى أن المشرع في قانون 12-66 قد أحال على قانون المسطرة الجنائية في تحديده لكيفية إنجاز المحاضر الخاصة بالمخالفات التي تمس أحكامه، مع إثباته لقواعد خاصة بشأن ذلك، فيما يخص الشكليات العامة لمحاضر التعمير، يتضح جليا من مختلف نصوص المسطرة الجنائية أن المحضر يجب أن يكون مكتوبا، فلا يعتد بالمحاضر الشفوية أو المسجلة بوسيلة مرئية أو صوتية، والأصل أن يتم المحضر باللغة العربية ويجب تضمين المحضر البيانات التالية كما حددتها المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية الهوية الكاملة للشخص المستمع إليه أي إسم محرر المحضر وصفته ومكان عمل محرر المحضر وتاريخ وساعة إنجازه، وكذلك إمضاء المخالف أو البصمة على أقواله أو الإشارة إلى رفض التوقيع بعد تلاوة الأقوال المصرح بها عليه، وإذا لم يحترم المحضر هاته الشروط فإنه يفقد قوته التبوثية، كما وجب بيان وسيلة التثبت من المخالفة والجريمة.<sup>2</sup>

زيادة على الشكليات التي تناولتها المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، فإن قانون 12-66 حدد بدوره شكليات خاصة يجب توافرها في محضر مخالفة التعمير، تتعلق الأولى بإثبات نطاق تطبيق قانون 12-66، ومما لاشك فيه أن أساس التجريم في القانون السابق الذكر ينقسم إلى قسمين، الأول يتعلق بمخالفات ضوابط البناء والتعمير والتجزئي، ما نصت عليه المادة 70 منه، والتي حددت المناطق التي يمنع البناء عليه<sup>3</sup>، وكذا المسائل المتعلقة بالعلو المسموح به والمساحة المسموح بناؤها، والضوابط المتعلقة بمتانة البناء وإستقراره، والثانية بأجل الإحالة على النيابة العامة، وتجدر الملاحظة هنا أن هذا الأجل يبتدئ من يوم تحرير محضر معاينة المخالفة، والثالثة بشروط معاينة المخالفات بالمحلات المعتمرة أين إستوجب المشرع الحصول على إذن كتابي من طرف النيابة العامة، والرابعة بضرورة إرفاق المحضر بجميع الوثائق والمستندات الخاصة بالمعاينة، من أمر فوري بإيقاف الأشغال ومحاضر الحجز وإغلاق الورش بالمسطرة، وكذا جميع الوثائق الأخرى كمحضر التجديد بالنسبة للأراضي السلالية أو ما يفيد أن المكان الذي تم فيه البناء محرم البناء، أو أنه ملك خاص للدولة أو للجماعة الترابية.<sup>4</sup>

وبعد الإنتهاء من إعداد محضر المخالفة، وعدم إمتثال المخالف للإعذار الموجه إليه، يوجه هذا المحضر مرفوقا بالإعذار والشكاية للنيابة العامة التي تعمل دراسته للتأكد من إحترام محرر المحضر للشكليات والشروط المطلوبة قانونا لتحريره، وبالنسبة للتعامل النيابة مع محاضر المخالفات فلا بد من الإشارة أولا إلى أن ضبط هذه المخالفات هي محولة لجهات متعددة، وإن كان هذا التعدد فيه إيجابيات والتي تتمثل في فتح المجال لضبط هذه المخالفات غير أنه يطرح مجموعة من الإشكالات منها عدم توفر معظم الأعوان

<sup>1</sup> أحمد بويقيان، المرجع السابق، ص 9.

<sup>2</sup> المختار المتصرف، المرجع السابق، ص 281-285.

<sup>3</sup> الأملاك العامة أو الخاصة، الجماعات الترابية، الأراضي التابعة للجماعات السلالية، منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير.

<sup>4</sup> المختار المتصرف، المرجع نفسه، ص 286-289.

على خبرة تقنية التي تمكنهم من ضبط المخالفات، هذا إضافة إلى النقص القانوني في التكوين الشيء الذي يؤثر سلبا على نوعية المحاضر التي تحال على النيابة العامة<sup>1</sup>، ومن الإشكالات العملية التي أسفرت عنها الممارسة الميدانية جرائم التعمير التي يعود إرتكابها إلى زمن قديم أو حتى قبل إستلام هؤلاء لمهامهم وممارسة إختصاصاتهم داخل نفوذهم التراي، كذلك بطء حصول ضباط الشرطة القضائية أو مراقبي التعمير المخول لهم صفة الضبطة القضائية على الإذن الكتابي من النيابة العامة لولوج المحلات المعتمرة، وكذا مواجهتهم لإكراهات عملية وواقعية بشأن معاينة هذه المحلات خصوصا فيما يخص عدم إمتثال المخالف للأوامر الموجهة له، ورفض مرتكب المخالفة في هذا المجال السماح بالولوج لها، ومن الصعوبات التي أفرزتها الممارسة صعوبة الحصول على هوية صاحب الورش في بعض الأحيان.<sup>2</sup>

### 2.3 آفاق القضاء الزجري لمجال التعمير.

تتميز المرحلة القضائية أساسا بتدخل المحكمة لتشخيص الخروقات وتقدير مبلغ الغرامة الذي يتناسب مع الخرق المرتكب في إطار ما ينص عليه القانون، وكذا الحكم إن إقتضى الحال بحسب الصلاحيات الممنوحة لها إما بالهدم أو بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، والقضاء الجنحي عندما يباشر النظر في مخالفات التعمير تحكمه مجموعة من الإجراءات غير تلك الواردة في قوانين التعمير، والتي تتجلى في القواعد المسطرية الواردة بقانون المسطرة الجنائية<sup>3</sup>، وإذا كانت الإدارة تقوم بالدور الوقائي للحد من المخالفات، وذلك عن طريق عمليات المراقبة اليومية، فإن القضاء يلعب الدور الزجري من خلال إيقاع العقوبة على المخالفين<sup>4</sup>، فرغم وجود التشريعات التي أولت لميدان العقار والتعمير إهتماما كبيرا نجده لم يكن كافيا للوقوف في وجه الجرائم العمرانية، مما يستوجب معها القول أن المقاربة القانونية هي قاصرة وتبدو الحاجة ضرورية لتدعيمها بدور فعال للجهاز القضائي في الإتجاه الذي يضمن تفعيل النصوص والمساطر القانونية ودفعها نحو تحقيق آليات الردع لمنع تنامي ظاهرة الجرائم العمرانية خاصة في أشكالها المنظمة التي تتجاوز حدودها التقليدية البسيطة وتتعداها في أشكال جسيمة تضر بلا شك بالنسيج العمراني<sup>5</sup>، فمرحلة المحاكمة تشكل أهم مرحلة ويبرز فيها القضاء بشكل جلي، والقضاء الجنحي عندما يباشر النظر في مخالفات التعمير تحكمه الإجراءات المسطرية الواردة بقانون المسطرة الجنائية إلا أن خصوصيات المخالفات الواردة في مجال التعمير تحفز القضاء على تجاوز النواقص والثغرات المتواجدة بهذا القانون.<sup>6</sup>

ونظرا لخطورة لمخالفات البناء والتجزئات فقد أقرت القوانين الثلاث كما وقع تعديلها بالقانون 12-66 نظاما زجريا يختلف نوعه ومداه حسب جسامه الخطأ والمخالفة والنتائج التي تتمخض عن التقصير في المسؤولية بعد أن وردت بها أحكام خاصة

<sup>1</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> عبد الرحيم الزيدي، المرجع السابق، ص 19-22.

<sup>3</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 63.

<sup>4</sup> نادية الموح، المرجع السابق، ص 122.

<sup>5</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 6.

<sup>6</sup> محمد الحلبي، المرجع نفسه، ص 166.

بمساطر الحصول على رخصة البناء أو التجزئات<sup>1</sup>، وتجرى الإشارة إلى سلطة القاضي الجنائي في تقدير الإدانة، فحسب مقتضيات الفصل 286 من قانون المسطرة الجنائية<sup>2</sup>، نجد إمكانية إثبات الجرائم بأي وسيلة من وسائل الإثبات، ما عدا الأحوال التي يقضي فيها القانون بخلاف ذلك، ويحكم القاضي حسب إعتقاده الصميم، فإذا رأى أن الإثبات غير قائم قرر عدم إدانة الشخص المتهم والحكم ببراءته، إضافة إلى السلطة السابقة الممنوحة للقاضي الجنائي هناك سلطة أخرى ألا وهي سلطة تقدير العقوبة، سواء تعلق الأمر بالغرامة أو بالعقوبة السالبة للحرية بحيث أن تقديرها يخضع لمقتضيات الفصل 141 من القانون الجنائي<sup>3</sup> والذي ينص على أن للقاضي السلطة التقديرية في تحديد العقوبة وتفريدها في نطاق الحدين الأدنى والأقصى المقررين في القانون المعاقب على الجريمة، مراعيًا في ذلك خطورة الجريمة المرتكبة من جهة وشخصية المجرم من جهة أخرى، ومن أهم المحددات التي تتحكم في تقدير العقوبات هي خطورة الجريمة في مجال التعمير التي تقاس بمدى خطورة الإخلال وأثره على ضوابط البناء والتعمير، كما يؤخذ بعين الاعتبار مدى الإخلال التعميري على البيئة والسلامة الصحية للأفراد، وكذا شخصية المجرم مع النظر إلى القصد الجنائي ومدى وجود سوء النية وقصد الإضرار لديه<sup>4</sup>، أما بخصوص سلطة القاضي الجنائي في تقدير العقوبة فتكون بالغرامة أو إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أو أن يحكم بالبراءة أو سقوط الدعوى العمومية أو بالسجن، ولما كانت أغلب العقوبات المسلطة غرامة فإن المشرع لم يكن مستقرا في عملية تحديدها ولم تكن متناسبة بتاتا مقارنة مع حجم وجسامته المخالفة، مما يدفع المخالفين إلى عدم الإكتراث بها نظرا لضعفها مقارنة مع حجم المخالفات المرتكبة، في حين أحسن المشرع المغربي صنعا في تفريده للعقوبات الزجرية في القوانين الثلاث المتعلقة بالتعمير والبناء والمتمثلة في عقوبة الهدم وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه<sup>5</sup>.

إن إشتراط آفاق الحماية الزجرية للمجال العمراني لا يعني أننا بصدد وضع الخطوط العريضة للإستراتيجية المستقبلية للحماية الزجرية، بل الغاية والطموح هو وضع مجرد مقارنة نظرية وواقعية للحلول الممكنة والمعقولة التي من شأنها تكريس الإحترام للقانون والعدالة<sup>6</sup>، وفي هذا الصدد أبان الواقع العملي عن وجود عدة إكراهات ذات طبيعة قانونية وإجرائية وعملية تعيق إنجاز هذه الإستراتيجية بالشكل المرغوب فيه من قبيل:

**مسطرة قانونية وقضائية غير فعالة**، فمن مظاهر العجز التشريعي في ميدان الرقابة والزجر تداخل الإختصاصات بين الأجهزة المكلفة بعملية ضبط ومراقبة المخالفات، الأمر الذي يؤدي إلى تحرير عدة محاضر بشأن مخالفة واحدة، على الرغم من المستجدات الواردة في قانون 12-66 فيما يتعلق بتوسيع صلاحيات المراقبين وتمكينهم من الوسائل القانونية والمادية للقيام بمهام اليقظة والرصد وإنهاء المخالفة<sup>7</sup>، إلا أن الملاحظ هو كثرة المتدخلين في هذا الميدان، مما يطرح إشكالات عملية من أهمها غياب

1. محمد الحلبي، المرجع نفسه، ص 169.

"يمكن إثبات كافة الجرائم بأي وسيلة من وسائل الإثبات ما عدا الأحوال التي يقضي القانون فيها بخلاف ذلك".<sup>2</sup>  
" للقاضي السلطة التقديرية في تحديد العقوبة وتفريدها في نطاقين الحدين الأدنى والأقصى المقررين في القانون".<sup>3</sup>

4 نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 67-71.

5 محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 169-173.

6 نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 83.

7 المختار المنصرف، المرجع السابق، ص 350.

التنسيق بين مختلف الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، إذ يغلب عليها طابع الإرتجال والإتكالية في وضع إستراتيجية فعالة وناجعة في تدبير قطاع التعمير<sup>1</sup>، وعلى الرغم من أن النصوص التشريعية والتنظيمية تمنح صلاحية معاينة المخالفات لكل من ضباط الشرطة القضائية ومراقبي التعمير، إلا أن القياد والباشوات وحدهم من يقومون بهذه العملية في الواقع<sup>2</sup>، فعمق الإختلالات التي يتخبط فيها قانون التعمير والتجزئات مرتبط بعدم فعالية مسطرة الكشف عن المخالفات، الأمر الذي يستوجب تصحيح آليات الضبط الزجري وتسريع وتيرتها، وتقديم المتورطين إلى العدالة، بالإعتماد على مجموعة من الإصلاحات كالرفع من المستوى التقني والقانوني للساشرين على أعمال الضبط الإداري والقضائي مع إمكانية إنشاء معهد خاص لتكوين أطر هذا الجهاز<sup>3</sup>. كما أن إغراق قانون 12-66 بالنصوص التنظيمية قد يجد من فعاليته، وما يشوبه من نقص من حيث عدم وضع تصنيف دقيق ومعين للجرائم التي تمس المجال العمراني، ومن مظاهر العجز التشريعي كذلك هو عدم إرتداد المخالفين لأحكام التعمير والبناء وإستخفافهم بقرارات إيقاف الأشغال، وبالغرامات الصادرة عن المحاكم، بل ومواجهة بالقوة العمومية بالإمتناع عن تنفيذ الأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي به، ومن جهة أخرى فقد برز من خلال الممارسة وجود بعض العيوب الشكلية المرتبطة بمراقبة الأوراش التي تعيق مسطرة الزجر خاصة في جانبها القضائي<sup>4</sup>، أهمها عدم إحترام الشروط الشكلية الواجب توافرها في محاضر معاينة مخالفات التعمير والبناء مما يفقدها قوتها التبويثية وحجيتها كوسيلة إثبات أمام القضاء<sup>5</sup>، الأمر الذي يستوجب توسيع دائرة التجريم كجريمة إسئناف الأشغال سبق وقفها بالطريق الإداري، كذلك جريمة عدم وضع اللافتة وعدم تنفيذ القرار أو الحكم النهائي الصادر بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال، إعادة الهيكلة لكي يتسع كيفاً للمعطيات التعميرية المستجدة وبالتالي يصبح ذا فاعلية أكبر<sup>6</sup>.

**مسطرة قانونية وغير قضائية غير مكتملة**، وفي هذا المجال وجبت الإشارة إلى كون هذه المسطرة المعقدة والطويلة خلقت جوا ملائماً لإنتشار البناء العشوائي، إذ يمكن القول أن مسؤولية إستفحال هذه الظاهرة يتقاسمها كل من الإدارة والمواطن، كما أن المحاكم بدورها لا تؤزر السلطات الإدارية في محاربة التجزئات والبنائات غير القانونية، ذلك أن غالباً ما تدفع بعيوب الشكل كغياب الإشعار بالتوصل الخاص بأمر الهدم، وعدم تحرير المخالفات بكيفية صحيحة، الأمر الذي يؤدي إلى إتسام التقاضي بالبطء والتعطيل بخصوص البث في الملفات، فنجد أن قانون 12-66 لم يأخذ بعين الإعتبار الإستعجالية في تطبيق وتنفيذ الأحكام<sup>7</sup>، كما أن الإقتصار على عقوبة الغرامة في القانون المغربي، توجه ليس له ما يبرره، وأنه يتعين الرجوع إلى العقوبات السالبة للحرية، بل ورفعها إلى درجة العقوبات الجنائية لمعاقبة جرائم إنحيار العمارات بسبب الغش في مواد البناء، أو الإحتيال على ضوابط التعمير من حيث السلامة الصحية والبدنية<sup>8</sup>، كما أن حالة العود في مجال التعمير تطرح نقاشاً، لأن المشرع المغربي لم يضبطها بشكل صحيح،

<sup>1</sup> المصطفى طابيل، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> أحمد بويقيان، المرجع السابق، ص 9.

<sup>3</sup> نجاة أبريكي، المرجع السابق، ص 84-85.

<sup>4</sup> المختار المنصرف، المرجع السابق، ص 351.

<sup>5</sup> أحمد بويقيان، المرجع السابق، ص 10.

<sup>6</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 83-84.

<sup>7</sup> المختار المنصرف، المرجع السابق، ص 353.

<sup>8</sup> نجاة أبريكي، المرجع نفسه، ص 86.

فالمشكل هنا لا يمكن في عدم مرونة القوانين ولكن في غياب الحكامة لدى المشرفين على قطاع التعمير من سلطات إدارية ومنتخبة، وغياب إلزامية المراقبة في منح الرخص التعميرية بناء على أسس محكمة ومدروسة، مما يقضي إلى الإعتباطية أحيانا، وتدبير خاضع لإدارة أشخاص أحيانا أخرى بعيدا عن سياسة تعميرية يحكمها إطار تنظيمي ومؤسسي<sup>1</sup>.

#### 4. خاتمة:

إن حماية التعمير والبناء لا يتأتى إلا بنظام زجري عقابي في مواجهة كل مقترف لمخالفة، يقوم على تحديد المسؤوليات بشكل واضح بما لا يفتح المجال لأي لبس أو غموض، وتجاوز ثقافة الإفلات من العقاب وعدم ملاءمة العقوبات مع جسامة الأفعال المرتكبة، وبالرغم من المعطيات القانونية الجديدة التي جاء بها القانون 12-66 ومحاولته لسد الثغرات خاصة في مجال زجر وضبط مخالفات التعمير، إلا أنه شهد إخلالا كونه قد سن دون إستشارة جميع المتدخلين في هذا المجال، ولتدارك الهفوات يستوجب على المشرع الأخذ بعين الإعتبار:

- ضرورة التنسيق بين السلطات المحلية والقضائية لتفعيل مقتضيات قوانين التعمير والبناء وفق آخر المستجدات.

- أهمية تظافر جهود كل المتدخلين في مجال التعمير من نيابة عامة ورجال بصفتهم ضباط الشرطة القضائية أو بصفتهم سلطة إدارية مختصة.

- مؤازرة وتوفير الدعم والمساندة لضباط الشرطة القضائية ومراقبي التعمير المخولة لهم صفة الضبطية القضائية بالقوة العمومية أثناء الولوج إلى المحلات المعتمرة ومراقبة الورش.

- إنشاد نهضة عمرانية بإصدار مدونة جامعة مانعة للتعمير ووجوب التكامل بين النصوص القانونية والتنظيمية (دوريات ومناشير).

- طغيان نمطية الأحكام في موضوع التعمير وإقتصارها على الغرامات بدل العقوبات السالبة للحرية التي قد لا تتناسب وخطورة الأفعال المرتكبة.

#### 5. قائمة المراجع:

##### 1. الكتب :

- بوشعيب أوعبي، قانون التعمير المغربي نظرية عامة، دار القلم، الرباط، 2013.
- نجاة أبريكي، الحماية الجنائية للمجال العمراني، الطبعة الأولى، مكتبة دار السلام، الرباط، 2016.

##### 2. البحوث الجامعية :

<sup>1</sup> محمد الحلبي، المرجع السابق، ص 97.

## الحماية القانونية والزجرية للمجال العمراني -قراءة في قوانين التعمير والقوانين الجنائية المغربية-

- المختار المتصرف، تدبير قطاع التعمير بين القانون ومتطلبات الإستثمار، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الخامس أكادال، الرباط، 2016-2017.
- محمد الحلمي، عمل القضاء المغربي لضبط وزجر مخالفات التعمير والبناء على ضوء المستجدات القانونية والقوانين السابقة والمقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، عين الشق، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، 2020-2021.
- نادية الموح، المنازعات القضائية في مجال التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة محمد الخامس، أكادال الرباط، 2010-2011.

### 3. المقال المنشور:

- أحمد بويقيان ، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء وفق آخر المستجدات، نشرة قانونية موضوعاتية، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، المملكة المغربية، العدد الثاني، 25 غشت 2020.
- المصطفى طایل، السلطة المحلية والتصدي لمخالفات التعمير والبناء وفق قانون رقم 12-66 أية نجاعة؟، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- عبد الرحيم الزيدي، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، نشرة قانونية موضوعاتية، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، المملكة المغربية، العدد الثاني، 25 غشت 2020.
- محمد تكراتين، منظومة المراقبة في مجال التعمير والبناء بين مقتضيات النص القانوني وإكراهات الواقع، نشرة قانونية موضوعاتية، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، المملكة المغربية، العدد الثاني، 25 غشت 2020.
- يونس جاي، مستجدات القانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، نشرة قانونية موضوعاتية، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، المملكة المغربية، العدد الثاني، 25 غشت 2020.

### 4. الوثائق:

- قضايا التعمير والبناء، ملفات عقارية، محكمة النقض(مرصد الإجتهااد القضائي)، المملكة المغربية، العدد السادس، مطبعة ومكتبة الأمنية، الرباط، المغرب، 2012.
7. التقارير: المؤلف/الجهة المصدرة للتقرير، عنوان التقرير بخط مميز وتخين، عبارة "بيانات غير منشورة" في حالة كون ذلك، اسم الجهة المصدرة للتقرير، المكان، السنة، الصفحات.

### 5. القرارات والقوانين:

#### -القوانين والظواهر:

- قانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 الصادر في 17 يوليوز 1992.
- قانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-7 الصادر في 17 يوليوز 1992.
- قانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

- قانون رقم 22-1 المتعلق بالمسطرة الجنائية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-02-255 الصادر بتاريخ 03 أكتوبر 2011.

-المراسيم:

- مرسوم رقم 2.19.409 المتعلق بكيفيات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء الصادر بتاريخ 08 أكتوبر 2019 ، الجريدة الرسمية عدد 6859 لسنة 2020.

-المناشير والدوريات:

- الدورية المشتركة عدد 2259/127 الصادرة بتاريخ 27 غشت 2002 بين وزارة الداخلية وإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة المتعلقة بالحد من إنتشار البناء غير القانوني.

- دورية مشتركة صادرة عن وزير الداخلية رقم 2757 وزير العدل رقم 468 والوزير المنتدب لدى الوزير الأول المكلف بالإسكان والتعمير رقم 11525 بتاريخ 13 يونيو 2003 موجهة إلى السادة ولاية الجهات وعمال عمالات وأقاليم المملكة ووكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية والسادة مديري الوكالات الحضرية حول تفعيل آليات المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير.

- دورية السيد وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة عدد 847 الصادرة بتاريخ 10 فبراير 2012 بخصوص تتبع إنتشار السكن غير القانوني.

- الدورية المشتركة رقم 17-07 الصادرة بتاريخ 01 غشت 2017 بشأن تفعيل مقتضيات القانون 12-66 المتعلق بكيفيات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء.