



ضبط وزجر مخالفات التعمير

بين الممارسة العملية لضابط الشرطة القضائية والاجتهاد القضائي

الباحث محمد عزوزي

باحث في القانون الجنائي

دكتور في الحقوق

المغرب

يعد تدبير المجال العمراني بالمدن والقرى، سياسة عمومية تهدف إلى خلق الشروط الملائمة لتنمية المجال الجغرافي، لخلق توازن إيجابي لضبط التوسع العمراني والتخفيف من آثار الهجرة القروية، لإرساء توازن موضوعي بين المجالين الحضري والقروي، وذلك عن طريق تبني مجموعة من الضوابط والإجراءات وهي ما يسمى بالتعمير.

ونظرا للأهمية التي يحتلها تنظيم المجال العمراني، فقد أصدر المشرع المغربي القانون 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات البناء والتعمير بتاريخ 25 غشت 2016، والذي عمل على تعديل وتميم ونسخ بعض مقتضيات كل من القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير، وكذا القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، بالإضافة إلى الظهير الشريف رقم 1-606-063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية.

ويكمن الهدف من إصدار المشرع للقانون 12-66¹، هو تعزيز الحكامة في ميدان مراقبة وزجر المخالفات، وتجاوز الاختلالات التي عرفت المنظومة والمتمثلة أساسا في تعدد الجهات المكلفة بالمراقبة وغياب الإجراءات الوقائية لتفادي المخالفات، بالإضافة إلى ضعف البعد الردعي للعقوبات الجزرية المنصوص عليها في المقتضيات القانونية سابقا².

وفي هذا الإطار تعد الرقابة الإدارية، آلية ضرورية في مسألة التدبير العمراني، لأن إشكالية ضبط المجال العمراني لا تتوقف على منح التراخيص فقط، وإنما يتطلب الأمر مواكبة ومراقبة العملية العمرانية في كل المراحل التي تمر منها حتى نهاية الأشغال، والتي تساهم في توجيه ومنع وزجر المخالفين للقوانين الجاري بها العمل³، لذلك تضمن القانون 12-90 المعدل بالقانون 12-66 عدة آليات ووسائل وإجراءات يتعين اتخاذها لضبط مخالفات التعمير والبناء، وفق مسطرة محكمة ومتكاملة تواكب المخالفة منذ الوهلة الأولى لارتكابها إلى غاية إنهائها وفق الكيفيات المنصوص عليها، كما أناط مهمة مراقبة وزجر مخالفات البناء والتعمير إلى ضباط الشرطة القضائية ومراقبي التعمير المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية، التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة.

وإذا كان من حق السلطات العمومية ضبط ومراقبة مخالفات التعمير والبناء، فإن هذا الاختصاص ليس محمولا على إطلاقه وإنما حدد له القانون ضوابط معينة، تفاديا لأي تعسف أو شطط في استعمال السلطة، حيث فرض رقابة القاضي الإداري عليه، للتأكد من مشروعية القرارات المتخذة بخصوص تفعيل مسطرة مراقبة وزجر مخالفات البناء والتعمير. وبناء على ما سبق بسطه، ما هي الآليات الجزرية التي حولها المشرع لسلطات المعاينة والضبط، لزجر مخالفات التعمير والبناء؟ وإلى أي حد استطاع القضاء الإداري حل النزاعات المثارة بين الإدارة والأفراد من خلال رقابته للقرارات المتعلقة بالتعمير والبناء؟

لمعالجة هذه الإشكالية، سنقسم هذا الموضوع إلى مبحثين:

المبحث الأول: آليات الزجر الإداري لمخالفات البناء والتعمير

المبحث الثاني: إنهاء المخالفة عن طريق تفعيل مسطرة الهدم الإداري



المبحث الأول: آليات الزجر الإداري لمخالفات البناء والتعمير

نظرا لما تكتسبه مخالفات البناء والتعمير من خطورة كبيرة على المجال العمراني، بسبب تزايد عد مخالفات القوانين المنظمة لقطاع التعمير والبناء، مع ما يرافق ذلك من تشويه للمجال العمراني، وانعكاسات خطيرة على صحة وسلامة المواطنين، فقد بادر المشرع المغربي لإدخال تعديلات هامة على القانون 12-90 بموجب القانون 12-66 الهدف منها تعزيز آليات الزجر الإداري لجعلها قادرة على التدخل بالسرعة المطلوبة، لزجر المخالفات في مهدها، من خلال إعطاء سلطات الضبط القضائي صلاحيات واسعة لزجر المخالفات، كما عمل على تحديد الأجهزة المخول لها صلاحية الضبط الإداري لمعينة وزجر مخالفات التعمير لتجنب كل تداخل في الاختصاصات بين الجهات المكلفة بالتراخيص وتلك المكلفة بالمراقبة والزجر (المطلب الأول) وفق مسطرة محددة وواضحة لتحقيق النجاعة المطلوبة بخصوص ضبط وانهاء المخالفات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بضبط مخالفات التعمير

لقد حسم المشرع المغربي من خلال التعديلات التي أدخلت على القانون 12-90 بموجب القانون 12-66، الجدل الذي كان دائرا حول الجهات المخول لها صلاحيات معاينة وضبط مخالفات التعمير، فأسند هذا الاختصاص بموجب المادة 64 منه، إلى ضباط الشرط القضائية (الفقرة الأولى) وأيضا إلى مراقبي التعمير التابعين للوالي أو العامل (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: ضباط الشرطة القضائية

لقد أسند قانون المسطرة الجنائية المغربي مهمة التثبت من الجرائم وجمع وسائل الإثبات عنها والبحث عن مرتكبيها، لضباط الشرطة القضائية، وهو ما تضمنته أيضا المادة 65 من القانون 12-90 المعدل بالقانون 12-66 المتعلق بزجر مخالفات التعمير والبناء، فنصت على: أنه يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 64 وتحرير محاضر بشأنها ضباط الشرطة القضائية⁴. وهم يمارسون مهامهم تحت سلطة الوكيل العام للملك بالنفوذ الترابي لمحكمة الاستئناف وتحت مراقبة الغرفة الجنحية بها، ويحمل صفة ضباط شرطة قضائية حسب مقتضيات المادة 20 من قانون المسطرة الجنائية:

- المدير العام للأمن الوطني وولاء الأمن والمراقبون العامون للشرطة وعمداء الشرطة وضباطها.
- ضباط الدرك الملكي وذوو الرتب فيه وكذا الدركيون الذين يتولون قيادة فرقة أو مركز للدرك الملكي طيلة مدة هذه القيادة.
- الباشوات والقواد⁵.
- المدير العام لإدارة مراقبة التراب الوطني وولاء الأمن والمراقبون العامون للشرطة وعمداء الشرطة وضباطها بهذه الإدارة، فيما يخص الجرائم المنصوص عليها في المادة 108 من هذا القانون.
- مفتشي الشرطة التابعون للأمن الوطني، ممن قضوا على الأقل ثلاث سنوات بهذه الصفة بقرار مشترك صادر عن وزير العدل والحريات ووزير الداخلية.
- الدركين الذين قضوا على الأقل ثلاث سنوات من الخدمة بالدرك الملكي وعينوا، اسما بقرار مشترك من وزير العدل والحريات والسلطة الحكومية المكلفة بالدفاع الوطني.



وبناء عليه، فإنه يمكن لضباط الشرطة القضائية المشار إليهم أعلاه ممارسة مهام الشرطة القضائية في مجال التعمير في إطار الولاية العامة المخولة لهم، باعتبار مخالفات التعمير جرائم كغيرها من الجرائم الأخرى، غير أن الممارسة العملية أفرزت تعاملًا خاصًا مع مخالفات التعمير والبناء، بإسناد هذا الاختصاص بشكل ضمني لرجال السلطة المحلية من قواد وباشوات، الذين يمارسون اختصاصهم هذا تحت إشراف النيابة العامة، حيث نادرًا ما تظهر الممارسة العملية قيام باقي أصناف ضباط الشرطة القضائية المشار إليهم في المادة 20 من قانون المسطرة الجنائية مباشرة هذا الاختصاص.

وإذا كان رجال السلطة المحلية يعهد إليهم بممارسة مهام ضباط الشرطة القضائية في مجال التعمير، فإن ممارستهم لهذه المهمة تعتره مجموعة من الصعوبات مردها أساسًا إلى كثرة المهام والأعباء المسندة إليهم بالإضافة إلى كثافة السكان واتساع المجال الجغرافي⁶، الأمر الذي دفع المشرع إلى التنصيص على خلق جهاز خاص بمراقبة مجال التعمير والبناء بصفة عامة، مع تخويله صفة الضبط القضائي⁷، لزجر مخالفات التعمير والبناء، وهم المراقبون التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة⁸.

الفقرة الثانية: مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية

إذا كانت المادة 65 من قانون التعمير والبناء، قد أوكلت مهمة معاينة مخالفات التعمير وإنجاز محاضر بشأنها لضباط الشرطة القضائية المحددين بموجب المادة 20 من قانون المسطرة الجنائية، فإنها في نفس الوقت أسندت هذه المهمة لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية⁹، وذلك وفق الإجراءات والكيفيات التي تحدد بنص تنظيمي. وقد حددت المادة 3 من المرسوم رقم 2.19.409¹⁰، شروط وكيفيات تخويل صفة ضباط شرطة قضائية لممارسة مهام مراقب التعمير التابع للوالي أو للعامل أو للإدارة حيث نصت على منح هذه الصفة:

- للموظفين التابعين للوالي أو للعامل المحددة أسماؤهم بموجب قرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالداخلية والسلطة الحكومية المكلفة بالعدل؛

- للموظفين العاملين بالمصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير المحددة أسماؤهم بموجب قرار مشترك للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير والسلطة الحكومية المكلفة بالعدل؛

ولتمنح صفة ضابط للشرطة القضائية لممارسة مهام مراقب في مجال التعمير والبناء، فقد حددت المادة 04 من المرسوم المشار إليه أعلاه الشروط الواجب توفرها في الموظفين المشار إليهم في المادة 03 أعلاه وهي أن يكون المترشح حاصلًا على:

- دبلوم يخولولوج إلى السلم 10 على الأقل مع التوفر 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 التوفر على أقدمية 4 سنوات من الخدمة الفعلية؛

- دبلوم يخولولوج إلى السلم 08 على الأقل مع التوفر على أقدمية 08 سنوات من الخدمة الفعلية؛

ويتعين على المراقب في مجال التعمير والبناء أن يحمل بطاقة مهنية ظاهرة تبين اسمه الشخصي والعائلي وصفته وصورته والنطاق الترايبي لممارسة مهامه بالإضافة إلى توقيع الجهة التي يتبع لها¹¹.

وبتأمل هذه المقتضيات يتضح بأن المشرع استثنى رؤساء الجماعات الترابية من فئة ضباط الشرطة القضائية المكلفين بالتعمير على عكس النص السابق، قبل تعديله بمقتضيات القانون 12-66 الذي كان يسند صلاحيات واسعة لرؤساء الجماعات الترابية لمراقبة



ومعاينة مخالفات التعمير، ويكون بذلك المشرع قد وفق في الفصل بين الجهة المكلفة بالترخيص والجهة المكلفة بالمراقبة¹²، لتعزيز جانب الحكامة والفعالية في ضبط المجال العمراني.

المطلب الثاني: مسطرة ضبط ومعاينة مخالفات التعمير والبناء

لقد أظهرت منظومة مراقبة قطاع التعمير والبناء، المنصوص عليها في قانون التعمير السابق أي قبل صدور القانون 12-66 وجود مجموعة من الثغرات والنواقص، أدت إلى استفحال ظاهرة البناء غير القانوني، وانتشار التجزئات العقارية السرية، مع ما رفق ذلك من تشويه للمجال العمراني، بالإضافة إلى ارتفاع أعداد البناءات التي تهدد سلامة قاطنيها، مع ضياع مداخيل مهمة للجماعات الترابية، يمكنها استغلالها في تحسين فضاء عيش الساكنة، الأمر الذي دفع المشرع لتجاوز هذا الأمر بتضمين القانون 12-66 مسطرة واضحة ودقيقة لمعاينة مخالفات التعمير والبناء (الفقرة الأولى) مع إمكانية اتخاذ إجراءات صارمة في حق المخالفين لردعهم عن الاستمرار في المخالفة، لإنهائها في مهدها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: المعاينة وإنجاز محضر المخالفة

تجب الإشارة في البداية إلى أن ضابط الشرطة القضائية يعاين مخالفات التعمير والبناء، إما تلقائيا وإما بناء على طلب من السلطة المحلية - حالة المراقبين التابعين للوالي أو للعامل- وإما بناء على طلب رؤساء الجماعات الترابية، أو بناء على طلب مدراء الوكالات الحضرية، أو أقسام التعمير بالولايات والعمالات، أو بناء على إخبارية صادر عن مواطن.

وإذا تبين لضابط الشرطة القضائية أن المخالفة تتواجد في محل غير معتمر، قام بالولوج إلى الورش وأجرى المعاينات المطلوبة، أما إذا كانت المخالفة تتواجد في محل معتمر، فإنه يتعين عليه في هذه الحالة توجيه طلب إلى النيابة العامة من أجل الحصول على إذن كتابي في الموضوع¹³، داخل أجل ثلاثة أيام¹⁴.

وإذا ثبت بأن قوانين التعمير جميعها لم تتضمن أي تعريف للمحضر، فإنه يجدر بنا الرجوع إلى قانون المسطرة الجنائية الذي يعرف المحضر بالفقرة الأولى من المادة 24 منه، بأنه: الوثيقة المكتوبة التي يحررها ضابط الشرطة القضائية أثناء ممارسة مهامه ويضمنها ما عاينه أو ما تلقاه من تصريحات أو ما قام به من عمليات تدخل في نطاق اختصاصه.

وإذا كان المحضر يشكل الوثيقة الرسمية الوحيدة لزجر مرتكب المخالفة وسلوك المسطرة الجزرية في حقه طبقا للقانون، فإنه يجب أن تحترم في إنجازها الشكليات والبيانات المنصوص عليها، في المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية وهي:

أولاً- شكليات محضر المعاينة:

1- يجب تحرير محضر المعاينة من قبل ضابط الشرطة القضائية أو مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل المخولة لهم صفة ضابط الشرطة القضائية، ويجب أن يتضمن المحضر ما عاينه وما تلقاه من تصريحات أو ما قام به من إجراءات وعمليات تدخل في نطاق اختصاصه.

2- يجب أن تشير المحاضر إلى أن لمحررها صفة ضابط الشرطة القضائية أو مراقب التعمير التابع للوالي أو للعامل المخولة له صفة ضابط شرطة قضائية لمعاينة وضبط مخالفات البناء والتعمير،

3- يجب أن يتضمن المحضر اسم محرره وصفته ومكان عمله وتوقيعه، ويشار فيه إلى تاريخ وساعة إنجاز الإجراء وساعة تحرير المحضر، إذا كانت تخالف ساعة إنجاز الإجراء،



4- كما يجب أن يتضمن المحضر الهوية الكاملة للمخالف وهي الاسم العائلي والاسم الشخصي ورقم بطاقته الوطنية ومهنته ومحل سكنه ومهنته وحالته العائلية ...

5- يجب أن يتضمن محضر المعاينة وصفا تقنيا دقيقا للمخالفة، بدءا من عنوان المخالفة وطبيعة الأشغال المخالفة للقانون مثل: (إنشاء تجزئة عقارية أو بناء بدون ترخيص¹⁵ أو مخالفة التصميم المرخص أو تجاوز العلو المسموح به. ونوع البناء، هل هو بناء بالإسمنت أم بمواد أخرى كالطين والخشب أو الألومنيوم، مع ذكر مكان البناء بالتحديد بالطابق الأرضي أو بالطابق الأول أو غيره ومساحة البناء المخالف وعلوه وتخصيصه هل هو تجاري أم سكني... إلخ كما تجب الإشارة إلى الطبيعة القانونية للعقار الواقعة به المخالفة هل هو ملك خاص أم من الأملاك العامة أم ملك جماعي أم حسي أم عقار تابع لجماعة سلالية... مع إرفاق المحضر بصور فتوغرافية للمخالفة.

بعد انجاز المحضر يقوم ضابط الشرطة القضائية أو المراقب الذي عين المخالفة وأنجز محضرا بشأنها، بتوجيه أصل المحضر إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقا بنسختين مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بصور رقمية لورش أو أعمال البناء أو الإصلاح موضوع المخالفة، أو أية وسيلة أخرى تمكن من تحديد وضعية المخالفة وجميع الوثائق والمستندات الأخرى المتعلقة بالمخالفة، كما يوجه نسخة من هذا المحضر إلى كل من عامل العمالة أو الإقليم (إذا كان محرر المحضر قائدا أو باشا) والسلطة المحلية (إذا كان محرر المحضر مراقب التعمير التابع للوالي أو للعامل) ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا المخالف.

ثانيا: الحجية القانونية لمحاضر الشرطة القضائية المنجزة بشأن مخالفات التعمير والبناء

بالرجوع إلى قوانين التعمير، نجد أنها لم تنص صراحة على الحجية القانونية لمحاضر الضابطة القضائية المنجزة بشأن مخالفات التعمير والبناء، ولتوضيح هذا الأمر يجدر بنا الرجوع لمقتضيات المادة 290 من قانون المسطرة الجنائية، التي تنص على أن: المحاضر والتقارير التي ينجزها ضباط الشرطة القضائية في شأن التثبت من الجرح والمخالفات، يوثق بمضمونها إلى أن يثبت العكس بأي وسيلة من وسائل الإثبات.

وهذا ما أكدته الغرفة الإدارية بمحكمة النقض، معتبرة بأن المحاضر المنجزة من طرف ضباط الشرطة القضائية في مجال التعمير والبناء، يوثق بمضمونها إلى أن يثبت ما يخالفها، عندما صرحت في قرار¹⁶ لها: بأنه إذا كان قانون التعمير يخول لضباط الشرطة القضائية معاينة مخالفات البناء أسوة بموظفي الجماعات المكلفين بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك، فإن المحاضر المنجزة من طرفهم يوثق بمضمونها إلى أن يثبت عكسها بأي وسيلة إثبات، ولا يتطلب القانون الطعن فيها بالزور لهدم قوتها الثبوتية.

المطلب الثاني: آليات الزجر الإداري لمخالفات التعمير والبناء

بعد انجاز محضر المعاينة، يتعين على ضابط الشرطة القضائية اتخاذ الإجراءات الإدارية الكفيلة بإنهاء المخالفة والتصدي لها في مهدها، مع ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه، لتجنب تفاقم الوضع. وتتخذ هذه الإجراءات في شكل قرارات إدارية، تقضي بتوجيه أمر فوري للمخالف لإيقاف الأشغال إذا كانت لازالت جارية (الفقرة الأولى) وتوجيه أمر آخر له بإنهاء المخالفة وارجاع الحالة إلى ما كانت عليه (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: إصدار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال



من بين إجراءات الردع الإداري لمخالفات البناء والتعمير هو ما نصت عليه المادة 67 من القانون 12-90 المعدل بالقانون 12-66، التي ألزمت ضابط الشرطة القضائية أو المراقب أن يصدر مباشرة بعد معاينة المخالفة أمرا بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال المخالفة لازالت في طور الإنجاز، ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة، ويعمل على تبليغ نسخة من هذا الأمر الفوري إلى كل من عامل العمالة أو الإقليم والسلطة المحلية (في حالة انجاز المحضر من طرف المراقب التابع للوالي أو للعامل) وإلى رئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية¹⁷.

إن إضفاء المشرع صفة الفورية على الأمر بإيقاف الأشغال، تفيد بأن ضابط الشرطة القضائية أو المراقب ملزم باتخاذ هذا الإجراء مباشرة بعد تحرير محضر المخالفة، وذلك إذا كانت المخالفة لازالت في طور الإنجاز، أما إذا لم تكن كذلك، فلا جدوى من إصدار هذا الأمر، ما دام المخالف قد انتهى من الأفعال المكونة للركن المادي للمخالفة.

وبالتالي يمكن اعتبار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال بمثابة إجراء استعجالي يتخذ عند وقوع المخالفة للإلزام المخالف بالتوقف الفوري، فهو إجراء وقائي بالدرجة الأولى يسمح بتدارك المخالفة وتفادي جسامتها واستفحالها¹⁸.

وإذا كانت قوانين التعمير لم تنص على الجهة المختصة بإصدار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال، فإن ضابط الشرطة القضائية الذي عاين المخالفة (الباشا أو القائد أو المراقب التابع للوالي أو للعامل) هو الجهة المختصة بإصدار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال. وهذا ما أكدته محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عندما صرحت بأنه: وخلافا لما ذهب إليه المحكمة الإدارية في حكمها المستأنف، فإن قائد الملحقة الإدارية الشلالات يبقى مختصا باتخاذ قرار إيقاف الأشغال المطعون فيه، وذلك طبقا للضوابط المنصوص عليها في المادة 65 و67 من القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير كما تم تعديله بمقتضى القانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء¹⁹.

وتبقى الغاية الأساسية من إصدار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال، هو وضع حد للمخالفة في مهدها لتفادي تفاقم الوضع، فهو بذلك قرار انذاري احتياطي، اقتضته مصلحة المخالف لدفعه للتراجع عن المخالفة، في مراحلها الأولى، ويتعين على المخالف في هذه الحالة الامتناع عن الفور لمقتضيات هذا القرار بمجرد تسلمه إياه، بإيقاف الأشغال المخالفة المحددة في هذا الأمر، وإذا تعذر لأي سبب من الأسباب تبليغ القرار للمخالف، فإنه يبلغ للمسؤول القانوني للمقاوله المكلفة بالأشغال، أو للعمال المتواجدين بالورش، أو للشخص الذي أمر بإنجاز الأشغال موضوع الخالفة، مع الإشارة في القرار إلى هوية المبلغ إليه والعلاقة التي تربطه بالأشغال المخالفة أو صفة تواجد بالورش، وذلك مقابل وصل تسليم موقع عيه من طرف المبلغ إليه، وفي حالة امتناعه عن التسلم يشار إلى ذلك في وصل التسلم.

ويتضح بأن المشرع المغربي أحاط الأمر بإيقاف الأشغال بمجموعة من الضمانات التي يجب على الإدارة احترامها، إذ أوجب أن يكون هذا القرار صادرا عن سلطة مختصة ووفق الإجراءات والشكليات المقررة قانونا، وأن يصدر لسبب أو علة تبره²⁰.

لكن الإشكال الذي يثار بهذا الخصوص، هو ذلك المتعلق بالطبيعة القانونية للأمر بإيقاف الأشغال، فهناك توجه قضائي اعتبره قرارا تمهيديا ممهدا لاتخاذ الإجراءات الملثمة لنوعية المخالفة، وهو شرط أساسي لاستكمال المسطرة الجزرية في حق المخالف، ومن ثم فهو لا يعتبر قرارا إداريا ولا يمكن الطعن في بالإلغاء أما المحاكم الإدارية، وهو التوجه الذي نحتة المحكمة الإدارية بأكادير عندما صرحت بأن: قرار إيقاف الأشغال من القرارات الممهدة وبالتالي لا تقبل الطعن²¹، غير أن أغلب المحاكم الإدارية سارت عكس هذا التوجه كما هو الشأن بالنسبة للمحكمة الإدارية بالرباط التي اعتبرت قرار إيقاف الأشغال قرارا إداريا بطبيعته يبقى قابلا للطعن بالإلغاء، فصرحت بأن: قرار إيقاف الأشغال وإن كان مجرد إجراء احترازي الهدف منه تفادي التماذي في المخالفة المرتكبة من طرف المخالف في انتظار اتخاذ القرار الملثمة، فإنه بالنظر لخطورة هذه القرارات وما يمكن أن يترتب عنها من مساس واضح بالمراكز القانونية والمادية للأطراف، فإنها تبقى ذات صبغة تنفيذية وبالتالي مستحقة لعناصر ومقومات القرار الإداري وقابلة من ثم للطعن فيها بالإلغاء²².



وبغض النظر عن الطبيعة القانونية للأمر بإيقاف الأشغال، فما هي التدابير القانونية التي يمكن لضابط الشرطة القضائية أو المراقب اتخاذها في حق المخالف، إذا لم يمثل للأمر الفوري بإيقاف الأشغال الموجه إليه؟
بالرجوع إلى مقتضيات القانون 12-90 المعدل بالقانون 12-66، وأيضاً المرسوم التطبيقي له رقم 409-19-2، يستوجب على ضابط الشرطة القضائية أو المراقب اتخاذ الإجراءات التالية:

أولاً: حجز المعدات والأدوات ومواد البناء

إذا لم يمثل المخالف للأمر بإيقاف الأشغال، يتعين على المراقب أو ضابط الشرطة القضائية حجز المعدات وأدوات ومواد البناء، على أن يتقيد بما يلي²³:

- 1- تحرير محضر تفصيلي، يرفقه بمحضر معاينة المخالفة يتضمن تعداداً ووصفاً للأشياء المحجوزة مع الإشارة إلى حضور مرتكب المخالفة أو غيابه، عند جرد ووصف الأشياء المحجوزة، وكذا التصريحات التي أدلى بها، مع توقيع هذا الأخير على المحضر أو الإشارة إلى رفضه التوقيع عليه، كما يرفق هذا المحضر بصور فوتوغرافية للأشياء المحجوزة، تحمل تاريخ وساعة التقاطها،
- 2- اتخاذ التدابير الضرورية لنقل المحجوزات إلى المحجز الجماعي،
- 3- اتخاذ إجراءات تعيين حارس على الأشياء المحجوزة، إذا ما تقرر الإبقاء عليها بموقع المشروع،
- 4- إخبار كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضرية، بالتدابير والإجراءات المتخذة.

ثانياً: إغلاق الورش

تحول المادة 67 من القانون 12-66 المتعلق بالتعمير بصلاحيات واسعة لضابط الشرطة القضائية أو المراقب لإجبار المخالف على إيقاف أشغال المخالفة، وهي تلك المتمثلة في إمكانية اتخاذه قرار إغلاق الورش ووضع الأختام عليه، لإجبار المخالف على عدم التمادي في المخالفة.

وهو إجراء مقيد بضوابط وإجراءات يتعين على المراقب أو ضابط الشرطة القضائية اتباعها تنفيذاً لمقتضيات المادة 14 من المرسوم التطبيقي للقانون 12-66، وتتمثل فيما يلي:

- 1- اتخاذ التدابير اللازمة لإخلاء موقع الورش، تشير إلى إغلاقه،
- 2- إغلاق الورش، ووضع الأختام على المنافذ والأقفال إن وجدت، مع وضع الحواجز، عد الاقتضاء، في منافذ الورش،
- 3- تبليغ المخالف فوراً بنسخة من محضر إغلاق الورش،
- 4- إخبار كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس مجلس الجماعة ومدير الوكالة الحضرية بالتدابير والإجراءات المتخذة.

مع العلم أن التقيد بهذه المقتضيات، تطرح مجموعة من الإشكالات على المستوى العملي، من قبيل تعذر إجراء الإغلاق المادي للورش كحالة القطعة الأرضية العارية أو كحالة المخالفة داخل محل معتمر، الأمر الذي يدفع بضابط الشرطة القضائية إلى إعمال الإغلاق بمفهومه القانوني، أي الاكتفاء بتبليغ قرار الإغلاق إلى المخالف أو تثبيت لوحة تشير لإغلاق الورش.



وتجب الإشارة إلى أن المشرع اعتبر عملية إغلاق الورش عملاً إدارياً، يمكن الطعن فيه أمام المحاكم الإدارية، فلم يعتبره جزءاً من مسطرة المخالفة في شقها الجنائي، فأتاح المجال أمام المخالف للجوء إلى المحكمة المختصة لطلب إعادة فتح الورش ورفع الحجز عن المعدات والأدوات ومواد البناء سواء في حالة تسوية المخالفة، أو في حالة صدور قرار من المحكمة الإدارية بإلغاء الإجراءات الصادرة في حق المعني²⁴.

ثالثاً: الأمر بإنهاء المخالفة

لا يكفي تحرير محضر المخالفة في حق المخالف بخصوص مخالفة التعمير أو البناء التي ارتكبتها، كما لا يكفي الأمر بإيقاف الأشغال، حيث إن لم يتبعه إجراء إداري أكثر تأثيراً ومحدد الأجل، فلن تتحقق الغاية من سياسة الردع التعميرية²⁵، وهو ما دفع المشرع إلى التنصيص على إجراء ردي محدد الأجل ضمن المادة 68 من القانون 12-66 المتعلق بزجر مخالفات التعمير والبناء، وهو ذلك المتمثل في منح صلاحية استصدار أمر بإنهاء المخالفة لضابط الشرطة القضائية يوجه إلى المخالف لدعوته لإنهاء المخالفة في أجل لا يقل عن 10 أيام ولا يتجاوز شهراً واحداً، إذا كانت أفعال المخالفة يمكن تداركها، لكونها لا تمثل إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها، ويبلغ بذلك كل من السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية، أما إذا كانت المخالفة تشكل إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء، تقوم السلطة المحلية بتفعيل مسطرة الهدم.

وإذا قام المخالف بتنفيذ الأوامر الموجهة إليه داخل الأجل المحدد لها قانوناً وحسب ما هو مضمن بالأمر بإنهاء المخالفة الذي توصل به، فإن ضابط الشرطة القضائية أو المراقب الذي عاين المخالفة وبعد المعاينة يقوم بتحرير محضر في الموضوع يوجهه إلى النيابة العامة وكافة الجهات الإدارية المعنية وهنا تتوقف الإجراءات الإدارية في حق المخالف.

وتتنوع كفاءات إنهاء مخالفات التعمير، حسب نوع الفعل المخالف للقانون، ويتم ذلك، إما بإنجاز التراخيص المطلوبة في حالة البناء بدون رخصة، أو بهدم البناء المخالف في حالة تجاوز حدود ما هو مسموح به في الترخيص المصادق عليه، أو بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه كحالة تحويل محل سكني لمحل تجاري، حيث يتم إنهاء المخالفة في هذه الحالة، بإعادة بناء الجدران من جديد.

وتجب الإشارة بهذا الخصوص، إلى أنه على الرغم من استحبابة المخالف للأمر الموجه إليه بإنهاء المخالفة عن طريق هدم البناء المخالف داخل الأجل المحدد، فإن ذلك لا يحول دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه سقوط المتابعة القضائية الجارية في حقه²⁶ أمام المحكمة المختصة، بل إن هذه الأخيرة تعتمد محضر المخالفة كسند لأجراء المتابعة، غير أنها تكتفي بالحكم بالغرامة ولا تنطق بالهدم ما دامت المخالفة لم تعد موجودة على أرض الواقع، بسبب تدخل المخالف لإنائها.

المبحث الثاني: إنهاء المخالفة عن طريق تفعيل مسطرة الهدم الإداري

يعتبر هدم البناء المخالف من بين إجراءات الردع الإدارية، المتسمة بالشدة والخطورة، لما لها من أثر في محو المخالفة، والتي لا يمكن إعمالها إلا بعد استنفاد المساطر القانونية المنصوص عليها، التي تختلف حسب كل نوع من أنواع مخالفات التعمير والبناء (المطلب الأول) وباعتبار الهدم كإجراء إداري، فإنه يخضع لمراقبة المشروعية والملاءمة من طرف المحاكم الإدارية، التي يمكن أن تقضي بإلغائه، في حالة ثبوت اتسامه بعدم المشروعية أو بالشطط في استعمال السلطة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط ومسطرة الهدم الإداري للبناء المخالف



قبل مباشرة مسطرة الهدم، يفرض قانون التعمير والبناء على السلطة المحلية، قبل إصدار أي قرار يقضي بهدم البناء المخالف التأكد من مدى توفر الشروط القانونية المبررة للهدم (الفقرة الأولى) وفي حال ثبوت توفر تلك الشروط يفرض القانون على السلطة المحلية المختصة اتباع المساطر والشكليات الإدارية المنصوص عليها لحماية مصالح كل الأطراف (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: شروط الهدم

قبل سلك مسطرة الهدم²⁷، عمد المشرع إلى تحديد المخالفات التي تستوجب أعمال مسطرة خاصة (أولاً)، كما نص على إمكانية الهدم التلقائي لبعض أصناف مخالفات البناء والتعمير (ثانياً).

أولاً: المخالفات التي تستوجب سلك المسطرة العادية للهدم

تجب الإشارة إلى أن المخالفات التي تستوجب سلك المسطرة العادية للهدم، تنقسم إلى قسمين:

1- المخالفات التي لا تشكل إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء

بالنسبة للمخالفات التي لا تشكل الأفعال المكونة لها إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء، وكانت المخالفة يمكن تداركها، يصدر ضابط الشرطة القضائية أو المراقب أمراً إلى المخالف لاتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل أدناه عشرة أيام وأقصاه شهر واحد، فإذا قام المخالف بتنفيذ الأوامر المبلغة إليه وأنهى المخالفة داخل الأجل المحدد له، فإن ضابط الشرطة القضائية ينجز محضراً بإنهاء المخالفة ويبلغه إلى وكيل الملك وإلى باقي المصالح الإدارية الأخرى.

أما إذا لم ينفذ المخالف الأمر بإنهاء المخالفة الموجه إليه، فإن المراقب ينجز تقريراً بهذا الخصوص يحال على السلطة المحلية لإصدار قرار بهدم الأشغال أو البناء المخالف، وذلك مباشرة بعد انتهاء الأجل المحدد له في الأمر بإنهاء المخالفة. وتجب الإشارة إلى أن هذا الأجل يسقط في حال تمادي المخالف في ارتكاب المخالفة، إذ يتعين على السلطة المحلية في هذه الحالة، إصدار قرار الهدم بمجرد ثبوت حالة التمادي في المخالفة، حتى ولو كان الأجل المحدد للمخالف في الأمر بإنهاء المخالفة لم ينته بعد.

2- المخالفات التي تشكل إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء

لقد حددت²⁸ المادة 70 من قانون التعمير 12-90 المعدل بالقانون 12-66 المتعلق بزجر مخالفات البناء والتعمير طبيعة المخالفات التي تشكل إخلالاً خطيراً بضوابط البناء والتعمير، وهي تلك المتمثلة في القيام ببناء من غير الحصول على رخصة²⁹ سابقة بذلك، أو كان البناء غير مطابق للرخصة المسلمة في شأنه من حيث عدم التقيد بالعلو المسموح به بزيادة أو الشروع في زيادة طوابق إضافية أو بالمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو باستعمال المواد أو الطرق المحضورة في البناء أو بالغرض المخصص له البناء، أو بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية دون إذن مسبق. وفي هذه الحالات تقوم السلطة الإدارية المحلية فور توصلها بمحضر المعاينة بمباشرة مسطرة الهدم.

ثانياً: الهدم التلقائي

تفرض المادة 70 من القانون 12-66 على السلطة المحلية مباشرة عملية الهدم التلقائي لأشغال البناء والتعمير المنجزة بدون الحصول على رخصة مسبق وعلى نفقة المخالف، إذا تعلق الأمر بالمخالفات التالية:

- القيام ببناء على ملك من الأملالك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية،



- القيام بالبناء في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير،

وتحب الإشارة بهذا الخصوص إلى أن الهدم التلقائي للمخالفة لا يحول دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عليه انقضاؤها إذا كانت جارية.

والهدم التلقائي لا يعني مباشرة عملية الهدم دون إعمال المساطر القانونية الجاري بها العمل فيما يتعلق بإنجاز مخضر المخالفة والأمر الفوري بإيقاف الأشغال والأمر بإنهاء المخالفة، مع إصدار قرار بالهدم يبلغ إلى المخالف بكافة وسائل التبليغ. فالهدم التلقائي لا يعني الشروع مباشرة في عملية الهدم فور ثبوت المخالفة، بل يعني أن السلطة المحلية تباشر الهدم تلقائيا لكن بإعمال مسطرة الهدم المنصوص عليها، دون أن تكون ملزمة باحترام الآجال المنصوص عليها، والهدف من إعمال مسطرة الهدم، هو تحصين عملية الهدم من كل النقائص التي قد تكون سببا مبررا للطعن فيها أمام القضاء.

فالمشروع لما نص على الهدم التلقائي، استهدف من ورائه السرعة المطلوبة لتنفيذ عملية الهدم، بمعنى اسقاط المدد والآجال المحددة عند تفعيل المساطر المنصوص عليها في قانون التعمير، إما لتحسين مراكز قانونية لعقارات حول لها المشرع حماية خاصة، مثل العقارات التي تدخل ضمن الملك العام أو الخاص للدولة أو الجماعات الترابية أو الأراضي الساللية أو الأملاك الحسبية، أو لحماية المواطن من البناء في مناطق محرمة البناء مثل ضفاف الأنهار والمناطق غير القابلة لاستقبال البناء بحكم طبيعتها نظرا لما يشكله تواجد البناء بها من خطورة على القائمين على عملية البناء أو الأشخاص الذين سيقطنون به، وإما لحماية المجال العمراني من التعرض لأي ضرر أو تشويه بسبب البناء في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير، وما إلى ذلك من حالات البناء التي حددها المشرع والتي تستدعي التدخل العاجل لإنهاء المخالفة ومحو آثارها بالهدم.

وبناء عليه، فإن السلطة الإدارية المحلية مدعوة، سواء من تلقاء ذاتها أو من خلال عمل ضباط الشرطة القضائية، إلى اتباع نفس الإجراءات المتعلقة بمعاينة المخالفة، المشار إليها سابقا، من تحرير لمحضر المخالفة وتبليغه إلى المخالف والجهات المعنية، وكذا إيقاف الأشغال وحجز المعدات وإغلاق الورش ووضع الأختام عليه، في حالة إذا كانت الأشغال لازالت جارية، وإعداد محضر تفصيلي بالمحجوزات مع تعيين المخالف حارسا عليها، أو نقلها إلى المستودع عند الاقتضاء. ولتحقق مبدأ الاتقائية، فإن السلطة المحلية مدعوة بعد التأكد من والتثبت من وقوع المخالفة فعلا فوق الأملاك والأراضي والمناطق المذكورة، أن تدعو إلى عقد لجنة الإشراف على الهدم من أجل هدم البناء أو الأشغال المخالفة المقامة فوقها، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه على نفقة المخالف³⁰.

الفقرة الثانية: الإجراءات المسطرية لتنفيذ الأمر بالهدم

يقصد بالهدم إزالة المخالفة نهائيا كلها أو بعضها، وينقسم إلى نوعين، هدم كلي يشمل إزالة المبنى القائم كله حتى سطح الأرض، وهدم جزئي من المبنى، حتى يصبح الجزء المهدم غير صالح³¹، وهو اختصاص أسنده المشرع للسلطة المحلية (القائد أو الباشا)، التي تتولى إصدار قرار بهدم البناء داخل أجل محدد لا يجب أن يتجاوز 30 يوما، والتي يتعين عليها أن تبلغه إلى المخالف بمختلف وسائل التبليغ القانونية، مقابل وصل استلام كما تبليغ نسخا منه، إلى وكيل الملك وعامل العمالة أو الإقليم ومدير الوكالة الحضرية ورئيس الجماعة الترابية الواقعة المخالفة ضمن نفوذه الترابي.

وتطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون 12-90 والمادة 63-4 من القانون 25-90 والفصل 12-8 من الظهير الشريف رقم 1-606-063، 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 البناية من معتمريها وإفراغها من مشتملاتها، وذلك داخل أجل أقصاه 48 ساعة³².



وإذا انصرم أجل 48 ساعة، دون أن يمثل المخالف للإنذار الموجه إليه، تقوم السلطة المحلية بتحرير محضر امتناع يتضمن الإشارة إلى تاريخ ومراجع تبليغ الأمر بهدم الأشغال والأبنية موضوع المخالفة وتاريخ ومراجع الإنذار بإخلاء المبنى من معتمريه وإفراغه من مشتملاته، توجهه فوراً إلى النيابة العامة المختصة.

وإذا لم ينفذ المخالف الإنذار الموجه إليه داخل الأجل المحدد قانوناً، تقوم السلطة الإدارية المحلية بإفراغ المحل من معتمريه ومشتملاته بعد إشعار النيابة العامة المختصة بذلك.³³ ويمكن لرجل السلطة الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ قرار الإفراغ، وإذا حال سبب من الأسباب دون إفراغ المحل بسبب عصيان المخالف أو أفراد أسرته أو لوجود خطر يهدد الأمن والنظام العامين، فإنه يتعين على السلطة المحلية إعداد تقرير مفصل بهذا الخصوص يحال على النيابة العامة المختصة قصد إجراء المتابعات الممكنة بهذا الخصوص، ومتى تلاشت الأسباب التي حالت دون عملية الإفراغ، تباشر السلطة المحلية العملية من جديد بعد إخبار النيابة العامة.

ولمباشرة عملية الهدم يتم استدعاء اللجنة المشرفة على الهدم من طرف رئيسها، الذي هو الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله، والتي تتألف بالإضافة إلى رئيسها من رئيس مجلس الجماعة أو من يمثله وممثل عن المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وممثل عن المصالح اللامركزية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالثقافة³⁴، عند الاقتضاء وممثل عن مصالح الوقاية المدنية. ويمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل هيئة أو شخص يرى فائدة في حضوره، لاسيما ممثل عن المصالح المكلفة بتدبير مرفق توزيع الماء والكهرباء وباقي الشبكات الأخرى عند الاقتضاء، كما يمكن الاستعانة بالقوات العمومية لحفظ الأمن والنظام العامين³⁵.

وقبل الشروع في عملية الهدم يجب على اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم أن تتأكد من اتخاذ الاحتياطات والتدابير التقنية والأمنية اللازمة³⁶ حتى تمر عملية الهدم في ظروف حسنة.

وفور الانتهاء من عملية الهدم، تعمل اللجنة على تحرير محضر بذلك، يوقعه جميع أعضائها الحاضرين، ويوجه رئيسها نسخة منه إلى كل من وكيل الملك المختص والسلطة المحلية³⁷ ورئيس مجلس الجماعة الترابية ومدير الوكالة الحضرية، وفي حالة تعذر القيام بعملية الهدم أو إتمامها لأي سبب من الأسباب، يتم إعداد تقرير من قبل اللجنة يوقعه أعضاؤها الحاضرون، يشار فيه إلى الصعوبات التي حالت دون تنفيذ عملية الهدم، يتم توجيهه إلى وكيل الملك وإلى السلطة المحلية.

وبعد انقضاء الصعوبات التي حالت دون عملية الهدم يستدعي رئيس اللجنة أعضائها من لاستئناف عملية الهدم من جديد، مع مراعات الاحتياطات والتدابير التقنية والأمنية التي سبقت الإشارة إليها. وبما أن رئيس لجنة الهدم ملزم قانوناً بتمويل عملية الهدم وتوفير الوسائل والإمكانات اللازمة للهدم، فإنه ملزم كذلك بتحصيل جميع المصاريف المترتبة عن عملية الهدم، بواسطة أمر بتحصيل المداخيل يوجهه إلى المخالف، يتضمن جرداً بجميع نفقات الدراسات والأشغال المتعلقة بعملية الهدم، وذلك عملاً بمقتضيات القانون رقم 97-15 بمثابة مدونة لتحصيل الديون العمومية³⁸.

المطلب الثاني: رقابة القضاء الإداري على عملية الهدم

رفعاً لكل ضرر أو حيف يمكن أن يلحق بالأفراد أو المؤسسات، فقد حول لهم المشرع حق اللجوء للقضاء الإداري من أجل الطعن بالإلغاء في قرارات الإدارة، وقد عزز دستور 2011 هذا التوجه من خلال نصه صراحة على أن: كل قرار اتخذ في المجال الإداري، سواء كان تنظيمياً أو فردياً، يمكن الطعن فيه أمام الهيئة القضائية الإدارية المختصة³⁹.

تخضع القرارات الإدارية الآمرة بهدم بناء لرقابة المحكمة الإدارية للتأكد من مشروعيتها ومدى احترامها للشروط والمساطر القانونية المنظمة لها في حال الطعن فيها من طرف المخالف، استناداً لأحكام المادة 20 من القانون 90-41 المحدثه بموجب المحاكم الإدارية⁴⁰، ومن خلال استقراء القرارات القضائية الصادرة عن الغرفة الإدارية بمحكمة النقض أو محاكم الاستئناف الإدارية، نجدها في



حالات تقر بمشروعية قرار الهدم بتأييد قرار الهدم الصادر عن السلطات الإدارية المحلية (الفقرة الأولى) وفي حالات أخرى تقضي بعدم مشروعية القرار القاضي بالهدم فتحكم بإلغائه مع ما يترتب عن ذلك من مسؤولية قانونية في حالة مباشرة عملية الهدم، تتحملها السلطة الإدارية المحلية مصدرة القرار (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: حالات تأييد قرار الهدم

من خلال استقراء بعض القرارات القضائية الصادرة عن المحاكم الإدارية نجد أنها أيدت قرارات السلطات الإدارية المحلية الآمرة بهدم أبنية مخالفة ودعت لإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، وكمثال على ذلك، ما قضت به محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط⁴¹، التي رفضت طلب إلغاء قرار هدم، لكون رخصة البناء وحدها ليست مبررا للإلغاء قرار الهدم، دون الإدلاء بباقي الوثائق المطلوبة، كتصميم البناء ودراسة نوعية التربة ومقاومة الزلازل، معللة قرارها بأن: الثابت من وثائق الملف وعلى الأخص منها رخصة البناء الممنوحة لمستأنف، وكذا محضر المعاينة الذي أسس عليه قرار الهدم، وكذا الخبرة المأمور بها من طرف المحكمة الإدارية، أنه كان على الطاعن التوفر على مجموعة من الوثائق، وأن توفره على رخصة البناء، دون باقي الوثائق المشار إليها... يعتبر غير كاف، كتصميم البناء ودراسة نوعية التربة ومقاومة الزلازل الشيء الذي يجعل القرار المطعون فيه، مبني على سبب مشروع والحكم المستأنف لما قضى برفض الطلب، يكون قد بنى قضاءه على أسس قانونية ويبقى حليف التأييد.

كما أيدت الغرفة الإدارية بمحكمة النقض، قرارا قضائيا قضى برفض طلب إلغاء قرار الهدم مصرحة بأن: المحكمة لما رفضت طلب إلغاء قرار الهدم اعتمادا على محضر معاينة حرره موظفون لهم صلاحية تحريره، يتضمن الإشارة إلى عدم التقيد بالتصميم المنجز من طرف مكتب الدراسات بشأن تدعيم البناية لبناء الطابقين الثاني والثالث وفقا لرخصة البناء المسلمة، تكون قد عللت قضاءها تعليلا كافيا وسليما⁴².

كما أيدت محكمة النقض⁴³ أيضا قرارا صادرا عن المحكمة الإدارية بأكادير، قضى برفض طلب إلغاء قرار هدم مترتب عن مخالفة لاحقة بحجة الانتهاء من البناء والحصول على رخصة المطابقة أو شهادة السكن، عندما صرححت بأن: الثابت أن شهادة لمطابقة المستدل بها من طرف الطالب أمام محكمة الموضوع تحمل تاريخ 06 أبريل 2007 في حين أن محضر معاينة المخلفات الأول محرر بتاريخ 21-05-2013 والثاني محرر بتاريخ 31-05-2013 والإعذار عدد 08823 محرر بتاريخ 07-06-2013 والشكاية الموجهة من طرف رئيس الجماعة الحضرية لأكادير بشأن تلك المخالفات مؤرخة في 17-06-2013 وطلب الهدم المرفوع إلى والي الجهة عامل عمالة أكادير إداوتنان مؤرخ في 17-06-2013، في حين أن باقي الوثائق المستدل بها من طرف الطالب المتمثلة في شهادة مكتب الدراسات وشهادة المهندس المعماري ليست وثائق رسمية وأن محضر المطابقة المحرر سنة 2007 من طرف مصالح الجماعة المحتج به من طرفه لا يمكنه نفي وقوع مخالفات تمت في تاريخ لاحق لتاريخه، وأن محكمة الاستئناف لما ألغت الحكم المستأنف وقضت برفض الطعن استنادا إلى محضر المخالفة الذي أدلت به الإدارة، تكون قد بنت قضاءها على أساس سليم ولم تخرق المقتضيات القانونية المحتج بها، والوسائل على غير أساس.

الفقرة الثانية: إلغاء قرار الهدم وتحميل الإدارة المسؤولية عن عدم مشروعية قرارات الهدم

لقد أقر القضاء الإداري من خلال اجتهاداته القضائية المتواترة، إلغاء قرارات هدم صدرت عن السلطات المحلية، لمخالفاتها لمقتضيات قوانين التعمير والبناء، والذي قضى فيها بأحقية الطاعنين بالحصول على تعويض عن الأضرار التي لحقتهم بسبب تنفيذ عملية الهدم.



وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى سابقا عندما صرح في قرار⁴⁴ له على تأييد قرار قضائي قضى بإلغاء قرار هدم، بعلّة: أن ممارسة السلطة الإدارية المحلية صلاحية الهدم مشروطة بوجود مخالفة لضوابط التعمير والبناء، هذه المخالفة تحدد بالنظر إلى البنائات المنجزة خلافا للتصاميم التعميرية بعد المصادقة عليها، أما البنائات التي كانت قائمة قبل المصادقة على هذا التصميم لا نزاع في أن بنائها تم بناء على رخصة قانونية والتي أصبحت متصلة بإحدى الارتفاقات التعميرية كتخصيصها للشارع العمومي، فإن ذلك لا يجعلها موسومة بالبناء المخالف لضوابط التعمير، فيكون القرار المطعون فيه غير مشروع لعدم توافر الأسباب المبررة لاتخاذ، وأن تصميم التهيئة يعتبر بمثابة إعلان للمنفعة العامة، طبقا للمادة 28 من القانون 12-90 المذكور، وبالتالي فإن تنفيذ الارتفاقات الواردة به يستوجب سلوك مسطرة نزاع الملكية للمنفعة العامة وفقا للضوابط القانونية المعمول بها، ويكون ما أثير بدون أساس.

كما قضت محكمة النقض بتأييد قرار قضائي قضى بإلغاء قرار هدم صادر عن السلطة المحلية بدون سلوك المساطر القبلية المنصوص عليها قانونا، كما أقرت بتعويض مالي للطاعن، معللة ذلك: لكن حيث أنه وكما أشار إلى ذلك القرار المطعون فيه وعن صواب، فإن الإدارة لما قامت بهدم المحل المكترى دون سلوك المساطر التي يفرضها القانون، تكون قد اعتدت ماديا على ملك الغير وهو ما يستوجب تعويضها عن الأضرار اللاحقة بالطالبيين، ومن جهة ثانية فإن محكمة الموضوع وللتحقق من حجم الأضرار اللاحقة بالمترشرين من جراء عملية الهدم، قامت بإجراء خبرة حسابية، ونظرا لما يتوفر عليه قضاة الموضوع من سلطة تقديرية وتأسيسا على ما عرض ونوقش أمامهم، ولعدم إدلاء الأطراف لأي طعن جدي في الخبرة، ارتأت نظر المحكمة تحديد قيمة التعويض في مبلغ 267.330,00 درهما واعتبارها ذلك التعويض مناسبا لجبر الضرر اللاحق بالطالبيين، وهي تعليقات سليمة ومطابقة للقانون والواقع، وما تمسك به طالبا النقض ضمن وسائلهما يبقى من غير أساس⁴⁵.

وهو نفس التوجه الذي ذهبت إليه المحكمة الإدارية لفاس⁴⁶ عندما أقرت مسؤولية الإدارة في حال تجاوزها نطاق المخالفة أثناء تنفيذ عملية هدم البناء المخالف، فصرحت: بأن الأعمال المادية التي أنتها جهة الإدارة قد تجاوزت الحدود المرسومة لها، إذ طالت أجزاء أخرى من البناء المرخص بإحداثه ولم تضبط بشأنه أية مخالفة تذكر أو استعين بشأنها بأهل الخبرة مما دل على عدم اتخاذ تلك الجهة الحيطة والتبصر عند سهرها على تنفيذ قرار الهدم الذي اتخذته وكون تبعاً لذلك خطأ مرفقيا صرفا. وحيث أنه نشأ عن هذا الخطأ ضرر مادي حدده الخبرة المومأ بها، في تصدع شرفة المنزل وحيطانه والسقف والسترة بالسطح بالشكل الذي جعله غير مؤهل لأداء الغرض المخصص له، فإن مسؤولية العامل قائمة باعتبار أنه لا يمثل العمالة كشخص معنوي حتى تترتب مسؤولية العمالة أو الإقليم مباشرة، وإنما بصفته موظفا للدولة بمقتضى اختصاص مخول له بنص خاص وهو قانون التعمير 12-90.

ومن خلال تأمل بعض الأحكام والقرارات القضائية التي قضت بإلغاء قرارات الهدم، يتضح بأن علة الإلغاء تنصب أغلبها على عدم احترام الإجراءات القبلية لصدور قرار الهدم، باعتبارها ضمانات حولها المشرع للمخالف، للطعن في القرارات الصادرة ضده في حال إضرارها بحقوقه، وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض التي اعتبرت بأن عدم تبليغ الأمر الفوري لإيقاف الأشغال إلى المخالف موجب لبطلان قرار الهدم، معللة توجهها هذا بأن: "محكمة الاستئناف بما أوردته في قرارها" طالما انه من الثابت من خلال وثائق ومستندات القضية أن قائد قيادة أسني أنجز بتاريخ 2013/11/11 محضر معاينة إقامة المستأنف عليه لبناء مخالف للقانون يتمثل في بناء طابق أول غير مسقف بدون ترخيص ضمن تحت رقم 2013/11، كما أصدر شكاية في الموضوع إلى وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بمراكش، فإن خلو الملف مما يؤكد أن إصدار رئيس المجلس الجماعي لآسني بتاريخ 2013/11/12 أمرا فوريا بإيقاف الأشغال ووجه لاحقا الانتقال إلى اتخاذ قرار الهدم، يجعل هذا الأخير متمسما بعدم المشروعية لصدوره دون التبليغ المسبق للأمر الفوري للمستأنف عليه بصورة قانونية باعتباره إجراء جوهريا وضمناة أقرها المشرع في إطار مسطرة ضبط مخالفات التعمير... " تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وسائعا، وطبقت القانون تطبيقا سليما ، ولم تخرق المقتضيات المحتج بها، وما بالوسيلة على غير أساس"⁴⁷.



لذلك فقرار الهدم يجب أن تراعي السلطة المحلية عند إصداره، احترام المساطر القبلية المنصوص عليها، وأيضاً توجيه المحضر إلى المخالف مقابل وصل، مع الالتزام عند تنفيذ قرار الهدم بنطاق المخالفة دون أن تمتد عملية الهدم إلى ما سواها، مع اتخاذ الاحتياطات اللازمة لتجنب حدوث أي ضرر قد يلحق الأشخاص أو الممتلكات، وذلك لتجنب أية مسؤولية في هذا الشأن.

وبناء على ما سبق يتضح بأن قوانين التعمير تضمنت مقتضيات دقيقة ومفصلة، الهدف منها مواجهة مخالفات التعمير والبناء، في إطار يضمن حق الإدارة أو المجتمع بصفة عامة في تنظيم المجال الترابي، لجعله قادراً على مواجهة التحديات التي يفرضها الضغط العمراني، كما يضمن حق الفرد في البناء والتعمير، دون تعرضه لأي اعتداء أو شطط.

الهوامش:

- ¹ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-16-124 الصادر في 21 ذي القعدة 1437 الموافق ل 25 غشت 2016.
- ² الدورية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، رقم 07-17 بشأن تفعيل مقتضيات القانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات البناء والتعمير، الصادرة بتاريخ 01 غشت 2017.
- ³ العربي بخوش، مسألة تأهيل العمران بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، عين الشق الدار البيضاء، السنة الجامعية 2016-2017، ص: 49
- ⁴ ما يلاحظ بخصوص هذا المقتضى، هو أن المشرع أنهى سلطة رئيس الجماعة في إنجاز محاضر معاينة المخالفات، بعدما أثبت الواقع العملي أن السياسي كان يتعامل بمنطق الحسابات السياسية الضيقة في زجر مخالفات البناء عوض تطبيق القانون بشكل عام ومجرد كما هو مفترض، انظر جمال بوصواني، القانون الجديد للتعمير: تكريس للإشكاليات أم إيجاد للحلول - التعمير والبناء ومتطلبات الحكامة الترابية، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف الماستر المتخصص في العقار والتعمير بالكلية متعددة التخصصات بالناضور، أيام 2-3-4 مارس 2017، مشورات مختبر البحث في القانون والعقار والتعمير بالناضور، طبعة 2018، ص158.
- ⁵ تجب الإشارة بهذا الخصوص أن قانون المسطرة الجنائية الحالي لم يمنح خليفة القائد صفة ضابط شرطة قضائية، ونظراً لكون خليفة القائد، يمارس مهام رجل السلطة بالوحدة الإدارية التي يرأسها، فقد يجد نفسه غير مسموح له بممارسة مهمة ضابط الشرطة القضائية في مجال التعمير، وهو ما عرقل أهم مهمة منوطة به كرجل سلطة والتي هي مراقبة قطاع التعمير وإنجاز محاضر المعاينة وكل الإجراءات التي تتطلبها مهام الشرطة القضائية في قطاع التعمير لإنهاء المخالفة في مهدها، الأمر الذي دفع بعض الولاة والعمال لاقتراحهم لنيل صفة ضابط شرطة قضائية باعتبارهم مراقبين تابعين للوالي أو للعامل، وهو الأمر الذي تفتن إليه المشرع المغربي في مشروع قانون المسطرة الجنائية الجديد رقم 23.03 القاضي بتغيير القانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية، حيث نص في المادة 20 منه، على منح صفة ضابط شرطة قضائية لخلفاء القواد بمختلف درجاتهم ومهامهم.
- ⁶ أحمد بويقبان، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء وفق آخر المستجدات، وزارة الداخلية، نشرة قانونية موضوعاتية، العدد 2، بتاريخ 25 غشت، 2020، ص 8.
- ⁷ طبقاً لمقتضيات المادة 27 من قانون المسطرة الجنائية.
- ⁸ يراد بالإدارة تطبيقاً لأحكام المادة 65 من القانون 12-90 والمادة 1.63 من القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والفصل 12-5 من الظهير الشريف رقم 063-60-1 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية: السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.
- ⁹ تجب الإشارة بهذا الخصوص، إلى أن فئة ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم بالمادة 20 من قانون المسطرة الجنائية، يحملون صفة ضابط شرطة قضائية - كولاية عامة - حيث يمكنهم استعمال هذه الصفة بخصوص كل أصناف الجرائم، ما عدا في حالة وجود نص خاص يسند هذه المهمة لضباط شرطة محددين بعينهم، إلا أنه بالنسبة لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية، فإن ممارسة مهام الضبط القضائي المسندة إليهم، تنحصر في قطاع التعمير - كولاية خاصة - ولا يمكن أن تمتد إلى غير ذلك.
- ¹⁰ وهو المرسوم المتعلق بتحديد كفاءات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء، الصادر في 09 صفر 1441 الموافق ل 08 أكتوبر 2019، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6859، بتاريخ 24 فبراير 2024، ص1033.
- ¹¹ المادة 06 من نفس المرسوم.



12 محمد تكراتين، منظومة المراقبة في مجال التعمير والبناء بين مقتضيات النص القانوني وإكراهات الواقع، وزارة الداخلية، نشرة قانونية موضوعاتية، مرجع سابق، ص 28.

13 المادة 66 من القانون 12-90 المعدل بالقانون 12-66، المتعلق بزجر مخالفات البناء والتعمير.

14 ولتدارك عامل الزمن الذي يفرض على ضابط الشرطة القضائية إنهاء مخالفات التعمير في مهدها خاصة تلك التي تتسم بعامل السرعة، فقد وجه السيد رئيس النيابة العامة الدورية رقم 5 بتاريخ 24 يناير 2020، إلى الوكلاء العامين للملك ووكلاء الملك يدعوهم من خلالها إلى الإسراع في الرد على طلبات الإذن لمعاينة محلات معتمرة، وتجب الإشارة بهذا الخصوص، إلى أن هذا الإذن لا يتعلق فقط بضابط الشرطة القضائية أو المراقبين التابعين للوالي أو للعامل، بل يهم كذلك مرافقيهم ومعاونيهم من عناصر القوة العمومية والتقنيون وأعوان السلطة والعمال إذا اقتضى الأمر، وتثار بعض المشاكل العملية بهذا الخصوص حيث على الرغم من إذن النيابة العامة قد يلجأ المخالف إلى إغلاق الباب ورفض ومنع المراقب أو ضابط الشرطة القضائية من الدخول لإجراء المعاينة المطلوبة وفي هذه الحالة يتعين على المراقب أو ضابط الشرطة القضائية ربط الاتصال بالنيابة العامة لأخذ رأيها بخصوص القرار المتخذ مع المعني، باعتبار الفعل الذي أقدم عليه يعد منعا للسلطات من القيام بأعمال تدخل في إطار اختصاصها طبقا للقانون.

15 تجب الإشارة إلى أنه يجب على رئيس المجلس الجماعي، عند تسليمه رخصة البناء أو إحداث تجزئة عقارية، أن يأخذ بعين الاعتبار الرأي الملزم للوكالة الحضرية، وفي حالة تسليمه رخصة دون التقيد بهذا الإجراء أي إصدار رخصة أحادية، فإن مآل هذه الرخصة يكون البطان، طبقا لمقتضيات المادة 101 من القانون التنظيمي للجماعات الترابية، وبالتالي يحق لعامل العمالة أو الإقليم إقامة دعوى الطعن فيها بالإلغاء داخل أجل 60 يوما من صدورها، كما يمكنه إقامة دعوى البطان في حقها في حالة انصرام هذا الأجل، وذلك في كل وقت وحين، لكون دعوى البطان غير مقيدة بأجل محدد، كما يمكنه توجيه كتاب إلى رئيس المجلس الترابي مصدر الرخصة الأحادية لموافاته بتوضيحات حول أسباب عدم أخذه للرأي الملزم للوكالة الحضرية.

16 القرار عدد 504 الصادر بتاريخ 11 يناير 2011، في الملف عدد 3427-6-10-2011، منشور بمجلة محكمة النقض، ملفات عقارية العدد 6، مطبعة الأمنية الرباط، دون ذكر الطبعة والسنة، ص 73.

17 تجب الإشارة إلى أن تقادم جرائم التعمير أثار نقاشا فقهيها وقضائيا، فهناك من اعتبرها جرائم خاضعة للتقادم كغيرها من الجرائم الأخرى في غياب نص صريح في قانون التعمير يحدد مددا لتقادمها، أو حتى الإحالة على قانون المسطرة الجنائية للأخذ بالمدد المحددة بها حسب كل صنف من أصناف جرائم التعمير، وهناك من اعتبرها جرائم مستمرة في الزمن لا تخضع لأمد التقادم المنصوص عليه في قانون المسطرة الجنائية، وقد حسمت محكمة النقض هذا الجدل من خلال قرارها عدد 566-1 الصادر بتاريخ 03-31-2016، في الملف الإداري عدد 2680-4-1-2014 بتأكيدا أن مخالفات التعمير غير مشمولة بالتقادم، إذ جاء في هذا القرار: لئن كان اختصاص الإدارة في اتخاذ القرار الإداري مرتبط بعنصر الزمن من خلال تحديد المدة التي يحق خلالها اتخاذها وإلا اصطدمت قرارها بمبدأ تقادم المخالفات في ميدان البناء والتعمير يتحقق بمضي سنتين من تاريخ معاينتها ممن خوله المشرع ذلك، فإن هذا المبدأ القانوني لا ينطبق على المخالفات المستمرة. وبما أن الأمر في نازلة الحال يتعلق بمخالفة مستمرة، فإن التقادم المتمسك به يكون غير متحقق، ومحكمة الاستئناف لما استندت في قرارها إلى سلامة الإجراءات ومشروعية قرار الهدم لتقضي بإلغاء الحكم المستأنف ورفض طلب إلغاء قرار الهدم، لم تحرق المقتضيات القانونية المحتج بها وما بالوسيلة على غير أساس. وزارة الداخلية، نشرة موضوعاتية، مرجع سابق، ص 45.

18 أيوب بورجة، حماية مجال التعمير والبناء - دراسة في ضوء مستجدات القانون 12-66، رسالة لنيل دبلوم الماستر، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، السنة الجامعية 2017-2018، ص 87.

19 القرار رقم 1014 في الملف رقم 950-7205-2018، بتاريخ 12-03-2019، غير منشور.

20 أحلام شميعة، السياسة الجنائية في ميدان التعمير، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله كلية الحقوق بفاس، السنة الجامعية، 2016-2017، ص: 105.

21 في الحكم الصادر عنها عدد 95-35 بتاريخ 27-04-2005 في الملف عدد 50 غ-94 المنشور بالدليل العملي في منازعات التعمير، المعهد العالي للقضاء الفوج 41، ص 107، منشور بالموقع الإلكتروني:

https://drive.google.com/file/d/1cv9Q6IcKfMtIbEyP5uBdk9ao8C6MEV_p/view LE 05-10-2024 À 10H00

22 الحكم عدد 873 الصادر بتاريخ 02/11/2000 في الملف عدد 394 غ/99، المنشور بالدليل العملي في منازعات التعمير، المعهد العالي للقضاء، نفسه، ص: 107.

23 وهي الشروط الواردة بالمادة 13 من المرسوم رقم 409-19-2 المتعلق بكيفيات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء.

24 المادة 63 من القانون 12-90 المعدل بالقانون 12-66 المتعلق بالتعمير والبناء.

25 الحاج شكرة، التعمير العملي بالمغرب - دراسة قانونية قضائية - مطبعة دعاية حي الرحمة - سلا، الطبعة الأولى 2020، ص: 284

26 المادة 69 من القانون 12-66 المتعلق بزجر مخالفات البناء والتعمير.



²⁷ يجب التمييز بخصوص الهدم بين الهدم الإداري والهدم القضائي، فأول منصوص عليه بالمواد 68 إلى 70 من القانون 12-90 المتعلق بالتعمير كما تم تعديله بالقانون 12-66، والسلطة المحلية ملزمة بمباشرة وفقاً للمساطر المعمول بها متى توفرت شروطه، دون النظر إلى ما ستحكم به المحكمة بخصوص نفس المخالفة. مع العلم أن المادة 80 من نفس القانون توجب على المحكمة في حالة الإدانة أن تحكم على نفقة المخالف بهدم الأبنية، وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

²⁸ وهو تحديد على سبيل المثال لا الحصر.

²⁹ تحب الإشارة إلى أن الرخصة الضمنية بالبناء وإن كان منصوصاً عليها في قانون 12-90 المتعلق بالتعمير وفي القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية، فإنها تثير العديد من المشاكل العملية، خاصة ما يتعلق بحدود انضباط صاحبها للضوابط والأنظمة المؤطرة للبناء والتجزئة، سواء من جانبها القانوني أو التقني، وفي انتظار تدخل المشرع لتوضيح هذا الأمر، فإن القضاء الإداري ذهب في مختلف قراراته إلى أن الإدارة يمكنها إيقاف الأشغال التي تتم بناء على رخصة ضمنية، على أن تعلل ذلك بالإيقاف، ليس استناداً لوجود رخصة ضمنية، بل لكون صاحب الأشغال لم يحترم كافة ضوابط البناء المنصوص عليها. فكيف لصاحب الرخصة الضمنية أن يثبت بأنه احترم في تصميمه واجهة البناية أو احترم في عملية البناء الذي يقدم عليها كافة الضوابط المصادق عليها، وكيف له أن يثبت أمام المحكمة أن البناء الذي يقوم به بناء على رخصة ضمنية لا يتعارض من حيث طبيعته ونوعه مع التخصيص المرصودة له منطقة تواجهه لتصميم التهئة الجاري به العمل، وهذا ما أكدته محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في القرار عدد 2664 بتاريخ 02-06-2015 في الملف عد 5-13-723.

³⁰ الدورية الوزارية المشتركة رقم 07-17 بشأن تفعيل مقتضيات القانون رقم 12-66 المتعلق بزجر مخالفات البناء والتعمير، الموقعة بين وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتنمية والإسكان وسياسة المدينة، الصادرة بتاريخ 1 غشت 2017، ص: 15.

³¹ محمد الحليمي، العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء، منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، الطبعة 1 2021، ص: 129.

³² المادة 19 من المرسوم رقم 2.19.409 المتعلق بتحديد كفاءات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء.

³³ المادة 20 من المرسوم رقم 2.19.409 من نفس المرسوم.

³⁴ يشكل حضور ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالثقافة لجان الهدم عند الاقتضاء، أهمية قصوى لحماية المواقع والأبنية الأثرية، التي يجب مراعاتها عند عملية الهدم، لحمايتها من كل ضرر أثناء مباشرة أشغال الهدم في حال وجود البناء موضوع الهدم على مقربة منها من جهة، ومن جهة أخرى، للوقوف على الإزالة التامة لكل ضرر ألحقه البناء المخالف، ببناية أو موقع أثري، مثل حجب رؤيته أو تغيير معالمه أو تحويل مجرى مياه إليه...

³⁵ المادة 17 و 18 من نفس المرسوم.

³⁶ من بين هذه التدابير والإجراءات التقنية التي يجب التركيز عليها طبقاً للمادة 21 من المرسوم رقم 2.19.409 المتعلق بتحديد كفاءات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء، نذكر:

- اعداد تقرير تقني عند اللزوم، بطلب من السلطة الإدارية المحلية، يتضمن وصفا للقرار موضوع الهدم وتحديد الكفاءات المناسبة لهدمه، وكذا التدابير الوقائية لحماية البنايات والعقارات المجاورة له من الأضرار المحتملة لعملية الهدم،
- تحرير محضر بأسماء معتمري المبنى، يتضمن جرماً لمشتملته،
- إخبار أصحاب البنايات والعقارات المجاورة بتاريخ الشروع في عملية الهدم وتوقيتها،
- إخلاء المبنى موضوع المخالفة من معتمريه،
- تأمين منطقة الهدم من أجل حماية العموم والأشخاص المشرفين على هذه العملية، وذلك بموازرة القوة العمومية عند الاقتضاء،
- إيداع مشتملات المحل موضوع المخالفة بالمحجر الجماعي، عند الاقتضاء،
- مع العلم أنه يمكن للجنة الإدارية المكلفة بالهدم أن تعهد بعملية الهدم إلى مقاوله متخصصة.

³⁷ خلال الممارسة العملية يرأس لجنة الهدم الباشا أو القائد الواقعة في نفوذ الترايب المخالفة موضوع الهدم، وفي هذه الحالة يعمل على إحالة نسخة من المحضر المذكور إلى الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم.

³⁸ المادة 24 من المرسوم رقم 2.19.409 المتعلق بتحديد كفاءات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء.

³⁹ أحمد الحرجاني، رقابة القاضي الإداري على رخص التعمير، مقال منشور بمجلة محكمة النقض، ملفات عقارية العدد 6، مرجع سابق، ص: 135.

⁴⁰ نص المادة 20 من القانون 90-41 على أن، كل قرار إداري صدر:

- من جهة غير مختصة،
- أو لعب في شكله،



- أو لانحراف في السلطة،
- أو لانهدام التعليل،
- أو لمخالفة القانون،

يشكل تجاوزا في استعمال السلطة، يحق للمتضرر الطعن فيه أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

- 41 القرار رقم 438 الصادر بتاريخ 09-07-2005، في الملف الإداري عدد 3422-4-1-2005، ذكره أنوار شقروني، القضاء الإداري وإجراءات ضبط مخالفات التعمير، وزارة الداخلية نشرة قانونية موضوعاتية، مرجع سابق، ص 36.
- 42 القرار عدد 28 في الملف الإداري عدد 894-1-2015، بتاريخ 14 يناير 2016، منشور بمجلة محكمة النقض، ملفات عقارية العدد 6، مرجع سابق، ص 18.
- 43 القرار عدد 1-303 الصادر بتاريخ 19-02-2015 في الملف الإداري رقم 3306-4-1-2014، منشور بمجلة محكمة النقض، ملفات عقارية العدد 6، نفسه، ص 38.
- 44 القرار عدد 1295 الصادر بتاريخ 29-12-2004 في الملف الإداري عدد 3312-4-1-2003، ذكره محمد الحليمي، العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 140-141.
- 45 القرار عدد 1-126 الصادر بتاريخ 30-01-2014 في الملف رقم 266-4-1-2012، غير منشور.
- 46 حكم المحكمة الإدارية بفاس رقم 97-1016 بتاريخ 24-09-1997، غير منشور.
- 47 قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض رقم 1-1996 بتاريخ 17-09-2015، منشور بالدليل العملي في منازعات التعمير، المعهد العالي للقضاء الفوج 41، ص: 123، منشور بالموقع الإلكتروني:
- https://drive.google.com/file/d/1cv9Q6IcKfMtIbEyP5uBdk9ao8C6MEV_p/view LE 05-10-2024 À 10H00