المملكة المغربية

وزارة الداخلية

وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

دورية مشتركة رقم 07 - 17 بشأن
تفعيل مقتضيات القانون
رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر
المخالفات في مجال التعمير والبناء

1 غشت 2017

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

دورية مشتركة رقم 07 - 17 بشأن
تفعيل مقتضيات القانون
رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر
المخالفات في مجال التعمير والبناء

1 غشت 2017

الفهـــرس

أولا - الرخص والأذون والشواهد 8

I. رخصة السكن وشهادة المطابقة 8

II. توجيه نسخ من الرخص والأذون والشواهد إلى السلطة الادارية المحلية والوكالة العقارية 8

ثانيا - تنظيم الورش 9

I. التزامات صاحب المشروع 10

II. التزامات المهندس المعماري أو منسق المشروع 10

ثالثا - منظومة المراقبة 11

I. الجهات الموكول لها معاينة المخالفات 11

II. المسطرة الواجب اتباعها لمعاينة المخالفات وإنهائها والإجراءات المتخذة بشأنها 11

أولا: معاينة المخالفات 11

ثانيا: إيقاف أشغال المخالفات 13

ثالثا: إنهاء المخالفة 13

رابعا - هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة 16

I. مسطرة هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة 16

II. طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم 17

III. كيفية تحصيل المصاريف المترتبة عن عملية الهدم 18

IV. في ما يتعلق بالدعوى العمومية 18

الملاحق المرفقة 21
ملحق رقم 1: شهادة إنجاز البناء وفق التصاميم المرخصة 23
ملحق رقم 2: دفتر الورش 24
ملحق رقم 3: محضر معاينة المخالفة 31
ملحق رقم 4: طلب إذن معاينة مخالفة مرتكبة في محل معتمر 32
ملحق رقم 5: ورقة إرسال محضر المخالفة إلى السيد وكيل الملك 33
ملحق رقم 6: ورقة إرسال محضر المخالفة للأطراف المعنية 34
ملحق رقم 7: توجيه نسخة من محضر معاينة المخالفة في مجال التعمير والبناء إلى المخالف 35
ملحق رقم 8: وصل بتسلم محضر معاينة المخالفة 36
ملحق رقم 9: وصل بالامتناع عن تسلم محضر معاينة المخالفة 38
ملحق رقم 10: أمر فوري بإيقاف الأشغال 39
ملحق رقم 11: وصل بتسلم الأمر الفوري بإيقاف الأشغال/وصل بالامتناع عن التسلم 40
ملحق رقم 12 : إرسال محضر تفصيلي بإيقاف الأشغال إلى السيد وكيل الملك ... 43
ملحق رقم 13 : أمر بإنهاء مخالفات في مجال التعمير والبناء 44
ملحق رقم 14: وصل بتسلم الأمر بإنهاء المخالفة/وصل بالامتناع عن التسلم 45
ملحق رقم 15: محضر إنهاء المخالفة 48
ملحق رقم 16: رسالة إخبار السلطة الإدارية المحلية بعدم اتخاذ المخالف للتدابير اللازمة لإنهاء المخالفة 49
ملحق رقم 17: أمر بالهدم 50
ملحق رقم 18: وصل بتسلم قرار الهدم/وصل بالامتناع عن التسلم 51
ملحق رقم 19: ورقة إرسال من السلطة الإدارية المحلية إلى السيد وكيل الملك بشأن قرار الهدم 54
ملحق رقم 20: إخبار السيد وكيل الملك بإطلاق عملية الهدم من طرف رئيس لجنة الإشراف على عملية الهدم 55
ملحق رقم 21: محضر بانتهاء عملية الهدم 56
ملحق رقم 22: تقرير لجنة الإشراف على عملية الهدم بعدم إمكانية مباشرة الهدم 57
ملحق رقم 23: أمر بتحصيل المداخيل المرتبة عن عملية الهدم 58

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

دورية مشتركة رقم 07-17 بشأن تفعيل مقتضيات القانون رقم 66.12
المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء

إلى السيدات والسادة :

- ولاة الجهات وعمال عمالات وعمالات المقاطعات وأقاليم المملكة؛
- رؤساء مجالس الجماعات ؛
- مديري الوكالات الحضرية ؛
- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، وكما تعلمون، فقد صدر بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016 الظهير الشريف رقم 1.16.124 الصادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، القاضي بتغيير وتتميم ونسخ بعض مقتضيات القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذا الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمالات القروية.

ويهدف هذا القانون إلى تعزيز الحكامة في ميدان مراقبة وزجر المخالفات، وتجاوز الاختلالات التي عرفتها هذه المنظومة، والمتمثلة أساسا في تعدد الجهات المكلفة بالمراقبة وفي غياب الإجراءات الوقائية

لتفادي المخالفات، وفي ضعف البعد الردعي والزجري للعقوبات المنصوص عليها في المقتضيات القانونية المعمول بها سابقا.

وقد توخى المشرع بلوغ هذه الغايات من خلال سن مجموعة من المقتضيات المستندة في أساسها إلى قاعدة الفصل بين منظومة الترخيص ومنظومة المراقبة والزجر، وذلك بما يمكن من توضيح المسؤوليات وتيسير تنزيل المبدأ الدستوري القاضي بربط المسؤولية بالمحاسبة.

ومن هذا المنطلق، فقد عزز القانون رقم 66.12 المذكور اختصاصات رئيس مجلس الجماعة المتعلقة بمنح الرخص في مجال التعمير والبناء، وذلك من خلال التنصيص على توليه منح رخصة التسوية ورخصة الإصلاح ورخصة الهدم. كما أناط القانون المذكور مهام مراقبة وزجر المخالفات بضباط الشرطة القضائية وبمراقبي التعمير التابعين للوالي او العامل أو الإدارة والمخولة لهم الصفة الضبطية، مع تحديد مهامهم وصلاحياتهم وكذا المسطرة الواجب اتباعها في هذا المجال. كما اسند مهمة الإشراف على هذه المسطرة إلى السلطة الإدارية المحلية، اعتبارا للدور المنوط بها في السهر على احترام تطبيق القانون، وكذا تنسيق تدخلات مختلف القطاعات المعنية في هذا المجال.

ورغبة في الارتقاء بفعالية المنظومة الرقابية في ميدان التعمير وضمان تحقيق التجانس والتكامل بين بعديها الوقائي والزجري، وضع القانون رقم 66.12 المذكور آليات تتعلق بتنظيم الأوراش المرخصة وتتبعها، لا سيما إلزامية مسك دفتر للورش، كوثيقة تتضمن جميع المعلومات التي من شانها تمكين المراقبين وكذا المهنيين من ضمان تتبع الأشغال طيلة مدة إنجازها، بالإضافة إلى تسهيل عملية المراقبة القبلية، وذلك عبر إلزام رئيس المجلس الجماعي بتوجيه نسخ من الرخص والأذون والشواهد المسلمة إلى الجهات المعنية بالمراقبة. كما تم توسيع نطاق التجريم من خلال اعتبار المهنيين شركاء في المخالفات متى ثبت تورطهم فيها او تغاضيهم عنها، وتشديد العقوبات حسب حالات المخالفات بما في ذلك إقرار عقوبات سالبة للحرية في بعض المخالفات الجسيمة.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار، أن القانون رقم 66.12 السالف الذكر، قد دخل حيز التنفيذ بمجرد نشره بالجريدة الرسمية، مع ضرورة التوضيح

أنه يضم نوعين من المقتضيات :

أولا، المقتضيات التي يرتبط تنزيلها بإصدار نصوص تنظيمية، ويتعلق الأمر بما يلي :

- تحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة الإصلاح ؛
- تحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة الهدم ؛
- تحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة التسوية ؛
- تخويل صفة ضابط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو العامل أو الإدارة ؛
- تحديد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير ونطاق ممارستهم لمهامهم ؛
- كيفية تنفيذ عملية الهدم وضوابط إفراغ البنايات موضوع المخالفات من معتمريها ؛
- تكوين لجنة الإشراف على عملية الهدم ؛
- تحديد طبيعة وخصائص المشاريع، الخاضعة لمقتضيات تنظيم الورش، الواقعة في نطاق العمارات القروية المغطاة بتصميم خاص للتوسيع.

وفي هذا الصدد، فإنه من الواجب الإشارة إلى أن السلطات الحكومية المعنية منكبة، حاليا، على إعداد النصوص التطبيقية المشار إليها أعلاه وفق منهجية تشاركية، وذلك لضمان تنزيل سليم لمضامين القانون السالف الذكر. كما ستعمل على توضيح مضامينها وبسط إجراءاتها من خلال إعداد دوريات مشتركة في الموضوع، علاوة على تنظيم دورات تكوينية لفائدة المتدخلين المعنيين بهذا المجال.

ثانيا، المقتضيات التي لا يرتبط تنزيلها بإصدار نصوص تنظيمية وهي المقتضيات التي تهدف هذه الدورية المشتركة شرحها وتوضيح مضامينها وكيفية تنزيلها السليم وفق مجموعة من الإجراءات، من بينها إجراءات انتقالية، كما يلي :

أولا - الرخص والأذون والشواهد

I. رخصة السكن وشهادة المطابقة :

بموجب أحكام المادة 55 من قانون رقم 12.90 كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 66.12 السالف الذكر، فقد أصبح تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة من طرف رئيس مجلس الجماعة، بالنسبة للمشاريع الخاضعة لإلزامية الاستعانة بمهندس معماري، يستلزم فقط شهادة للمهندس المعماري المشرف على المشروع (رفقته النموذج بالملحق رقم1) الذي يشهد من خلالها أن الاشغال قد تم إنجازها في احترام تام للتصاميم المرخصة.

II. توجيه نسخ من الرخص والأذون والشواهد إلى السلطة الادارية المحلية والوكالة الحضرية :

بغرض تسهيل وضمان نجاعة المراقبة، ألزم القانون رقم 66.12 السالف الذكر رئيس مجلس الجماعة بضرورة توجيه نسخ من الشواهد والرخص والأذون والتصاريح والمحاضر المحددة أدناه، الى السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية، مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر. ويتعلق الأمر بما يلي :

- رخصة البناء ؛
- الإذن بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية ؛
- الإذن بتقسيم عقاري ؛
- رخصة السكن أو شهادة المطابقة ؛
- محضر التسلم المؤقت ؛
- شهادة التسلم النهائي ؛
- محضر إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالاملاك العامة الجماعية ؛
- التصريح بافتتاح الورش ووصل إيداعه ؛

- التصريح بإغلاق الورش ووصل إيداعه.

وكذا باقي الرخص التي جاء بها هذا القانون (تسوية البنايات غير القانونية - الإصلاح - الهدم) وذلك بعد أن يتم استصدار النصوص التنظيمية المتعلقة بها.

ثانيا - تنظيم الورش

تعتبر المقتضيات القانونية المتعلقة بتنظيم الورش، من بين أهم المستجدات التي جاء بها القانون رقم 66.12، وعلى وجه الخصوص ما يتعلق بسن إلزامية مسك دفتر الورش (رفقته النموذج بالملحق رقم 2) باعتباره آلية تمكن المهنيين من تتبع تدخلاتهم، وتوثيق مذكراتهم وأوامرهم وملاحظاتهم وقراراتهم، من جهة، وكذا لتسهيل عملية مراقبة الاوراش من طرف المراقبين وضباط الشرطة القضائية من جهة ثانية.

ويتضمن دفتر الورش على الخصوص :

- جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع ؛
- طبيعة الأشغال ؛
- التعريف بالمقاولات المتدخلة حسب طبيعة عملها ؛
- التصريح بافتتاح الورش ؛
- تواريخ ومذكرات وأوامر ومحاضر وملاحظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين، خصوصا المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي. وتثبت هذه الزيارات والملاحظات من خلال توقيع مختلف المتدخلين باسمهم وبصفاتهم وكذا الجهات التي يمثلونها عند الاقتضاء ؛
- شهادة التصريح بإغلاق الورش وبانتهاء الأشغال.

وتشمل المقتضيات القانونية الأخرى المتعلقة بتنظيم الورش خلال مختلف مراحله، ما يلي :

I. التزامات صاحب المشروع :

أ) قبل افتتاح الورش :

- إيداع تصريح بافتتاح الورش (رفقته النموذج بالملحق رقم 2) موقع من طرف المهندس المعماري المشرف على الورش في حالة البناء، أو منسق المشروع في حالة التجزئة، بمقر الجماعة، مقابل وصل ؛

- وضع سياج محيط بالورش، وفق مواصفات السلامة اللازمة، ولوحة عند مدخله تبين معطيات عن المشروع والمتدخلين فيه.

ب) طيلة مدة إنجاز الأشغال :

وضع الوثائق المرخصة والوثائق التقنية داخل الورش.

ت) عند الانتهاء من الأشغال :

وضع تصريح بانتهاء الأشغال وبإغلاق الورش (رفقته النموذج بالملحق رقم 2)، بمقر الجماعة مقابل وصل، يشهد فيه المهندس المعماري أو منسق المشروع في حالة التجزئة أو المجموعة السكنية بأن الأشغال قد أنجزت طبقا للتصاميم المرخصة.

II. التزامات المهندس المعماري أو منسق المشروع:

تتمثل التزامات المهندس المعماري المشرف على إدارة أشغال البناء أو منسق المشروع في حالة التجزئة، طيلة مدة إنجاز الأشغال في ما يلي :

- مسك دفتر الورش داخل الورش ؛

- السهر على المحافظة على دفتر الورش أو تكليف جهة مسؤولة عن الورش بالمحافظة عليه ووضعه رهن إشارة ضباط الشرطة القضائية عند الاقتضاء.

وتكمن الميزة الرئيسية لمسك دفتر الورش في تضمينه لكافة المعلومات التي توثق لمختلف العمليات المنجزة داخل الورش، وكذا التعديلات التي قد تطاله، بما يمكن من حسن تتبعه وتيسير مراقبته.

ومن هذا المنطلق، وعندما يتعلق الأمر بمراقبة أوراش مشاريع مرخصة تتوفر على دفاتر أوراش محينة، فإنه يتعين على ضابط الشرطة القضائية أن يقتصر على المخالفات الجسيمة التي لا يمكن تداركها من قبيل عدم احترام العلو المسموح به، أو زيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية، أو عدم احترام الأحجام والمواقع والمساحة المأذون بناؤها والفناءات وكذا الغرض المخصص له البناء.

ثالثا - منظومة المراقبة

I. الجهات الموكول لها معاينة المخالفات :

تتم معاينة المخالفات من طرف ضباط الشرطة القضائية، إما تلقائيا أو بناء على :

- طلب من السلطة الإدارية المحلية أو رئيس مجلس الجماعة أو مدير الوكالة الحضرية ؛
- الإبلاغ عن المخالفات من طرف الأعوان التابعين للسلطة الإدارية المحلية أو الجماعة أو الوكالة الحضرية المعنية أو الإدارة. وفي هذا الصدد، فإنه يجدر التوضيح أن المهام الموكولة إلى هؤلاء الاعوان تنحصر في البحث عن المخالفات والإبلاغ عنها لدى الجهات التابعين لها ؛
- الإبلاغ عن المخالفات من طرف المهنيين، في ما يخص المخالفات المرتكبة داخل الاوراش التي يسهرون على تتبعها ؛
- التوصل بشكاية في الموضوع.

II. المسطرة الواجب اتباعها لمعاينة المخالفات وإنهائها والإجراءات المتخذة بشأنها :

أولا: معاينة المخالفات

عندما يتعلق الأمر بمراقبة أوراش مشاريع مرخصة تتوفر على دفاتر أوراش محينة، فإنه يتعين على ضابط الشرطة القضائية أن يقتصر، عند

المعاينة، على المخالفات التي تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء، كما هو مبين أدناه.

وتتم معاينة المخالفات وفق المسطرة الآتية بعده :

أ) يقوم ضابط الشرطة القضائية الذي عاين المخالفة المرتكبة بتحرير محضر بذلك وفق أحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، والتي تقتضي بأن يكون المحضر مكتوبا ومتضمنا لما عاينه ضابط الشرطة القضائية وما تلقاه من تصريحات أو ما قام به من عمليات ترجع لاختصاصه، ومتضمنا خاصة لاسم محرره وصفته ومكان عمله وتوقيعه وتاريخ وساعة إنجاز الإجراء وساعة تحرير المحضر إذا كانت تخالف ساعة إنجاز الإجراء (رفقته النموذج بالملحق رقم 3).

إذا تعلق الأمر بمخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، يوجه ضابط الشرطة القضائية طلب إلى النيابة العامة المختصة من أجل منحه الإذن لمعاينة هذه المخالفة. (رفقته النموذج بالملحق رقم 4) وتلزم هذه النيابة العامة، وفق القانون رقم 66.12 المذكور، بمنح إذن كتابي بالمعاينة داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام يبتدئ من تاريخ توصلها بالطلب المذكور.

ب) يوجه ضابط الشرطة القضائية، أصل محضر معاينة المخالفة إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ المعاينة، مرفقا بنسختين منه مشهود بمطابقتهما للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة (رفقته نموذج رسالة التوجيه بالملحق رقم 5).

ت) يوجه ضابط الشرطة القضائية، في أجل أقصاه ثلاثة (3) أيام من تاريخ المعاينة نسخة من محضر معاينة المخالفة المشار إليه أعلاه بواسطة ورقة إرسال (رفقته النموذج بالملحق رقم 6) إلى:

1- السلطة الإدارية المحلية ؛

2- رئيس مجلس الجماعة ؛

3- مدير الوكالة الحضرية.

كما يوجه ضابط الشرطة القضائية إلى المخالف، في نفس الأجل، نسخة من محضر معاينة المخالفة المشار إليه أعلاه وفق وسائل التبليغ

القانونية، (رفقته النموذج بالملحق رقم 7) مقابل وصل بالتسلم، (رفقته النموذج بالملحق رقم 8) وعند امتناع المخالف عن تسلم محضر المعاينة، يوجه ضابط الشرطة القضائية فورا هذه الوثيقة الاخيرة مرفقة بالإشعار بالامتناع عن التسلم (رفقته النموذج بالملحق رقم 9) إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى وكيل الملك لدى المحكمة المختصة. وفي جميع الحالات فإن الامتناع لا يحول دون إتمام الإجراءات القانونية والمسطرية.

ثانيا : إيقاف أشغال المخالفات

أ) يتخذ ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة في طور الإنجاز أمرا بإيقاف الأشغال في الحال (رفقته النموذج بالملحق رقم 10). ويقوم بتبليغ هذا الامر الفوري إلى المخالف مرفقا بنسخة من محضر المعاينة مقابل وصل بالتسلم (رفقته النموذج بالملحق رقم 11).

ب) يبلغ ضابط الشرطة القضائية فورا الأمر بإيقاف الأشغال إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

ت) إذا لم ينفذ المخالف الأمر المبلغ إليه بإيقاف الأشغال في الحال، يمكن لضابط الشرطة القضائية حجز المعدات والادوات ومواد البناء وكذا إغلاق الورش ووضع الاختام عليه. ويحرر محضرا تفصيليا بذلك يوجهه إلى وكيل الملك (رفقته النموذج بالملحق رقم 12).

ثالثا : إنهاء المخالفة :

يتم التمييز في هذا الإطار بين ثلاث أنواع من المخالفات :

- **المخالفة التي لا تشكل الأفعال المكونة لها إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء :**

أ) إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة من الممكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها، يصدر ضابط الشرطة القضائية الذي عاين المخالفة أمرا إلى المخالف باتخاذ التدابير

اللازمة لإنهاء المخالفة (رفقته النموذج بالملحق رقم 13) في أجل أدناه عشرة (10) أيام وأقصاه شهرا واحدا.

ب) يقوم ضابط الشرطة القضائية بتبليغ هذا الأمر إلى المخالف مقابل وصل بالتسلم (رفقته النموذج بالملحق رقم 14).

ت) يبلغ ضابط الشرطة القضائية فورا الأمر المذكور إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية.

ث) إذا قام المخالف بتنفيذ الأوامر المبلغة إليه من أجل إنهاء المخالفة، يحرر ضابط الشرطة القضائية محضرا بإنهاء المخالفة (رفقته النموذج بالملحق رقم 15) يوجهه إلى السيد وكيل الملك بالمحكمة المختصة من أجل ضمه للملف كما يوجه نسخة منه إلى كافة الأطراف المعنية.

ج) إذا تبين لضابط الشرطة القضائية أو أعوانه عند انتهاء الأجل المشار إليه سابقا، أن المخالف لم يقم بتنفيذ الأوامر المبلغة إليه من أجل إنهاء المخالفة، يخبر السلطة الإدارية المحلية (رفقته النموذج بالملحق رقم 16) التي تقوم بدورها، بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة (رفقته النموذج بالملحق رقم 17)، وذلك وفق الإجراءات المبينة بهذه الدورية.

المخالفة التي تشكل الأفعال المكونة لها إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء:

إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة تشكل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء، تقوم السلطة الإدارية المحلية، فور توصلها بمحضر المعاينة المشار اليه أعلاه، بتفعيل مسطرة الهدم كما هو مبين في هذه الدورية.

وتشمل هذه الفئة من المخالفات على سبيل المثال لا الحصر :

- إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية دون إذن سابق ؛
- القيام ببناء دون الحصول على رخصة سابقة ؛
- عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة في شأنه من حيث عدم التقيد بما يلي :

العلو المسموح به بزيادة أو الشروع في زيادة طابق أو طوابق إضافية ؛

المواقع المأذون فيها بالبناء ؛

المساحة المرخص بناؤها ؛

الغرض المخصص له البناء ؛

عدم احترام الضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو باستعمال المواد أو الطرق المحظورة في البناء.

- **المخالفة المتمثلة في القيام ببناء أو إحداث تجزئة عقارية دون الحصول على رخصة سابقة فوق ملك من الاملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الاراضي التابعة للجماعات السلالية أو في منطقة غير قابلة للبناء بموجب وثائق التعمير والنظم المقررة :**

تجدر الإشارة في هذا الصدد أن القانون رقم 66.12 المذكور، وإن منح للسلطة الإدارية المحلية حق الهدم التلقائي للابنية والاشغال المقامة فوق الاملاك والاراضي والمناطق الواردة أعلاه، فإن الممارسة تقتضي تحصين استعمال هذا الاختصاص من كل النقائص الإجرائية التي قد تؤدي إلى طعنه قضائيا.

ومن هذا الأساس، فإن السلطة الإدارية المحلية مدعوة، سواء من تلقاء ذاتها أو من خلال عمل ضباط الشرطة القضائية، إلى اتباع نفس الإجراءات المتعلقة بمعاينة المخالفة كما تم تفصيلها في صلب هذه الدورية من تحرير محضر وتبليغ المخالف وتوجيه إلى الأطراف المعنية، وكذا إيقاف الاشغال وحجز المعدات وإغلاق الورش ووضع الاختام عليه في حالة إذا كانت الاشغال لا زالت جارية، وإعداد محضر تفصيلي بالمحجوزات مع تعيين المخالف حارسا عليها أو نقلها إلى المستودع عند الاقتضاء.

إلا أنه وتنزيلا لمبدأ التلقائية المنصوص على إعماله قانونا في هذه الحالات، فإن السلطة الإدارية المحلية مدعوة بعد التأكد والتثبت من وقوع المخالفة فعلا فوق الاملاك والاراضي والمناطق المذكورة أن تدعو إلى عقد لجنة الإشراف على الهدم من أجل هدم البناء أو الاشغال المخالفة المقامة فوقها، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه على نفقة المخالف.

رابعا - هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة

1. مسطرة هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة :

أ) تتخذ السلطة الإدارية المحلية قرارا إداريا يأمر المخالف بهدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة في أجل محدد يسري ابتداء من تاريخ تبليغه إلى المخالف عبر مختلف وسائل التبليغ القانونية.

عند تحديد هذا الأجل تراعي السلطة الإدارية المحلية حجم الأشغال والأبنية موضوع قرار الهدم، على أن لا يتعدى هذا الأجل 30 يوما كحد أقصى.

ب) تقوم السلطة الإدارية المحلية بتبليغ قرار الهدم إلى المخالف مقابل وصل بالتسلم (رفقته النموذج بالملحق رقم 18) عن طريق عون سلطة أو عن طريق مفوض قضائي عند الاقتضاء.

ت) في حالة امتناع المخالف عن تلقي التبليغ بقرار الهدم، توجه السلطة الإدارية المحلية هذا القرار مرفقا بشهادة موقعة من طرف المبلغ بالامتناع عن التسلم إلى وكيل الملك لدى المحكمة المختصة (رفقته النموذج بالملحق رقم 19).

ث) إذا انقضى الأجل المحدد في قرار الهدم، دون أن يقوم المخالف بإنجاز أشغال الهدم، تقوم السلطة الإدارية المحلية بالدعوة إلى انعقاد لجنة الإشراف على عملية الهدم. تتولى هذه اللجنة الإدارية القيام بهدم الاشغال والابنية المخالفة داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة وعلى نفقة المخالف.

وإلى حين استصدار نص تنظيمي يحدد ممثلي السلطات الحكومية داخل اللجنة الإدارية المسماة «لجنة الإشراف على عملية الهدم»، ستتالف اللجنة المذكورة من :

- والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله بصفته رئيسا ؛
- رئيس مجلس الجماعة أو من يمثله ؛
- القائد الإقليمي للوقاية المدنية أو من يمثله ؛

- مدير وكالة توزيع الماء والكهرباء أو الشركة المفوض لها هذا المرفق أو من يمثله.

II. طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم :

إلى حين استصدار النص التنظيمي الذي يحدد طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم، ستجرى هاته العملية على النحو التالي :

أ) تسهر السلطة الإدارية المحلية على اتخاذ التدابير الرامية إلى توفير الشروط الضرورية لتنفيذ عملية الهدم. وينبغي على اللجنة أن تتأكد، قبل الشروع في عملية الهدم من توافر هذه الشروط، وهي كالتالي :

- تحديد المنطقة أو العقار، حسب الحالة، موضوع الأمر بالهدم ؛
- وقف أشغال المخالفة ؛
- إخلاء المبنى موضوع المخالفة من شاغليه إن وجدوا، مع تحرير محضر يتضمن أسماءهم وجردا بأمتعتهم ؛
- تطويق المنطقة أو العقار، حسب الحالة ؛
- التوصيف التقني للعقار موضوع الأمر بالهدم، وذلك بالاستعانة عند الضرورة بذوي الخبرة (المهنيين المختصين في عملية الهدم: مقاولة، مهندس معماري، مهندس مختص، تقني...) ؛
- تأمين منطقة الهدم من أجل حماية المشرفين على هذه العملية والآليات والمعدات المسخرة لهذا الغرض، وذلك بمؤازرة القوة العمومية عند الاقتضاء.

ب) يقوم رئيس اللجنة بإطلاق عملية الهدم وجوبا بعد مراعاة الشروط والإجراءات المذكورة أعلاه، وبعد إخبار النيابة العامة (رفقته النموذج بالملحق رقم 20).

ت) تنتهي عملية الهدم بتحرير محضر الهدم، وتوقيعه من طرف جميع أعضاء اللجنة السالفة الذكر (رفقته النموذج بالملحق رقم 21)، ويوجه رئيس اللجنة نسخة منه إلى النيابة العامة التي تلحقه بالملف، وإلى السلطة الإدارية المحلية.

وفي الحالات التي لا يمكن فيها مباشرة عملية الهدم، يتم تحرير تقرير من لدن لجنة الإشراف على عملية الهدم السالفة الذكر (رفقته النموذج بالملحق رقم 22)، موقع من طرف جميع أعضائها الحاضرين، مضمن برأي صريح ومعلل بخصوص الصعوبات التي تعترض هذه العملية (حالة المساس بالأمن العام، ورود عصيان أو اعتداء من طرف المخالفين ومؤازريهم...). يوجه رئيس اللجنة في حينه التقرير المذكور إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى النيابة العامة المختصة.

متى تبين لها تلاشي الصعوبات التي أوجبت وقف تنفيذ عملية الهدم، تقوم السلطة الإدارية المحلية بدعوة رئيس اللجنة إلى عقد لجنة الإشراف السالفة الذكر من أجل مباشرة عملية الهدم في حالة تعسر إطلاقها أو استئنافها عند استحالة إتمامها.

III. كيفية تحصيل المصاريف المترتبة عن عملية الهدم :

يتم تحصيل جميع المصاريف المترتبة عن عملية الهدم المشار إليها أعلاه بواسطة أمر بتحصيل المداخيل إلى المخالف (رفقته النموذج بالملحق رقم 23) يتضمن جردا بجميع النفقات المتعلقة بعملية الهدم عملا بمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

ويتولى إعداد الأمر بتحصيل المداخيل السلطة الولائية أو الإقليمية حسب الحالة، أو من يفوض لها عند الاقتضاء، والذين يجب تعيينهم كآمرين مساعدين باستخلاص المداخيل المترتبة عن النفقات المتعلقة بعملية الهدم، وذلك حتى يتسنى تنفيذ المقتضيات القانونية كما نص عليها القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

IV. في ما يتعلق بالدعوى العمومية :

عملا بمقتضيات القانون رقم 66.12 المذكور، فإنه لا يحول هدم الأبنية والأشغال المنجزة المخالفة دون تحريك الدعوى العمومية، و لا يترتب عنه سقوطها إذا كانت جارية.

وقد توخى المشرع، جراء تنصيصه الصريح على هذا المقتضى، الرفع من منسوب الاثر الردعي والزجري لارتكاب المخالفة التي لا يحول اتخاذ الإجراءات الإدارية لإنهائها دون تحريك الدعوي العمومية. حيث يبقى للجهة القضائية المختصة اختصاص تكييف الافعال المرتكبة، وترتيب الجزاء بما يتناسب ونوع ودرجة خطورة المخالفة المرتكبة.

وبخصوص الهدم المنصوص عليه في المادة 80-1 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه، فجدير التوضيح، انه لا ينبغي الخلط بين الهدم كقرار إداري تلزم السلطة الإدارية المحلية باتخاذه متى توفرت مسبباته، في احترام تام للمسطرة المفصل بيانها في صلب هذه الدورية، وبين الهدم كحكم قضائي يقترن لزوما برفع دعوى عمومية وبالإدانة.

وتكمن الغاية المرجوة من هذا التنصيص في تكريس النهج الذي توخاه المشرع عند إصداره لهذا القانون، والقاضي بالإنهاء الفعلي للمخالفة وضمان عدم تكريسها واستمراريتها في الواقع، إذ انه لم يعد بالإمكان عند إثبات فعل المخالفة، الحكم بغرامة مالية فقط، بل إن إثبات الإدانة يستلزم بالضرورة حكما يقضي بهدم الأبنية موضوع المخالفة وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه في السابق.

وتتولى لجنة الإشراف على عملية الهدم القيام بعملية الهدم وعلى نفقة المخالف بعد توصلها بالمقرر القضائي النهائي من طرف السلطة الإدارية المحلية.

* * *

هذا، ويتعين على السيدات والسادة الولاة والعمال، باعتبارهم المشرفين على عملية المراقبة وزجر المخالفات بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، إيلاء الاهمية القصوى لتنفيذ التعليمات الواردة في هذه الدورية، واتخاذ ما يلزم من تدابير تكفل التطبيق السليم لما جاء فيها بكامل الحزم والعناية، لا سيما وانها توثق لبداية تفعيل منظومة جديدة للمراقبة والزجر قائمة على توضيح الاختصاصات وربط المسؤولية بالمحاسبة.

وعليه، فإنكم مدعوون، فور توصلكم بهذه الدورية، لعقد اجتماعات موسعة مع مختلف الأطراف المعنية بتطبيق هذا القانون، لتعميم فحواها ونشر مضامينها وبيان إجراءاتها المسطرية على النحو المفصل بها، وموافاة المفتشية العامة للإدارة الترابية بوزارة الداخلية على إثر ذلك بتقارير تلخيصية عن هذه الاجتماعات، متضمنة لاقتراحاتكم حول الإجراءات المصاحبة لتنزيلها الأمثل.

كما نهيب بالسيدات والسادة رؤساء مجالس الجماعات ومديري الوكالات الحضرية والمفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني، الاستمرار في حث الأعوان التابعين لهم، على البحث عن المخالفات والإبلاغ عنها مباشرة ضباط الشرطة القضائية، وعلى وجه الخصوص السادة رجال السلطة المعنيين بالمخالفة المرتكبة داخل مجال اختصاصهم الترابي.

وزير الداخلية

وزير الداخلية

عبد الوافي لفتيت

وزير إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

وزير إعداد التراب الوطني والتعمير
والإسكان وسياسة المدينة

محمد نبيل بنعبد الله

الملاحق المرفقة

ملحق رقم 1

شهادة إنجاز البناء وفق التصاميم المرخصة

أنا الموقع أسفله السيد.....

عنوان المقر المهني.....

بصفتي المهندس المعماري المشرف على إدارة أشغال المشروع.....

بيان الأشغال.....

محل المشروع.....

رخصة البناء رقم.....

اسم المهندس المختص.....

مقره المهني.....

اسم المقاول.....

مقره المهني.....

بناء على مقتضيات القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه، ولا سيما المادة 55 منه؛

أصرح أن أشغال البناء المنجزة مطابقة للتصاميم المصادق عليها ولبيانات رخصة البناء وكذا للقواعد المهنية المعمول بها.

في.....بتاريخ...../...../.....

توقيع المهندس المعماري

ملحق رقم 2

وزارة الداخلية

وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة
المدينة

المجلس الجهوي لهيأة المهندسين
المعماريين لجهة.....

دفتر الورش

رقم.....

بتاريخ.....

اسم المشروع.....

صاحب المشروع .....

المهندس المعماري.....

إطار خاص بمصالح الجماعة

- نوع الرخصة: (رخصة بناء- إذن بإحداث تجزئة عقارية- إذن بإحداث مجموعة سكنية)
- رقم الرخصة:.....
- تاريخ الرخصة:.....

ختم مصالح الجماعة

نوعية المشروع

بناء ☐

تجزئة عقارية ☐

مجموعة سكنية ☐

معطيات عامة حول المشروع

موقع المشروع	.....
صاحب المشروع (العنوان-الهاتف-الفاكس-البريد الالكتروني)	....
المهندس المعماري (العنوان-الهاتف-الفاكس-البريد الالكتروني)	....
الرسم العقاري / مطلب التحفيظ	....
مدة الإنجاز	.....
التكلفة التقديرية للمشروع	.....

مكونات المشروع

مساحة الوعاء العقاري	
عدد المساكن / شقق / إقامات / محلات أخرى	
عدد البقع	
المرافق السوسيو اقتصادية	
المرافق الإدارية	
مكونات أخرى	
نسبة الفضاءات الحرة	
نسبة المرافق والطرق	

رخصة..... رقم..... بتاريخ.....

المهنيون المتدخلون في المشروع

المتدخل	الاسم	العنوان-الهاتف-الفاكس-البريد الإلكتروني
المهندس المعماري		
منسق المشروع		
المهندسين المختصين		
المهندس المساح الطبوغرافي		
مكتب المراقبة		
المختبر		

رخصة..... رقم..... بتاريخ.....

المقاولات المتدخلة في الأشغال

المقاولة	طبيعة التدخل	المسؤول	رقم السجل التجاري	رقم بوليصة التأمين	العنوان-الهاتف-الفاكس-البريد الإلكتروني

رخصة..... رقم..... بتاريخ.....

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
عمالة .....
جماعة.....

التصريح بافتتاح الورش

لرخصة .....

رقم.....بتاريخ.....

إسم المشروع.....

صاحب المشروع .....

المهندس المعماري.....

نخبركم أنه سيتم افتتاح ورش المشروع المذكور أعلاه بتاريخ.....

بالعنوان التالي.....

تاريخ بدء الأشغال.....

المدة المحتملة للأشغال.....

توقيع المهندس المعماري / منسق المشروع

..... في.....

الأصلي

محضر اجتماع ☐ زيارة الورش ☐

تاريخ الاجتماع / زيارة الورش	.....
موضوع الاجتماع / الزيارة	....

المتدخلون والتوقيعات	ملاحظات ☐ قرارات ☐ أوامر ☐ مذكرات ☐

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
عمالة .....
جماعة.....

التصريح بإغلاق الورش وانتهاء الأشغال

لرخصة .....

رقم.....بتاريخ.....

إسم المشروع.....

صاحب المشروع .....

المهندس المعماري.....

نخبركم أنه تم الانتهاء من الأشغال بورش المشروع المذكور أعلاه. وقد تم إغلاق الورش بتاريخ.....

بالعنوان التالي.....

تاريخ بدء الأشغال.....

المدة المحتملة للأشغال.....

توقيع المهندس المعماري / منسق المشروع

..... في.....