تقرير حول رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص

للباحثة مليكة أمنوح

تحت إشراف الدكتور محمد شهيب

كلية العلوم القانونية و الإقتصادية والإجتماعية،
جامعة محمد الأول
وحدة التكوين والبحث لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار

تحت عنوان

الحماية القانونية والقضائية للمجال العمراني بالمغرب
-دراسة على ضوء قانوني 12.90 و25.90-

أعضاء لجنة المناقشة

- د. محمد شهيب:أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بوجدة رئيسا ومشرفا
- د.إدريس الفاخوري: أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بوجدة عضـــوا
- د.عبد العزيز حضري:أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بوجدة عضـــوا

السنة الجامعية 2010-2011

marocdroit.com قانون العقود والعقار

يكتسي موضوع التعمير أهمية بالغة في الوقت الحالي، نظرا للتوسع الحضري والنمو الديمغرافي المتزايد اللذين تعرفهما المدن والتجمعات العمرانية في الدول، وخاصة منها النامية.

هذه المتغيرات أصبحت تستوجب البحث عن سياسة تعميرية في مستوى هذه التحديات، لملاءمة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية[1].

فالتعمير اليوم يطرح قضايا ومشاكل أكثر تعقيدا، وتشعبا من أي وقت مضى، نظرا لتباين عناصره وارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية والأساسية للسكان، قضايا لا يمكن تدبيرها بقرارات مرتجلة، لأن ذلك من شأنه أن يساهم في إنتاج مجالات حضرية غير قادرة على أداء وظائفها التنموية.

والتعمير حسب بعض المهتمين [2]، هو مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي يجب أن تعمل على تحقيق نمو متناسق ومنسجم، عقلاني وإنساني للكتل العمرانية.

ويقصد به في نظر البعض[3]، فن تهيئة المدن أو بالأحرى علم المدينة، أو علم الكتل العمرانية التي تظهر تكاملا واستمرارية، والمعدة إما للسكن أو العمل أو التبادل الاجتماعي.

ويستنتج من هذه التعاريف أن التعمير يهدف بشكل عام إلى مسألتين اثنتين، أولهما تنمية المجتمع وذلك بتنظيم الحياة الجماعية للأفراد المنتمين إليه، وثانيهما تدبير المجال بغية تخطيط التوسع العمراني.

---

[1] – خديجة عوج، الإطار المؤسساتي في مجال التعمير بين التعدد والفعالية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، وحدة التكوين والبحث في العلوم الإدارية والقانون الإداري، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، عين الشق، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، السنة الجامعية 2002–2003، ص 1.

[2] – Auby Jean Marie et ducos-Ader Robert, droit administratif,l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'aménagement du territoire, l'urbanisme et la construction,4ème édition, Dalloz, Paris 1980, p 203.

[3] – L-Jaquignon, cité par Thiyfa Abdellatif, le phénomène d'urbanisation au Maroc, mémoire de diplôme d'études supérieurs en sciences politiques, faculté des sciences juridiques, économiques, et sociales, université Hassan II, Casablanca, année universitaire 1984- 1985, p 3.

وفي هذا السياق، كان طبيعيا أن يهتم التشريع المغربي بتنظيم المجال، وأن تصدر بهذا الخصوص جملة من النصوص القانونية لضبط الجوانب المتعلقة بالظاهرة التعميرية[4].

ويعتبر ظهير 19 أبريل 1914[5]، بشأن تصنيف الأبنية والطرق والتصاميم الموضوعة لتهيئة المدن وتوسيع نطاقها، أول تشريع تم وضعه من طرف إدارة الحماية قصد إدخال قانون التعمير إلى بلادنا، وبقيت الخطوط الأساسية لهذا التشريع رغم التعديلات التي وردت عليه، سارية المفعول إلى بداية الخمسينات، حيث صدر تشريع جديد في مجال التعمير بواسطة الظهير الشريف الصادر في 30 يوليوز 1952[6].

وتأكيدا على هذا التطور التشريعي، قام المشرع المغربي باستصدار قوانين جديدة، تلائم التطورات والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفها المغرب، وهكذا صدر كل من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير [7]، والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات[8] والمراسيم التطبيقية لهما...

إلا أن وجود القوانين لا يعني نهاية الخروقات في هذا الميدان، بل وربما التطور الاقتصادي–الاجتماعي، والحاجة الملحة للسكن والمباني، سيزيد من عددها وحدتها، لهذا يكون من الضروري إحداث سلطات رادعة لهذه المخالفات، ومن هنا أقر المشرع دورا للقضاء بمختلف أشكاله في مجال التعمير، كمرحلة أخيرة في مواجهة الخروقات التعميرية التي يعرفها هذا الميدان.

وعليه، يأتي هذا العمل كاستجابة لاهتمام ذي بعدين، يتمثل الأول في بلورة إطار تدخل قوانين التعمير في مواجهة الخروقات والاختلالات التي يعرفها ميدان التعمير، وذلك

---

[4]– عبد العزيز اليعكوبي، قانون التعمير ومسألة التعويض: قراءة في بعض الإشكالات، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد مزدوج 54–55، طبعة يناير أبريل 2004، ص 73.

[5]– الظهير الشريف المؤرخ في 20 جمادى الأولى 1332 الموافق لـ 16 أبريل 1914 بشأن تصنيف الأبنية والطرق والتصاميم الموضوعة لتهيئة المدن وتوسيع نطاقها والجبايات المفروضة على الطرق.

[6]– ظهير شريف متعلق بالشؤون المعمارية، صادر بتاريخ 7 ذي الحجة 1371 الموافق لـ 30 يوليوز 1952.

[7]– ظهير شريف رقم 1.92.31، صادر في 15 ذي الحجة 1412(17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، ج ر عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413(15 يوليوز 1992)، ص 888.

[8]– ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 ذي الحجة 1412(17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، ج ر عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413(15 يوليوز 1992)، ص 880.

ببيان أنواع المخالفات كل في المجال الخاص به، ومسطرة ضبطها، وتحديد مجال تدخل الأجهزة الإدارية لما لها من آليات في فرض احترام قانون التعمير، وضمان تطبيقه تطبيقا سليما على أرض الواقع.

كما تبدو أهمية الموضوع، من خلال الدور المتنامي للجهاز القضائي بشقيه الإداري والعادي كسلطة فاعلة في ميدان التعمير، وركيزة أساسية لحماية المجال من العشوائية، وما يزيد من أهميته أيضا، أن دراسته ظلت محدودة من خلال تناوله في إطار القضاء الإداري، في حين أن موضوعنا انصب بالأساس حول دور القضاء الإداري والقضاء العادي بشقيه المدني والجنائي في ضبط مخالفات التعمير، الأمر الذي يفرض مجموعة من التساؤلات حول الحماية التي توفرها قوانين التعمير للمتضررين من المخالفات؟

وما هو دور الحماية المدنية والجنائية في ضبط هذه المخالفات؟

وإلى أي حد استطاع القضاء الإداري خلق نوع من التوازن بين المصلحتين العامة والخاصة من خلال فحصه لشرعية القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير؟

وكيف تعامل القضاء الزجري والقضاء المدني مع المقتضيات القانونية المتعلقة بالتعمير؟

وهل يمكن الاعتماد فقط على قوانين التعمير، والقضاء للحد من هذه الاختلالات؟ أم لا بد من إعادة النظر في مجموعة من الآليات التي لها تأثير مباشر على قطاع التعمير؟

ومن خلال هذه التساؤلات يمكن طرح الإشكالية المركزية التي تتمثل فيما يلي:

إلى أي حد استطاعت كل من قوانين التعمير(قانوني 12.90 و 25.90) والجهاز القضائي، الحد من الاختلالات التي يعرفها قطاع التعمير وضبط مخالفات التعمير، سعيا وراء توفير حماية قانونية وقضائية لمجال البناء والتجزيء؟

إن الإشكاليات المطروحة تقتضي الاعتماد على مقاربة متعددة المناهج، ذلك أن طبيعة الموضوع تفرض الاستعانة بالمنهج التحليلي النقدي للإلمام بواقع تدخل الإدارة في

ميدان التعمير، وتحليل كيفية تعامل القضاء مع مخالفات التعمير، والإحاطة بالمعيقات والإكراهات التي ساهمت بشكل سلبي في عدم إمكانية الحد من الخروقات في هذا المجال، ثم المنهج الإحصائي لاستقراء مجموعة من الإحصائيات والوقوف على حصيلة إنجازات الأجهزة المكلفة بضبط مخالفات التعمير.

وللإحاطة بهذا الموضوع، ارتأيت أن أتناول في الفصل الأول النظام القانوني لمخالفات التعمير وحدود الرقابة الإدارية، بينما خصصت الفصل الثاني للحديث عن الحماية المدنية والجنائية ودورها في ضبط مخالفات التعمير وفق التقسيم التالي:

الفصل الأول: النظام القانوني لمخالفات التعمير وحدود الرقابة الإدارية

الفصل الثاني:الحماية المدنية والجنائية ودورها في ضبط مخالفات التعمير.

الـتصمـيم

مقدمة

الفصل الأول:

النظام القانوني لمخالفات التعمير وحدود الرقابة الإدارية

المبحث الأول: نظام ضبط مخالفات التعمير

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بضبط مخالفات التعمير

الفقرة الأولى: الجماعات المحلية والوكالات الحضرية ودورها في ضبط مخالفات التعمير

أولا: الجماعات المحلية

ثانيا: الوكالات الحضرية

الفقرة الثانية: جهاز شرطة التعمير ومنجزاته

أولا: دور جهاز شرطة التعمير في الحد من مخالفات التعمير

ثانيا: منجزات فرقة مراقبة التعمير

المطلب الثاني: مسطرة ضبط مخالفات التعمير وحجية محاضر المعاينة

الفقرة الأولى: شكليات ضبط مخالفات التعمير

marocdroit.com القانون والعقود

الفقرة الثانية: حجية محاضر المعاينة
المبحث الثاني: الرقابة الإدارية ودورها في ضبط مخالفات التعمير **Erreur ! Signet non défini.**
المطلب الأول: الرقابة الإدارية على الرخص
الفقرة الأولى: الرقابة الإدارية على رخص البناء
أولا: قرارات رفض الترخيص بالبناء
ثانيا: قرارات سحب الترخيص بالبناء
الفقرة الثانية: الرقابة الإدارية على رخص التجزيء
أولا: رفض الترخيص بإحداث تجزئة عقارية
ثانيا: قرارات سحب الترخيص بإحداث التجزئة العقارية
المطلب الثاني: الرقابة على وقف أشغال البناء والهدم
الفقرة الأولى: الرقابة على وقف أشغال البناء والهدم
أولا: الأمر بإيقاف الأشغال
ثانيا: الرقابة على قرارات الهدم
الفقرة الثانية: تقييم دور القضاء الإداري في الحد من مخالفات التعمير
أولا: مساهمة القضاء الإداري في ضبط مخالفات التعمير
ثانيا: حدود الحماية الإدارية في ضبط مخالفات التعمير
الفصل الثاني:
الحماية المدنية والجنائية ودورها في ضبط مخالفات التعمير
المبحث الأول: دور الحماية المدنية في ضبط مخالفات التعمير
المطلب الأول: المسؤولية المدنية في ضبط مخالفات التعمير
الفقرة الأولى: مسؤولية المهندس والمقاول عن مخالفات التعمير
أولا: مسؤولية المهندس والمقاول قبل التسليم
ثانيا: مسؤولية المهندس والمقاول بعد التسليم
الفقرة الثانية: حماية حقوق الأغيار المتضررين من مخالفات التعمير
أولا: حماية حقوق الأغيار من خلال رفع مضار الجوار

ثانيا: حماية حقوق الأغيار من الأضرار الناتجة عن ارتفاقات التعمير
المطلب الثاني: رقابة القضاء المدني على مخالفات التعمير
الفقرة الأولى: بعض تطبيقات العمل القضائي
أولا: تطبيقات القضاء المدني في إطار قانون 12.90
ثانيا: تطبيقات القضاء المدني في إطار قانون 25.90
الفقرة الثانية: أوجه قصور الحماية المدنية
أولا: على المستوى القانوني
ثانيا: على المستوى القضائي
المبحث الثاني: الحماية الجنائية ودورها في ضبط مخالفات التعمير
المطلب الأول: دور القضاء الزجري في تفعيل قوانين التعمير
الفقرة الأولى: التكييف القانوني لمخالفات التعمير
أولا: على مستوى القوانين الزجرية
ثانيا: على مستوى العمل القضائي
الفقرة الثانية: سلطة القاضي الجنائي في تقدير العقوبات
أولا: العقوبات المالية
ثانيا: العقوبات العينية
المطلب الثاني: الرقابة القضائية في زجر مخالفات التعمير **Erreur ! Signet non défini.**
الفقرة الأولى: تطبيقات القضاء الزجري في ميدان التعمير
أولا: تطبيقات القضاء الزجري في إطار قانون 90- 12 **Erreur ! Signet non défini.**
ثانيا: تطبيقات القضاء الزجري في إطار قانون 90- 25
الفقرة الثانية: أوجه قصور الحماية الزجرية
أولا: ضعف الأساس القانوني
ثانيا: القصور في ميدان العقاب
خاتمة

لائحة المراجع

الفهرس

marocdroit.com قانون العقود و العقار