



المراقبة في ميدان التعمير والبناء

وجدة في

16 شتنبر 2015

عبد الحفيظ أشويطر:

مكلف بمهمة بالوكالة

الحضرية لوجدة

مهاور العرض

- 1- البناء غير القانوني و تعدد المسميات
- 2- النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة للمراقبة
- 3- أوجه الرقابة في ميدان التعمير
- 4- المخالفات في ميدان التعمير والبناء
- 5- مسطرة زجر المخالفات
- 6 - القاعدة الزجرية ضمن منظومة التعمير
- 5 - مقتضيات خاصة لمحاربة السكن غير القانوني

البناء غير القانوني وتعدد المسميات

البناء غير القانوني وتعدد المسميات

البناء غير القانوني

كل بناء مخالف لأحكام الضوابط والقواعد المعمول بها في ميدان البناء، وقد يكون هذا البناء مخالفا لأحكام القانون في حالتين:

- 1- البناء بدون الإذن القانوني المشار إليه في المادة 41 من القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير
 - 2- عدم احترام التصاميم المعمارية والتقنية المصادق عليها والتي سلمت على ضوءها رخصة البناء مثلا:
- * إضافة طوابق ؛

* إحداث تغييرات على مستوى البناء قد تمس بشروط السلامة و الأمن العام ؛

* إحداث تغييرات على مستوى البناية قد تمس باستقرار و متانة البناء.

وبهذا التعريف لا يقتصر البناء غير القانوني على الأحياء العشوائية و أحياء الصفيح بل يهم القطاع المنظم في شكل تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية مرخصة.

تعدد المسميات

تتعدد مسميات السكن غير القانوني حسب الظروف و متطلبات المرحلة:

- السكن العشوائي : يعرف بهذا المسمى من زاوية الطريقة التي يقام بها والتي تميزها العشوائية وعدم التنظيم ؛
- السكن الهامشي : بالنظر إلى المواقع التي يحتلها بهوامش المدن ؛
- السكن أو التجزيء السري : لكونه يتم في - سرية - ؛
- السكن الذاتي التطوري : لكونه نوعا من السكن يتطور حسب الزمان وظروف المكان ؛
- السكن الناقص التجهيز : لكونه يفتقر إلى البنيات التحتية الأساسية و المرافق والتجهيزات الضرورية، ولكونه لا يوفر المتطلبات الصحية و الأمنية والجمالية.

لكن رغم تعدد المسميات، يبقى هذا النوع سكنا غير قانوني يتطلب أعمال مساطر المراقبة و الزجر.

المرجعيات و المنطلقات

أولاً : الخطاب الملكي بتاريخ 20 غشت 2001 والذي يعد المرجع الأساسي للإستراتيجية المعتمدة للقضاء على السكن غير القانوني .

حيث أن الأبعاد المقلقة التي أخذتها ظاهرة السكن غير القانوني منذ العقدين الأخيرين من القرن الماضي ومحدودية نتائج السياسات المعتمدة في معالجتها، استلزمت إعادة النظر في المناهج وأساليب العمل المتبعة و كذا اعتماد مقاربة جديدة تستمد مشروعيتها من التوجيهات الملكية.

ثانياً : سياسة التأهيل الحضري المعلنة على مستوى المدن والمراكز وما تفرضه من حماية للمجال العمراني

ثالثاً : التحديات الكبرى المفروضة على المغرب والتي تتطلب تقوية القدرات التنافسية للمدينة المغربية لتنزيل ورش الجهوية المتقدمة وتحقيق التنمية المجالية المستدامة.

الوسائل والمقاربة

تم إعمال مقاربة تشاركية بين جميع الفاعلين والمتدخلين في ميدان التعمير والبناء تعتمد بالأساس ما يلي:

* إعادة الهيكلة كآلية للتقويم والإدماج، وقد همت هذه العملية النسيج الناقص التجهيز، حيث تمت تسوية الوضعية

التعميرية لعدد كبير من الأحياء غير القانونية من خلال حل مشكل الترخيص بها ؛

* المقاربة الاستباقية للمجال العمراني و المبنية على إخضاع المجال العمراني للقاعدة القانونية من خلال تعميم

التغطية بوثائق التعمير، حيث مكنت هذه العملية من التحكم في الاستعمالات المستقبلية للأراضي ؛

* برنامج " مدن بدون صفيح " مكن من إعادة إسكان العديد من الأسر التي كانت تقطن بجنابات الأودية

وبالمناطق الممنوعة البناء و الخطرة ؛

* تنويع عروض السكن الاجتماعي الموجه إلى الفئات المحدودة الدخل، حيث مكن هذا المنتج من استيعاب عدد

كبير من ساكنة أحياء الصفيح.

النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة للمراقبة

النصوص القانونية المنظمة لإجراءات المراقبة

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية ؛
- الظهير بمثابة قانون الصادر بتاريخ 10 شتنبر 1993 المحدث للوكالات الحضرية ؛

النصوص القانونية المنظمة لإجراءات المراقبة

- القانون رقم 89-16 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية ؛
- القانون رقم 93-30 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وبإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين؛
- ▶ القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تغييره وتتميمه.

الدوريات المتعلقة بتفعيل المراقبة

- الدوريتين رقم 14 و 728 بتاريخ 11 فبراير و 17 مارس 1993 المتعلقة بتعيين الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات المتعلقة بالمباني والتجزئات العقارية ؛
- الدورية رقم 61 بتاريخ 28 مارس 1994 المتعلقة بنظام زجر المخالفات في ميدان التعمير ؛
- الدورية رقم 157 بتاريخ 16 مارس 1995 المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير ؛
- ▶ الدورية رقم 45 بتاريخ 22 يناير 1996 المتعلقة بمراقبة أوراش البناء؛
- ▶ الدورية المشتركة رقم 127/2259 بتاريخ 27 أغسطس 2002 حول الحد من انتشار البناء غير القانوني ؛
- ▶ الدورية المشتركة رقم 468/2757/11525 بتاريخ 11 يوليوز 2003 حول تفعيل آليات المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير ؛
- ▶ الدورية المشتركة عدد 2911 بتاريخ 12 ماي 2008 حول تفعيل المقتضيات القانونية المتعلقة بمراقبة التعمير والبناء.

أوجه الرقابة في ميدان التعمير

أوجه المراقبة

مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير

مراقبة الجودة

مدى التقيد بمعايير السلامة
والجودة في مواد وطرق البناء
ومدى الخضوع للمعايير التقنية
والهندسية في أشغال التجهيز
والبناء

مراقبة المطابقة

مدى مطابقة الأشغال
والأوراش للنصوص والوثائق
القانونية وكذا للضوابط
المعمول بها

أنواع المراقبة

تصاحب أشغال الورش منذ افتتاحه إلى غاية التصريح بانتهاء الأشغال به من خلال الزيارات المفاجئة والمعائنات الميدانية

مستمرة
ومواكبة

المراقبة

إستباقية
قبلية

إجراءات إدارية (محاضر المعاينة والأعداد وأوامر وقف الأشغال والهدم وأخرى قضائية (الشكاية وتحريك الدعوى العمومية والحكم بهدم البناء المخالف والغرامات

رخص البناء والإذن في إحداث التجزئات والمجموعات السكنية

هدفها ضبط الحركة العمرانية والتحكم في توسعها بغية تأمين تناسقها وجماليتها، وبغرض منع أي ممارسة عشوائية تضر بالنسيج العمراني أو تتسبب في إحداث فضاءات غير لائقة.

أنواع المراقبة

مراقبة اليقظة

محاربة البناء العشوائي
والسكن غير اللائق

لجان اليقظة
ولجنة الهدم

رخصة
السكن
وشهادة
المطابقة
فيما يخص
أوراش
البناء

مراقبة بعدية

للتأكد من احترام
الرخص والأذون
الممنوحة

محضر التسليم المؤقت أو
شهادة التسليم النهائي لأشغال
التجهيز فيما يخص إحداث
التجزئات

المخالفات في ميدان التعمير والبناء

مفهوم المخالفة العمرانية

- المخالفة العمرانية هي ذلك الفعل المادي المرتكب من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص- سواء عن علم أو جهل بالقواعد والضوابط القانونية المعمول بها-، حيث ينتج عن هذا الفعل ما يلي :
 - إقامة بناء غير قانوني ؛
 - عدم احترام مقتضيات وثائق التعمير كتغيير التنطيق؛
 - عدم احترام الارتفاقات المقررة بحكم القانون ؛
 - إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة ؛
 - مباشرة أعمال تجهيز أو بناء من غير الحصول على الترخيص الإداري.

تصنف مخالفات التعمير ضمن ما يلي :

- الجرائم الإيجابية لأن نشاط الجاني فيها يكون من فعل إيجابي يتمثل في قيامه بعمل إيجابي ينهي عنه قانون التعمير؛
- الجرائم المستمرة لأنها تفرض استمرارا في وقت تنفيذها المادي، بحيث أن الشخص يكون مرتكبا لها كلما استمر في مخالفة مقتضيات قانون التعمير.

المخالفات في مجال التعمير والبناء

يعتبر مخالفة لأحكام القانون :

- ▶ إنجاز أبنية أو إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات :
 - من غير إذن سابق ؛
 - من دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص المسلمة في شأنها ؛
 - في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة ؛
 - فوق ملك من الأملاك العامة بدون إذن سابق ؛
- ▶ استعمال البناء بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة ؛

المخالفات في مجال التعمير والبناء

- ▶ ارتكاب أعمال مخالفة لقرارات تحديد الطرق العامة (فقرة 2 من المادة 34) ؛
- ▶ إبرام التصرفات القانونية بشأن بقع التجزئة (البيع أو الإيجار أو القسمة) عندما تكون التجزئة :
 - غير مرخصة ؛
 - أو لم يحرر بشأنها محضر للتسلم المؤقت للأشغال.

أنواع المخالفات

• أولاً :

- مخالفات بسيطة
- مخالفات جسيمة

• ثانياً :

- مخالفات في طور الإنجاز
- مخالفات يمكن تداركها
- مخالفات لا يمكن تداركها

• ثالثاً :

- مخالفات داخل الملك العمومي أو فوق أراض غير قابلة للبناء بموجب الأنظمة المعمول بها ؛
- مخالفات خارج الملك العمومي.

المخالفون

الذين صدرت عنهم المخالفة

- مخالفون أصليون
- ✓ مرتكب المخالفة
- مشاركون ذاتيون أو معنويون وهم :
 - ✓ رب العمل المقاول الذي أنجز الأشغال
 - ✓ المهندس المعماري
 - ✓ المهندس المختص
 - ✓ مهندس المساحة
 - ✓ والمشرف

مسطرة زجر المخالفات

مسطرة زجر المخالفات

وتتوزع بين مسطرتين :

□ المسطرة الإدارية ؛

□ المسطرة القضائية.

المسطرة الإدارية

- تتكون المسطرة الإدارية من :
 - المعاينة وإثبات المخالفات؛
 - زجر وإنهاء المخالفات.

معاينة وإثبات المخالفات

الأشخاص المكلفة بالمراقبة

تتوزع مهام المراقبة وفق أحكام التشريع المغربي بين:

- المأمورين المكلفين بمعاينة المخالفات ؛
- ضباط الشرطة القضائية.

المأمورون المكلفون بمعاينة المخالفات في ميدان التعمير

- خولت المادة 64 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير والمادة 66 من قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات مهام معاينة المخالفات إلى مجموعة من الجهات -على سبيل الحصر- هي :
 - * موظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك من طرف رؤساء المجالس الجماعية ؛
 - * الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة ؛
 - * موظفو الدولة المعتمدين من طرف الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمورية ؛
 - * كل خبير أو مهندس معماري مكلف بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة أو إدارة التعمير ؛
 - * مأموري هيئة المحلفين التابعين للوكالات الحضرية وفقا للقوانين المحدثة لهذه المؤسسات.

اختصاصات المكلفين بمعاينة المخالفات

يعهد لهذه الجهات القيام على الخصوص بما يلي :

- معاينة المخالفات وتحرير محاضر بشأنها ؛
- إحالة وتوجيه أصول هذه المحاضر- إلى كل من عامل العمالة أو الإقليم ورئيس المجلس الجماعي ومرتكب المخالفة وإلى وكيل الملك فيما يخص المخالفات المتعلقة بإحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو تقسيم عقار- مرفوعة بنسختين مشهود بمطابقتها للأصل وكذا جميع الوثائق والمستندات المتعلقة بها.

شروط المحاضر

❖ في الشكل :

- أن يكون المحاضر مكتوبا وموقعا من طرف العون المحلف مع بيان صفته وتاريخه ؛
- احترام الاختصاص المكاني للعون المحلف بموجب قرار التكليف.

شروط المحاضر

❖ في المضمون :

- ذكر الهوية الكاملة للمخالف ؛
- بيان مهنته وتحديد الإدارة التي ينتمي إليها إذا كان موظفا؛
- تحديد عنوان المخالف بدقة ؛
- وصف دقيق للمخالفة ؛
- ما تمت معاينته أو تلقيه بشكل شخصي ؛

بالنسبة لضباط
الشرطة القضائية

- ظروف ارتكاب المخالفة ؛
- شروحات المخالف ؛
- العناصر المادية للمخالفة.

محضر معاينة بنائة

وزارة الداخلية

عمالة

محضر معاينة

بتاريخ : تحت رقم

نحن الموقعون أسفله.....عون محلف أو أعوان محلفون بجماعة أو بإقليم.....(1)

خلال جولة تفقدية من أجل مراقبة البناء عابنا أن السيد (ة) :

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :

المزاد ب : بتاريخ :

من أبيه : وأمه :

حرفته :

السكان ب :

والذي أنجز أو ينجز (1) أشغال مشروع بناء (1) (2) حيث استعان فيها بكل من :

- المهندس المعماري السيد (ة) :

- والمهندس المختص السيد (ة) :

- مهندس المساحة السيد (ة) :

- المقاول السيد (ة) :

- المشرف السيد (ة) :

قد خالف مقتضيات المادة أو المواد من القانون رقم 90-12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31-92-1 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) المتعلق بالتمجير، وذلك بقيامه بما يلي :

..... (3)

وقد حرر هذا المحضر بتاريخه طبقا لأحكام المادتين 64 و 65 من القانون رقم 90-12 الألف الذكر

حرر ب

إمضاء العون أو الأعوان المحلفين

نسخة موجهة إلى السادة :

- رئيس المجلس الجماعي ل :
- عامل عمالة أو إقليم :
- المخالف

(1) شطب على البيانات غير المناسبة

(2) نوع المشروع (سكني، صناعي

(3) الإشارة إلى المرفقات إن وجدت من تصاميم أو غيرها.

محضر معاينة تجزئة

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
عمالة أو إقليم.....

محضر معاينة

بتاريخ : تحت رقم
نحن الموقعون أسفله.....عون محلف أو أعوان
محلفون بجماعة أو بإقليم.....
خلال جولة تفقدية من أجل مراقبة البناء عابنا أن السيد (س) :
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :
المزاد ب : بتاريخ :
من أبيه : وأمه :
حرفته :
الساكن ب :
والذي ينجز أو أنجز (1) مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية (1) (2) حيث استعان فيها
بكل من:
- المهندس المعماري السيد (س) :
- والمهندس المختص السيد (س) :
- مهندس المساحة السيد (س) :
- المقاول السيد (س) :
- المشرف السيد (س) :
قد خالف مقتضيات المادة أو المواد من القانون رقم 25-90 الصادر بتنفيذه الظهير
الشريف رقم 7-92-1 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات
السكنية وتقسيم العقارات، وذلك بقيامه بما يلي :
.....
(3).....
وقد حرر هذا المحضر بتاريخه طبقا لأحكام المادة 66 من القانون رقم 25-90 الأتف الذكر
حرب ب

إمضاء العون أو الأعوان المحلفين

نسخة موجهة إلى السادة :

- وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية ب :
- رئيس المجلس الجماعي ل :
- عامل عمالة أو إقليم :
- المخالف

(1) شطب على البيانات غير المناسبة
(2) نوع المشروع (سكني، صناعي

(3) الإشارة إلى المرفقات إن وجدت من تصاميم أو غيرها.

أهمية المحاضر

- محضر المعاينة من الوثائق المهمة في الملفات المعروضة على القضاء واستيفائها للبيانات والشروط أساس قبول المتابعة ؛
- الوثوق بمضمونها ما لم يثبت ما يخالف ذلك (ف 219 من ق م ج) ولا يتوفر المحضر على قوة الإثبات القاطع إلا إذا كان صحيحا في الشكل وضمن فيه المأمور وهو يزاول مهام وظيفته ما عاينه أو تلقاه شخصيا في شأن الأمور الراجعة إلى اختصاصه (ف292 من ق م ج)، كما لا يقبل الطعن فيه إلا بادعاء الزور (ف/294 ق م ج).

العيوب الشائعة في تحرير المحاضر

استمرار تكرار هذه
العيوب في المحاضر
تترتب عنه آثار قانونية
تتمثل في حفظ النيابة
العامة أو عدم قبول
المتابعة من طرف هيئة
الحكم.

- ▶ عدم ذكر الهوية الكاملة للمخالف كاسمه الكامل، اسم الأب والجد، اسم الأم والجدة، تاريخ الازدياد ومكانه و الحالة العائلية ؛
- ▶ عدم بيان مهنة المخالف والإدارة التي ينتمي إليها إذا كان موظفا لكي يتم إشعار العون القضائي ؛
- ▶ عدم تحديد عنوان المخالف بدقة ؛
- ▶ عدم وصف المخالفة وصفا دقيقا ؛
- ▶ عدم الإشارة إلى صفة محرر المحاضر ودرجته الإدارية ومرجع استيفائه لليمين القانونية.

المسؤوليات في مراقبة وزجر المخالفات

تتوزع مسؤولية مراقبة وزجر المخالفات بين :

مراقبة المطابقة

- رئيس المجلس الجماعي والذي يتولى مهام المتابعة و إحالة الشكايات على النيابة العامة ؛
- مدير الوكالة الحضرية ويتولى اساسا إحالة المحاضر على الجهات المختصة ؛
- العامل ويتولى أساسا توقيع الجزاءات الإدارية كقرار الهدم ؛

مراقبة الجودة

- المهندسون المعماريون والمهندسون المختصون وباقي المهنيون ويتولون المهام التي تدخل في مراقبة الجودة أو المراقبة التقنية

مسطرة الهدم

طلب الهدم التلقائي
الأمر بالهدم

العامل

إحالة الشكاية على النيابة
العامة من أجل تحريك
الدعوى العمومية

مسطرة إيقاف
الأشغال

الإنذار والإعداد

رئيس المجلس الجماعي في البناء
العامل في التجزئات

من طرف الرئيس

التخلي عن المتابعة

مسطرة المعاينة

المحضر

الأعوان المحلفون

حفظ الدعوى
العمومية
واستمرار المخالفة
في الزمان

ضباط الشرطة القضائية

- وهي أجهزة ذات ولاية عامة تم تحديد اختصاصاتها بالمواد من 18 إلى 24 ومن 56 إلى 77 من قانون المسطرة الجنائية.
- ويتكون ضباط الشرطة القضائية حسب المادة 20 من نفس القانون من عناصر تنتمي إلى كل من الأمن الوطني والدرك الملكي والسلطة المحلية.

المسطرة القضائية

المسطرة القضائية

- لا يحول انتهاء المخالفة سواء بفعل تدخل السلطة الإدارية أو بتراجع مرتكب المخالفة، دون إجراء المتابعة ولا يترتب على ذلك انقضاؤها إذا كانت جارية، وذلك وفقا للمادة 71 من قانون 25.90 والمادة 70 من قانون 12.90.

إجراءات المسطرة القضائية

- تحرير محضر وفقا للشكليات والمعطيات المطلوبة ؛
- إيداع شكوى لدى النيابة العامة من طرف رئيس المجلس الجماعي مرفوعة بإعذار فيما يخص مخالفات أحكام قانون 12.90 ؛
- التخلي عن المتابعة في حالة سحب الشكوى عند امتثال المخالف للأوامر الصادرة عن رئيس المجلس بالنسبة للمخالفات التي يتم تداركها ؛
- تحريك المتابعة القضائية .

القاعدة الزجرية ضمن منظومة التعمير

العقوبات الجنائية

تترتب عن المخالفات عقوبات جنائية تحكم بها المحاكم في حق المخالفين والمشاركين في مخالفات قوانين وضوابط التعمير والبناء وهي :

- غرامات مالية ؛
- هدم البناء المخالف أو إعادة حالة الأرض موضوع تجزيء إلى ما كانت عليه ؛
- عقوبة سالبة للحرية لمدة تتراوح بين خمسة أيام وشهرين اثنين عن مخالفات مقتضيات ظهير 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية.

الغرامات المالية

- ▶ تتراوح ما بين 1000 و100.000 درهم حسب مواد قانون 12.90 المتعلق بالتعمير وتصل إلى ما بين 100.000 و1.000.000 درهم مقابل كل بيع أو إيجار أو قسمة لبقعة من تجزئة أو مسكن من مجموعة سكنية، وباقي مخالفات قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛
- ▶ ضم الغرامات في حالة تعدد المخالفات ومضاعفتها حسب المادتين 78 و79 من قانون 12.90 في حالة العود باقتراف مخالفة تماثلها من حيث التكييف، وذلك داخل الإثنى عشر شهرا التالية للتاريخ الذي أصبح فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير قابل لأي طريق من طرق الطعن؛

الجزاءات الإدارية: هدم البناء والأشغال المخالفة

- ▶ وفقا للمادة 70 من قانون 12.90 والمادة 68 من قانون 25.90 يجب على المحاكم أن تأمر بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية ؛
- ▶ كما تأمر بتنفيذ الأشغال اللازمة على نفقة مرتكب المخالفة ؛
- ▶ وفي حالة عدم امتثال هذا الأخير للأمر الصادر عن المحكمة داخل أجل محدد يبتدئ من تاريخ تبليغ الحكم النهائي يمكن للسلطة المحلية أن تقوم بتنفيذه بعد مرور 48 ساعة على الإنذار الموجه إلى مرتكب المخالفة وأن تتخذ لأجل ذلك جميع التدابير الضرورية.

الجزاءات المدنية

- إلى جانب العقوبات الجنائية ثمة جزاءات في الميدان المدني ومنها :
- البطلان المطلق لعقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا لأحكام القانون رقم 90.25. ويمكن أن تقام الدعوة من أجل ذلك سواء من قبل الإدارة أو من كل ذي مصلحة (المادة 72).
- مطالبة رئيس المجلس الجماعي بالتعويض عن الضرر التي لحق جماعته من جراء مخالفة من المخالفات وذلك استنادا إلى الاختصاصات المخولة له بموجب القانون 00.78 المتعلق بالميثاق الجماعي وخاصة المواد من 47 إلى 49 منه. (حرمان الجماعة من مداخيل مستحقة لها، خاصة إذا تعلق الأمر بالرخص، لأن هذه الأخيرة تؤدي عنها رسوم تحددها القرارات الجماعية المستمرة).

مقتضيات خاصة لمحاربة البناء غير القانوني

إحداث وتكوين لجان اليقظة

- تحدث لجن لليقظة تحت الإشراف المباشر لوالي الجهة أو العامل وتتألف من :
 - ممثلين عن العمالة أو الإقليم ؛
 - ممثلين عن المديرية الجهوية للإسكان والتعمير ؛
 - ممثلين عن الوكالة الحضرية ؛
 - إمكانية إشراك أطراف أخرى معنية حسب الحالة.

أهداف اليقظة

- محاربة انتشار البناء غير القانوني الذي يرافق الحركة العمرانية وفي فترات معينة للتصدي لتبعات تناسل هذا البناء على المشهد العمراني وعلى ميزانية الدولة والجماعات المحلية ؛
- تفعيل المقتضيات القانونية المتعلقة بمراقبة البناء المرخص وغير المرخص لضمان سلامة أرواح المواطنين وممتلكاتهم ؛
- تكريس مزيد من المهنية بتفعيل دور المهندسين المعماريين والمهندسين المختصين والتطبيق السليم للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل عبر توضيح مهام الأطراف العمومية المتدخلة ومسؤولياتها ؛
- صيانة المصلحة العامة وحماية القيمين عليها مع مراعاة حقوق المواطنين ؛
- تجميع الإمكانيات المتوفرة وترشيدها.

مهام اليقظة

- تتبع ومراقبة البناء غير القانوني من أجل ضبط المخالفات وتحديد المسؤوليات ؛
- اقتراح التدابير الزجرية الواجب اتخاذها ضد الجهات المتورطة ؛
- اقتراح الحلول الكفيلة بوضع حد لانتشار ظاهرة البناء غير القانوني.

أهم مقتضيات الدورية المشتركة المتعلقة بإحداث لجان اليقظة

المتعلقة بالسادة العمال

1- تذكير السادة رؤساء المجالس الجماعية من طرف السادة الولاة والعمال بمسؤولياتهم المتعلقة :

- - بوجوب تقديمهم بالقوانين والأنظمة عند تسليم رخص وشواهد التعمير ؛
 - - عدم تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة قبل الحصول على شهادة نهاية الأشغال مسلمة من طرف المهندس المعماري المشرف على المشروع ؛
 - - القيام بالإجراءات الإدارية وتقديم الشكايات بالمخالفين وتتبع مآلها.
- 2- مراقبة دائمة ومواكبة مع تفعيل مداومة مستمرة للجنة اليقظة ؛
- 3- تعزيز التنسيق بين الإدارات والنيابة العامة في إطار لجنة اليقظة.
- 4- إحداث لجنة للإشراف على عمليات الهدم ؛
- 5- التحسيس بتداعيات انهيار الأبنية بمشاركة جميع المتدخلين وجمعيات المجتمع المدني ؛
- 6- تفعيل سلطة الحلول محل رؤساء المجالس الجماعية المتقاعسين عن المهام الموكولة إليهم بمقتضى القانون.

أهم مقتضيات الدورية المشتركة المتعلقة بإحداث لجان اليقظة المتعلقة
بالسادة أعضاء النيابة العامة

- تكليف ضباط الشرطة القضائية بالحضور إلى جانب مأموري مراقبة التعمير خلال عمليات المعاينة أو حجز المعدات طبقاً للمسطرة الجنائية ؛
- الإسراع بإحالة المحاضر بعد تهيئ الملفات على المحكمة مع إيلاء عناية أكبر لملفات المخالفات الجسيمة ؛
- تقديم ملتزمات كتابية للمحاكم للحكم بعقوبات رادعة ومطالبتها بالحكم بالهدم في الحالات التي تستوجب ذلك ؛
- استئناف الأحكام التي تقضي بعقوبات غير متناسبة مع المخالفات المرتكبة في حالات عدم مراعاة حالات العود أو التي لا تقضي فيها المحاكم بالهدم ؛
- تقديم المساعدة القانونية للجن اليقظة المحدثة في العمالات والأقاليم؛
- إشعار السادة العمال ورؤساء المجالس الجماعية بمآل الشكايات؛
- تسخير القوة العمومية لتنفيذ المقررات القضائية بهدم البناء المخالف ؛
- إعداد تقارير شهرية تتضمن خصوصاً عدد المحاضر ونوعية المخالفات والإجراءات المتخذة في شأنها.

أهم مقتضيات الدورية المشتركة المتعلقة بإحداث لجان اليقظة المتعلقة
السادة المفتشين الجهويين ومدراء الوكالات الحضرية

- استخلاص المعلومات من صور الاستشعار الفضائي والصور الجوية وتزويد العمالات والأقاليم بها ؛
- تتبع مآل الملفات التي درستها الوكالات ومحاضر المعاينة المنجزة مع تفعيل دورها فيما يخص المراقبة ؛
- تعزيز مصالح الوكالات بالوسائل البشرية والمادية لضمان دراسة جيدة للملفات ومراقبة فعالة للأوراش ؛
- التأكد أثناء دراسة الملفات من التزامات المهندس المعماري خصوصا في مجال تتبع أشغال المشاريع المفتوحة للعموم أو البنايات التي تفوق مساحتها 150 م² ؛
- مراقبة مدى مسك دفتر الورش المثبت لتقدم الأشغال وقيام المهندس المعماري بهذا التتبع ؛
- إثارة انتباه الجماعة وهيئة المهندسين المعماريين بكل تقاعس في هذا الشأن.

تدابير مشتركة

- التقيد بالضوابط الواردة في الدورية بشأن فتح وإنهاء الورش ومعاينة المخالفات وتنفيذ عمليات الهدم ؛
- تزويد الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات بالوسائل اللازمة وبالحماية الضرورية لممارسة مهامهم ؛
- تطبيق العقوبات التأديبية في حق المكلفين بالمراقبة عند تقاعسهم أو تورطهم في المخالفات أو التستر عليها ؛
- إثارة انتباه المهنيين المتدخلين في مجال البناء إلى وجوب تتبع تنفيذ الأشغال ومراقبة مدى مطابقتها للتصاميم والقوانين، وذلك تحت طائلة مسؤوليتهم القانونية.

تدابير إرشادية

تسهيلا لمأمورية المدبرين الحضريين، تم إرفاق الدورية بمجموعة من الملحقات الإرشادية والنماذج التوضيحية المتعلقة بـ :

- تدابير فتح الورش ونهاية الأشغال به ؛
- تدابير معاينة المخالفات في مجال البناء والتعمير ؛
- حالات وإجراءات تنفيذ عمليات الهدم ؛
- نماذج من رخصة بناء ومحضر التبليغ والإشعار باستلام والمعاينة وتنفيذ الأمر القاضي بالهدم والتصريح ببداية أشغال الورش وبنهاية أشغال البناء ومطابقتها والإشعار باستلام الأمر القاضي بالهدم.

وشكرا على انتباهكم

وجدة في

16 شتنبر 2015

عبد الحفيظ أشويطر:

مكلف بمهمة بالوكالة

الحضرية لوجدة

