د. مصطفى بلكوزي
دكتور في الحقوق
باحث في العقار والتعمير وإعداد التراب

دور القضاء الإداري في حماية المجال العمراني بالمغرب

وفق آخر المستجدات التشريعية والتنظيمية
والاجتهادات القضائية ذات الصلة

تقديم
الدكتور أحمد أجعون
عميد كلية العلوم القانونية والسياسية
جامعة ابن طفيل - القنيطرة

الطبعة الأولى 2022

الفهرس

تقديم 9
مقدمة 13
القسم الأول: دور قضاء الإلغاء في حماية المجال العمراني 39
الفصل الأول: مراقبة الشروط الشكلية لقبول دعوى إلغاء قرارات التعمير 45
المبحث الأول: مراقبة الشروط المتعلقة بالقرار موضوع الطعن 46
المطلب الأول: الطبيعة التنفيذية للقرار 49
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للأعمال التحضيرية المتعلقة برخصة التعمير 51
الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية للآراء الاستشارية 51
أولا: رأي الوكالة الحضرية في رخص التعمير 53
ثانيا: الطبيعة القانونية لرأي الوكالة الحضرية 60
الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لمذكرة المعلومات التعميرية 64
أولا: تعريف مذكرة المعلومات التعميرية 64
ثانيا: مقاربة الاجتهاد القضائي لطبيعة مذكرة المعلومات التعميرية 65
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للأعمال اللاحقة عن رخصة التعمير 67
الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية لمحضر المعاينة والإعذار 68
أولا: محضر المعاينة 69
ثانيا: الإعذار 74
الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لقرارات إيقاف الأشغال والهدم 77
أولا: قرار إيقاف الأشغال 77
ثانيا: قرار الهدم 78

المطلب الثاني: الطبيعة الإدارية للقرار 80
الفرع الأول: معيار طبيعة الجهة التي أصدرت القرار 83
الفقرة الأولى: الهيئات العمومية 83
أولا: وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة 84
ثانيا: الجماعات الترابية 89
ثالثا: المؤسسات العمومية 93
الفقرة الثانية: الهيئات الخاصة 99
أولا: مجموعة التهيئة العمران 100
ثانيا: التعاونيات السكنية 102
الفرع الثاني: معيار طبيعة النشاط الذي تمارسه الهيئة التي أصدرت القرار 104
الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية للنشاط 105
أولا: الأنشطة ذات الطبيعة الإدارية 105
ثانيا: الأنشطة ذات الطبيعة الخاصة 106
الفقرة الثانية: موقف القضاء الإداري من القرارات الصادرة عن الهيئات الخاصة المتدخلة في مجال التعمير 107
أولا: موقف القضاء الإداري من القرارات الصادرة عن شركة العمران 108
ثانيا: موقف القضاء الإداري من القرارات الصادرة عن التعاونيات السكنية 110
المبحث الثاني: مراقبة الإجراءات المسطرية لإقامة دعوى إلغاء قرارات التعمير 112
المطلب الأول: مسطرة رفع دعوى إلغاء قرار التعمير 114
الفرع الأول: كيفية رفع دعوى إلغاء قرار التعمير 115
الفقرة الأولى: شرط انتفاء الدعوى الموازية 116

الفقرة الثانية: الشروط المتعلقة بالمقال 116
أولا: الطابع الكتابي للمسطرة 116
ثانيا: البيانات المتطلبة في مقال دعوى الإلغاء 118
الفقرة الثالثة: المؤازرة بالمحامي 123
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بأطراف دعوى إلغاء قرار التعمير 127
الفقرة الأولى: الشروط المتعلقة بالطاعن 128
أولا: الأهلية 129
ثانيا: المصلحة 130
ثالثا: الصفة 132
الفقرة الثانية: الشروط المتعلقة بالمطلوب في الطعن 135
أولا: إدخال الوكيل القضائي للمملكة 136
ثانيا: إدخال الوكيل القضائي للجماعات الترابية 139
ثالثا: الممثل القانوني للشخص المعنوي العام 141
المطلب الثاني: آجال رفع دعوى إلغاء قرار التعمير 144
الفرع الأول: بدء سريان ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار التعمير 146
الفقرة الأولى: النشر والتبليغ 147
أولا: النشر 147
ثانيا: التبليغ 148
الفقرة الثانية: العلم اليقيني 150
أولا: مفهوم قاعدة العلم اليقيني 151
ثانيا: موقف القضاء الإداري من قاعدة العلم اليقيني في مجال التعمير 152
الفرع الثاني: وقف سريان ميعاد رفع الدعوى وانقطاعه 154

الفقرة الأولى: وقف الميعاد 155
الفقرة الثانية: قطع الميعاد 157
أولا: التظلم الإداري 158
ثانيا: طلب المساعدة القضائية 166
ثالثا: رفع الدعوى إلى جهة قضائية غير مختص 171
خاتمة الفصل الأول 172
الفصل الثاني: مراقبة الشروط الموضوعية لإلغاء قرارات التعمير 175
المبحث الأول: رقابة قاضي الإلغاء على رخص التعمير 176
المطلب الأول: رقابة قضاء المشروعية على رخص التجزئات العقارية 177
الفرع الأول: مسطرة الحصول على رخصة إحداث تجزئة عقارية 180
الفقرة الأولى: إيداع ملف طلب إحداث تجزئة عقارية 182
أولا: طلب الرخصة 182
ثانيا: الوثائق المكونة لملف طلب الرخصة 183
الفقرة الثانية: دراسة ملف طلب إحداث تجزئة عقارية 191
أولا: مسطرة الدراسة 191
ثانيا: السلطات الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة 201
الفرع الثاني: الطعن بالإلغاء في رخص التجزئات العقارية 202
الفقرة الأولى: الطعن في قرار رفض الترخيص بإحداث تجزئة عقارية 203
أولا: الطعن في الرفض الصريح لطلب الترخيص بإحداث تجزئة 204
ثانيا: الطعن في الرفض الضمني لطلب الترخيص بإحداث تجزئة 206
الفقرة الثانية: الطعن في قرارات سحب الترخيص بإحداث تجزئة عقارية 208
المطلب الثاني: رقابة قضاء المشروعية على رخص البناء 210

الفرع الأول: مسطرة الحصول على رخصة البناء 212
الفقرة الأولى: دراسة ملف طلب رخصة البناء 212
أولا: الوثائق المكونة لملف طلب رخصة البناء 213
ثانيا: مسالك دراسة ملف طلب رخصة البناء 215
الفقرة الثانية: السلطة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء 217
أولا: رئيس المجلس الجماعي 217
ثانيا: رئيس مجلس المقاطعة 218
ثالثا: السلطة المحلية 219
الفرع الثاني: الطعن بالإلغاء في رخص البناء 220
الفقرة الأولى: الطعن في قرارات رفض الترخيص بالبناء 220
أولا: الطعن في الرفض الصريح لرخص البناء 221
ثانيا:الطعن في الرفض الضمني لطلب الترخيص بالبناء 227
الفقرة الثانية: الطعن في قرارات سحب الترخيص بالبناء 230
أولا: قرار سحب رخصة البناء من طرف الإدارة 231
ثانيا: طلب إلغاء رخصة البناء من طرف الغير 234
المبحث الثاني: رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية قرارات وقف الأشغال والهدم 241
المطلب الأول: رقابة قضاء المشروعية على قرارات إيقاف الأشغال 241
الفرع الأول: قرار وقف الأشغال: الإجراءات والجهات المختصة 243
الفقرة الأولى: الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار إيقاف الأشغال 243
أولا: المراقب أوضابط الشرطة القضائية 244
ثانيا: الجهات الإدارية الأخرى 245
الفقرة الثانية: إجراءات إصدار قرار إيقاف الأشغال 246

أولا: مسطرة وقف الأشغال في إطار القانون رقم 12.90 246
ثانيا: : مسطرة وقف الأشغال في إطار القانون رقم 25.90 247
الفرع الثاني: الطعن بالإلغاء في قرارات إيقاف الأشغال 248
الفقرة الأولى: بعض أوجه الطعن في قرارات إيقاف الأشغال 248
أولا: الطعن لعيب مخالفة القانون 249
ثانيا: الطعن لعيب الاختصاص 251
ثالثا: الطعن لعيب السبب 254
الفقرة الثانية: وقف تنفيذ قرارات إيقاف الأشغال 257
أولا: شروط إيقاف تنفيذ القرارات الإدارية 258
ثانيا: تطبيقات قضائية خاصة بوقف تنفيذ قرارات إيقاف أشغال البناء 264
المطلب الثاني: رقابة قضاء المشروعية على قرارات الهدم 267
الفرع الأول: الجهات المختصة بإصدار قرار الهدم والمسطرة المتبعة 268
الفقرة الأولى: السلطات المختصة بإصدار قرار الهدم 268
أولا: السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار الهدم 268
ثانيا: السلطات القضائية المختصة بإصدار الأمر بالهدم 269
الفقرة الثانية: المسطرة الإدارية لإصدار قرار الهدم 270
أولا: مسطرة الهدم في إطار القانون 12.90 270
ثانيا: مسطرة الهدم في إطار القانون 25.90 271
الفرع الثاني: الطعن بالإلغاء في قرارات الهدم 273
الفقرة الأولى: أوجه الطعن بالإلغاء في قرارات الهدم 273
أولا:عيوب المشروعية الخارجية 274
ثانيا: عيوب المشروعية الداخلية 278

الفقرة الثانية: إيقاف تنفيذ قرارات الهدم 284
أولا: الأحكام القضائية القاضية برفض طلب إيقاف تنفيذ قرارات الهدم 285
ثانيا: الأحكام القضائية القاضية بإيقاف تنفيذ قرارات الهدم 286
خاتمة الفصل الثاني 289
خاتمة القسم الأول 290
القسم الثاني: القضاء الشامل و حماية المجال العمراني 293
الفصل الأول: الحماية القضائية للملكية العقارية في مجال التعمير 297
المبحث الأول : التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 299
المطلب الأول: القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض 301
الفرع الأول:الجهة المختصة بتحديد التعويض عن نزع الملكية 301
الفقرة الأولى: اللجنة الإدارية للتقويم 302
الفقرة الثانية: الاختصاص القضائي في تحديد التعويض 310
الفرع الثاني: ضوابط تحديد التعويض عن نقل الملكية 311
الفقرة الأولى: كيفية تحديد التعويض 311
أولا ـ طبيعة الضرر الواجب التعويض عنه 312
ثانيا ـ خصائص التعويض 315
ثالثا ـ تغيير التعويض 319
الفقرة الثانية: التاريخ المعتمد لاحتساب قيمة التعويض 320
المطلب الثاني: إشكالية تحديد وتنفيذ التعويض في قضايا نزع الملكية 324
الفرع الأول: إشكالية تحديد التعويض القضائي 324
الفقرة الأولى: الاستعانة بالخبرة في تحديد التعويض القضائي 324
أولا: رقابة القضاء على الخبرة 325

ثانيا: التعويض القضائي وعلاقته بالخبرة 332
الفقرة الثانية: تحديد التعويض القضائي دون إجراء خبرة 337
الفرع الثاني: إشكالية التنفيذ في مواجهة نازع الملكية 340
الفقرة الأولى: الحجز على الأموال العمومية 341
الفقرة الثانية: الغرامة التهديدية 343
المبحث الثاني : ارتفاقات التعمير وإشكالية التعويض 345
المطلب الأول:الارتفاقات القانونية المقررة بمقتضى قانوني التعمير والتجزئات العقارية 347
الفرع الأول: تعريف الارتفاقات القانونية 347
الفقرة الأولى: الارتفاقات الناشئة عن تصميم التهيئة 348
أولا: ارتفاقات عدم البناء 348
ثانيا: الارتفاقات الناتجة عن تصميم التهيئة الذي يكون بمناسبة قرار التخلي 351
ثالثا: الارتفاقات الناتجة عن قرارات تخطيط حدود الطرق العامة 352
الفقرة الثانية: الارتفاقات الناشئة عن قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية 354
الفرع الثاني: إشكالية التعويض عن الارتفاقات المقررة بمقتضى قانوني التعمير والتجزئات العقارية 357
الفقرة الأولى: آثار تصميم التهيئة وإشكالية استحقاق التعويض 358
أولا: موقف القضاء من التعويض عن الأراضي الممنوعة من البناء 358
ثانيا: موقف القضاء من التعويض بسبب عدم تفعيل تصميم التهيئة 363
الفقرة الثانية: التعويض في إطار المساهمة المجانية 370
أولا: نطاق تطبيق المساهمة المجانية 372

ثانيا: الإشكالات المتعلقة بالمساهمة المجانية 376
المطلب الثاني: الارتفاقات القانونية المقررة بنصوص خاصة 381
الفرع الأول: طبيعة الارتفاقات القانونية المقررة بنصوص خاصة 382
الفقرة الأولى: الارتفاقات المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية 382
الفقرة الثانية: باقي الارتفاقات القانونية المقررة بنصوص خاصة 386
أولا:الارتفاقات المحدثة لفائدة المناطق العسكرية 387
ثانيا: الارتفاقات المتعلقة بالمناطق المخصصة للطيران والملاحة الجوية 387
ثالثا : الارتفاقات المتعلقة بمصلحة الخطوط الهاتفية و البرقية 388
رابعا: الارتفاقات المقررة لمصلحة الخطوط الكهربائية 390
الفرع الثاني: إشكالية التعويض عن الارتفاقات المقررة بنصوص خاصة 392
الفقرة الأولى: موقف القضاء الإداري من مبدأ التعويض وآجال المطالبة به 392
أولا: مبدأ التعويض 392
ثانيا : آجال المطالبة بالتعويض 396
الفقرة الثانية: التوجه القضائي في تحديد معايير التعويض عن الارتفاق 396
أولا: الطابع المالي للتعويض 397
ثانيا: معايير تقدير التعويض 399
خاتمة الفصل الأول 404
الفصل الثاني: المسؤولية الإدارية في مجال التعمير 407
المبحث الأول: أساس مسؤولية الإدارة في مجال التعمير 410
المطلب الأول: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ 412
الفرع الأول : الخطأ المرفقي أو المصلحي 414
الفقرة الأولى: صور الخطأ المرفقي 415

أولا: سوء أداء المرفق للخدمة 415
ثانيا: عدم أداء المرفق للخدمة 417
ثالثا: بطء أداء المرفق للخدمة 422
الفقرة الثانية: كيفية تقدير القضاء للخطأ المرفقي 424
أولا: الخطأ في حالة القرارات الإدارية 425
ثانيا: الخطأ في حالة الأعمال المادية 429
الفرع الثاني : الخطأ الشخصي وعلاقته بالخطأ المرفقي 431
الفقرة الأولى: الخطأ الشخصي 431
أولا: المعايير الفقهية 433
ثانيا المعايير القضائية 435
الفقرة الثانية: الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي 437
أولا: مسؤولية الإدارة عن الخطأ الشخصي 437
ثانيا: اعتراف القضاء بإمكان قيام الخطأين معا 438
المطلب الثاني: مسؤولية الإدارة بدون خطأ 439
الفرع الأول: خصائص و أسس المسؤولية بدون خطأ 440
الفقرة الأولى: خصائص المسؤولية بدون خطأ 440
أولا : الصفة التكميلية للمسؤولية بدون خطأ 441
ثانيا : خصوصية وجسامة الضرر 441
ثالثا : عدم قيام المسؤولية الإدارية في حالة القوة القاهرة 442
الفقرة الثانية: أساس المسؤولية بدون خطأ 442
أولا: نظرية المخاطر 442
ثانيا : مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة 443

الفرع الثاني: حالات المسؤولية الإدارية بدون خطأ 443
الفقرة الأولى:حالات المسؤولية الإدارية بدون خطأ الواردة في النصوص التشريعية 444
أولا: الأضرار المترتبة عن المس بحق الملكية 444
ثانيا: الأضرار الحاصلة للموظفين العموميين 444
ثالثا: الأضرار اللاحقة بالتلاميذ والطلبة 445
الفقرة الثانية: حالات المسؤولية الإدارية بدون خطأ من خلال الاجتهاد القضائي 448
أولا: الأضرار الناتجة عن تنفيذ الأشغال العامة 448
ثانيا: الأضرار الناتجة عن استعمال الآلات والأشياء الخطيرة 449
ثالثا: الأضرار الناتجة عن مخاطر الجوار غير العادية 450
رابعا: الأضرار الناتجة عن عدم تنفيذ الأحكام القضائية 451
المبحث الثاني: جزاء المسؤولية الإدارية في مجال التعمير 452
المطلب الأول : التعويض عن الأخطاء المرفقية في مجال التعمير 453
الفرع الأول:التعويض عن الخطأ المرفقي في مجال الأعمال القانونية 454
الفقرة الأولى:التعويض عن الخطأ المرفقي في مجال رخص التجزئات والبناء 454
أولا: التعويض عن الخطأ المرفقي في مجال رخص البناء 454
ثانيا: التعويض عن الخطأ المرفقي في مجال رخص التجزئات 459
الفقرة الثانية: التعويض عن الخطأ المرفقي في مجال قرارات الهدم وإيقاف الأشغال 461
أولا: التعويض عن الخطأ المرفقي في مجال قرارات الهدم 461
ثانيا: التعويض عن الخطأ المرفقي في مجال قرارات إيقاف الأشغال 465

الفرع الثاني: التعويض عن الخطأ المرفقي في مجال الأعمال المادية 467
الفقرة الأولى: مسطرة التعويض في إطار دعوى الاعتداء المادي 470
أولا: الجهة القضائية المختصة في دعاوى الاعتداء المادي 470
ثانيا: كيفية تقدير التعويض عن الاعتداء المادي 474
الفقرة الثانية: تطبيقات قضائية بخصوص التعويض عن الاعتداء المادي 480
أولا: التعويض عن استيلاء الإدارة غير المشروع على أراضي الغير 481
ثانيا:التعويض عن مد قنوات المياه في أراضي الغير 492
ثالثا: التعويض عن العمل المادي غير المشروع في مجال الهدم 495
المطلب الثاني: التعويض عن الأضرار في إطار المسؤولية بدون خطأ 497
الفرع الأول: التعويض عن الأضرار المترتبة عن القرارات الإدارية المشروعة 498
الفقرة الأولى: التعويض عن الأضرار الناتجة عن مراجعة أو تعديل تصميم التهيئة 498
الفقرة الثانية: التعويض عن الأضرار الناتجة عن التراجع عن مسطرة نزع الملكية 503
الفرع الثاني: التعويض عن الأضرار المترتبة عن تنفيذ الأشغال العامة 505
الفقرة الأولى: التعويض عن الأضرار الحاصلة لغير المستفيدين من الأشغال العامة 506
الفقرة الثانية: التعويض عن الأضرار الحاصلة للمستفيدين من الأشغال العامة 508
خاتمة الفصل الثاني 512
خاتمة القسم الثاني 514
خاتمة عامة 517
قائمة المراجع 527
الفهرس 607

الدكتور مصطفى بلكوزي

- دكتور في القانون العام والعلوم السياسية
- حاصل على الماستر في التدبير الإداري والمالي
- حاصل على الإجازة في القانون العام تخصص الإدارة الداخلية
- خريج معهد التكوين التقني بوزارة الداخلية تخصص الهندسة المدنية
- حاصل على الباكالوريا علوم رياضية
- أستاذ زائر بكليات العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
- صدرت له عدة مقالات منشورة
- عضو بعدة مراكز للأبحاث والدراسات

يعتبر المجال العمراني قطبا أساسيا لجلب الاستثمار والسياحة، اللذان يشكلان موردا مهما لتوفير العملة الصعبة، ودعما للتنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة، وبالتالي أصبح الحق في المجال لا يقل أهمية عن الحقوق الأخرى التي يتمتع بها المواطن، بحيث أن كل مواطن يسعى إلى الاستقرار في مجال عمراني تتوفر فيه جميع الشروط ذات البعد الإنساني والثقافي.

وإذا كان المجال العمراني يتميز بتعدد المتدخلين وكثرة النصوص والوثائق المنظمة له، فإنه من الطبيعي جدا أن يصطدم اختصاص السلطات الإدارية مع مصالح المواطنين وحصول منازعات من شأنها أن تعرقل تنظيم المجال العمراني وتحول دون تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة.

وفي هذا الإطار، يأتي دور القضاء الإداري للمساهمة في حماية المجال العمراني، على اعتبار أن الأمر لم يعد يقتصر في هذه الحماية على سن القواعد القانونية اللازمة، بل أصبح الإشكال ينصب على كيفية ضمان حقوق وحريات الأفراد في مواجهة الخروقات التي يعرفها المجال والناتجة عن إخلال الإدارة بالضوابط القانونية المنظمة للمجال العمراني، لذلك أوجب المشرع ضرورة مراقبة هذه السلطات عن طريق جهاز مستقل عن باقي السلطات وهو جهاز القضاء الإداري.

فالقضاء الإداري هو ذلك الميزان الذي يتحقق من خلاله التوازن داخل المجتمع، إذ لا يسمح للإدارة أن تتطاول على حقوق وحريات المواطنين، كما لا يبيح لهؤلاء التمرد على الإدارة ما دامت تخضع لمبدأ الشرعية وتحمي الصالح العام.

مكتبة دار السلام

الثمن : 160 درهم

9 789920 567619

الهاتف - الفاكس : 05 37 72 58 23
Site web : www.darassalam.ma
E-mail : contact@darassalam.ma