رخص البناء والتجزيء بين دعوى الإلغاء والدعوى الزجرية

* مناقشة لحل الإشكاليات القانونية والعملية *

- تجليات دعوى الإلغاء في الإشكاليات التي تثيرها الرخص الضمنية.
- المنازعات المتعلقة برفض رخص التعمير.
- المنازعات الناتجة عن كثرة المتدخلين في مجال ضبط المخالفات وعن تداخل الاختصاص.
- إشكالية عدم التناسب ما بين المخالفة المرتكبة والعقوبة المقررة لها.
- استعمال القاضي الجنائي لقاعدتي تفريد العقاب وظروف التخفيف كأهم سبب لعدم تحقيق ردعية العقوبة.
- الصعوبة التي يجدها القاضي الزجري في الترجيح بين محاضر معاينة المخالفات.

من إعداد:

ذة. غيتة دكراوي

دكتورة في الحقوق

قاضية بالمحكمة الابتدائية ببني ملال

الطبعة الأولى

مكتبة الرشاد سطات
للنشر والتوزيع
Librairie Rachad Settat

الفهرس

مقدمة 3

الفصل الأول
رخص البناء والتجزيء في إطار دعوى الإلغاء

المبحث الأول: تطبيقات دعوى الإلغاء في مجال رخص التعمير 14

المطلب الأول: الطعن بالإلغاء في مجال رخص البناء 15

الفقرة الأولى : الطعن بالإلغاء في قرار رفض الترخيص بالبناء 17

أولا: حالة الرفض الصريح لطلب الترخيص بالبناء 19

ثانيا: حالة الرفض الضمني لطلب الترخيص بالبناء 28

الفقرة الثانية: الطعن بالإلغاء في قرار سحب رخص البناء 34

المطلب الثاني: الطعن بالالغاء في مجال رخص التجزيء 39

الفقرة الأولى: الطعن بالإلغاء في قرار رفض الإذن بالتجزيء 40

أولا: الرفض الصريح للإذن بالتجزيء 41

ثانيا : الطعن في الترخيص الضمني بالتجزيء 45

الفقرة الثانية: الطعن بالإلغاء في قرار سحب رخص التجزيء 47

المبحث الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على القرارات المتصلة بالبناء والتجزيء 50

المطلب الأول: الطعن في قرار وقف الأشغال 51

الفقرة الأولى : بعض حالات الطعن في قرار إيقاف الاشغال 52

الفقرة الثانية : إشكالية الطعن في الأعمال التحضيرية 56

المطلب الثاني: الطعن في قرار الهدم 59

الفقرة الأولى : بعض حالات الطعن في قرار الهدم 61
أولا: الأحكام القاضية بإلغاء الأمر بالهدم 62
ثانيا : رفض الطلب لمشروعية قرار الهدم 66
الفقرة الثانية : طلب إيقاف تنفيذ قرار الهدم 74
أولا: شروط ايقاف تنفيذ قرارات الهدم 75
ثانيا : توجه المحاكم الإدارية بشأن وقف تنفيذ قرار الهدم 78

الفصل الثاني
الدعوى الزجرية كآلية لزجر مخالفات التعمير

المبحث الأول: حالات التجريم ومسطرة المتابعة 90
المطلب الأول: حالات التجريم في مجال التعمير 91
الفقرة الأولى: حالات التجريم المتعلقة بالبناء 91
أولا: البناء بدون رخصة 94
ثانيا: تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء 98
ثالثا: جريمة استعمال المبنى من غير الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة 98
الفقرة الثانية : حالات التجريم المتعلقة بالتجزيء 102
أولا: إحداث تجزئة عقارية دون الحصول على ترخيص 104
ثانيا : التصرف في تجزئة عقارية دون الحصول على ترخيص 105
المطلب الثاني: خصوصيات مسطرة المتتابعة في مجال التعمير 109
الفقرة الأولى : إجراءات المراقبة والمعاينة 110
أولا: الأشخاص المؤهلون لإنجاز محضر المعاينة 111
ثانيا: محضر المعاينة 115
ثالثا: آثار محضر المعاينة 118
الفقرة الثانية: تدخل النيابة العامة في المسطرة 122
أولا: إنجاز محضر استماع من قبل الضابطة القضائية 123

ثانيا: تكييف محضر المعاينة 124
ثالثا: تحريك الدعوى العمومية 127

المبحث الثاني: المسؤولية الجنائية لمرتكب مخالفة التعمير وآثارها 128
المطلب الأول: المسؤولية الجنائية لمرتكب المخالفة 129
الفقرة الأولى: الأساس القانوني للمسؤولية الجنائية 130
الفقرة الثانية: نطاق المسؤولية الجنائية 131
أولا: الأشخاص المسؤولون جنائيا 131
ثانيا: مسؤولية الجهات المكلفة بضبط مخالفات التعمير 133
ثالثا: مسؤولية المشرفين على أشغال البناء 134
المطلب الثاني: قمع جرائم التعمير والبناء 141
الفقرة الأولى: العقوبات المالية والحبسية 142
الفقرة الثانية: العقوبات التكميلية 152
أولا: عقوبة الهدم 153
ثانيا: إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه 156

خاتمة 163
منابع الكتاب 169
الفهرس 187

بغية الحفاظ على النظام والأمن العامين في المجتمع بما فيه حماية أرواح المواطنين وأموالهم من الكوارث التي قد تنتج عن مخالفة قواعد البناء والتجزيء، فقد حاول المشرع المغربي محاولات عديدة ومختلفة للقضاء على الجرائم التي تطال المجالين أعلاه، وقمعها بهدف وضع حد نهائي لها؛ وذلك من خلال تمييزها ببعض الأحكام التي لا نجدها في الجرائم الأخرى؛ هكذا فقد وسع كل من قانون رقم 90-12 وقانون رقم 90-25 كما وقع تعديلهما بالقانون رقم 66-12 من نطاق التجريم، ويتجلى ذلك من خلال إعطاء البناء مفهوما واسعا يشمل عدة أفعال، وتحميلهما المسؤولية الجنائية إلى عدد كبير من الأشخاص يشمل الفاعل المادي وكل مستفيد أو مسؤول عن تنفيذ الأشغال، فضلا على إعطائهما لنظام المشاركة الجنائية مفهوما خاصا وواسعا بالمقارنة مع تلك المشار إليها في الفصل 129 من القانون الجنائي، كما أنهما أقاما نظاما ردعيا لقمع الجريمة؛ بحيث منحا الأهلية الكاملة لزمرة من الأشخاص والأعوان للقيام بمراقبة ومعاينة الجريمة، ولقد منحاهم لأجل ذلك صلاحيات واسعة وضمانات حمائية بغية توسيع دائرة الرقابة، وتحقيق فعالية أكبر في هذا المجال، علاوة على كل ذلك، فقد منح المشرع المغربي من خلال القانونين أعلاه للسلطة القضائية عدة إمكانيات لمراقبة تدبير المجال؛ ذلك أنه جعل من العقاب نظام تكاملي يتولى تحقيقه القاضي الجزائي، حيث ينظر في الجرائم الناتجة عن خرق القوانين والأنظمة التعميرية عن طريق زجر ومعاقبة المخالفين ، دون أن ننسى الدور المهم الذي يتولاه قاضي الإلغاء المتجلي في إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن السلطة المحلية في هذا المجال والمتسمة بالشطط في استعمال السلطة، أو إقرار صحتها في حالة اتفاقها ومبدأ الشرعية.

مطبعة الأمنية – الرباط – 2022

100د.

9 789920 656726