

الأستاذ عادل كتيب
محام متعمرن بهيئة المحامين
بطنجة

منازعات قضايا التعمير

- ✓ الآثار القانونية لتصميم التهيئة بين النص القانوني والعمل القضائي.
- ✓ إشكالات إنهاء آثار تصميم التهيئة من خلال توجه القضاء الإداري.
- ✓ الأحكام والقرارات الصادرة في الموضوع.

تقديم
أنوار بلوقي
نقيب هيئة المحامين بطنجة

دائرة الأفاق المغربية



الفهرس

5..... تقديم

7..... مقدمة

الفصل الأول

التأطير النظري لتصميم التهيئة وأثاره

المبحث الأول: التأصيل المفاهيمي لتصميم التهيئة

21..... وكيفية إعداده

المطلب الأول: مسطرة إعداد وتنفيذ تصميم التهيئة دراسة حالة

23..... الوكالة الحضرية لتطوان نموذجاً

الفقرة الأولى: إعداد مشروع تصميم التهيئة ودراسته

24..... تطوان طنجة نموذجاً

الفقرة الثانية: دور الوكالات الحضرية لتطوان والمجالس

42..... الجماعية في إعداد تصميم التهيئة

53..... الفقرة الثالثة: تنفيذ تصميم التهيئة

المطلب الثاني: الإطار القانوني لتصاميم التهيئة بالمغرب ونطاقها..

71..... الفقرة الاولى: الإطار القانوني لتصاميم التهيئة بالمغرب

74..... الفقرة الثانية: نطاق تنزيل تصاميم التهيئة واهدافها

المبحث الثاني: تصميم التهيئة وعلاقته بمسطرة نزع الملكية.....

المطلب الأول: إعلان المنفعة العامة على مستوى تصميم التهيئة.....



- 82..... الفقرة الاولى: تجليات المنفعة العامة في إطار تصميم التهيئة
- الفقرة الثانية: خصوصية إعلان المجموعة العامة
- 85..... في ظل تصميم التهيئة
- المطلب الثاني: إشكالية إتخاذ مقرر التخلي في إطار تصميم
- 94..... التهيئة
- 95..... الفقرة الاولى: فلسفة صياغة مقرر التخلي في ظل تصميم التهيئة
- الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن مقرر التخلي على مستوى
- 97..... تصميم التهيئة واشكالية إنهاؤها
- 108..... خاتمة الفصل الأول

الفصل الثاني

إشكالات إنهاء آثار تصميم التهيئة من خلال توجه القضاء الإداري

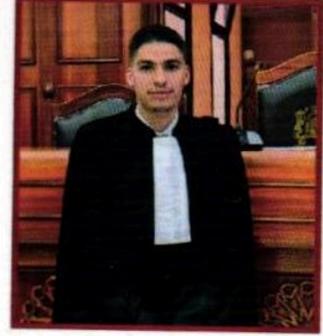
- المبحث الأول: منازعات آثار تصميم التهيئة تجاه الاشخاص
- العامة والخاصة على ضوء تطبيقات
- 111..... القضاء الاداري
- المطلب الأول: منازعات تصميم التهيئة تجاه الاشخاص
- 112..... العامة والخاصة
- 113..... الفقرة الاولى: آثار تصميم التهيئة اتجاه الاشخاص العموميين
- 118..... الفقرة الثانية: آثار تصميم التهيئة اتجاه الاشخاص الخاصة
- المطلب الثاني: إنهاء آثار تصميم التهيئة على ضوء الاجتهاد
- 122..... القضائي والعمل الاداري
- 122..... الفقرة الأولى: إنهاء آثار تصميم التهيئة على ضوء العمل الإداري
- الفقرة الثانية: إنهاء آثار تصاميم التهيئة
- 139..... في ضوء الاجتهاد القضائي

المبحث الثاني: قواعد وأسس التعويض المقررة عن إنهاء	
أثار تصميم التهيئة	168
المطلب الأول: استحقاق التعويض في صورة التخصيص العمومي	169
الفقرة الأولى: المرافق والتجهيزات العمومية	169
الفقرة الثانية: الطرق العامة الجماعية	200
المطلب الثاني: أحكام التعويض عن الأراضي الممنوع البناء فيها	194
الفقرة الأولى: التعويض عن الأراضي الممنوعة من البناء	
في إطار المادة 84 من قانون التعمير	196
الفقرة الثانية: التعويض عن الأراضي الممنوعة من البناء	
في إطار المادة 30 من قانون لتعمير	201
خاتمة الفصل الثاني	209
خاتمة	211
قائمة المصادر والمراجع	217
الفهرس	238

فَإِنَّ زَكَاتَ الْعِلْمِ نَشْرُهُ وَإِذَاعَتُهُ وَالْإِبَانَةُ عَنْهُ،
 وَهِيَ عَلَيْنَا فَرِيضَةٌ مُحْكَمَةٌ كَفَرِيضَةِ زَكَاتِ
 الْأَمْوَالِ، نُؤَدِّيهِمَا لَوَجْهِ اللَّهِ لَا نُرِيحُ مِنْكُمْ جَزَاءً وَلَا
 شُكُورًا.

تم بحمد الله وتوفيقه





الأستاذ عادل كتيب

إن كتابنا هذا يهدف إلى دراسة منازعات تصميم التهيئة بالمغرب، وفي هذا الصدد قد أولى المشرع المغربي عناية فائقة للموضوع من خلال القانون 90-12، إذ أن وثائق التعمير بصفة عامة، وتصاميم التهيئة على وجه التحديد، يتم بموجبها توسيع وتنظيم المجال العمراني، وبرمجة مختلف المرافق الضرورية من تجهيزات صحية وتعليمية وإدارية واجتماعية، وتتم برمجة وتحديد مساحة هذه التجهيزات وتوزيعها باعتماد معايير تقنية، تأخذ بعين الاعتبار الكثافة السكانية وحجم الخصاص والاحتياجات المستقبلية للمواطنين، وفق جدادة تعد بتوافق مختلف القطاعات الحكومية والمجالس الترابية المعنية.

إلا أن التطبيق العملي يفرز مجموعة من الإشكالات القانونية، لاسيما بالنسبة لتصاميم التهيئة باعتبارها أكثر الوثائق التنظيمية تطبيقا، ثم لكونها ترتب آثارا قانونية ملزمة وبشكل مباشر أثناء تنفيذها على مستوى الأفراد أو المؤسسات.

وهذا الوضع، يحد بشكل كبير من تنفيذ ما تضمنته وثائق التعمير من تجهيزات ومرافق عامة داخل الأجل القانوني المحدد لذلك؛ الأمر الذي يفاقم من الأضرار اللاحقة بملاك الأراضي المبرمجة في إطار تصاميم التهيئة لإنجاز مرافق عمومية ويزداد الأمر تعقيدا أمام هؤلاء بمضي المدة القانونية دون إنجاز تلك التخصيصات، ودون تمكين ملاك الأراضي المعنيين من التعويضات القانونية، وفي حالات كثيرة دون تمكينهم من استغلال أراضيهم، بعد انصرام المدة القانونية وانتفاء الغرض الذي رصدت له القطع الأرضية موضوع التخصيص في إطار تصميم التهيئة.

الطبعة الأولى
2026

دار الأفاق المغربية

الدار البيضاء - المغرب
الهاتف: +212522 83 33 99
البريد الإلكتروني: daralafak@gmail.com
الموقع الرسمي: www.daralafak.com



80.00