

الدكتور سعيد الوردى

أستاذ باحث بجامعة سيدي محمد بن عبد الله
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس
مدير مختبر الدراسات القانونية والتحول الرقمي
رجل سلطة سابق

ضبط وزجر مخالفات التعمير والبناء

**من خلال عشر سنوات من
تطبيق القانون رقم 66.12**

دراسة تحليلية ونقدية في ضوء أهم توجهات العمل القضائي
مرفقة بملحق يضم أحدث القرارات والأحكام الصادرة عن محكمة النقض
ومختلف محاكم الموضوع بالمغرب

وزارة الأوقاف المغربية



الفهرس

3.....مقدمة

القسم الأول

ضبط مخالفات التعمير والبناء

15.....الفصل الأول: منظومة المراقبة والضبط ومجالات تدخلها

15.....المبحث الأول: منظومة المراقبة والضبط

المطلب الأول: الجهات المخول لها الإبلاغ عن مخالفات التعمير والبناء

18.....وطلب تحريك المعاينة

18.....الفقرة الأولى: الجهات المخول لها الإبلاغ عن مخالفات التعمير والبناء

18.....أولاً: الأعوان بالمؤسسات المتدخلة في قطاع التعمير

19.....ثانياً: المهنيين داخل أورش البناء

20.....ثالثاً: المشتكي

الفقرة الثانية: الجهات المخول لها طلب تحريك المعاينة لضبط مخالفات

20.....التعمير والبناء

21.....أولاً: رجال السلطة المحلية

21.....ثانياً: رؤساء الجماعات الترابية

22.....ثالثاً: مدراء الوكالات الحضرية

22.....المطلب الثاني: الجهات المكلفة بضبط مخالفات التعمير والبناء

23.....الفقرة الأولى: ضباط الشرطة القضائية

23.....أولاً: ضباط الشرطة القضائية المنتمين لهيئة رجال السلطة

26.....ثانياً: ضباط الشرطة القضائية المنتمين لباقي الأجهزة الأمنية

- 27الفقرة الثانية: مراقبو التعمير
- 28أولا: كيفية اكتساب صفة مراقب في مجال التعمير والبناء
- 29ثانيا: التزامات المراقب أثناء مزاولته لمهامه
- 30ثالثا: إنهاء مهام مراقب التعمير
- المطلب الثالث: الجهات المخول لها تمثيل الإدارة أمام القضاء
- 31في قضايا مخالفات التعمير والبناء
- المبحث الثاني: عمليات البناء المستوجبة لتدخل هيئات المراقبة والضبط
- 33المطلب الأول: البناء المستوجب للحصول على رخصة البناء
- 33الفقرة الأولى: مفهوم البناء المستوجب للحصول على رخصة البناء
- 34أولا: مفهوم البناء في التشريع والفقہ
- 37ثانيا: مفهوم البناء في العمل القضائي
- 39الفقرة الثانية: نطاق تطبيق رخصة البناء
- 40أولا: البناء في المناطق المشمولة بالمادة 40 من قانون التعمير
- 41ثانيا: البناء في المناطق غير المشمولة بمقتضيات المادة 40
- المطلب الثاني: أنواع مخالفات التعمير والبناء
- 44الفقرة الأولى: مخالفات تتعلق بالبناء بدون رخصة
- 45أولا: إنجاز بناء بدون رخصة
- 48ثانيا: الشروع في إنجاز بناء بدون رخصة
- 51ثالثا: البناء استنادا إلى رخصة مسلمة خارج الضوابط القانونية
- 55رابعا: البناء استنادا إلى رخصة البناء الضمنية
- 58خامسا: البناء استنادا إلى رخصة منتهية الصلاحية
- الفقرة الثانية: مخالفات تتعلق بمخالفة مضمون الرخصة
- 59أو الضوابط التنظيمية
- 59أولا: مخالفة رخصة البناء أو التصميم الحامل لعبارة غير قابل للتغيير

- 61 ثانيا: تجاوز مضمون رخصة الإصلاح
- 62 ثالثا: مخالفة أحكام تنظيم الورش
- 65 رابعا: الهدم بدون رخصة
- 67 الفقرة الثالثة: مخالفات تتعلق باستعمال البناية
- 67 أولا: استعمال البناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة
- ثانيا: تغيير وجه استعمال البناية بعد الحصول على رخصة السكن
- 69 أو شهادة المطابقة
- 73 الفصل الثاني: وسائل ضبط مخالفات التعمير والبناء
- المبحث الأول: محضر المعاينة وسيلة فريدة لضبط مخالفات التعمير
- 74 والبناء
- 74 المطلب الأول: تعريف محضر المعاينة وضوابط إنجازه
- 74 الفقرة الأولى: تعريف محضر المعاينة
- 75 الفقرة الثانية: ضوابط إنجاز محضر المعاينة
- 75 أولا: التقيد بالاختصاص الترايبي والنوعي لمحضر المحضر
- 76 ثانيا: احترام الشكليات القانونية في تحرير محضر المعاينة
- ثالثا: الحصول على إذن لمعاينة المخالفات المرتكبة داخل المحلات
- 79 المعتمرة
- 81 رابعا: تضمين محضر المعاينة كل الوقائع التي تمت معاينتها
- 81 المطلب الثاني: آثار محضر المعاينة
- 82 الفقرة الأولى: حجية محضر المعاينة في الاثبات
- أولا: المحاضر والتقارير التي يحررها موظفون وأعوان ينص القانون
- 82 على عدم إمكانية الطعن فيها إلا بالزور
- 84 ثانيا: المحاضر التي يوثق بمضمونها إلى أن يثبت ما يخالفها
- 86 ثالثا: المحاضر والمحررات التي تعتبر مجرد بيانات

- 87 رابعا: موقع محضر المعاينة ضمن الحالات السابقة.....
- 89 الفقرة الثانية: أثر محضر المعاينة على تقادم مخالقات التعمير.....
- 91 الفقرة الثالثة: المنازعة في محضر المعاينة.....
- 92 المبحث الثاني: تبليغ محضر المعاينة ودوره في تحريك المتابعة.....
- 92 المطلب الأول: تبليغ محضر المعاينة.....
- 92 الفقرة الأولى: الجهات التي يبلغ لها محضر المعاينة.....
- 94 الفقرة الثانية: جزاء عدم تبليغ محضر المعاينة لمن له الحق فيه.....
- 96 المطلب الثاني: دور محضر المعاينة في تحريك المتابعة القضائية.....

القسم الثاني

زجر مخالقات التعمير والبناء

- 99 الفصل الأول: الزجر الإداري لمخالفات التعمير والبناء.....
- 99 المبحث الأول: الأوامر والإجراءات الهادفة لوقف أشغال المخالفة.....
- 100 المطلب الأول: الأمر بإيقاف أشغال البناء موضوع المخالفة.....
- 100 الفقرة الأولى: الأحكام العامة المؤطرة لإصدار الأمر بإيقاف أشغال البناء.....
- 100 أولا: ماهية الأمر بإيقاف الأشغال.....
- ثانيا: الجهة التي لها الحق في إصدار الأمر بإيقاف الأشغال والسهر على تنفيذه.....
- 101 ثالثا: أجل ونطاق إصدار الأمر بإيقاف الأشغال.....
- 103 رابعا: توجيه وتبليغ الأمر بإيقاف الأشغال.....
- 105 الفقرة الثانية: الطعن بالإلغاء في الأمر بإيقاف الأشغال.....
- 107 أولا: مدى اعتبار الأمر بإيقاف الأشغال قرارا إداريا خاضعا للطعن بالإلغاء.....
- ثانيا: مدى اعتبار الأمر بإيقاف الأشغال إجراءً ضبطيا غير قابل للطعن بالإلغاء.....
- 109 ثالثا: مدى اعتبار عدم تعليل الأمر بإيقاف الأشغال أمرا موجبا للحكم بالإلغاء.....
- 110

- المطلب الثاني: الحجز وإغلاق الورش كأثر لعدم الامتثال
- 111 للأمر بإيقاف الأشغال
- 112 الفقرة الأولى: إجراءات وضوابط تنفيذ الحجز
- 112 أولا: التوقيت الزمني لإجراء الحجز
- 113 ثانيا: الإجراءات والتدابير الواجب احترامها خلال عملية الحجز
- 115 ثالثا: مدى إلزامية اللجوء إلى إجراء الحجز
- 116 الفقرة الثانية: إغلاق الورش ووضع الأختام عليه
- 116 أولا: الإجراءات الواجب اتباعها لاتخاذ قرار إغلاق الورش
- 117 ثانيا: الآثار والإشكاليات المترتبة عن إغلاق الورش
- 119 المبحث الثاني: الأوامر والإجراءات الهادفة لإنهاء المخالفة
- 120 المطلب الأول: توجيه الأمر بإنهاء المخالفة للمخالف
- الفقرة الأولى: المخالفات التي لا تشكل الأفعال المكونة لها إخلالا خطيرا
- 120 بضوابط التعمير والبناء
- الفقرة الثانية: المخالفات التي تشكل الأفعال المكونة لها إخلالا خطيرا
- 121 بضوابط التعمير والبناء
- 122 الفقرة الثالثة: المخالفات الموجبة للهدم التلقائي
- المطلب الثاني: الأمر بهدم البناء كأثر لعدم الاستجابة للأمر بإنهاء
- 123 المخالفة
- 123 الفقرة الأولى: الإطار القانوني المنظم لعملية الهدم
- 124 أولا: المخالفات الموجبة لاستصدار أمر بالهدم
- 126 ثانيا: الإجراءات الممهدة لإصدار الأمر بالهدم
- 128 ثالثا: تبليغ الأمر بالهدم للمخالف
- 129 رابعا: إجراءات تنفيذ عملية الهدم
- 129 1 - كفايات وضوابط إفراغ البناءات من معتمريها

- 2 - انعقاد اللجنة الإدارية المكلفة بتنفيذ الأمر بالهدم 130
- 3 - كفايات وضوابط تنفيذ عملية الهدم 131
- خامسا: تسديد النفقات المترتبة عن عملية الهدم 133
- الفقرة الثانية: الصعوبات والإكراهات التي تعيق تنفيذ عملية الهدم 136
- أولا: الصعوبات المرتبطة بإفراغ بنايات والولوج إليها لتنفيذ عملية الهدم 136
- ثانيا: العصيان وعدم الامتثال من طرف المخالف ومآزره 137
- ثالثا: ضعف الالتزام بالحضور في أشغال لجنة الهدم 138
- رابعا: النقص في التجهيز بالمعدات والآليات اللازمة للهدم 139
- الفقرة الثالثة: الرقابة القضائية على الأوامر بالهدم 139
- أولا: الطعن بالإلغاء في الأمر بالهدم 140
- ثانيا: طلب توقيف تنفيذ الأمر بالهدم 143
- الفصل الثاني: الزجر القضائي لمخالفات التعمير والبناء 147
- المبحث الأول: إقامة وممارسة الدعوى العمومية في مخالفات التعمير 149
- المطلب الأول: محضر المعاينة أساس لتحريك الدعوى العمومية 149
- المطلب الثاني: تقادم المخالفات قيد على تحريك الدعوى العمومية 151
- الفقرة الأولى: موقف المشرع المغربي من التقادم في مخالفات
قانون التعمير والبناء 151
- الفقرة الثانية: التقادم في مخالفات قانون التعمير والبناء
في ضوء قرار محكمة النقض 153
- المطلب الثالث: حالة العود وأثرها على المتابعة في مخالفات التعمير 157
- الفقرة الأولى: ماهية العود 157
- أولا: مفهوم العود ووسائل إثباته 158
- ثانيا: أنواع العود 159
- الفقرة الثانية: شروط تحقق العود وأثاره 160

- 160 أولاً: شروط تحقق العود
- 161 ثانياً: آثار تحقق العود
- 162 ثالثاً: إثبات حالة العود
- 163 المبحث الثاني: نظام العقوبة في مخالفات التعمير والبناء
- 164 المطلب الأول: العقوبات الأصلية
- 164 الفقرة الأولى: الغرامات المالية
- 164 أولاً: الغرامات المالية عقوبة أصلية في مخالفات التعمير
- 165 ثانياً: حالات تشديد العقوبة وضم الغرامات في مخالفات التعمير
- 169 ثالثاً: قراءة في العمل القضائي بخصوص الحكم بالغرامات المالية
- 171 الفقرة الثانية: العقوبات الحبسية
- 172 المطلب الثاني: العقوبات الإضافية
- 172 الفقرة الأولى: الحكم بهدم البناء موضوع المخالفة
- 173 أولاً: خصائص عقوبة الهدم
- 174 ثانياً: الأحكام المنظمة لتنفيذ الحكم بالهدم
- 177 الفقرة الثانية: الحكم بمصادرة المحجوز
- 178 أولاً: الأحكام العامة لمصادرة المحجوز
- 179 ثانياً: أحكام مصادرة المحجوز في قانون التعمير
- 180 المطلب الثالث: العقوبات البديلة
- 181 الفقرة الأولى: مضامين قانون العقوبات البديلة
- الفقرة الثانية: مدى إمكانية تطبيق العقوبات البديلة على مخالفات
 183 التعمير
- 185 الخاتمة
- 189 ملحق بالعمل القضائي في منازعات التعمير والبناء
- 191 * قضاء محكمة النقض في منازعات التعمير والبناء

• قضاء المحاكم الإدارية في موضوع أثر مخالفات قانون التعمير	
على منح رخص الاستغلال	203
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة بتحديد مفهوم البناء	
الموجب للترخيص	216
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة بالأمر بإيقاف الأشغال	232
• العمل القضائي في منازعات الأوامر بالهدم والهدم بدون رخصة	248
• العمل القضائي في منازعات الإخلال بمسك دفتر الورش	298
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة بتغيير تخصيص استعمال المحل ..	302
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة بحجية محضر المعاينة	311
• العمل القضائي في المنازعات المرتبطة برخصة البناء الضمنية	336
• المنازعات المرتبطة بالبناء في المناطق الواقعة خارج نطاق المادة 40	
من قانون التعمير	340
لائحة المراجع	353
الفهرس	359



صدر للمؤلف:



دار الألفاك المغربية

الطبعة الأولى 2026



الثنم : 130 درهم

الدار البيضاء_ المغرب
الهاتف: +212 5 22 83 33 99
البريد الإلكتروني: daralafak@gmail.com
الموقع الرسمي: www.daralafak.com

