

د . سعيد أنطيطح

دكتور باحث في قطاع التعمير والبناء

المرجع العملي لقانون التعمير والبناء

وفق آخر المستجدات التشريعية والتنظيمية

« الشق المتعلق بالتدبير الحضري »

♦ التدبير الحضري في إطار الضابط العام المحدد لشكل وشروط تسليم رخص التعمير؛

♦ رخص التعمير المنظمة بموجب قوانين خاصة؛

♦ تدبير رخص السكن والمطابقة وإجراءات التسليم المؤقت والنهائي للتجزئات والمجموعات السكنية؛

♦ منظومة المراقبة وزجر مخالفات التعمير؛

تقديم

الدكتور أحمد خرطة

أستاذ التعليم العالي

مدير مختبر البحث في قانون العقار والتعمير

الكلية المتعددة التخصصات بالناظور

الطبعة الأولى 2025



الفهرس

7	تقديم الدكتور أحمد خرطة
9	مقدمة عامة

الفصل الأول الرقابة القبلية

	المبحث الأول: التدبير الحضري في إطار الضابط العام المحدد لشكل
17	وشروط تسليم الرخص
	المطلب الأول: رخص التجزيء وإحداث المجموعات آلية لضبط وتهيئة
17	المجالات الحضرية والقروية
	الفرع الأول: رخصة التجزيء وإحداث المجموعات السكنية آلية رقابية إدارية
18	قبلية لتهيئة المجال
18	الفقرة الأولى: مفهوم التجزئة والمجموعة السكنية
18	أولا - مفهوم التجزئة
19	ثانيا - مفهوم المجموعة السكنية
20	الفقرة الثانية: شروط التجزيء وإحداث المجموعات السكنية
21	أولا - شروط قبول طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية
21	أ - الاستعانة بالمهنيين
22	ب - تقديم ملف طلب الترخيص
	1 - الوثائق الأساسية اللازمة عند إيداع ملف طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية
22	أو مجموعة سكنية
27	2 - الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم الرخصة
27	1-2 - المستندات التكميلية المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة
27	2-2 - المستندات التقنية التكميلية

- ثانيا - شروط تسليم الإذن في إحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية 28
- الفرع الثاني: حقوق وواجبات صاحب التجزئة أو المجموعة السكنية 33
- الفقرة الأولى: حقوق صاحب التجزئة 33
- أولا - الحصول على رخصة البناء قبل التسليم المؤقت لأشغال التجهيز 33
- ثانيا - إدخال تعديلات على التجزئة أو المجموعة السكنية 34
- ثالثا - الحصول على الإذن في إحداث التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية
على شكل قطاعات وعلى أقساط 34
- رابعا - الحصول على التعويض على التجهيزات والإرتفاعات المحدثة بالتجزئات
العقارية والمجموعات السكنية 36
- الفقرة الثانية: واجبات والتزامات صاحب التجزئة أو المجموعة السكنية 37
- أولا - وضع نظام للأجزاء المشتركة 37
- ثانيا - إشهار التجزئة 38
- ثالثا - التحديد والقيود في السجلات العقارية 39
- الفرع الثالث: رخص التقسيم آلية رقابية وحمائية للمجال من التقسيمات
غير القانونية 40
- الفقرة الأولى: شروط قبول الطلب والإذن في التقسيم العقاري 40
- أولا - شروط قبول طلب تقسيم العقارات 41
- ثانيا - شروط تسليم الإذن بتقسيم العقار 42
- أ - داخل المناطق المشمولة بوثائق التعمير 42
- ب - خارج المناطق المشمولة بوثائق التعمير 44
- الفقرة الثانية: شروط إبرام العقود الناتجة عن التجزئ وإحداث المجموعات
السكنية والتقسيمات العقارية 47
- أولا - بخصوص التجزئات العقارية والمجموعات السكنية 47
- ثانيا - بخصوص التقسيمات العقارية 48
- ثالثا - بخصوص القسمة القضائية 50
- رابعا - بخصوص تجزئة أو تقسيم العقارات في إطار نزاع الملكية لأجل
المنفعة العامة 52

المطلب الثاني: رخص البناء والتسوية والهدم والإصلاح

- 53..... آلية ضبط قانونية للمجال العمراني
- 53..... الفرع الأول: الإطار القانوني لرخصة البناء
- 53..... الفقرة الأولى: الآثار القانوني لرخصة البناء ونطاق تطبيقها
- 54..... أولا: رخصة البناء وأثرها القانوني على المجال
- 54..... ثانيا - نطاق تطبيق رخصة البناء
- 54..... أ - المجال الحضري
- 54..... ب - المجال القروي
- 57..... الفقرة الثانية: شروط قبول الطلب والترخيص بالبناء
- 57..... أولا - شروط قبول طلب رخصة البناء
- 57..... أ - الوثائق الأساسية اللازمة لقبول ملف الترخيص
- 61..... ب - الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة البناء
- 62..... الفرع الثاني: شروط تسليم رخصة البناء
- 62..... الفقرة الأولى: احترام النصوص القانونية والضوابط التقنية
- 62..... أ - داخل الجماعات الترابية والمراكز المحددة أو كل منطقة مغطاة بوثيقة
- 62..... من وثائق التعمير
- 62..... ب - خارج الجماعات الترابية والمراكز المحددة أو كل منطقة مغطاة بوثيقة
- 64..... من وثائق التعمير (تصميم التطبيق - تصميم التهيئة - تصميم النمو)
- 68..... الفقرة الثانية: احترام شروط الجودة والسلامة في البناء
- 69..... أولا - احترام ضوابط البناء المضاد للزلازل
- 70..... 1 - ضابط البناء المضاد للزلازل (RPS2000)
- 71..... 1-1 اختيار الموقع لتشييد البناء
- 72..... 2-1 الضوابط الأساسية لإعداد تصاميم البناء
- 72..... ثانيا - ضابط البناء المضاد للزلازل المطبق على المباني المنجزة بالطين
- 72..... (RPCTerre 2011)
- 72..... أ - الأهداف المتوخاة من الضابط المضاد للزلازل RPCTerre

- 73 ب - الفلسفة المتوخاة من الضابط المضاد للزلازل RPCTerre
- 74 ثالثا - احترام شروط الوقاية من الحرائق والهلح في البنايات
- 75 رابعا - احترام شروط الأداء الطاقوي للمباني والنجاعة الطاقوية
- 76 الفرع الثالث : رخصة التسوية آلية للرقابة والتأكد من سلامة البنايات
- 78 الفقرة الأولى : موضوع ونطاق تطبيق رخصة التسوية
- 78 أولا - شروط قبول طلب رخصة التسوية
- 78 أ - شروط قبول طلب التسوية
- 78 1 - تقديم ملف طلب التسوية
- 79 1-1- الوثائق الأساسية
- 80 1-2- الوثائق التكميلية اللازمة قبل تسليم رخصة تسوية البنايات غير القانونية
- 80 ب - شرط الآجال
- 81 ثانيا - شروط تسليم رخصة التسوية
- 83 الفقرة الثانية : رخصة الهدم آلية للرقابة التقنية
- 83 أولا - نطاق تطبيق رخصة الهدم
- 85 ثانيا - شروط قبول الطلب وتسليم رخصة الهدم
- 86 الفقرة الثالثة : رخصة الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة
- 86 أولا - نطاق تطبيق رخصة الإصلاح
- 86 ثانيا - شروط قبول طلب رخصة الإصلاح
- الفرع الثاني : الهياكل ومسطرة دراسة رخص التعمير المنظمة بضابط البناء
- 87 العام
- 87 الفقرة الأولى : على مستوى التدبير المادي لملفات رخص التعمير
- 88 أولا - هياكل الدراسة
- 88 أ - الشباك الوحيد لرخص التعمير
- 89 ب - اللجان الإقليمية للتعمير على مستوى العمالة أو الإقليم
- 90 ثانيا - مساطر ومسار التدبير المادي المتعلقة بدراسة ملفات طلبات رخص التعمير
- 90 1 - مساطر الدراسة

- أ - مسطرة المشاريع الكبرى 90
- ب - مسطرة المشاريع الصغرى 91
- ت - مسطرة مشاريع الإصلاح 91
- 2 - مسار الدراسة 92
- الفقرة الثانية: على مستوى التدبير اللامادي 94
- أولا - طلب الترخيص ومسطرة الدراسة 95
- ثانيا - التتبع والإشراف للمنصة التفاعلية الرقمية 96
- الفقرة الثالثة: الدراسة وإبداء الرأي بخصوص رخص التعمير 97
- أولا - الرأي الملزم في رخص التعمير 98
- ثانيا - الرأي الاستشاري الإلزامي 102
- ثالثا - الرأي الاستشاري الاختياري 103
- الفقرة الرابعة: السلطات الإدارية المختصة في تسليم رخص التعمير 103
- أولا - الرخص الصريحة 103
- أ - رخص البناء والتجزئ وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات 103
- ب - رخصة التسوية 107
- ت - رخص الإصلاح المتعلقة بالمباني القائمة 108
- ث - رخصة الهدم 109
- ج - رخص التعمير بجوار الإقامات الملكية ويمشاور القصر الملكي 110
- ثانيا - الرخص الضمنية 115
- أ - الإطار القانوني 115
- ب - الإجراءات المواكبة للرخصة 119
- ت - الإثبات المادي للرخصة في مرحلة المراقبة 120
- الفقرة الخامسة: الرقابة على القرارات المتعلقة بالترخيص 121
- أولا - الرقابة على الترخيص الضمني 121
- ثانيا - الرقابة على الترخيص الصريح 125
- أ - منح الترخيص 125
- ب - رفض منح الترخيص 126

- 129 ت - سحب الترخيص
- 131 المبحث الثاني: رخص التعمير المنظمة بقوانين خاصة
- المطلب الأول: رخص التعمير بالعقارات المتواجدة بمنطقتي تهيئة أبي رقرق
- 132 ومرشيك والمخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي
- 132 الفرع الأول: العقارات المتواجدة بمنطقتي تهيئة أبي رقرق
- الفقرة الأولى: شروط قبول طلب البناء أو إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة
- 132 سكنية أو تقسيم العقار
- 132 أولا - شروط قبول طلب البناء
- 133 ثانيا - شروط قبول طلب التجزئة أو إحداث مجموعة سكنية
- الفقرة الثانية: شروط الإذن بالتجزئة وإحداث المجموعات السكنية
- 138 والترخيص بالبناء والجهات الإدارية المكلفة بذلك
- 138 أولا - شروط تسليم الإذن والترخيص
- 140 ثانيا - الجهة الإدارية المكلفة بتسليم الإذن والترخيص
- الفرع الثاني: حالة العقارات المتعلقة بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر
- 142 الدين الإسلامي فيها
- 143 الفقرة الأولى: شروط قبول الطلب وتسليم الرخصة
- 146 الفقرة الثانية: السلطة الإدارية المكلفة بتسليم الرخصة
- 147 المطلب الثاني: رخص التعمير المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية
- 147 الفرع الأول: رخص التعمير على مستوى المراكز الجهوية للاستثمار
- 147 الفقرة الأولى: الهياكل المكلفة بالدراسة
- 148 الفقرة الثانية: مسطرة الدراسة وتسليم الرخصة
- 154 الفرع الثاني: المشاريع الاستثمارية والاستثناء في التعمير
- 154 الفقرة الأولى: الاستثناء في التعمير في إطار الدوريات الوزارية
- 154 أولا - الدوريات الوزارية كإطار مرجعي
- 157 ثانيا - تقييم العمل بالدوريات المتعلقة بالاستثناء
- الفقرة الثانية: الاستثناء في التعمير في إطار الإصلاح الجديد
- 160 للمراكز الجهوية للاستثمار

الفصل الثاني الرقابة البعدية

- المبحث الأول - الرقابة البعدية عن طريق رخص السكن والمطابقة وإجراءات التسليم المؤقت والنهائي للتجزئات والمجموعات السكنية 163
- المطلب الأول: رخصة السكن وشهادة المطابقة 163
- الفرع الأول: رخصة السكن وشواهد المطابقة المنظمة بضابط البناء العام 163
- الفقرة الأولى: شروط قبول طلب وإجراءات تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة 163
- أولا - شروط قبول الطلب 163
- ثانيا : إجراءات تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة 164
- الفقرة الثانية: الجهات الإدارية المكلفة بتسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة 169
- الفرع الثاني: بخصوص الرخص المنظمة بنصوص قانونية خاصة 172
- الفقرة الأولى: رخصة السكن وشهادة المطابقة للبناءات الخاضعة لمنطقتي تهئية مارتشكة وابي رقراق 172
- الفقرة الثانية : شهادة المطابقة للبناءات المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي 173
- المطلب الثاني: الإجراءات والإشكالات المرتبطة بالتسليم المؤقت والنهائي للتجزئات والمجموعات السكنية 174
- الفرع الأول: إجراءات التسليم المؤقت والنهائي لأشغال التجهيز 174
- الفقرة الأولى : إجراءات التسليم المؤقت 175
- الفقرة الثانية: إجراءات التسليم النهائي 178
- الفقرة الثالثة: بخصوص التجزئات والمجموعات السكنية التي تنجز أشغال التجهيز المتعلقة بها موزع على أقساط 180
- الفرع الثاني: الإشكالات العملية المرتبطة بإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية 182
- الفقرة الأولى: الإشكالات العملية والحلول المقترحة 182
- الفقرة الثانية: إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية 193

193	أولا - ما المقصود بإعادة الهيكلة
194	ثانيا - مراحل إعداد تصميم إعادة الهيكلة والمصادقة عليه
195	أ - مرحلة الإعداد والدراسة :
195	ب - مرحلة البحث العلني والمداولة من طرف المجلس الجماعي :
196	ت - مرحلة تفعيل مقتضيات تصميم إعادة الهيكلة :
	المبحث الثاني : الرقابة البعدية عن طريق منظومة المراقبة
198	وزجر المخالفات
199	المطلب الأول : منظومة المراقبة
199	الفرع الأول : المخالفات والزجر في قطاع التعمير والبناء
	الفقرة الأولى : مفهوم المخالفة والعقوبة والجنحة والجريمة في قطاع
199	التعمير والبناء
199	أولا - مفهوم المخالفة
200	ثانيا - مفهوم العقوبة
200	ثالثا - مفهوم الجنحة
200	رابعا - مفهوم الجريمة
201	الفقرة الثانية - أنواع المخالفات في قطاع التعمير والبناء
	أولا - المخالفات المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية
202	وتقسيم العقارات
202	أ - في إطار قانون 25.90 كما تم تغييره وتتميمه بالقانون 66.12
202	1 - نطاق تطبيق نظام المراقبة في القانون 25.90 :
	2 - المخالفات المنصوص عليها في إطار القانون 25.90 والعقوبات الجزرية
202	المتعلقة بها
204	ب - في إطار الظهير رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية
204	1 - نطاق تطبيق نظام المراقبة في الظهير رقم 1.60.063
205	2 - المخالفات المنصوص عليها في إطار الظهير رقم 1.60.063
205	ثانيا - المخالفات المتعلقة بالبناء

- أ - في إطار القانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون 66.12 ... 205
- 1 - نطاق التطبيق 205
- 2 - أنواع المخالفات والعقوبات الجزرية 207
- 1-2 مباشرة كل بناء من غير الحصول على إذن صريح أو ضمني 207
- 2-2 تشييد بناء خلافا للرخصة المسلمة 207
- ب - في إطار الظهير الشريف رقم 1.60.063 211
- المطلب الثاني: إجراءات وآليات المتابعة الإدارية 212
- الفرع الأول: الجهات المختصة للبحث عن المخالفات في قطاع التعمير والبناء 212
- الفقرة الأولى: الجهات المخوّل لها معاينة المخالفات 212
- أولا - الجهات المخوّل لها تحريك المعاينة 212
- أ - السلطة الإدارية المحلية 212
- ب - رئيس مجلس الجماعة الترابية 213
- ت - مدير الوكالة الحضرية 213
- ثانيا - الجهات المخوّل لها الإبلاغ عن المخالفة 213
- ثالثا - الجهات المخوّل لها معاينة المخالفة 214
- أ - ضباط الشرطة القضائية : 214
- ب - الاعوان التابعون للوالي أو العامل أو الإدارة المخوّل لهم صفة ضابط الشرطة القضائية 217
- الفرع الثاني: الإجراءات والتدابير الإدارية لإثبات المخالفات في قطاع التعمير والبناء 219
- الفقرة الأولى: مهام المراقبة ومعاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء 219
- أولا - مبدأ التفاتية في مباشرة عملية المراقبة 219
- ثانيا - مبدأ الديمومة في مباشرة عملية المراقبة 219
- الفقرة الثانية: المسطرة والإجراءات الإدارية الواجب اتباعها لمعاينة المخالفات 219
- أولا - معاينة المخالفات 219

- 1 - معاينة أورش في طور الإنجاز 219
- ب - معاينة بقايات تم الانتهاء من أشغالها أو معتمرة 220
- ثانيا - محضر المعاينة 222
- أ - مفهوم المحضر 222
- ب - أنواع المحاضر 222
- ج - حجية المحاضر 223
- ثالثا - تبليغ وتوجيه المحضر: 224
- رابعا - الأمر الفوري بإيقاف الأشغال والحجز وإغلاق الورش 225
- أ - الأمر الفوري بإيقاف الأشغال: 225
- ب - تبليغ المخالف أمر بإيقاف الأشغال 226
- ج - حجز المعدات وإغلاق الورش 227
- 1- حجز المعدات والأدوات الموجودة في الورش 227
- 2- إغلاق الورش ووضع الاختام 228
- خامسا - توجيه الأمر بإنهاء المخالفة والهدم 229
- 1 - المخالفة التي لا تشكل خطر على ضوابط التعمير والبناء 229
- 2 - المخالفة التي تشكل خطر على ضوابط التعمير والبناء 231
- سادسا - الهدم والإجراءات المواكبة له 232
- 1 - الفرق بين الهدم كإجراء إداري والهدم بحكم قضائي 232
- 2 - المسطرة المتبعة لهدم الأبنية المخالفة للقانون 232
- 3 - تحصيل المصاريف الناتجة عن عملية الهدم 234
- سابعا - مسؤولية مالك المشروع والشريك في المخالفة 235
- أ - مسؤولية مالك المشروع 235
- ب - مسؤولية الشريك والمساهم في المخالفة 236
- ت - مسؤولية المقاول 237
- ث - مسؤولية المهندسين 237
- 1 - مسؤولية المهندس المعماري 238

239	1-1 مسؤولية مدنية.....
240	1-2 مسؤولية جنائية.....
240	1-3 مسؤولية المهندس المساح أو الطبوغرافي.....
241	ثامنا - المخالفات في قطاع التعمير والبناء وإشكالية التقادم.....
	الفقرة الثالثة، صلاحيات الجهاز القضائي في نظام المخالفات
242	في قطاع التعمير والبناء.....
242	أولا - قضاء النيابة العامة.....
242	أ - دور النيابة العامة ودورها في إقامة الدعوى العمومية ضد المخالفين.....
	ب - دور النيابة العامة في الاشراف على أعمال ضباط الشرطة القضائية
243	ومراقبو التعمير.....
245	ت - دور النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية فيما يتعلق بالمخالفات.....
246	ث - دور النيابة العامة في تكييف المخالفة.....
246	ثانيا - قضاء الموضوع.....
247	أ - سلطة القاضي في تقدير الإدانة.....
247	ب - سلطة القاضي في تقدير الغرامة والعقوبة الحبسية والهدم.....
248	1 - الإدانة بالغرامة المالية.....
249	2 - الإدانة بالعقوبة السالبة للحرية.....
251	3 - الإدانة بهدم البناء.....
253	خاتمة عامة.....
259	ملحقات.....
295	البيبلوغرافيا.....
301	الفهرس.....

الدكتور سعيد انطيطح

- دكتور باحث في قطاع التعمير والبناء
- أستاذ زائر بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور «الماستر
- المتخصص في العقار والتعمير»
- عضو في «مختبر البحث في قانون العقار والتعمير بالناظور»
- رئيس قسم بالوكالة الحضرية لتازة - تاونات



يلعب التدبير الحضري دورا كبيرا باعتباره ميدانا لبلورة الاختيارات الواردة في أدوات التخطيط الحضري وترجمتها على أرض الواقع. خصوصا منها ذات الطابع التنظيمي. لما لهذا التدبير الحضري من صلة وطيدة بمحتويات وثائق التعمير. حيث ينكس هذا الأخير على التجسيد الفعلي لتوجهاتها وخياراتها. قصد إرساء أسس تعمير عقلاني مرن، يوفق بين المصالح الخاصة لأصحاب المشاريع وتشجيع الاستثمار من جهة، والعمل على الامتثال للقوانين الجاري بها العمل من أجل تحقيق تهيئة مجالية متوازنة ومستدامة من جهة ثانية.

وفي الإطار نفسه تظل كل المجالات العمرانية في إطار التدبير الحضري خاضعة لرقابة قبلية من خلال فرض الترخيص الإداري المسبق على استغلال هذه الأراضي. الذي يعتبر في قطاع التعمير والبناء بمثابة الإذن الإداري المسبق اللازم للشروع في عمليات البناء والتجزئ. وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات. هذا الأخير تسلمه الإدارة المختصة بعد التأكد من مطابقة المشاريع المزمع إقامتها مع القوانين الجاري بها العمل. وتجدر الإشارة هنا أن هذه الرخص إلى جانب كونها تشكل الإذن الإداري السابق للقيام بأي عملية عمرانية، فإنها توفر للإدارة والسلطات العمومية المعلومات الضرورية حول كل مشروع. مع تمكينها من بسط رقابتها القبلية في هذا المجال من خلال التأكد من توفره على الشروط والضوابط التي تفرضها قوانين التعمير والبناء.

وكما تخضع هذه المجالات العمرانية لرقابة قبلية من خلال التأكد من كون المشاريع العمرانية المزمع إنجازها تحترم القوانين والضوابط التقنية المعمول بها في قطاع التعمير والبناء. تخضع في الوقت نفسه لرقابة بعدية يتم من خلالها التأكد من كون تلك المشاريع تم إنجازها وفق الوثائق المكتوبة والمرسومة التي على أساسها سلعت الأذن والرخص. هذه الرقابة نظمها المشرع من خلال سنة لقانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

ويمكن القول إن الهدف من التدبير الحضري في شقيه المتعلقين بالرقابة القبلية والبعدية هو خلق مجالات عمرانية منظمة ومنسجمة تعمل على تنمية متناسقة وعقلانية للمجالات الترابية بصفة عامة.