

محتوى القانون

الرخص والأذون

إقرار رخص جديدة مكنت من التوفر على منظومة متكاملة من الرخص:

رخصة الهدم - رخصة الإصلاح - رخصة التسوية

مستجد بخصوص رخصة السكن وشهادة المطابقة:

الاكتفاء بشهادة المهندس المعماري:

- إلزامية رئيس المجلس الجماعي بالاكتفاء بهذه الشهادة في حالة تولي المهندس المعماري إدارة الأشغال؛

- إضهاد المهندس المعماري على أن الأشغال قد تم إنجازها في احترام تام للتصاميم المرخصة؛

- إحلال شهادة المهندس المعماري محل معاينة اللجنة للمبنى

تنظيم الورش

الرفع من مهنية المتدخلين ومن جودة المنتوج عبر تنظيم الورش.

توثيق جميع مراحل الأشغال بالورش وجميع تدخلات المهنيين: قبل افتتاح

الورش / طيلة مدة إنجاز الأشغال/ عند الانتهاء من الأشغال.

أنواع المخالفات

البناء أو إحداث جُرْئَة عقارية أو تقسيم عقار:

- من غير الحصول على رخصة؛

- دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الرخص المسلمة في شأنها؛

- في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة؛

- فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية بدون رخصة سابقة يجب الحصول عليها قبل مباشرة ذلك من طرف السلطات الوصية على تسيير هذه الأملاك؛

- دون احترام قرارات تخطيط حدود الطرق العامة.

البيع أو الإيجار أو القسمة:

- بتجزئة لم يحرر بشأنها محضر للتسليم المؤقت للأشغال؛

- بمجموعة سكنية غير مرخصة (مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز).

استعمال البناية: بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة (باستثناء العالم القروي).

دفتر الورش: عدم إمساكه داخل الورش.

القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء

ثلاثة مقاصد كبرى

تجاوز الاختلالات والنواقص التي تشوب منظومة المراقبة للارتقاء بالمشهد العمراني والمعماري

تحديد وتوضيح المسؤوليات في مجال المراقبة لتبسيط وتسريع مسطرة المتابعة القضائية ضد المخالفين

الارتقاء بمكانة المهنيين المتدخلين من أجل ضمان شروط السلامة والجودة في مجال التعمير والبناء



محتوى القانون

مستجدات أخرى تهم القانونين 12.90 و 25.90

وظهير 1960

الإلزامية رئيس المجلس الجماعي بإخبار السلطة الإدارية المحلية والوكالة الحضرية

- رخصة البناء أو التجزئ مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر :
- رخصة السكن أو شهادة المطابقة :
- محضر التسلم المؤقت :
- شهادة التسلم النهائي :

- محضر إحق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأملأك العامة الجماعية :

- التصريح بافتتاح الورش ووصل إيداعه :
- التصريح بإغلاق الورش ووصل إيداعه .

تتميم مقتضيات المادتين 35 و 61 من القانون رقم 25.90 :

إضافة عملية الإشهاد على صحة إمضاءات العقود إلى قائمة العمليات الممنوع القيام بها، من تحرير وتلقي وتسجيل العقود :

- دون الحصول على شهادة تثبت أن عملية التقسيم لا تخضع للمقتضيات القانونية المتعلقة بالتجزئ في حالة بيع وتقسيم العقارات.

ملأمة مقتضيات ظهير 1960 مع مقتضيات القانون 12.90 المتعلق بالتعمير :

تحويل رؤساء المجالس الجماعية صلاحية إصدار قرارات تخطيط الطرق العامة بدل السلطة الإدارية المحلية :

التنصيص على وضع هذه القرارات وفق المسطرة والشروط المنصوص عليها في المواد من 32 إلى 38 من القانون رقم 12.90.

المقتضيات التنظيمية الواجب إعدادها

- إعداد نموذج دفتر الورش :
- تحديد طبيعة وخصائص المشاريع الخاضعة للمقتضيات المتعلقة بتنظيم الورش بالمناطق المغطاة بتصاميم التنمية؛
- تحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة الإصلاح ؛
- تحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة الهدم؛
- تحديد إجراءات وكيفيات منح رخصة التسوية؛
- تحويل الصفة الضبطية للمراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة؛
- تحديد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم؛
- تحديد قائمة السلطات الحكومية الممثلة في اللجنة الإدارية المكلفة بالهدم
- تحديد طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم وشروط إفراغ البناء موضوع المخالفات من معتمريها .

العقوبات

عقوبات مالية:

5.000.000 درهم كأقصى عقوبة في حالة إحداث تجزئة عقارية بدون إذن مسبق.

2.000 درهم كأدنى عقوبة في حالة إدخال تغييرات على واجهة البناية بدون رخصة.

عقوبات في حالة العود:

مضاعفة العقوبات المحكوم بها في المخالفة الأولى.

عقوبات متعلقة بالمشاركة:

تطبيق نفس العقوبة المطبقة على المخالف، ما لم يتعلق الأمر بجريمة أشد. مع حفظ حقوق الأشخاص حسني النية.

العقوبات السالبة للحرية:

من سنة إلى خمس سنوات :

- إحداث تجزئة عقارية في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة؛

- القيام ببيع أو إيجار سكن في مجموعة سكنية أو القيام ببيع أو إيجار أو قسمة بقع في تجزئة أو عرض ذلك أو التوسط فيه، إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية لم يؤذن في إحداثها أو لم تكونا محل التسلم المؤقت للأشغال (القانون 44.00).

من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر :

- زيادة طابق أو طوابق في البناء المرخص.

من شهر واحد إلى سنة في حالة العود :

- تشييد بناء أو مباشرته من غير الحصول على رخصة سابقة ؛

- البناء في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لاستقباله ؛

- إدخال تغييرات على بناء قانوني موجود من غير الحصول على رخصة البناء.

- عدم احترام قرارات تخطيط حدود الطرق العامة.



المراقبة

مهام ضباط الشرطة القضائية ومراقبو التعمير

- رصد المخالفات :
- معاينة المخالفات (وبناء على إذن كتابي للنيابة العامة المختصة بالنسبة للمحلات المأهولة)؛
- تحرير محضر بعد معاينة المخالفة ؛
- توجيه أصل المحضر والوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة إلى وكيل الملك ؛
- توجيه نسخ من محضر معاينة المخالفة ومن الوثائق المتضمنة للأوامر والإجراءات المتخذة بشأنها إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف.
- اتخاذ أمر بالإيقاف الفوري للأشغال، إذا كانت في طور الإجاز ؛
- إصدار أمر للمخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة ؛
- حجز عند الاقتضاء، لمعدات وأدوات ومواد البناء، وكذا إغلاق الورش ووضع الأختام عليه، في حالة عدم تنفيذ المخالف للأمر المبلغ إليه بالإيقاف الفوري للأشغال ؛
- تعيين المخالف حارسا على الأشياء المحجوزة أو اتخاذ الأمر بنقلها إلى مستودع خاص، عند الاقتضاء ؛
- طلب تسيير القوة العمومية أثناء مزاولة مهامهم، عند الاقتضاء.

الجهات المعنية بالمراقبة

الوالي أو العامل

يقوم بالإشراف على المراقبين وعلى عملية المراقبة، على اعتبار أن ضباط الشرطة القضائية ومراقبي التعمير تابعين له.

رئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية

- يتم إخبارهم بالمخالفة من طرف المراقب ؛
- يبادرون بإبلاغ ضابط الشرطة القضائية أو المراقب بالمخالفة المرتكبة، عند علمهم بها من طرف الأعوان التابعين لهم.