

المملكة المغربية

وزارة الإسكان والتعمير
والتنمية المجالية

وزارة العدل

وزارة الداخلية

عدد 2911

دورية مشتركة حول تفعيل المقتضيات القانونية المتعلقة بمراقبة التعمير والبناء

إلى السيدات والسادة:

- ولاية وعمال عمالات وأقاليم المملكة؛
- الوكلاء العامين للملك لدى محاكم الاستئناف؛
- وكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية؛
- مديري الوكالات الحضرية؛
- المفتشين الجهويين للإسكان والتعمير والتنمية المجالية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام دام له النصر والتأييد،

وبعد ؛

لا يخفى عليكم أن حركة التعمير والبناء شهدت في الآونة الأخيرة نموا ملحوظا في العديد من جهات المملكة، وقد صاحب هذا النمو، انتشار ظاهرة البناء غير القانوني وما نجم عنه من تداعيات جراء بروز أحياء غير مهيكلة وانهايار بعض الأبنية بحكم موقعها أو تقادمها أو لعدم مراعاتها لشروط الجودة والسلامة.

وللتصدي لهذه الظاهرة ومعالجة انعكاساتها السلبية ليس فقط على المشهد العمراني لمدننا وقرانا بل كذلك على سلامة المواطنين وممتلكاتهم، فضلا عن تبعاتها الاقتصادية على ميزانية الدولة والجماعات، وجب تطوير آليات اشتغال المتدخلين في القطاعات

المعنية، وذلك بتكريس المهنة وبالتطبيق السليم للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ولا سيما :

- القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير؛
- القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- ظهير 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية؛
- الظهير بمثابة قانون الصادر بتاريخ 10 شتنبر 1993 المحدث للوكالات الحضرية؛
- القانون رقم 89-16 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية ؛
- القانون رقم 93-30 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وبإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

وعلاوة على هذه الترسانة القانونية، يجدر التذكير بالدورية الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة الإسكان والتعمير عدد 127-2259 بتاريخ 27 غشت 2002 حول الحد من ظاهرة البناء غير القانوني، التي نصت على اتخاذ مجموعة من التدابير الكفيلة بتصحيح الأوضاع القائمة، نذكر من بينها إحداث لجن اليقظة على صعيد كل عمالة أو إقليم، عهد إليها بتتبع مراقبة البناء غير القانوني من أجل ضبط المخالفات وتحديد المسؤوليات واقتراح كل الحلول الكفيلة بوضع حد لانتشار هذه الظاهرة.

وقد وضعت كذلك هاتان الوزارتان بمعية وزارة العدل، دورية مشتركة أخرى تحت عدد 2757-468-11525 بتاريخ 11 يوليو 2003 تتعلق بتفعيل آليات المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير، تتوخى تنسيق الجهود المبذولة للحد من ظاهرة البناء غير القانوني وانتشارها المتزايد، وتجميع الوسائل البشرية والمادية المتوفرة وذلك من أجل تجاوز الصعوبات وسد الثغرات التي تعترض عملية المراقبة.

وتهدف هذه الدورية الوزارية المشتركة إلى تكملة وتعزيز هذه المنظومة بآليات عملية مرنة توضح مهام ومسؤوليات الأطراف المتدخلة، كل في نطاق اختصاصه.

وفي هذا الصدد، يجب التقيد بالتدابير والتوجيهات الآتية:

أولاً) على السادة الولاة والعمال :

في إطار الدور التنسيقي المنوط بكم، يتعين عليكم تعبئة جميع الموارد والإمكانيات الضرورية، مع القيام بما يلي:

1) تذكير السادة رؤساء المجالس الجماعية بالمسؤوليات الملقاة على عاتقهم ولا سيما:

- وجوب تقيدهم بالقوانين والأنظمة عند تسليم رخص البناء والتجزئة والتقسيم وإحداث المجموعات السكنية، وكذا رخص السكن وشواهد المطابقة، وحصولهم على الآراء والاستشارات التي يفرضها القانون، ولا سيما تقيدهم بالرأي الملزم الذي تبديه الوكالات الحضرية ؛

- عدم تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة إلا بعد الحصول على شهادة لنهاية الأشغال مسلمة من طرف المهندس المعماري المشرف على المشروع، وذلك في كل الحالات التي تستوجب اللجوء إلى مهندس معماري ؛

- القيام بالإجراءات الإدارية وتقديم الشكايات ضد المخالفين والسهر على تتبع مآلها، مع اتخاذ ما يلزم من تدبير يهم المصالح الجماعية للتعمير (الوسائل البشرية والمادية)؛

- الاستعانة بمحاميين لتتبع قضايا التعمير والبناء المعروضة أمام المحاكم.

2) سن مراقبة دائمة خلال كل أطوار البناء مع تفعيل مداومة مستمرة على مدى أيام الأسبوع بما فيها الأعياد وأيام السبت والآحاد، وذلك في إطار أشغال لجنة اليقظة المحدثة بمقتضى الدورية الوزيرية المشتركة السالفة الذكر عدد 127-2259 بتاريخ 27 غشت 2002 ؛

3) تعزيز التنسيق بين السلطات الإدارية المحلية والنيابات العامة والمجالس الجماعية والوكالات الحضرية في إطار اجتماعات لجنة اليقظة، وتسهيل تبادل المعلومات بين الجهات المعنية بما فيها الإخبار بالمقررات المتخذة في مجال مراقبة التعمير والبناء ؛

4) إحداه لجنة للإشراف على عمليات الهدم المقررة بموجب حكم قضائي قابل للتنفيذ أو قرار إداري تطبيقاً لأحكام القانونين المتعلقين على التوالي بالتعمير وبالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛

5) القيام بحملات تحسيسية بتداعيات انتشار الأبنية غير القانونية، بمشاركة كل المتدخلين في قطاع البناء والتعمير والمجتمع المدني؛

6) تحريك مسطرة الحلول محل رؤساء المجالس الجماعية المتقاعسين عن القيام بواجبهم وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 77 من الميثاق الجماعي.

ثانياً) على السادة أعضاء النيابة العامة

1) تفعيل دور الشرطة القضائية في مجال محاربة السكن غير القانوني، والتنسيق مع باقي الهيئات المتدخلة في عملية ضبط مخالفات البناء والتعمير؛

2) تكليف ضباط الشرطة القضائية بالحضور إلى جانب مأموري مراقبة التعمير والبناء عند قيامهم بعملية معاينة المخالفات المرتكبة داخل المساكن الآهلة أو حجز الأدوات والمعدات المستعملة في الجريمة وفق ما تنص عليه قواعد المسطرة الجنائية، وذلك بناء على طلب السلطة الإدارية أو المأمورين المكلفين بمعاينة المخالفات؛

3) الإسراع بإحالة المحاضر المتعلقة بمخالفات التعمير والبناء على المحكمة، مع السهر على تهيئ الملفات وتجهيزها لضمان البت فيها من طرف القضاء بدون تأخير، والتركيز على الحالات التي تشكل فيها المخالفة إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء، كما هو الشأن بالنسبة للبناء غير المرخص، أو تتمثل في إضافة طابق أو أكثر، أو في القيام بإحداث تجزئة بدون الحصول على ترخيص؛

4) تقديم ملتمسات كتابية للمحاكم، للحكم بعقوبات رادعة تتناسب وخطورة الأفعال المرتكبة؛

5) تقديم ملتمسات كتابية للمحاكم، للحكم بهدم ما تم بناؤه بطريقة غير قانونية في الحالات التي يوجب فيها القانون ذلك؛

6) استئناف الأحكام التي تقضي بعقوبات غير متناسبة مع المخالفة المرتكبة، أو التي لا تراعي حالة العود إلى ارتكاب المخالفة؛

7) استئناف الأحكام التي لا تقضي بعقوبة الهدم في الأحوال التي لا تقدم فيها الإدارة على ذلك؛

8) إشعار عمال العمالات والأقاليم ورؤساء المجالس الجماعية بالمقررات القضائية الصادرة بناء على الشكايات المودعة من طرفهم؛

9) تسخير القوة العمومية - عند الاقتضاء - لتنفيذ المقررات القضائية القاضية بهدم بناء مخالف للقانون؛

10) المساهمة في تكوين المأمورين المكلفين بضبط مخالفات التعمير في مجال تحرير المحاضر لتكون مطابقة لمقتضيات قانون المسطرة الجنائية؛

11) تقديم المساعدة القانونية للجنة اليقظة المحدثة على مستوى كل عمالة أو إقليم؛

12) موافاة وزارة العدل - مديرية الشؤون الجنائية والعمو - بتقارير شهرية تتضمن ما يلي:

- عدد المحاضر المنجزة في مجال التعمير والبناء، ونوعية المخالفات المسجلة، والإجراءات المتخذة بشأنها ومآلها؛

- نسخ من المحاضر التي تتضمن إخلالات شكلية؛

- الأحكام التي صدرت خرقا للقانون فيما يخص عقوبة الهدم.

ثالثا) على السادة المفتشين الجهويين للإسكان والتعمير والتنمية المجالية والسادة مديري الوكالات الحضرية :

1) تزويد العمالات والأقاليم بصفة منتظمة بالمعلومات المستخلصة من صور الاستشعار الفضائي والصور الجوية المتوفرة وإنجاز تقارير بشأنها؛

2) السهر على تتبع مآل الملفات التي أعطت الوكالات الحضرية في شأنها رأيا مطابقا، والحرص على تفعيل دورها في مجال مراقبة البناء غير القانوني وتتبع مآل المحاضر المنجزة؛

3) تعزيز المصالح المختصة بالوكالات الحضرية بالوسائل البشرية والمادية لضمان الدراسة الضرورية للملفات ومراقبة فعالة للأوراش المفتوحة؛

4 التأكد أثناء دراسة طلبات رخص البناء من وضع الدراسات من طرف المهندسين المعماريين للمشاريع والتزامهم بتتبع إنجازها ومراقبتها، وذلك وفق أحكام النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها ولا سيما فيما يخص :

أ) تتبّع الأشغال من طرف المهندس المعماري فيما يتعلق بمشاريع البناء سواء منها المفتوحة للعموم أو التي تفوق مجموع أرضياتها **150** م² ؛

ب) التزام المهندس المعماري بمسك، في الورش، كل وثيقة تثبت تقدم الأشغال وتتبعها من بدايتها إلى نهايتها. وفي حالة تخلي المهندس المعماري المكلف بالمشروع عن التزامه، فعليه أن يخطر كلا من صاحب المشروع أو من يمثله قانونا ورئيس المجلس الجماعي المعني ورئيس المجلس الجهوي للمهندسين المعماريين بذلك كتابة.

وفي هذه الحالة يصبح صاحب المشروع ملزماً بأن يعهد إلى مهندس معماري آخر بتتبع التنفيذ وإخطار رئيس المجلس الجماعي المعني بذلك.

5 تتأكد الوكالة الحضرية والمفتشية الجهوية للتعمير، من مدى تتبّع الورش من طرف المهندسين المعماريين، وذلك من خلال الوثيقة المشار إليها في البند (ب) من الفقرة السابقة وتدعو هذه الأطراف رئيس المجلس الجماعي لإثارة انتباه المهندسين المتقاعسين وعند الاقتضاء إشعار الهيئات التي ينتمون إليها.

* * *

ومن الجدير بالذكر أن جميع الجهات المذكورة أعلاه، ملزمة كل حسب اختصاصه باتخاذ التدابير المشتركة التالية:

1 التقييد بالضوابط الملحقة بهذه الدورية والمتعلقة بما يلي:

- فتح الورش وإنهاء الأشغال به؛
- معاينة المخالفات؛
- تنفيذ عملية الهدم.

2 تزويد الأعوان المكلفين بالمراقبة بالوسائل اللازمة وتوفير الحماية الضرورية لهم أثناء مزاولة مهامهم؛

3 تطبيق العقوبات التأديبية في حق الموظفين والأعوان المكلفين بالمراقبة المتقاعسين أو المتورطين في إقامة بنايات غير قانونية ؛

4) إثارة انتباه المهندسين المعماريين والمهندسين المساحين الطبوغرافيين وباقي المهندسين المختصين إلى وجوب متابعة تنفيذ الأشغال ومراقبة مطابقتها للتصاميم المرخصة والقوانين الجاري بها العمل تحت طائلة إثارة مسؤوليتهم القانونية.

-*-*-*-*-

ومن أجل تتبع حصيلة أشغال لجن اليقظة، يتوجب على هذه الأخيرة، توجيه تقارير بصفة شهرية، إلى اللجنة المركزية بوزارة العدل (مديرية الشؤون الجنائية والعفو) ووزارة الداخلية (المديرية العامة للشؤون الداخلية، المديرية العامة للجماعات المحلية) ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية.

هذا، إذ نعتد عليكم في إيلاء الأهمية القصوى لتنفيذ التعليمات الواردة في هذه الدورية، نهيب بكم إلى اتخاذ ما يلزم من تدابير تكفل تعميم فحواها والحرص على تطبيق ما جاء فيها بكامل الحزم والعناية.

وزير الإسكان والتعمير
والتنمية المجالية

وزير العدل

وزير الداخلية

أحمد توفيق حجيرة

عبد الواحد الراضي

شكيب بنموسى

فتح الورش ونهاية الأشغال به

يجب التنصيص، في صلب كل رخصة بناء، على ما يلي :

أولا : إلزام صاحب المشروع ب:

1- قبل الشروع في افتتاح الورش :

• إيداع الوثائق التقنية المتعلقة بمتانة المبنى (تصاميم الخرسانة المسلحة...) المنجزة من طرف المهندس المختص في البناء، بمقر الجماعة، ووضعها رهن إشارة المأمورين المكلفين بالمراقبة داخل الورش وباستمرار، فضلا عن التصاميم المعمارية موضوع رخصة البناء؛

• الإدلاء لدى الجماعة المعنية بتصريح بداية أشغال البناء موقع عليه من طرف المهندس المعماري المكلف بوضع تصور المشروع وتتبع إنجازه ؛

• إشهار رخصة البناء وذلك بتعليق لوحة في مكان ظاهر من خارج الورش، تتضمن بشكل واضح، خصوصا، رقم الرخصة و تاريخ تسليمها.

2- فور الانتهاء من إنجاز الأشغال، يتم إيداع تصريح نهاية الأشغال، يشهد فيه المهندس المعماري المكلف بالمشروع بمطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها وليبانات رخصة البناء.

ثانيا : إلزام المهندس المعماري المكلف بالمشروع بإخبار الجماعة، كتابة، بتاريخ فتح الورش سبعة أيام قبل الشروع في إنجاز أشغال البناء.

وتجدون رففته نماذج من التصاريح ورخصة البناء الآتفة الذكر.

معاينة المخالفات في مجال البناء والتعمير

تتم عملية المعاينة الميدانية للمخالفة طبقاً للقوانين الجاري بها العمل في ميدان التعمير، وذلك وفق المسطرة الآتية بعده :

(أ) تحرير محضر المعاينة من طرف ضابط للشرطة القضائية أو المأمور الذي يعتمده الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الجماعي المختص للقيام بهذه المهمة، يحترم في إعداد الشكليات المنصوص عليها خاصة في قانون المسطرة الجنائية.

وإذا تعلق الأمر بمخالفات مرتكبة داخل المحلات المعتمرة، يكلف عامل العمالة أو الإقليم السلطة الإدارية المحلية بتوجيه طلب فوري إلى النيابة العامة قصد استصدار أمر إلى الضابطة القضائية للحضور إلى مكان المخالفة وتحرير محضر في الموضوع.

(ب) تبليغ محضر المعاينة إلى كل من عامل العمالة أو الإقليم ورئيس المجلس الجماعي والمخالف، طبقاً لأحكام القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير. وإذا تعلق الأمر، بمخالفة منصوص عليها في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، يتم التبليغ أيضاً إلى وكيل الملك المختص.

بالنسبة لعامل العمالة أو الإقليم (قسم التعمير) أو رئيس مجلس الجماعة ومع مراعاة الاختصاص الموكول لمدير الوكالة الحضرية في مجال المراقبة، يتم تبليغ محضر المعاينة من تاريخ إثبات المخالفة وتحريره إلى مكتب الضبط بكل من العمالة أو الإقليم والجماعة، وذلك بواسطة محضر التبليغ (طيه نموذج منه)، يتم توقيعه من طرف ضابط الشرطة القضائية - إن اقتضى الأمر ذلك - أو المأمور المعين للمخالفة والموظف المكلف بمكتب الضبط. وبعد تسجيل محضر المعاينة وترقيمه، يحال فوراً إلى كل من رئيس قسم التعمير بالعمالة أو الإقليم تحت إشراف السلم الإداري ورئيس مجلس الجماعة، وذلك لمباشرة الإجراءات المتعلقة بعملية الهدم.

أما بالنسبة للمخالف فبمجرد تسجيل وتوصيف المخالفة يتم تبليغه شخصياً أو بطريقة قانونية بمحضر المعاينة عن المخالفة المرتكبة من قبل المأمور المكلف بمعاينة البناء والتعمير، مقابل وصل بالاستلام، وعند امتناع المخالف من تسلّم محضر المعاينة، توجه هذه الوثيقة الأخيرة مرفوقة بالإشعار بالامتناع عن التسلم إلى عامل العمالة أو الإقليم، ووكيل الملك لدى المحكمة المختصة، ورئيس مجلس الجماعة. وفي جميع الحالات، فإن الامتناع لا يحول دون إتمام الإجراءات القانونية والمسطرية.

تنفيذ عملية الهدم

(I) الهدم عن طريق قرار إداري

أ) استصدار القرار الإداري القاضي بالهدم : للتذكير وطبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير، يجوز للعامل من تلقاء نفسه أو بطلب من رئيس مجلس الجماعة المعني، أن يأمر بهدم جميع أو بعض البناء المخالف للضوابط المقررة، وذلك على أساس محضر معاينة المخالفة وشكاية يودعها رئيس المجلس الجماعي المعني لدى وكيل الملك المختص.

ووعيا بالخطورة التي قد تكتسبها المخالفات في مجال البناء والتعمير، يجب على رئيس المجلس الجماعي المعني أن يودع الشكوى السالفة الذكر لدى وكيل الملك المختص، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام تحتسب من تاريخ توصله بمحضر المعاينة، مع إشعار السلطة الإدارية المحلية بذلك.

وإذا امتنع رئيس المجلس الجماعي عن القيام بإيداع هذه الشكوى داخل الأجل المذكور، تم إشعار العامل من طرف السلطة الإدارية المحلية أو قسم التعمير بهذا الامتناع. وفي هذه الحالة، يمكن للعامل القيام بذلك بصفة تلقائية في إطار مسطرة الحلول، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 77 من الميثاق الجماعي ولأحكام المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة سلطة الحلول الذي نص صراحة، على إمكانية استصدار القرار، موضوع الحلول، في اليوم الرابع من تاريخ التماس رئيس المجلس الجماعي الوفاء بواجبه، وذلك إذا ما تعلق الأمر بحالة استعجال قصوى.

ب) وفي حالة استصدار الأمر بالهدم، بالإضافة لإشعار وكيل الملك المختص ورئيس الجماعة المعني بالأمر القاضي بالهدم (توجيه نسخة منه)، يبلغ هذا الأمر إلى المخالف مقابل الإشعار بالاستلام (طيه نموذج منه) بواسطة السلطة الإدارية المحلية عن طريق عون السلطة، أو عن طريق المفوض القضائي عند الاقتضاء، وذلك لتجاوز إشكالية التبليغ وما ينتج عنها من آثار ترجع بالأساس إلى غياب العناوين وأرقام المحلات وأسماء الأزقة والشوارع.

وعلاوة على بيانات المخالف ونوعية المخالفة، يجب أن يضمن في صلب الأمر بالهدم الأجل الممنوح للمخالف من أجل القيام بأشغال الهدم على أن لا يتعدى 30 يوما والذي يسري ابتداء من تاريخ تبليغ المخالف، وذلك وفق ما هو منصوص عليه قانونا.

وفي حالة امتناع المخالف من تلقي التبليغ بالإشعار بالمخالفة، يوجه محضر المخالفة رفقة الإشعار بالامتناع عن التسلم إلى وكيل الملك لدى المحكمة المختصة. وفي

جميع الأحوال ينبغي أن توضح للعامل أسباب عدم تبليغ الأمر القاضي بالهدم لبيتأتى له اتخاذ الإجراء المناسب.

(ج) إجراءات تنفيذ عملية الهدم : في حالة عدم إنجاز أشغال الهدم من طرف المخالف داخل الأجل السالف الذكر، يتولى عامل العمالة أو الإقليم المعني القيام بذلك على نفقة المخالف، وذلك في إطار لجنة الإشراف على عملية الهدم السالفة الذكر، والتي تتكون من :

- السلطة الإدارية المحلية أو من يمثلها، رئيسا ؛
- رئيس المجلس الجماعي أو من ينوب عنه ؛
- رئيس مجلس المقاطعة أو من ينوب عنه (الجماعات الحضرية التي يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة) ؛
- ضابط للشرطة القضائية ؛
- مهندس معماري أو مهندس مختص أو تقني عند الاقتضاء لدى الجماعة المعنية ؛
- ممثل المفنتشية الجهوية للتعمير ؛
- ممثل الوقاية المدنية ؛
- ممثل وكالة توزيع الماء والكهرباء أو الشركة المفوض لها هذا المرفق، عند الاقتضاء؛
- أعوان القوة العمومية المكلفين بحفظ النظام عند الاقتضاء.

ويمكن للجنة أن تستعين، عند الإقتضاء، بممثلين عن قسم التعمير (العمالة أو الإقليم) أو عن الوكالة الحضرية أو عن مندوبية الصحة أو كل إدارة أو شخص ترى فائدة في الاسترشاد برأيه.

وتجري عملية الهدم على النحو التالي :

1) قبل الشروع في إجراءات تنفيذ عملية الهدم، يجب أن تتأكد اللجنة من الشروط التالية:

- ❖ تحديد المنطقة أو العقار، حسب الحالة، موضوع الأمر بالهدم ؛
- ❖ وقف أشغال البناء ؛
- ❖ إخلاء المبنى موضوع المخالفة من شاغليه إن وجدوا، مع تحرير محضر بأسمائهم وأمتعتهم ؛
- ❖ تطويق المنطقة أو العقار، حسب الحالة ؛
- ❖ التوصيف التقني للعقار موضوع الأمر بالهدم، وذلك بالاستعانة عند الضرورة بذوي الخبرة (المهنيين المختصين في عملية الهدم : مقولة، مهندس معماري، مهندس مختص، تقني...) ؛

❖ تأمين منطقة الهدم من أجل حماية المشرفين على هذه العملية والآليات والمعدات المسخرة لهذا الغرض، والكل بمؤازرة القوة العمومية عند الاقتضاء.

(2) انطلاق عملية الهدم يتم وجوبا بمراعاة الشروط والإجراءات المذكورة أعلاه، وبعد إخبار النيابة العامة.

(3) انتهاء عملية الهدم بتحرير محضر الهدم، يتم توقيعه من طرف جميع أعضاء اللجنة السالفة الذكر وفق النموذج الموجود - طيه - وتوجه نسخة منه إلى النيابة العامة التي تلحقه بالملف المتضمن للشكاية المقدمة في الموضوع.

وفي الحالات التي لا يمكن فيها مباشرة عملية الهدم، يتم تحرير تقرير من لدن لجنة الإشراف على الهدم السالفة الذكر، موقع من طرف جميع أعضائها الحاضرين، يوجه في حينه إلى عامل العمالة أو الإقليم المعني، مضمن برأي صريح ومعلل بخصوص الصعوبات التي تعترض هذه العملية (حالة المساس بالأمن العمومي، ورود عصيان أو اعتداء من طرف المخالفين ومؤازريهم...)، وتلتمس بواسطته استصدار أمر عاملي بوقف التنفيذ إلى حين تلاشي الصعوبات، وإحالة تقرير اللجنة المشرفة على الهدم والأمر القاضي بوقف التنفيذ مؤقتا إلى النيابة العامة.

(د) الحالات الخاصة بالبناء والتجزئة غير القانوني المشيد فوق الملك العمومي

إذا بوشرت أشغال التجهيز أو البناء المقصود بها إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية، فوق ملك من الأملاك العامة من غير الحصول على الإذن الإداري المنصوص عليه في القوانين الجاري بها العمل، يوجه عامل العمالة أو الإقليم، فور توصله بمحضر المعاينة، أمرا بوقف الأشغال، يليه أمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا وبهدم الأبنية المقامة (المادة 71 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات).

وتفصي هذه الحالة إلى استصدار الأمر الرامي إلى الهدم، والذي يتضمن في صلبه أجل أسبوع ليقوم المخالف بتنفيذ ما هو مأمور به (إعادة الحالة إلى ما كانت عليه)، وإذا لم يمتثل داخل الأجل المضروب له، يقوم عامل العمالة أو الإقليم أو رئيس مجلس الجماعة بعملية الهدم على نفقة المخالف.

وتطبيقا لأحكام المادة 80 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، فإن إقامة أي بناء فوق الملك العمومي، يجيز للسلطة المحلية أن تقوم تلقائيا بهدمه على نفقة المخالف.

وفي هذه الحالات، تقوم السلطات المذكورة بعملية الهدم للبناء والتجزئة غير القانوني المشيد فوق الملك العمومي طبقا للمسطرة المتبعة أعلاه.

(II) الهدم بمقتضى حكم قضائي

إذا لم تتم عملية الهدم بموجب قرار إداري (الأمر بالهدم)، فإن المشرع قد نص في المادة 77 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير والمادة 68 من قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على إلزام المحكمة المختصة بإصدار حكم يقضي بهدم البناء والتجهيزات غير المرخصة، وذلك على نفقة المخالف.

وعند تطبيق مقتضيات المادة 77 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير، يجب على المخالف تنفيذ الهدم الذي أمرت به المحكمة في أجل 30 يوما يبتدئ من تاريخ تبليغ الحكم النهائي.

وإذا لم تنفذ عملية الهدم داخل الأجل المذكور أعلاه، يجوز للسلطة المحلية أن تقوم بتنفيذ هذا الإجراء، وذلك بعد انصرام 48 ساعة من توجيه الإصدار إلى المخالف. وتتم عمليتي تبليغ الإصدار والهدم وفق المسطرة والشروط المشار إليهما أعلاه.

(III) تغطية مصاريف أشغال الهدم

إذا امتنع المخالف عن إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، تقوم السلطة المعنية تلقائياً بمباشرة ذلك أو بواسطة من تعهد إليه بذلك، ويتحمل المخالف جميع النفقات التي يتم تحصيلها وفق الإجراءات والشروط المتبعة بالنسبة للجبايات المحلية.

وفي هذا الصدد، يتعين على رئيس مجلس الجماعة المعني، توجيه أمر بتحصيل إلى المخالف يتضمن جرداً بجميع النفقات المتعلقة بعملية الهدم لأداء ما في ذمته.

وإذا امتنع المخالف عن تغطية مصاريف أشغال الهدم، يوجه إليه إنذاراً يحرر بشأنه محضراً ينص فيه على الامتناع (نموذج منه) ومنح أجل (15) خمسة عشر يوماً للأداء، وبعد انقضائه وعدم حصول استيفاء واجب نفقة أشغال الهدم، يرفع الملف صحبة ما يفيد من مصاريف أشغال الهدم المنجزة إلى المحكمة المختصة لاتخاذ ما يلزم قانوناً.

❖ رخصة بناء ؛

❖ تصريح بداية أشغال الورش ؛

❖ تصريح نهاية أشغال البناء ومطابقتها ؛

❖ إشعار باستلام محضر المعاينة ؛

❖ محضر التبليغ ؛

❖ إشعار باستلام الأمر القاضي بالهدم ؛

❖ محضر بتنفيذ الأمر القاضي بالهدم.

نموذج رخصة بناء

.....
.....

المادة...: يجب قبل الشروع في الإنجاز وفتح الورش، إيداع بمقر الجماعة ما يلي :

- الوثائق التقنية اللازمة المتعلقة بالمبنى والتي يضعها المهندس المختص في البناء ؛
- تصريح بداية أشغال البناء، في ثلاث نظائر، موقع عليه من طرف المهندس المعماري المكلف بوضع تصور المشروع وتتبع انجازه.

كما يلزم القيام بما يلي:

- إشهار رخصة البناء وذلك بتعليق لوحة في مكان ظاهر من خارج الورش، تتضمن بشكل واضح، خصوصاً، رقم الرخصة وتاريخ تسليمها ؛
- وضع رهن إشارة أعوان الإدارة وباستمرار داخل الورش بالإضافة إلى التصاميم المعمارية موضوع رخصة البناء، الوثائق التقنية المتعلقة بمتانة المبنى (تصاميم الخرسانة المسلحة....).

المادة...: فور الانتهاء من انجاز الأشغال يجب إيداع تصريح نهاية الأشغال، في ثلاث نظائر، يشهد فيه المهندس المعماري المكلف بالمشروع بمطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها ولبيانات رخصة البناء وكذا لقواعد الصنعة.

نموذج
تصريح بداية أشغال الورش⁽¹⁾
رقم.....

رخصة البناء رقم.....بتاريخ.....
الاسم الكامل لصاحب التصريح:.....
رقم بطاقة التعريف الوطنية:.....مسلمة ب.....
العنوان الشخصي:.....
اسم المهندس المعماري:⁽²⁾.....
مقره المهني:.....
اسم المهندس المختص:⁽²⁾.....
مقره المهني:.....
اسم المقاول⁽²⁾.....
مقره المهني:.....
بيان الأشغال:.....
مكان الأشغال:.....

أصرح أن ورش البناء سيتم فتحه ابتداء من/...../.....

نشهد بصحة المعلومات المبينة أعلاه.

في.....بتاريخ...../...../.....

توقيع المهندس المختص

توقيع المهندس المعماري

توقيع صاحب الشأن

(1) يقدم التصريح في 3 نظائر إلى الجماعة المعنية.
(2) في الحالة التي تكون فيه الإستعانة واجبة بهذا المهني.

نموذج
تصريح نهاية أشغال البناء و مطابقتها (1)
رقم.....

رخصة البناء رقم..... بتاريخ.....
الاسم الكامل لصاحب التصريح :
رقم بطاقة التعريف الوطنية:.....
العنوان الشخصي:.....
اسم المهندس المعماري: (2).....
مقره المهني:.....
اسم المهندس المختص: (2).....
مقره المهني:.....
اسم المقاول (2).....
مقره المهني:.....
بيان الأشغال:.....
مكان
الأشغال:.....

أصرح أن ورش البناء قد تم الانتهاء منه منذ...../...../..... وأن الأشغال المنجزة
مطابقة للتصاميم المصادق عليها وليبانات رخصة البناء وكذا لقواعد الصنعة.

نشهد بصحة المعلومات المبينة أعلاه.

في..... بتاريخ...../...../.....

توقيع المهندس المختص

توقيع المهندس المعماري

توقيع صاحب الشأن

(1) يقدم التصريح في 3 نظائر إلى الجماعة المعنية.
(2) في الحالة التي تكون فيه الإستعانة واجبة بهذا المهني.

نموذج

إشعار باستلام محضر المعاينة

..... : عمالة / إقليم
..... : دائرة
..... : قيادة
..... : جماعة

بمقتضى القوانين الجاري بها العمل :

.....بتاريخ..... قمنا يوم

بتبليغ محضر المعاينة، للمخالف :

..... السيد(ة)

..... الساكن (ة)

..... الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم

الذي أمضى معنا (1) أو وضع بصمته أو امتنع عن الإمضاء على هذه الوثيقة.

إمضاء العون المكلف بالمعاينة

إمضاء أو بصمة (2) المخالف(ة)

(2)/(1) : يشطب على مالا فائدة فيه.

نموذج محضر التبليغ

..... عمالة / إقليم :
..... دائرة :
..... قيادة :
..... جماعة :

بمقتضى محضر المعاينة الصادر عن المأمور المكلف بالمعاينة تحت عدد..... بتاريخ
ضد:

..... السيد(ة)
..... الساكن (ة)
..... الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم

..... يسلم بواسطة هذا الإجراء المحضر المذكور إلى السيد (ة)
..... (1) المكلف بمكتب الضبط بالعمالة / الإقليم
..... ويلتمس إحالته عاجلا على قسم التعمير بالعمالة / الإقليم
..... (2) المكلف بمكتب الضبط الجماعة الحضرية / القروية
..... ويلتمس إحالته عاجلا على رئيس المجلس الجماعي

إمضاء مأمور المعاينة

إمضاء المكلف بمكتب الضبط
بالعمالة / الإقليم

نموذج

إشعار باستلام الأمر القاضي بالهدم

..... : عمالة / إقليم :

..... : دائرة

..... : قيادة

..... : جماعة

بمقتضى الأمر الصادر عن عامل العمالة / الإقليم تحت عدد بتاريخ

القاضي ب.....

قمنا يوم..... بتاريخ.....

بتبليغ الأمر المذكور أعلاه، للمخالف

السيد (ة)

الساكن (ة)

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم

الذي أمضى معنا (1) أو وضع بصمته أو امتنع عن الإمضاء على هذه الوثيقة.

إمضاء العون المكلف بالمعاينة

إمضاء أو بصمة (2) المخالف(ة)

(1)/(2) : يشطب على مالا فائدة فيه.

نموذج

محضر بتنفيذ الأمر القاضي بالهدم

..... عمالة / إقليم :
..... دائرة :
..... قيادة :
..... جماعة :

..... بناء على الأمر العاملي تحت عدد بتاريخ
..... في المخالفة
..... والقاضي ب
..... انتقلت اللجنة المشرفة على الهدم المكونة من

..... إلى مكان المخالفة
..... لتنفيذ الأمر المشار إليه أعلاه.

..... وبعد ما نودي على المخالف السيد(ة)
..... الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم
..... الساكن(ة) برقم
..... تلي على المخالف أو المخالفين نص الأمر الذي شرع في تنفيذه حيث:

..... وانتهت عملية التنفيذ على الساعة من يوم السنة
..... ملاحظات

الإمضاءات :