

## عرض حول الأعوان المكلفين ببعض مهام الشرطة القضائية بقطاع التعمير والبناء

### محاور العرض

- أهم النصوص القانونية ؛
- الأعوان المكلفون ببعض مهام الشرطة القضائية بقطاع التعمير والبناء؛
- ظروف تكوين وتأهيل الموارد البشرية المكلفين بمهام الشرطة القضائية؛
- شروط ومعايير اختيارها وتعيينها وترقيتها؛
- المشاكل والإكراهات التي تواجه أعوان المراقبة؛
- التدابير المقترحة لتطوير أداء أعوان المراقبة .

### 1- أهم النصوص القانونية المنظمة لإجراءات المراقبة

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسع نطاق العمارات القروية ؛
- الظهير بمثابة قانون الصادر بتاريخ 10 شتنبر 1993 المحدث للوكالات الحضرية ؛
- القانون رقم 16-89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية ؛
- القانون رقم 30-93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين؛
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما تم تغييره وتتميمه.
- مناشير وزارة الداخلية رقم: 7 بتاريخ 22 يناير 1993 و 14 بتاريخ 14 فبراير 1993 و 28 بتاريخ 28 مارس 1993؛ المتعلقة بتعيين الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات المتعلقة بالمباني والتجزئات العقارية ؛
- الدورية رقم 61 بتاريخ 28 مارس 1994 المتعلقة بنظام زجر المخالفات في ميدان التعمير ؛
- الدورية رقم 157 بتاريخ 16 مارس 1995 المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير؛
- الدورية رقم 45 بتاريخ 22 يناير 1996 المتعلقة بمراقبة أوراش البناء؛
- الدورية المشتركة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان رقم 2259/127 بتاريخ 27 أغسطس 2002 حول الحد من انتشار البناء غير القانوني ؛
- الدورية المشتركة الثلاثية بين وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية رقم 11525/2757/468 بتاريخ 11 يوليوز 2003 حول تفعيل آليات المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير ؛
- الدورية المشتركة الثلاثية بين وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة الإسكان والتعمير والتنمية المجالية عدد 2911 بتاريخ 12 ماي 2008 حول تفعيل المقتضيات القانونية المتعلقة بمراقبة التعمير والبناء.

## 2- الأعران المكلفون ببعض مهام الشرطة القضائية بقطاع التعمير والبناء

- وفقا للمادة 64 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والمادة 66 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذا المادة 11 من الظهير رقم 1-93-51 الصادر في 10 شتنبر 1993 معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، يقوم بمزاولة مهام الشرطة القضائية إلى جانب ضباط الشرطة القضائية، المأمورون المكلفون بمعاينة المخالفات وهم :
- موظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك من طرف رؤساء المجالس الجماعية ؛
  - الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة ؛
  - موظفو الدولة المعتمدون من طرف الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمورية؛
  - كل خبير أو مهندس معماري مكلف بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة أو إدارة التعمير؛
  - مأمورو هيئة المحلفين التابعون للوكالات الحضرية وفقا للقوانين المحدثة لهذه المؤسسات.

## 3- ظروف تكوين وتأهيل الموارد في ميدان مراقبة وزجر المخالفات

- تقتصر جهود تكوين وتأهيل الأعران المكلفين ببعض مهام الشرطة القضائية العاملين تحت مسؤولية أو وصاية وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة على ما يلي :
- وضع دليل لمساطر التعمير بما فيها مساطر المراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء وتعميمه على المديرين المحليين؛
  - تأطير دورات تكوينية محلية يبادر إلى برمجتها بعض عمال العمالات والأقاليم ؛
  - تعاقد الوكالات الحضرية مع بعض مكاتب الدراسات المختصة في التكوين لتأطير دورات تكوينية في الموضوع.

## 4- شروط ومعايير اختيارها وتعيينها وترقيتها

- في غياب جهاز موحد يتوزع أعران المراقبة إلى فئات مختلفة من الموظفين ويخضعون في تعيينهم وترقيتهم وتكوينهم لما يخضع لهم باقي الموظفين العموميين طبقا للنظام الأساسي العام للوظيفة العمومية وكذا للأنظمة الأساسية الخاصة ببعض فئات الموظفين بما فيها الأنظمة الأساسية المؤقتة الجاري بها العمل بالوكالات الحضرية .

غير أن بعض الموظفين والمستخدمين المنتمين إلى هذه الفئات يخضعون عند تكليفهم ببعض مهام الشرطة القضائية في مجال التعمير والبناء وفقا لما تنص عليه قوانين التعمير والنصوص الصادرة بتنفيذها لمجموعة من الشروط والمعايير الخاصة.

وفي هذا الإطار يمكن التمييز بين الأعران التابعين للدولة والأعران التابعين للجماعات المحلية وكذا لهأموري هيئة المحلفين التابعين للوكالات الحضرية :

## بالنسبة لأعران الدولة ويشملون :

- الموظفون التابعين لإدارة التعمير والمكلفين بهذه المهمة ؛
- موظفي الدولة المعتمدين من طرف الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه الأمورية؛
- كل خبير أو مهندس معماري مكلف بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة أو إدارة التعمير؛

ويعين هؤلاء بقرار من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وتخول لهم بطاقة خاصة ويخضعون لأداء اليمين القانونية أمام المحكمة التي يزاولون مهامهم بدائرة نفوذها الترابي.

**بالنسبة لأعوان الجماعات المحلية ويشملون** موظفي الجماعات المكلفين بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك من طرف رؤساء المجالس الجماعية ، ويعتمدون من طرف من طرف رؤساء المجالس الجماعية التي يزاولون مهامهم داخل ترابها ويتولون القيام بجميع الإجراءات اللازمة لذلك وفقا لما ينص عليه منشور وزير الداخلية رقم 14 بتاريخ 11 فبراير 1993 .

**بالنسبة لمأموري هيئة المحلفين التابعين للوكالات الحضرية** ويعتمدون من قبل مديري الوكالات الحضرية وفقا للقوانين المحدثه لهذه المؤسسات ويقومون بمعاينة المخالفات وتحرير محاضر بشأنها تبعت من قبل مديري هذه الوكالات إلى السلطات الإدارية والقضائية المختصة وذلك وفق الإجراءات والتدابير المنصوص عليها في القانونين رقم 25.90 و 12.90 المتعلقين على التوالي بالتجزئات والمجموعات السكانية وتقسيم العقارات وبالتعمير .

ويشترط في مجموع هؤلاء الأعوان بمختلف فئاتهم الشروط التالية :

- أن يكونوا من بين فئات المهندسين المعماريين والمهندسين والحضريين والتقنيين والتقنيين المختصين ومسيري الأشغال وغيرهم من الاطر المؤهلة للقيام بهذه المهمة ؛
- أن يتصفوا بالاستقامة والكفاءة المهنية ؛
- أن يكونوا مستقرين بالمصالح المعنية.

## 5- حول مدى كفاية الموارد البشرية في ميدان مراقبة وزجر المخالفات

كما سبقت الإشارة إلى ذلك يتوزع الأعوان المكلفون بمعاينة وإثبات المخالفات إلى نوعين : أعوان تابعون للجماعات المحلية ومعتمدون أو مفوض لهم بالقيام بهذه المهمة من قبل رؤساء المجالس الجماعية ويخضعون في مزاولتهم لهذه المهام لوصاية وزارة الداخلية مما يتعذر معه على هذه الوزارة أن تحصي أعدادهم او تواكب أداءهم وكذا تقدير مستوى النقص الكمي أو الكيفي في مواردهم.

وعليه سوف نقتصر على إعطاء بعض المعطيات المتعلقة بالأعوان الخاضعين في مزولة مهامهم لوزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة والمؤسسات الخاضعة لوصايتها.

لذلك فقد تمكنت مصالح الوزارة المعنية من إحصاء وتتبع ما مجموعه 789 عونا موزعين على 643 بالوكالات الحضرية و146 بالمفتشيات الجهوية.

وحول انتشارهم الترابي يمكن تقديم النموذج التالي :

43	11	وكالة الحسيمة	تازة الحسيمة تاونات
	32	وكالة تازة	
	0	المفتشية	
71	41	وكالة مكناس	مكناس تافيلت
	7	وكالة خنيفرة	
	5	وكالة الرشيدية	
	18	المفتشية	
31	16	وكالة وجدة	الجهة الشرقية
	11	وكالة الناظور	
	4	المفتشية	
41	22	وكالة العيون	جهة العيون بوجدور الساقية الحمراء
	19	المفتشية	
23	14	الوكالة	جهة كلميم السمارة
	9	المفتشية	
34	8	وكالة الجديدة	دكالة عبدة
	18	وكالة أسفي	
	8	المفتشية	
25	21	الوكالة	الشاوية ورديفة
	4	المفتشية	
15	7	الوكالة	واد الذهب الكويرة
	8	المفتشية	

78	58	الوكالة	جهة الدار البيضاء
	20	المفتشية	
59	44	الوكالة	الرباط سلا زمور زعير
	15	المفتشية	
75	4	وكالة الصويرة	مراكش تانسيفت الحوز
	63	وكالة مراكش	
	4	وكالة القلعة	
64	39	وكالة طنجة	جهة طنجة تطوان
	23	وكالة تطوان	
47	2	المفتشية	جهة الغرب الشراردة بني احسن
	47	الوكالة	
44	0	المفتشية	جهة تادلة ازيلال
	37	الوكالة	
53	7	المفتشية	جهة فاس بولمان
	47	الوكالة	
62	6	المفتشية	جهو سوس ماسة درعة
	35	الوكالة	
	5	وكالة وارزات	
	22	المفتشية	

وإذا ما تم استحضار الأرقام الرسمية في ميدان إنتاج السكن والتي تؤكد أن الوكالات الحضرية تدرس ما يناهز 100.000 مشروع أي مراقب واحد لأزيد من 100 مشروع مرخص ناهيك عن البناء غير المرخص والبناء الصفيحي.

وباستحضار عدد الجماعات المحلية فإن كل مراقب مطالب بالإضطلاع بمهام المراقبة في حوالي جماعتين.

## 6- المشاكل والإكراهات التي تواجه أعوان المراقبة

يواجه الأعوان المكلفون ببعض مهام الشرطة القضائية في ميدان التعمير والبناء مجموعة من المشاكل والإكراهات في أدائهم بعضها ذو طبيعة لوجيستكية وبعضها الآخر له طابع قانوني ومسطري

**الإكراهات القانونية والمسطرية ومنها:**

- ضعف التدابير المتعلقة بالمراقبة التقنية ؛
- ضعف ضمانات الحماية القانونية للمكلفين بالمراقبة وغياب التحفيزات الضرورية؛

- عدم وضوح المقترضات الخاصة بالانتهاكات الجماعية للمجال العمراني التي تشكلها جرائم دور الصفيح والبناء العشوائي باستثناء مقترضات التقسيم العشوائي والتجزئي السري ؛
- تعدد الأطراف المتدخلة في مجال المراقبة وتداخل المسؤولين وما يمكن أن ينجم عن ذلك من تداخل وتداخل من القيام بالواجب .
- ازدواجية مسطرة المراقبة بين الإداري والقضائي وارتهاج بعض أجزاء المسطرة القضائية لبعض تدابير المسطرة الإدارية ؛
- محدودية نطاق تجريم الانتهاكات الخطيرة وعدم ردعية العقوبات المنصوص عليها وعدم تناسبها مع خطورة الأفعال المرتكبة، وتحول بعضها إلى أداة لتحسين المخالفات وتبويضها؛
- تعارض بعض حالات القسمة القضائية عندما يتم اللجوء إليها كمرجع لعدم تطبيق مقترضات قانون 25.90 فيما يخص تقسيم العقارات.
- ضعف الموارد البشرية من حيث العدد ومن حيث التكوين والتأهيل في المجال القانوني والتقني اللازمين للقيام بالمراقبة؛
- ضعف التنسيق بين السلطات المختصة خصوصا بين الإدارات المتدخلة من جهة وبين هذه الأخيرة والنيابة العامة فيما يخص ممارسة رقابة على تحرير المحاضر وإحالتها وفقا للشكليات والأجال المحددة ؛
- صعوبة ولوج الأوراش خصوصا في المحلات المعتمرة .
- تردد بعض الموظفين والموظفات القيام بزيارة الأوراش في غياب تأمين حماية قانونية كافية وفي غياب مؤازرة من القوة العمومية أو ممثل النيابة العامة؛
- صعوبة الحصول على المعلومات الضرورية لتعبئة المحاضر وفقا للشكليات المطلوبة وغياب التنسيق مع أعوان السلطة القريبين من مواقع الأوراش المخالفة مع المكلفين بالمراقبة ؛
- عدم تفعيل بعض رؤساء المجالس الجماعية لإجراءات تحريك المتابعة القضائية
- الانزلاقات في استعمال الصلاحيات القانونية المرتبطة بالتدبير الحضري ومراقبة الأوراش ؛
- عدم تفعيل السلطة المحلية لأوامر هدم الخروقات وتنفيذها؛
- انتقائية وموسمية عمليات المراقبة ؛
- عدم الحكم بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة بدون إذن سابق والاكتفاء بتوقيع الحد الأدنى من الغرامات، وشيوع النزوع إلى ظروف التخفيف؛
- تفشي حالات تسليم الشهادة الإدارية المنصوص عليها في المادتين 35 و61 من قانون 25.90 المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات في مناطق تستوجب الحصول على إذن بالتقسيم وأحيانا الإذن بالتجزئي، مما أفرز تقسيمات عشوائية بتراخيص إدارية غير قانونية يعتمد عليها العدول والموثقون والمحافظون على الأملاك العقارية ومأمورو مصلحة التسجيل في تحرير وتلقي وتسجيل العقود المتعلقة بعمليات البيع والقسمة المشار إليها في المادة 58 من قانون 25.90.

#### 7- التدابير المقترحة لتطوير أداء أعوان المراقبة

- لتجاوز هذه الصعوبات وبهدف تحديث منظومة المراقبة فقد تم بتعاون بين وزارة العدل والحريات ووزارة الداخلية إعداد مشروع قانون رقم 66.12 يتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء يتضمن مجموعة من المقترضات التي تهدف إلى تفعيل آليات المراقبة وتدعيم الطبيعة الردعية للزجر ضمن مسعى إرادي لـ :
- التعامل الصارم مع الخروقات داخل الأوراش المرخصة ؛
- التصدي الحازم لخروقات الجسيمة في الأوراش غير المرخصة؛

- التعاطي الاستباقي والوقائي لمعالجة شمولية لأسباب إنتاج المخالفات والمواكبة الميدانية للأوراش المفتوحة.

ويرتكز هذا المشروع على مبادئ توحيد المتدخلين وتبسيط المساطر واختزالها وتأمين النجاعة والقرب والصرامة في مواجهة أي خروقات جارية أو محتملة.

**توحيد وتبسيط مسطرة المراقبة المنصوص عليها في كل من القانونين رقم 12.90 و 25.90** المتعلقين، على التوالي بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذا في الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، بالإضافة إلى القوانين ذات الصلة وخاصة تلك المتعلقة بإحداث الوكالات الحضرية، بغية تسهيل فهمها وضمان حسن تطبيقها.

**تقوية صلاحيات المراقبين** وتخولهم صفة ضابط الشرطة القضائية للقيام بمهمة إصدار الأمر بإيقاف الأشغال وحجز مواد ومعدات البناء عند الاقتضاء، ووضع الأختام على الورش في حالة عدم الامتثال.

### تشديد العقوبات

- إقرار عقوبة سالبة للحرية لبعض الجرائم وخصوصا في حالة العود والاستئناف وكذا في بعض الجرائم الجسيمة؛
- إقرار مسطرة خاصة بتقنين الهدم سواء في حالة البناء فوق الملك العمومي أو خارجه؛
- تجريم الأعمال المخالفة الصادرة عن المهنيين المكلفين بتحرير وتلقي وتسجيل العقود؛

### إقرار المسؤولية عن الأخطاء المهنية

- إقرار المسؤولية الجنائية للفاعلين الأصليين أو المساهمين أو المشاركين في ارتكاب خروقات التعمير والبناء بالنسبة لكل من يثبت تواطؤه مع المخالفين أو تسترته عليهم؛
- إحداث دفتر للورش يكون بمثابة آلية لضبط عملية فتح الورش وإغلاقه داخل الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها بالنسبة للبناء، وفي مجموع التراب الوطني فيما يتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية والبنائيات المفتوحة للعموم.

وعلى صعيد يمكن اقتراح ما يلي:

- وضع جميع المراقبين تحت مسؤولية جهة إدارية واحدة؛
- وضع قاعدة معطيات بلائحة جميع المراقبين المزاولين لمهامهم؛
- وضع مخطط مديري لتكوينهم وتأهيلهم.