وزارة الداخلية

وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

إلى السيدات والسادة:

- ولاة الجهات وعمال العمالات وعمالات المقاطعات وأقاليم المملكة ؛
- العامل المدير العام للوكالة الحضرية للدار البيضاء؛
- رؤساء مجالس الجماعات ؛
- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني ؛
- مديري الوكالات الحضرية.

الموضوع : دورية مشتركة رقم 7.22 بشأن اقتراح تعيين مراقبين في مجال التعمير والبناء وتنسيق وتتبع عمليات المراقبة.

المرفقات : **دليل مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء.**

سلام تام بوجود مولانا الإمام دام له النصر والتمكين؛

وبعد، وكما تعلمون، فقد توخى القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، والذي يعتبر بمثابة مراجعة جزئية لثلاثة قوانين، تتمثل في كل من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذا الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، تحقيق مجموعة من الأهداف، يتمثل أهمها فيما يلي:

- ✓ تحديد وتوضيح المسؤوليات من خلال التمييز بين مهمة ترخيص مشاريع البناء والتجزيئ وتقسيم العقارات، ومهمة مراقبة تلك المشاريع ومعاينة المخالفات المرتكبة بشأنها، بما يمكن من ربط المسؤولية بالمحاسبة؛
- ✓ تحصين عمليات مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء بجعلها تحت الإشراف الوظيفي للنيابة العامة؛
- ✓ إقرار نوع من التوزان والتكامل بين البعد الوقائي لعملية المراقبة، من خلال إقرار دفتر الورش كآلية استباقية لتجاوز المخالفة وضمان سير الورش وفق التصاميم والوثائق المرخصة، وبين بعدها الزجري عبر رفع منسوب العقوبات بما يضمن إكسابها لقوة ردعية تنأى بالمخالف عن ارتكاب المخالفة؛
- ✓ توضيح مسؤوليات المهنيين المتدخلين بالورش لضمان حسن تنفيذ الأشغال وفق التصاميم والوثائق المرخصة.

ومن هذا الأساس، ترمي هذه الدورية إلى استكمال تنزيل منظومة مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، بما يمكن تحقيق الأهداف والغايات المبررة لإصدارها، وذلك من خلال اتخاذ الإجراءات التالية:

أولا: اقتراح تعيين مراقبين في مجال التعمير والبناء تابعين للوالي أو للعامل أو للمفتشيات الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني:

استحضارا لأهمية المراقبة في تكريس وجوب الحرص على اتساق البناء والتعمير مع المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وانطلاقا من تعدد المهام الوظيفية لرجال السلطة فضلا عما أنيط بهم من اختصاصات في هذا المجال بصفتهم ضباطا للشرطة القضائية، فقد نص المشرع على تعيين مراقبي التعمير تخول لهم الصفة الضبطية، ويمنحون صلاحيات مهمة في مجال مراقبة وزجر المخالفات، تتمثل في صلاحية إصدار أوامر فورية بإيقاف الأشغال وحجز المعدات وأدوات ومواد البناء وإغلاق الأوراش ووضع الأختام عليها، وبإنهاء المخالفات .

وتنزيلا لهذا الدور الهام والجوهري، نص المرسوم رقم 2.19.409 الصادر بتاريخ 8 أكتوبر 2019 المتعلق بتحديد كيفيات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء على الشروط الواجب توافرها في الموظفين المقترحين لممارسة مهمة مراقب في التعمير والبناء، وكيفيات ممارستهم لمهامهم.

وكما هو معلوم يتعين على هؤلاء المراقبين القيام إما تلقائيا أو بعد إبلاغهم من طرف الجهات المختصة قانونا، بمهام المراقبة بكيفية دائمة ويقظة داخل النطاق الترابي المحدد لهم في قرار تعيينهم، والعمل على مراقبة أوراش المشاريع بكيفية مستمرة، لضبط المخالفات في مجال التعمير والبناء في إبانها، واتخاذ الإجراءات اللازمة في حق المخالفين، وذلك وفق نماذج الوثائق المتعلقة بمراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء، الملحقة بالقرار المشترك لوزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 792.22 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 7091 بتاريخ 16 ماي 2022.

هذا، وغير خاف عنكم، أنه يجب أن يراعى في اختيار الموظفين المؤهلين للقيام بمهمة المراقبة في مجال التعمير والبناء، والذين بوأهم القانون مكانة متميزة من خلال تخويلهم صفة ضابط للشرطة القضائية، فضلا عن استقامتهم وكفاءتهم المهنية والبدنية، واستقرارهم بالمصالح التي يعملون بها، **توفرهم على أحد الشروط التالية:**

- ✓ دبلوم يخول الولوج للسلم 10 على الأقل، مع التوفر على أقدمية 4 سنوات من الخدمة الفعلية؛
- ✓ دبلوم تقني متخصص في مجال التعمير والبناء أو الهندسة المعمارية أو المدنية أو الطبوغرافية أو رسم البناء، مع التوفر على أقدمية 4 سنوات من الخدمة الفعلية؛
- ✓ دبلوم يخول الولوج إلى السلم 8 على الأقل، مع التوفر على أقدمية 8 سنوات من الخدمة الفعلية.

ثانيا: تنسيق عمليات مر اقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء وتوحيد منهجية إعمالها

اعتبارا لتعدد المراقبين في مجال التعمير والبناء داخل النفوذ الترابي المحدد في نطاق تدخلهم بين ضباط الشرطة القضائية (القائد والباشا) الذين يزاولون مهام مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء داخل مجال اختصاصهم الترابي، وبين مراقبي التعمير التابعين للوالي أو العامل أو للمفتشيات الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني، وتمهيدا لإرساء منظومة رقمية مندمجة لكيفية إعمال وتنسيق وتتبع عمليات مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، فإنه يبقى من الرئيسي والملح وضع آلية تنسيقية لعمل المراقبة وكذا تيسير توحيد منهجيتها بما يضمن فعاليتها ونجاعتها من جهة، وتحصينها من موجبات زيغها عن جادة القوانين والأنظمة المؤطرة لها من جهة ثانية ، وذلك على النحو التالي:

أ- تنسيق عمليات مر اقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء:

تأسيسا على المهام الموكولة إليه، فإن قسم التعمير بالعمالة أو الإقليم يعتبر الوحدة الإدارية الأكثر أهلية لتنسيق عمليات مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، تحت إشراف السيد الكاتب العام للعمالة أو للإقليم.

وفي هذا الصدد، وبغرض ضمان أكبر قدر من الفعالية والنجاعة والتكاملية بين أدوار المراقبين، فإنه يتعين على هذه الوحدة الإدارية القيام بما يلي:

- حث مراقبي التعمير، تحت إشراف رؤسائهم، على موافاة القسم بنسخ من المساطر المنجزة بخصوص مخالفات التعمير والبناء، والعمل على مسك قاعدة معطيات محينة في هذا الشأن؛

- تتبع المساطر المنجزة بخصوص المخالفات المرتكبة بالنفوذ الترابي للعمالة أو الإقليم والحرص على ضرورة اتخاذ الجهات التي باشرتها، وكذا السلطات المحلية لكافة الإجراءات الرامية إلى استنفاذ مراحل المسطرة وإنهاء المخالفات التي تمت معاينتها؛

- التنسيق مع النيابة العامة المختصة بخصوص مآل مساطر مخالفات التعمير التي تمت موافاتها بها من طرف مراقبي التعمير؛

- مواكبة مراقبي التعمير في الاضطلاع بمهامهم، بتنسيق مع رؤسائهم، لاسيما فيما يتعلق بتقديم الاستشارات عند الاقتضاء، وتدارك النواقص الممكن تسجيلها بخصوص المساطر الزجرية التي تتم مباشرتها، ومواكبتهم بشأن توفير الإمكانيات اللوجستيكية للاضطلاع بمهام المراقبة وتيسير التنسيق مع السلطة المحلية؛

- رفع تقارير دورية إلى والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم بخصوص المخالفات التي لم يتم إنهاؤها واقتراح السبل الكفيلة لبلوغ الغاية المرجوة؛

- التنسيق مع مصالح الجماعات داخل النفوذ الترابي للعمالة أو الإقليم قصد العمل على تمكين مراقبي التعمير من الرخص والأذونات فور تسليمها، مع تمكينهم من حسابات فردية عبر المنصة الرقمية "Rokhas.ma" قصد الاطلاع على الوثائق والمستندات (الرخصة أو الإذن، التصاميم، صورة الموقع الجغرافي للمشروع...إلخ) المتعلقة بالمشاريع المرخصة داخل دائرة اختصاصهم؛

- إعداد برامج أسبوعية لمعاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء بتنسيق مع جميع المراقبين ورؤسائهم والسلطات المحلية المعنية وعرضها على أنظار السلطة الإقليمية للتأشير عليها. ولهذا الغرض، يتعين مد هؤلاء المراقبين **بدفاتر دوريات مختومة**، يضمنها كل مراقب المسار الذي اعتمده خلال جولته اليومية للمراقبة، وبالمخالفات التي وقف عليها، وكذا بتلك التي تبين له أنه تم إنهاؤها أو لم يتم ذلك؛

- بالنسبة لمراقبي التعمير التابعين للمفتشيات الجهوية، فإن المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني مطالبون بالقيام بالإجراءات المشار إليها أعلاه، وتنسيق عمليات المراقبة التي يقوم بها مراقبو التعمير التابعين لهم مع قسم التعمير بولاية الجهة التي تتواجد المفتشية الجهوية في دائرة اختصاصها الترابي؛

- التنسيق مع المصالح المركزية لوزارة الداخلية (الكتابة العامة /مديرية الشؤون القانونية والمنازعات) ولوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة (الكتابة العامة/ مديرية الشؤون القانونية /قطاع التعمير) بخصوص مختلف القضايا الإشكالية التي تثيرها مهام مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، علما أن هذه المصالح المركزية ستضطلع في إطار لجنة تتبع مشتركة بإيجاد حلول قانونية وعملية للإشكاليات المطروحة بتنسيق تام مع مختلف الجهات المتدخلة.

ب- توحيد منهجية مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء:

من أجل تيسير عملية المراقبة أعدت وزارة الداخلية "مديرية الشؤون القانونية والمنازعات" **دليلا عمليا** من أجل توضيح كيفية الإعمال القانوني لمنظومة مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، بما يمكن مراقبي التعمير من ضباط الشرطة القضائية، وكذا المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للمفتشيات الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني من إعمال مختلف الصلاحيات الموكولة إليهم في هذا المجال في اتفاق واتساق مع المقتضيات القانونية والتنظيمية والإجرائية التي سنها القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية كما تم تعديلها وتتميمها بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

وقد تطرق الدليل المذكور بشكل مفصل لمفهوم المخالفة في مجال التعمير والبناء ولمختلف الجهات المتدخلة في معاينتها. كما عالج بشكل دقيق وعملي **المسطرة الواجب اتباعها منذ معاينة المخالفات إلى حين تطهيرها بشكل تام**، وفق مبدأي التلقائية والديمومة.

وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم الاستناد عند إعداد نماذج المحاضر والأوامر بشكل حصري إلى القرار المشترك رقم 792.22 المذكور، والذي يعتبر نتيجة عمل مشترك وتنسيقي بين مديرية الشؤون القانونية والمنازعات بوزارة الداخلية ومديرية الشؤون القانونية (قطاع التعمير) بوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ورئاسة النيابة العامة، وذلك بغرض ضبط نماذج المحاضر والوثائق ذات الصلة بمنظومة مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، من أجل تحصينها قانونا، والحرص على خلوها من العيوب الجوهرية والشكلية التي يمكن للمخالف الاستناد إليها من أجل الطعن فيها أمام القضاء.

كما يجيب هذا الدليل على مجموع **الإشكاليات العملية** التي تم طرحها للنقاش من طرف رجال السلطة الممارسين أثناء تلقيهم للتكوين القانوني التخصصي في مجال التعمير والبناء تحت إشراف مصالح هذه الوزارة (مديرية الشؤون القانونية والمنازعات ومديرية الإدارة الترابية) وبتنسيق مع السلطة القضائية والوكالة القضائية للمملكة، من خلال **وضع خارطة طريق** من أجل تدبير محكم ومحصن لملف التعمير والبناء داخل نفوذهم الترابي.

وقد تم تصميمه بشكل عملي، ورقيا وعلى دعامة إلكترونية تمكن المتصفح من الاطلاع على كافة المساطر والإجراءات القانونية التي لها علاقة بموضوع الدليل، مع إمكانية تحميل نماذج وثائق قانونية (محاضر، أوامر، تقارير، مراسلات ....) ومعرفة المزيد من التفاصيل من خلال النقر على الكلمات ذات اللون المغاير التي تحيل مباشرة على النموذج أو المحتوى التفصيلي المراد تحميله.

هذا ونهيب بكم إلى:

- موافاة المصالح المركزية، داخل أجل أقصاه 20 غشت 2022، باقتراحات تعيين مراقبي التعمير، وفق الشروط التنظيمية الواردة بالمرسوم رقم 2.19.409 المذكور **(وزارة الداخلية/ الكتابة العامة /مديرية الشؤون القانونية والمنازعات بالنسبة للاقتراحات الصادرة عن السادة الولاة والعمال) و(وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة (الكتابة العامة / مديرية الشؤون القانونية /قطاع التعمير بالنسبة للاقتراحات الصادرة عن المفتشين الجهويين للتعميروالهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني)**؛
- التقيد بمقتضيات هذه الدورية وبالإجراءات المضمنة بها مع موافاة المصالح المركزية المذكورة أعلاه بتقارير حول مختلف الإشكاليات التي تعترض التفعيل الأمثل لمنظومة مراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، واقتراحاتكم من أجل تجاوز الإشكاليات المثارة.

والسلام./.

السيد وزير الداخلية

وزيـــر الداخليـــة

عـــبد الواقـــي لفتيـــت

السيدة وزيرة إعداد التراب الوطني

والتعميروالإسكان وسياسة المدينة

وزيرة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان وسياسة المدينة

إمضاء : فاطمة الزهراء المنصوري