



جماعة بني أنصار  
١٥٥٥ ١٠٦١  
COMMUNE BENI ENSAR

رخصة السكن و شهادة المطابقة

## مقدمة

يعتبر التعمير أسلوبا ناجعا لتدبير المدن، كما أنه أداة للتخطيط الحضري و ضبط المجال، و يعرف أيضا بكونه فن تهيئة المدن و تحسين الفضاءات. إلا أن هذا المجال أصبحت تعترضه عدة إكراهات تحول بينه وبين تحقيق ما يصبو إليه من غايات، من هنا ظهر الاهتمام بقضايا التعمير، نظرا لكثرة الإشكالات التي يطرحها المجال الحضري.

وفي هذا السياق نجد أن المشرع المغربي ينطلق من اعتبار التخطيط الحضري قاعدة أساسية للتعمير، يترجم توجهاتها من خلال إصداره لمجموعة من الوثائق التعميرية، بهدف فهم المحددات المتحركة في دينامية المجال الحضري، وتبعا لذلك تعتبر الأبنية التجزئات العقارية من أهم الأدوات التي تعتمد عليها السلطات المختصة في تجسيد وثائق التعمير. لذلك اهتم القانون منذ القدم بتنظيم البناء للحفاظ على النظام داخل المدن والقرى، والمشرع المغربي شأنه شأن باقي التشريعات الأخرى عمل على إصدار قوانين لتنظيم هذا القطاع، ومن أبرزها القانون 12-90 المتمم و المعدل بمقتضى قانون 66.12 وخاصة في ميدان البناء. فضلا عن تعزيز مراقبة السلطات العمومية من خلال عدة وسائل تتجلى في رخصة البناء و رخصة المطابقة.

ونظرا لاهمية هذه الرخص نجد أن المشرع نظمها في مجموعة من القوانين، حيث نجد القانون 12\_90، و القانون 25\_90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذا ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروي الواقع تعديلهم بموجب قانون 66.12، و ظهير 2 أكتوبر 1984 المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي. و مرسوم 24 ماي 2013 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير و التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات و النصوص الصادرة لتطبيقها .

كما نظمت رخصة السكن و شهادة المطابقة بواسطة مجموعة من المناشير و الدوريات والقرارات الجماعية، إلا أن هذه المناشير و الدوريات الصادرة عن السلطة التنظيمية ممثلة في الوزير الأول أو في السلطة الوصية على قطاع التعمير تتميز بقلتها و بكون أغلبها يصدر باللغة الفرنسية، وبالتالي ينضاف الفراغ التنظيمي إلى الفراغ التشريعي. كما أن الحديث عن رخصة السكن و شهادة المطابقة يقتضي منا ضرورة التطرق إلى مفهومها، فالمقصود برخصة السكن ذلك الإذن الإداري المسبق لمن يريد السكن في بناء معين و الذي تم تسليمه بعد التأكد من احترام البناء و التصاميم، أما المقصود بشهادة المطابقة فهي ذلك الترخيص الإداري المسبق لمن يريد استعمال البناء لغرض غير السكن ، و يسلم من طرف الجهات المختصة بعد التأكد من مطابقة البناء للتصميم. و يقصد بها أيضا مدى احترام المرخص لهم بالبناء لأحكام و مواصفات رخصة البناء الممنوحة.

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع المغربي لم يعرف هاتين الرخصتين لا في قانون التعمير 90\_12 المعدل بقانون 66.12 ولا في مرسوم 24 ماي 2013 ، و إنما ورد تعريفهما في دليل مساطر التعمير و الإسكان، و تتميز شهادة المطابقة بطابعها الإلزامي و بكونها رخصة إدارية إلى جانب كونها وسيلة رقابية . و عموما فإن الهدف من وراء فرض الحصول على هاتين الرخصتين يتجلى في التأكد من احترام مقتضيات رخصة البناء، و ضوابط التعمير وبالتالي الحيلولة دون حدوث انهيارات ناتجة عن الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة البناء.

إضافة إلى أنه أمام غياب مقتضى قانوني صريح يحدد مجال تطبيق كل منهما ، يجعل تحديده أمرا صعبا، لكن بالرجوع إلى المادة 55 من قانون التعمير فإن مجال تطبيق رخصة السكن في المجال الحضري يتحدد في العقار المخصص للسكن، في حين يتحدد مجال تطبيق شهادة المطابقة في العقار المعد لغرض آخر غير السكن.

و كما هو معلوم فإن الحصول على هاتين الرخصتين يمر بمجموعة من الإجراءات التي نظمها القانون و حدد السلطة المختصة بمنحها. و تكمن أهمية الموضوع النظرية في شتات

النصوص القانونية المنظمة لرخصة السكن و شهادة المطابقة، و عمليا على مستوى عدم مطابقة الأعمال المنجزة لما هو مرخص به، وبالتالي مخالفة ضوابط القانون.

وانطلاقا من هذه الأهمية فإن الموضوع يثير إشكالية مهمة تتجلى في إيجاد آلية فعالة لمكافحة و مناهضة كل أشكال المخالفات المتعلقة بهذا المجال، من خلال مؤسستي الضبط والزجر من جهة. ومن جهة أخرى مدى مساهمة هذه الرخص في محاربة البناء العشوائي و تلبية متطلبات المجتمع السوسيو ديمغرافية، ثم مدى إلزامية رخصة السكن و شهادة المطابقة على امتداد التراب الوطني الحضري و القروي.

من هنا نطرح التساؤل التالي: إلى أي حد ساهم الحصول على رخصة السكن و شهادة المطابقة في تنظيم عمليات البناء و احترام ضوابطه؟

للإجابة على ذلك، ارتأينا تقسيم الموضوع بشكل ثنائي إلى مبحثين:

**المطلب الأول: مساطر وإجراءات منح رخصة السكن وشهادة المطابقة**

**المطلب الثاني: الجهة المختصة لمنح رخصة السكن والجزاء المترتبة عن استعمال البناء دون الحصول عليها**

## المطلب الأول: مساطر وإجراءات منح رخصة السكن وشهادة المطابقة

إن رخصة السكن وشهادة المطابقة، كما تم تعريفهما سابقاً، يمكن أن يتداخلتا مع شواهد أخرى، لذا يجب تمييزهما في بداية الأمر عن باقي الرخص وخاصة رخصة التسوية<sup>1</sup>، قبل الخوض في شروط منح هذه الرخص 2.

### 1- تمييز رخصة السكن وشهادة المطابقة عما يشابههما

يمكن تعريف رخصة السكن وشهادة المطابقة على أنهما تلك الوثائق الإدارية التي تنتج العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة و البعدية أو اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء. وبعبارة أخرى هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز فعلاً حسب المواصفات و الأحكام الجاري بها العمل.

ذلك انه لا يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على رخصة البناء وشهادة المطابقة فهما بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيد من أجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي<sup>1</sup>.

وتختلف رخصة السكن وشهادة المطابقة، كما تم تعريفهما سابقاً، عن مثيلتهما من الرخص خاصة رخصة البناء، فهذه الأخيرة هي عبارة عن وثيقة إدارية في شكل قرار، يصدرها رئيس الجماعة يجيز من خلالها، الشروع في أشغال بناء جديد أو تغيير بناء قائم بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية وتلك الواردة في وثائق التعمير. ومن مستجدات قانون 66-19 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير، ضرورة الحصول على هذه الرخصة عند كل تغيير يهم واجهة البناية كيفما كانت طبيعته. وتعتبر هذه الرخصة أساس باقي الرخص، إذ على أساسها يتم مقارنة البناء من أجل منح رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

كما تختلف الوثيقتين السالفتين الذكر عن رخصة التسوية إذ هي عبارة عن وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها خارج المقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بقواعد التعمير.

<sup>1</sup> دردوري زوليفة: النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، رسالة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، 2013-2014، ص. 10.

غير أن الحصول على هذه الرخصة لا يمكنه إعفاء المخالف من العقوبات القانونية<sup>2</sup>. ووجه الخلاف بين هاتين الرخصتين ورخصة السكن وشهادة المطابقة يكمن في أن التسوية تخص البناءات الغير القانونية، وعند منح التسوية من طرف الجهاز المختص بعد موافقة الوكالة الحضرية فهي تحل محل رخصة السكن وشهادة المطابقة.

وتتميز رخصة البناء وشهادة المطابقة كغيرها من الوثائق العمرانية بمجموعة من الخصائص و الميزات نلخصها فيما يلي:

- طابع الإلزامية: هما إلزاميتان رغم أنهما لا تتحركا إلا برغبة و طلب حائز البناء ، إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارهما و إلا تقرر معاقبتهم؛
- وثيقتين إداريتين: ذلك أن هاذين الوثيقتين لا يمكن منحها إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الرخص وإلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص؛
- رخص إدارية: ذلك أنهما تسمحان للباقي المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار و استغلاله في الغرض الذي شيد من أجله ، سواء تمثل في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا؛
- آليات رقابية: فهما عبارة عن آلية من آليات الرقابة البعدية، فالرقابة البعدية تكمن في دور الإدارة في مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق ممارسة سلطة معاينة الأشغال.

## 2- شروط منح رخصة السكن وشهادة المطابقة

إن منح رخصة السكن و شهادة المطابقة يخضع لنوع من الدقة نظرا للدور الكبير الذي تلعبه هاتين الوثيقتين، وبالتالي حاول المشرع وضع شروط وضوابط محددة من أجل الحصول على هاتين الوثيقتين سواء في المواد من 55 إلى 58 من قانون التعمير 12.90 المعدل و المتمم بمقتضى 66.12 ، و في الباب الرابع من مرسوم رقم 2.13.424 صادر في رجب 1434 الموافق ل 24 ماي 2013 بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية و المجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها ، وكذا في بعض النصوص الأخرى.

<sup>2</sup> عبد اللاوي عبد الكريم: شهادة المطابقة: التسوية الشاملة للبناءات الغير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها، فضاء القانون العام، <http://www.espacepublic.com/>، 2018-01-11.

فبالرجوع إلى المادة 55 من قانون التعمير نجدها قد أكدت على ضرورة الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة و أحالت إلى المرسوم التنظيمي الذي سيحدد كيفية الحصول عليها، غير أن هذا المرسوم لم يخرج إلى حيز الوجود إلا في سنة 2013، وبالتالي فقد عرفت هذه الوثيقة نوعا من الشغور فيما يخص مسطرة منحها رغم أن المادة 55 من قانون التعمير أشارت إلى ضرورة الطلب وتصريح بانتهاء الأشغال إلا أنها لم تدقق في محتويات هذا الطلب والجهات المتدخلة في دراسته وغير ذلك من الأمور<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للمرسوم التنظيمي، فقد خصص الباب الرابع منه لرخصة السكن وشهادة المطابقة والذي تضمن الإجراءات المسطرية التي ينبغي اتباعها للحصول على هذه الشهادة، ففيما يخص هذه الإجراءات، نجد أنه يتعين على الراغب في الحصول على هذه الشهادة إيداع ملف طلب لدى مكتب ضبط الجماعة المعنية أو لدى مكتب ضبط الشباك الوحيد لرخصة التعمير في حالة وجوده، ويجب أن يتضمن هذا الملف الوثائق التالية:

- طلب بمثابة تصريح بانتهاء الأشغال موجه من لدن صاحب الشأن إلى رئيس المجلس الجماعي؛

- شهادة مطابقة الأشغال مسلمة من طرف المصالح المختصة في مجال الإتصالات السلكية واللاسلكية، كما في الحالات المقررة بموجب القانون والأنظمة الجاري بها العمل في هذا الميدان.

يتضح مما سبق أن طالب الرخصة ملزم بتقديم تصريح بنهاية الأشغال سيضمنه في الملف المذكور، هذا التصريح يشوبه الغموض في بعض الجوانب حيث لم تحدد المدة التي يجب التصريح بها بنهاية الأشغال، ولم يتم الإشارة إلى جزاء عدم الوفاء بالتصريح المذكور.

وتجدر الإشارة إلى مذكرة مشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة الإسكان والتعمير ووزارة العدل صادرة في 12 ماي 2008 قد حددت مميزات التصريح المذكور بعدما كانت طريقة صياغته تطرح العديد من المشاكل. وبعد تقديم هذه الوثائق تأتي مرحلة أخرى، هي مرحلة معاينة الأشغال، وتقتضي هذه المعاينة التأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع التصاميم المعمارية والتقنية، وكذا البيانات المتضمنة لرخصة البناء، وتتم المعاينة من طرف لجنة مكونة من ممثل العمالة أو الإقليم أو الجماعة، بالإضافة إلى هؤلاء يمكن لرئيس الجماعة دعوة كل شخص على سبيل الإسترشاد أو يرى فائدة في الإسترشاد برأيه إلى خصوصيات ملفات الطلبات موضوع الدراسة.

<sup>3</sup> محمد بوجيدة: رخصة السكن وشهادة المطابقة. دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع. الطبعة الأولى، 2000، ص 15.

ويقوم رئيس المجلس الجماعي داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة تحتسب من تاريخ إيداع الملف المنصوص عليه في المادة 41 بإخبار المعني بالأمر بانعقاد لجنة المعاينة.

وفي حالة ما إذا تولى مهندس معماري أشغال البناء يمكن الإكتفاء بشهادته عن المعاينة التي يجب أن تشهد على مطابقة الأشغال المنجزة مع التصاميم المعمارية وبيانات رخص البناء، وفي هذه الحالة يتم إرفاق هذه الشهادة مع ملف الطلب المشار إليه سابقاً، وتم إعداد التصريح بانتهاء الأشغال والشهادة المسلمة من لدن المهندس المعماري و شهادة المطابقة داخل أجل شهر يبتدئ من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء.

وفي حالة عدم تسليمها داخل الأجل المذكور يجوز لمالك المبنى أن يطلب من العامل ممارسة حقه في الحلول محل رئيس الجماعة المعني للقيام بذلك بعد استفاد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 الصادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) .

وتتجلى هذه الإجراءات في قيام العامل بمطالبة الرئيس الممتنع عن القيام بمهامه بمزاولة الأعمال المنوطة به ، وبعد انصرام أجل 7 أيام من تاريخ توجيه الطلب دون استجابة الرئيس، يحيل العامل الأمر إلى القضاء الاستعجالي بالمحكمة الإدارية للبت في الموضوع ، في أجل 48 ساعة من تاريخ تسجيل الطلب بكتابة الضبط، ويتم البت بحكم قضائي نهائي و عند الاقتضاء دون استدعاء الأطراف ، و إذا أقر الحكم القضائي الامتناع جاز للعامل الحلول محل الرئيس". كما يمكن للمكثري الذي حصل على حكم قضائي يسمح له بإصلاح بناية معينة أو إحداث تغييرات بشأنها في حالة امتناع المالك عن ذلك.

وبخصوص المباني الخاضعة وجوبا لإقامة خطوط الاتصال بالشبكة العامة للاتصالات السلكية و اللاسلكية ، نشير إلى أنه لا يجوز تسليم رخصة السكن و شهادة المطابقة بشأنها إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات من وجود تلك الخطوط، وعلى رئيس المجلس الجماعي إخبار هذه المصالح بتاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء حتى يتسنى لها القيام بالتحقق خلال الشهر الموالي للتصريح تحت طائلة اعتبار ذلك بمثابة إقرار بتوفر المبنى على الخطوط الواجب إقامتها<sup>4</sup>.

أما في حالة ما إذا تولى صاحب تجزئة عقارية بنفسه إنجاز مبان في تجزئته حسب الأحكام المنظمة للتجزئات العقارية و المجموعات السكنية وتقسيم العقارات، فإن رخصة السكن وشهادة المطابقة لا يجوز تسليمهما إلا بعد القبول المؤقت للتجزئة العقارية ، وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 41 من المرسوم رقم 2.13.424 الصادر في 24 ماي 2013 بالموافقة على ضابط البناء العام و المحدد لشروط تسليم الرخص نجدها تنص على أن تسليم هذه الرخص يتم بناء على طلب من المعني بالأمر و يودع الملف

<sup>4</sup> الحاج شكرة: الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة السادسة، 2011، ص. 139.

مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ من لدن مكتب ضبط الجماعة المعنية، أو لدى مكتب ضبط الشباك الوحيد لرخص التعمير .

## المطلب الثاني: الجهة المختصة لمنح رخصة السكن وشهادة المطابقة والجزاء المترتبة عن استعمال البناء دون الحصول عليهما

باعتبار ان هذه الرخص عبارة عن وثائق إدارية إلزامية، فقد أوكل المشرع المغربي صلاحية منح هذه الرخص إلى جهاز إداري مخصص 1، يزاول من خلالها سلطة رقابية تضع مخالفيها أمام عقوبات زجرية .2

### 1- الجهة المكلفة بمنح رخصة السكن وشهادة المطابقة

كما سبقت الإشارة إلى ذلك فإن رخصة السكن وشهادة المطابقة تسلم بعد مجموعة من الإجراءات، من بينها القيام بمعينة الأشغال المنجزة ومدى مطابقتها للرخص والتصاميم المقدمة.

وعموما وكمبدأ عام فإن رخصة السكن وشهادة المطابقة تسلم من طرف رئيس المجلس الجماعي وذلك وفق الشروط والإجراءات التي تحددها السلطة التنظيمية، كما أكدت على ذلك صراحة المادة 55 من قانون 66.12 و مرسوم 24ماي 1913 في المادة 41 منه والتي منحت اختصاص منح هذه الشهادة لرئيس المجلس الجماعي أيضا.

غير أنه في الحالة التي يتسلم فيها المالك رخصة السكن وشهادة المطابقة فإنه حسب المادة أعلاه في فقرتها الرابعة يمكن لمالك المبنى خلال شهرين تبتدئ من تاريخ التصريح بانتهاء الأشغال أن يطلب من السلطة المحلية المختصة ممارسة حقها في الحل محل رئيس المجلس الجماعي ومنح الرخصة لذلك.

وفيما يخص المباني الخاضعة وجوبا لإقامة خطوط الإتصال السلكية واللاسلكية فإنه لا يجوز تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة بشأنها إلا بعد أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الإتصال السلكي واللاسلكي من وجود تلك الخطوط.

كان هذا فيما يخص الجهات المختصة في منح رخص السكن وشهادة المطابقة، أما فيما يخص القرارات المتخذة بشأنها، فإذا كانت قرار رخصة البناء يتخذ أشكالا مختلفة كالمنح والتأجيل والرفض فإن أنواع

القرارات المتخذة بشأن رخصة السكن وشهادة المطابقة تتخذ شكلين فقط همت منح الرخصة أو رفضها وليست هناك قرارات تأجيل البت كما لا يمكن أن تكون هذه القرارات في حالة سكوت الإدارة قبولاً ضمناً أو رفضاً ضمناً بل يمكن للمعني بالأمر أن يلجأ إلى السلطة المحلية الإلتماس منها الحلول محل رئيس المجلس الجماعي.

و أخيراً فإنه بحسب المادة 58 من قانون 12.90 المعدل و المتمم بموجب قانون 66.12 فإنه لايجوز تغيير الغرض المخصص لكل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة السكن وشهادة المطابقة ، إلا استثناءاً حيث يمكن لرئيس المجلس الجماعي الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير، وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلائم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة.

## 2- الآثار المترتبة عن استعمال البناء دون الحصول عليهما

فحسب المادة 64 من قانون 66-12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، يعتبر استعمال البناء دون الحصول على رخصة السكن او شهادة المطابقة بمثابة فعل مخالف للقانون، يستوجب العقاب. وتسنده مهمة معاينة المخالفات<sup>5</sup> فقط لضباط الشرطة القضائية ( القواد والباشوات ) والمأمورون المكلفون بهذه المهمة من قبل العامل وهو ما يشكل تفويضاً لدور الجماعات الترابية في هذا الإطار والذي يبقى منحصراً في تقديم طلب امام هاتين الجهتين لضبط المخالفات ( مهمة رئيس المجلس الجماعي واعوانه تنحصر وتتحدد في الاخبار والتبليغ ).

وتنص المادة 65 من قانون 66-12 على ان ضباط الشرطة القضائية(القائد و الباشا) والمأمورون المكلفون من طرف العامل يقومون بتحرير محاضر المخالفات ويوجهونها في اقرب الأجال الى العامل ورئيس المجلس الجماعي والمخالف.

يزاول المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو بطلب من السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية، بناء على إبلاغ بالمخالفة من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية.

<sup>5</sup> المادة 65: يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه "وتحرير محاضر بشأنها :

- ضباط الشرطة القضائية ؛  
- مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة، المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

يمكن لضابط الشرطة القضائية أو المراقب، معاينة مخالفة مرتكبة داخل محلات معتمرة، بناء على إذن كتابي للنيابة العامة المختصة وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام.

يقوم المراقب الذي عين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 64 أعلاه، بتحرير محضر بذلك طبقاً لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقاً بنسختين منه، مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بجميع الوثائق والمستندات المتعلقة بالمخالفة.

توجه نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف<sup>6</sup>.

والمقصود بالمحضر في القانون هو الوثيقة المكتوبة التي يحررها ضابط الشرطة القضائية أثناء ممارسة مهامه ويضمن هذا الضابط ( القائد أو الباشا وليس الخليفة ) ما عاينه وما تلقاه من تصريحات أو ما قام به من عمليات ترجع لاختصاصه . اما المحاضر التي يحررها خليفة القائد أو خليفة الباشا في مجال البناء والتعمير رفقة اعوان السلطة فهي باطلة ولا سند لها في القانون.

واما في ما يخص تحريك المتابعة بشأن مخالفات التعمير، فمقتضيات المادة 66 من القانون 66-12 أوكلتها إلى العامل بعد احاطة رئيس المجلس الجماعي علماً بذلك عبر قيامه بايداع شكوى لدى وكيل الملك المختص ليتولى متابعة المخالفين .

وبالرجوع إلى العقوبات الجزية التي جاء بها قانون 66-12، فقد عاقب المشرع المغربي بغرامة من 2.000 إلى 10.000 درهم، مالك المبنى الذي يستعمله لنفسه من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

غير أنه إذا جعل المبنى في متناول الغير لاستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة، فيعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> المادة 66 من قانون 66-12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.  
<sup>7</sup> المادة 75 من نفس القانون.

## خاتمة

يعتبر ميدان التعمير مجال صراع بين كثرة المتدخلين وصعوبة المساطر الإدارية التي تؤطره. مما جعل المشرع المغربي يتدخل من خلال قانون 66-12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير قصد إنهاء اللبس عن بعض المسائل التعميرية، من بينها مسطرة ضبط المخالفات التعميرية وتحرير المحاضر وتحريك الدعوى ضد المخالفين، وكذا تحديد العقوبات الزجرية ضد المخالفين.

بيد ان الواقع يؤكد صعوبة تطبيق هذه القوانين في ظل مجتمع يجهل، في معظمه، هذه المقتضيات. فعدد الأشخاص الذين يستعملون المباني دون الحصول على رخصة السكن لا يعد ولا يحصى، فهم إما يجهلون القانون، أو لا يريدون تنفيذه، مما يجعل جهود الإدارة قاصرة لحل كل المشاكل التي يطرحها مجال التعمير والبناء.

## الفهرس

مقدمة	5
المطلب الأول: مساطر واجراءات منح رخصة السكن و شهادة المطابقة	5
1- تمييز رخصة السكن وشهادة المطابقة عما يشابههما	5
2- شروط منح رخصة السكن وشهادة المطابقة	6
المطلب الثاني: الجهة المختصة لمنح رخصة السكن وشهادة المطابقة والجزاء المترتبة عن استعمال البناء دون الحصول عليهما	9
1- الجهة المكلفة	9
2- الاثار المترتبة عن استعمال البناء دون الحصول عليهما	10
الخاتمة	12
الفهرس	13