

مادة : التحفيظ العقاري

0

لائحة فك الرموز

م س: مرجع سابق

ص: صفحة

ط: طبعة

ج ر: الجريدة الرسمية

مقدمة:

يعتبر حق السكن من الحقوق المعترف بها عالميا ويعد مرتكزا أساسيا لممارسة حق المواطنة، غير أنه نظرا للعجز الملحوظ فيه، فإنه في بعض الأحيان يستحيل أن يتمتع به الجميع، لا سيما الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود التي تجد نفسها مضطرة للعيش في الأحياء الهامشية و دور الصفيح.¹

وفي إطار هذا الوضع المشوه الذي عرفه المجال العمراني في المغرب، نتيجة الأزمة الخانقة التي عرفها قطاع الإسكان بسبب النمو الديمغرافي من جهة، والهجرة القروية نحو المدينة بحثا عن العمل من جهة ثانية، كان من اللازم الاهتمام بهذا القطاع و التدخل لإيجاد بعض السبل لوضع حد أو على الأقل للتخفيف من هذه الخروقات التي يعرفها المجال العمراني²، وهو ما سعى إليه المشرع من خلال تنظيم التجزئات العقارية بمجموعة من الظواهر³، كان أولها ظهير 16 أبريل 1914.

إلا أن القصور الذي أبان عنه تطبيق هذه الظواهر و خاصة ظهير 25 يوليوز 1960، وجد المشرع نفسه مازال لم يحقق الهدف المنشود، فحاول النهوض مرة أخرى بهذا القطاع الذي يعتبر قطاعا حيويا من أجل تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية⁴، وذلك بإصداره لقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات المعدل و متمم بمقتضى قانون 566.12.⁵

¹ عبد العزيز إدزني، السكن بالمغرب بين إرادة المشرع و إكراهات الواقع، المستجدات التشريعية في المادة العقارية، سلسلة الانظمة و المنازعات العقارية، منشورات مجلة الحقوق العدد 8، سنة 2014، ص 141.

² عادل المعروف، دور التجزئات العقارية في ضبط المجال العمراني و توفير السكن الاجتماعي بين النص القانوني و إكراهات الواقع، مجلة المتوسط للدراسات القانونية و القضائية، العدد 4 شتبر 2017 ص 187.

³ - الظهير الشريف الصادر في 20 جمادى الأولى 1332هـ (16 أبريل 1914) المتعلق بتصنيف الابنية و الطرق و التصاميم الموضوعة لتهيئة المدن و توسيع نطاقها، الجريدة الرسمية عدد 1332 بتاريخ 1914/04/25 ص 174.

- الظهير الشريف الصادر في 20 محرم 1373هـ (14 يونيو 1953) بشأن تجزئة الاراضي و تقسيمها الى قطع صغيرة، الجريدة الرسمية عدد 2142 بتاريخ 195/01/13 ص 2098.

- الظهير الشريف رقم 14.60.63 الصادر في 30 ذو الحجة 1397هـ (25 يوليوز 1960) بشأن نطاق العقارات القروية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 1960/07/8 ص 3682.

⁴ عدل المعروف، دور التجزئات العقارية في ضبط المجال العمراني و توفير السكن الاجتماعي بين النص القانوني و إكراهات الواقع، م س ص 188

⁵ ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412هـ (17 يونيو 1992)، بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4159، بتاريخ 14 محرم 1413 هـ (15 يوليوز 1992)، ص 887-880. كما

ومن أهم المبادئ التي يركز عليها القانون 25.90 أنه وسع من مفهوم التجزئة العقارية وتقسيم العقارات، وقام بتحديد إجراءات بحث ملفات التجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، كما ألزم اللجوء الى المهنيين و أفرد نصوصا خاصة لإعادة هيكلة التجزئات غير القانونية و شدد في ختامه على العقوبات المفروضة على المخالفين للقواعد التي أتى بها.

أهمية الموضوع:

يحتل هذا الموضوع أهمية بالغة من الناحيتين القانونية و الاقتصادية، فمن الناحية القانونية تكمن هذه الأهمية في بسط السلطات المتدخلة في عملية التجزئة العقارية التي توكل إليها مراقبة الملفات التي يتقدم بها طالبي رخصة إحداث هذه التجزئات، وكذا متابعة أوراش التجزئات و التأكد من مدى احترامها للنصوص التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل، بالإضافة الى معاقبة كل من ضبط أثناء مخالفته لهذه المقتضيات وحاول إعداد بنائات عشوائية. أما من الناحية الاقتصادية فإن التجزئات العقارية تؤدي دورا هاما في مجال تحسين نوعية السكن و تزويد السوق العقارية بالأراضي المجهزة القابلة للبناء و تحقيق المخططات العمرانية، كما أن ضبط و مراقبة العمران من طرف الإدارة يلعب دورا هاما للحد من تضخم البنائات العشوائية.

إشكالية الموضوع:

يطرح موضوع التجزئات العقارية إشكالية محورية مفادها، إلى أي حد ساهم القانون رقم 25.90، في تدبير العقار و تنظيم المجال العمراني؟

و تتفرع عن هذه الاشكالية المحورية عدة تساؤلات من قبيل:

تم تعديله بمقتضى القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

- ما هو الإطار التنظيمي للتجزئات العقارية، و الشروط المطلوبة لمنح الإذن بإحداثها؟

- ما هي الاجراءات القانونية المتبعة لضبط المخالفات المتعلقة بالتجزئات العقارية؟

- ماهي الجهات المتدخلة في الرقابة على مجال التجزئات العقارية؟

الإطار التشريعي:

يستلزم موضوع الدراسة الركون لمجموعة من القوانين، بداية ما القانون المنظم للتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات⁶، و مرسومه التطبيقي⁷، و كذا مدونة الحقوق العينية⁸، فضلا عن القانون المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها⁹، بالإضافة الى القانون المتعلق بالجماعات¹⁰، و القانون الجنائي¹¹، والمسطرة الجنائية¹²، علاوة على القانون المتعلق ببيع عقار في طور الانجاز¹³، و القانون المتعلق بالتزام الإدارات العمومية

⁶ ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412هـ (17 يونيو 1992)، بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4159، بتاريخ 14 محرم 1413 هـ (15 يوليوز 1992)، ص 880-887 كما تم تعديله بمقتضى القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة و زجر المخالفات في مجال التعمير و البناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص 6630.

⁷ المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص 2057.

⁸ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر بـ 22 نوفمبر 2011، منشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011 ص 5587.

⁹ ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.84.150 صادر بتاريخ 2 أكتوبر 1984 يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الاسلامي فيها، الجريدة الرسمية عدد 3753 بتاريخ 3 أكتوبر 1984، ص 927.

¹⁰ ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 رمضان 1436 (7 يوليوز 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يوليوز 2015.

¹¹ ظهير شريف رقم 1.59.413 صادر في 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962)، بالمصادقة على مجموعة القانون الجنائي، كما تم تعديل وتغييره و تتميم بعض أحكامه.

¹² ظهير رقم 1.02.255 صادر في من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية ، منشور بالجريدة الرسمية عدد 5078 بتاريخ 30 يناير ص 315 .

¹³ القانون رقم 44.00 الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نونبر 2002)، ص 3183؛ كما تم تغييره و تتميمه بمقتضى القانون رقم 107.12 ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.05 بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016) ص 932.

والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليل بقراراتها الإدارية¹⁴، و القانون المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية¹⁵، وكذا القانون المتعلق بالحرمات العسكرية¹⁶، و القانون المنظم للمباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات¹⁷.

المنهج المتبع:

للقوف على مختلف جوانب هذا الموضوع، اعتمدنا في ذلك على المنهجين الوصفي و التحليلي لمختلف المواد التي جاء بها القانون المنظم للتجزئات العقارية.

ومن أجل ذلك قسمنا موضوعنا هذا إلى فصلين على الشكل التالي:

الفصل الأول: لأسس القانونية لنظام التجزئات العقارية والجهات المتدخلة في مراقبتها.

الفصل الثاني: الاجراءات القانونية لضبط المخالفات و الرقابة القضائية على عملية

التجزيئ.

¹⁴ ظ.ش رقم 01.02.2002 صادر في 12 جمادى الأولى 1432 (23 يونيو 2002) بتنفيذ القانون رقم 03.01 المتعلق بالتزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليل بقراراتها الإدارية - ج. ر عدد 2029 بتاريخ 12 أغسطس 2002، ص: 2282.

¹⁵ ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليو 1960)، ص: 2098. كما تم تعديله بموجب القانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في محال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 124.1.16 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص: 6647.

¹⁶ ظهير 7 غشت 1934 المتعلق بالحرمات العسكرية، ج ر عدد 1140 بتاريخ 31 غشت 1934، ص: 1193.

¹⁷ القانون 22.80 الصادر بتنفيذه ظ.ش رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) ، ج.ر عدد 3564 بتاريخ 18 فبراير 1981، ص: 162. غير وتمم بمقتضى ظ. 15 يونيو 2006 ج.ر عدد 5435 بتاريخ 3 يوليوز 2006. ص: 1664 وما بعدها.

الفصل الأول: الأسس القانونية لنظام التجزئات العقارية والجهات المتدخلة في مراقبتها

ان النمو الديمغرافي الذي عرفه المغرب، من خلال التحول من نمط التعمير التقليدي إلى التعمير العصري، دفع إلى البحث عن سبل جديدة لإقامة مشاريع سكنية ومباني تستجيب لهذا التطور.

وإذا كانت وثائق التعمير عبارة عن تصورات واختيارات حول كيفية استعمال المجال من الأرض بشكل يؤدي إلى تنمية منسجمة اقتصاديا واجتماعيا، فان التجزئات العقارية تعتبر الوسيلة العملية التي تمكن من تنفيذ التصورات والاختيارات التي تحملها وثائق التعمير.

ووعيا منه بهذه الإشكالية، أولى المغرب اهتماما خاصا للتنمية المتناسقة والمتوازنة لمدنه وقراه شأنه شأن باقي بلدان العالم، وبذلك عرفت بداية التسعينات من القرن الماضي وضع المغرب ترسانة جديدة من القوانين تعنى بميدان التعمير والبناء من بينها الظهير الصادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات

العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. الذي جاء ليعوض ويلغي ظهير 20 محرم 1373 (30 شتنبر 1953).

لذلك سنخصص هذا الفصل للحديث عن ماهية التجزئات العقارية ونظامها القانوني (المبحث الأول)، والجهات المخول لها تسليم الرخص وضبط المخالفات (المبحث الثاني).

المبحث الأول : ماهية التجزئات العقارية ونظامها القانوني

تلعب التجزئة العقارية دور أساسي في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهي من جهة تهدف إلى حل أزمة السكن، بل وتوفير سكن لائق ملائم للعيش الكريم ولهذا تدخل المشرع من أجل الحد من دور الصفيح، بسن قانون رقم 25/90 وجعله أرضية من أجل تحقيق هذه المخططات.¹⁸ بالإضافة إلى مساهمته في خلق مناصب للشغل، ودعم الاستثمار العقاري.

لذلك فإنه لإحداث تجزئة عقارية تتداخل عدة جهات، سواء تعلق الأمر بالجهات التوثيقية، بالإضافة إلى إدارة التسجيل والتمبر والمحافظة، الوكالات الحضرية، رؤساء الجماعات بالإضافة إلى المهندسين. مما يعطي نوع من الفعالية في انجاز التجزئة العقارية وتحقيق الأهداف التنموية المتوخاة منها. وعليه قبل الدخول إلى النظام القانوني المتعلق بالتجزئة العقارية (المطلب الثاني)، يجب أولاً الوقوف عند مفهوم التجزئة العقارية، وتميز التجزئة العقارية عن بعض العمليات المشابهة (المطلب الأول).

¹⁸ إدريس الفاخوري، السكن في ظل التشريعات العقارية الخاصة، مقال منشور سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد، 2010/36 ضمن أعمال الندوة العلمية الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية ومختبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان. تكريماً للدكتور محمد بن أحمد بونبات، يومي 8 و9 ماي 2009 الصفحة 52.

المطلب الأول: ماهية التجزئات العقارية

ان تحديد مفهوم التجزئة العقارية، تدبب من خلاله المشرع في القوانين السابقة للتجزئة العقارية، وذلك على أساس الصعوبة التي تطرح لإعطاء تعاريف دقيقة لهذا النوع من العمليات وذلك نظرا للتداخل بينهما وبين عدة عمليات.

وسوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف التجزئة العقارية (الفقرة الأولى)، على ان نتطرق في (الفقرة الثانية) إلى تمييز التجزئة العقارية عن بعض العمليات المشابهة لها.

الفقرة الأولى: مفهوم التجزئات العقارية

سنحاول من خلال هذه الفقرة تعريف التجزئة العقارية (أولا)، ثم بيان عناصرها (ثانيا)

أولا: تعريف التجزئة العقارية

حسب المادة الأولى من القانون رقم 25.90 {يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر، لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته}.

وما تجدر الإشارة إليه في تعريف التجزئة العقارية حسب المادة الأولى من هذا القانون انه وسع مفهومها ليشمل تجزئة العقار عن طريق التقسيم المادي العيني، أو عن طريق التقسيم الذي يفيد البيع أو الإيجار، فلا يجوز بيع جزء من العقار أو كراؤه من اجل البناء فيه إلا إذا كان البيع أو الكراء لا يترتب عنهما مخالفة أحكام قانون التعمير وقانون التجزئات العقارية. ولا مفهوم للبيع الوارد في النص، إذ ان كل عملية تقويت لجزء من العقار بالهبة أو الصدقة مثلا، أو إنشاء حق عيني للغير يستطيع بموجبه إقامة البناء تتساوى مع البيع في الآثار بالنظر إلى الغاية منها تخويل هذا الغير إمكانية البناء، فيستطيع صاحب حق كراء طويل الأمد إذا ما اتفق مع المكري ان يبني في الجزء الذي اكتراه ان ينشئ مشروعه ويستطيع أيضا صاحب حق

السطحية إذا تعلق الأمر بالبناء الذي سيملكه في صورة هذا الحق ان ينشئ البناء على الجزء من العقار فتؤدي كل هذه التصرفات إلى إنشاء المباني في المجال الذي يسري فيه قانون التعمير وقانون التجزئات العقارية، وهما القانونان اللذان يحكمان التقسيم للعقار من اجل البناء كيفما كانت طبيعة ومصدر هذا التقسيم.

ويغطي مفهوم التجزئة العقارية من حيث شموليته كل الأغراض التي تحدث التجزئة من اجلها لإقامة المباني، سواء كانت مباني سكنية أو منشآت صناعية أو سياحية أو حرفية أو مباني للتجارة، وبغض النظر عن المساحة المخصصة للبقع في التجزئة.¹⁹

فمفهوم التجزئة العقارية في نظر « R,SAVY » هو تقسيم ملكية عقارية إلى ثلاث قطع ثم بيعها إلى أشخاص يرغبون في تشييد بنايات فوق هذه القطع²⁰، أما " FRANCOIS GACQNOT وPRIET " فقد عرفا التجزئة العقارية بأنها تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة بقع لإقامة أبنية فوقها.²¹

ثانيا : عناصر التجزئة العقارية

بالرجوع إلى المادة الأولى من قانون التجزئات العقارية رقم 25.90 نجدها تتضمن عناصر التجزئة العقارية وهي :

1- تقسيم عقار: بمعنى انه لكي نتحدث عن التجزئة العقارية لابد من ان يتعلق الأمر بتقسيم العقار إلى عدة أقسام الهدف منها هو إقامة مباني . ومن ثم فان تفويت عقار دون تقسيمه، لا يمكن ان يشكل تجزئة عقارية .

¹⁹ إبراهيم صادق "سلسلة الاجتهاد القضائي ، مجلة فصيحة تعنى بالدراسات القانونية والعمل القضائي "، العدد 6-2017 ، "المطبعة والوراقة الوطنية " صفحة:8

²⁰ الشريف البقالي : "رقابة القضاء الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام ، جامعة محمد الخامس ، اكدال الرباط، سنة الجامعية 2002-2003 ص:12

²¹ احمد المالكي : "التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب "، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق جامعة محمد الأول ، كلية الحقوق وجدة السنة الجامعية 2007-2008 ص:24

2- سبب التقسيم : بالرجوع إلى المادة الأولى من هذا القانون ، فإن الحديث عن التجزئة العقارية لابد ان يكون مصدر هذا التقسيم، إما البيع، أو الكراء، أو القسمة.

أ- البيع: فالنسبة للبيع، باعتباره من التصرفات الناقلة للملكية، يمكن ان يشكل مصدرا للتقسيم، ويجب أن ينصب هذا البيع على عقار مفرز دون العقارات الشائعة . ويكون الهدف من هذا البيع إقامة مباني سكنية أو مهنية.²²

ب- الكراء : ويمكن كذلك ان يكون سبب التقسيم الكراء، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون كحق شخصي، تقوم من خلاله علاقة تعاقدية بين المكري والمكثري. ويمكن أن يكون كحق عيني كالكرأ الطويل الأمد الذي يكون لمدة لا تقل عن 10 سنوات ولا تزيد عن 40 سنة.

ت- القسمة : نظم المشرع المغربي أحكام القسمة من خلال مدونة الحقوق العينية من أجل جمع شتات النصوص القانونية المتعلقة بها. والمشرع لا يرتاح لحالة الشروع بحيث يشجع على الخروج منها، وجعل لكل شريك الحق في طلب القسمة، ولا يمكن إجباره على البقاء في الشراع²³، والقسمة حتى تخضع لهذا القانون لابد ان تكون الغرض منها إقامة مباني سكنية أو مهنية.

الفقرة الثانية : تمييز التجزئة العقارية عن بعض العمليات المشابهة لها.
نظرا لتعدد الوظائف التي يمكن ان تقوم بها التجزئة العقارية فيما يتعلق بتخفيف أزمة السكن، فإن ذلك يجعلها تختلط بعدة مؤسسات قانونية كالمجموعات السكنية، وعملية تقسيم العقارات وقسمة العقار الموروث.

أولاً: التجزئة العقارية وعملية تقسيم العقارات

²² علي الرام "التجزئات العقارية في ضوء أحكام القانون المغربي"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة ، القانون الخاص -قانون الأعمال ، كلية الحقوق بوجدة السنة الجامعية 2000.الصفحة 15.

²³ المصطفى مازي .الإشكالات العلمية للقسمة القضائية العقارية .رسالة دبلوم لنيل الدراسات العليا المعمقة في العقود والعقار من كلية الحقوق بوجدة السنة 2007/2006 ص:4

أشار المشرع إلى عملية تقسيم العقارات من خلال المادة 58 من القانون 25.90، حيث ربط التقسيم بصدور إذن إداري سابق إذا تعلق ببيع العقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعاً بينهم. وهكذا فإنه يمكن الحديث عن عملية تقسيم العقارات حتى في الأماكن غير الخاضعة للبناء بخلاف التجزئة العقارية.

ثانياً: التجزئة العقارية والمجموعات السكنية

إذا كان المجزئ الأرض ويفوتها إلى الغير، فإن مالك المجموعة السكنية يقسم من أجل القيام بعملية البناء بنفسه، زد على ذلك أنه إذا كانت التجزئة العقارية تنتج في عملية لتقسيم الملكية العقارية، فإن المجموعة السكنية يمكن أن تنشأ دون اللجوء إلى التقسيم.

إضافة إلى كون التجزئة العقارية هو تقسيم لملكية عقارية، بهدف تفويتها إلى الغير قصد بنائها، بينما المجموعة السكنية هي عملية تشييد لمجموعة مباني، فردية أو جماعية لأجل غرض السكنى. أو مشيدة على بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع متلاصقة أو بصورة متزامنة أو متتالية من طرف مالك واحد أو عدة ملاك على الشياخ لبقعة أو لعدة بقع، غير أن أشغال بناء المجموعات السكنية يجب أن ينتهي من إنجازها في السنوات الثلاثة الموالية لتسليم الإذن.

ثالثاً: التجزئة العقارية وقسمة العقار الموروث

تخضع التجزئة العقارية للإحكام الواردة في القانون رقم 25.90 بخلاف الأمر بالنسبة لقسمة العقار الموروث حيث خضوعه للقواعد الإجرائية الواردة في قانون المسطرة المدنية وإحكام الفقه المالكي.²⁴

المطلب الثاني: مسطرة للتجزئات العقارية

سنحاول معالجة هذا المطلب في فقرتين، نخصص الأولى لدراسة تقييد التجزئة بضرورة الحصول على إذن إداري، و نتطرق في الثانية لقرارات السلطة الإدارية بخصوص الطلب.

²⁴ عز الدين الماحي . واجبات المجزئ العقاري ، كتاب التجزئة العقارية والتعمير أشغال ندوة العقار ، والتعمير بتاريخ 2001 ، مطبعة وليلي للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى 2001-2002 ص:131

الفقرة الأولى: تقيد عملية التجزئة بضرورة الحصول على إذن إداري
ان المشرع من خلال القانون رقم 25.90 يشترط في مادته الثانية وجوب الحصول على الإذن الإداري المسبق من رئيس المجلس الجماعة الحضرية أو القروية التي يوجد بدائرتها العقار، كما ارتبط الحصول على هذا الإذن بمجموعة من الشروط القانونية والتقنية الواجب توفرها في العقار المراد تجزئته.

فمن خلال هذه الفقرة سوف نتعرف على السلطات المختصة لمنح الإذن الإداري بالتجزئة (أولا) و الشروط الواجب توفرها للحصول على إذن إداري بالتجزئة (ثانيا).

أولا : السلطة المختصة لمنح إذن إداري بالتجزئ

ان عملية التجزئة تقتضي بداية الحصول على إذن، يمنحه إما السلطة المحلية، أو السلطة الجماعية.

1- السلطة المحلية

من أجل ضبط المجال العمراني، وفرض نوع من الرقابة في هذا المجال، فان المشرع من خلال القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات خول لسلطة المحلية منح الإذن بالتجزئة، ولو في نطاق ضيق.

على اعتبار ان المبدأ هو أن هذا الإذن تمنحه المجالس الجماعية، والحالات الاستثنائية التي من خلالها يتم منح الإذن من السلطة المحلية هي الحالات التي نصت عليها المادة 74 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية،²⁵ بجماعة الرباط – حسان حضرية- وكذلك جماعة مشور الدار البيضاء، في شخص "باشا" كل جماعة من هاتين الجماعتين. كما تم منح هذا الاختصاص داخل نفوذ الوكالات الحضرية للدار البيضاء لهذه

²⁵ تنص المادة 74 من القانون رقم 25.90 على انه "الصلاحيات المسندة في هذا القانون لرؤساء مجالس الجماعات الحضرية والقروية تمارسها في جماعة الرباط حسان حضرية- وجماعة مشور الدار البيضاء السلطات المنصوص عليها في الفصلين 67 و67 مكرر، من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.583 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 شتنبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، كما وقع تغييره وتتميمه خصوصا بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في محرم 1405 (2 أكتوبر 1984)"

الوكالات، ومنح هذه الاختصاصات إلى هذه الجهات راجع للخصوصية التي تحظى بها هذه المناطق.²⁶

بالإضافة إلى ذلك، هناك حالة أخرى تتعلق بالحالة التي يوجد العقار في جماعتين أو أكثر فان السلطة الإدارية المؤهلة لتسليم الإذن هي وزير الداخلية أو العامل أو الوالي، الذي توجد بدائله الترابية موقع العقار المعنى بتفويض، وذلك بعد استشارة رؤساء مجلس الجماعات الحضرية أو القروية المعنية،²⁷ والهدف من ذلك هو توحيد الآراء بين الجهات المعنية تفاديا لصدور قرارات متباينة.

2- السلطة الجماعية

تعتبر الجماعات المحلية فاعلا أساسيا في تحقيق التنمية الاقتصادية والعمرانية،²⁸ وبالرجوع إلى القانون التنظيمي المتعلق بالجماعات،²⁹ نجد من بين اختصاصات رؤساء المجالس الحضرية أو القروية، هو البت في الطلب المتعلق بإحداث تجزئة عقارية.

كذلك يجد هذا الإذن أساسه القانوني من خلال المادة 3 من القانون 25.90 ، بحيث وسعت هذه الأخيرة من اختصاص رؤساء المجالس الجماعية المنتخبة ، ما عدا الاستثناءات الواردة في نفس المادة .³⁰

وما يؤخذ على المادة الثالثة هو أن منح الصلاحية لوزير الداخلية، أو العامل أو الوالي يعتبر أن منح الرخص الإدارية بالمغرب له دور سياسي أكثر مما هو قانوني ، ويتساءل أحد

²⁶ علي الرام، م، ص: 26

²⁷ المادة 3 من القانون رقم 25.90 "تحديد في الملحق 1 من هذا المرسوم ، شروط السلامة والجودة المطبقة على منتجات البحر والمياه العذبة أثناء عملية تفريغها وبعدها."

²⁸ نور الدين الشكوطي "تصميم التهيئة بين متطلبات التنمية العمرانية و اكراهات الواقع" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، بكلية الحقوق بوجدة السنة الجامعية 2007-2008 الصفحة 12

²⁹ ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 رمضان 1436 (7 يوليوز 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يوليوز 2015.

³⁰ جاء في الفقرة الثانية من المادة 3: "وإذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات ، يسلم الإذن وزيرا لداخلية أو الوالي أو العامل المعني الذي يفوض إليه مباشرة ذلك ، بعد استطلاع رأي رؤساء مجالس الجماعات الحضرية أو القروية المعنية ".

الباحثين، لماذا لا تعطى هذه الصلاحية لوزارة الإسكان والتعمير باعتبارها تتوفر على أطر مؤهلة في مجال التعمير؟³¹

كذلك من المشاكل المطروحة في هذا الصدد هو التفويض الذي يمنحه رؤساء المجالس الجماعية، إلى النواب بحيث هناك عدة حسابات سياسية وحزبية ، بحيث لا يتم احترام التسلسل الإداري، فعوض ان يفوض الاختصاص للنائب الأول يفوضه للنائب الثالث أو الرابع مما يجعل عملية منح الترخيص في مجال التجزئة العقارية غالبا لا تمر بشكل سليم.³²

إلا أن ممارسة رئيس المجلس الجماعي لهذه السلطة ليست مطلقة، بل مقيدة قانونا بموجب الأذن المقررة قانونا في نصوص تشريعية خاصة، وبعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل.

فإذا كان الأصل أن رئيس المجلس الجماعي هو المختص بتسليم رخص التجزئة، فإن هناك مجموعة من الحالات تخرج من اختصاصه، كما نص على ذلك الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة الشعائر الدينية³³ في مادته الثانية، حيث أن الرخص في هذا الشأن يسلمها عامل العمالة أو الأقاليم بعد استطلاع رأي المصالح المختصة بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ووزارة السكنى وإعداد التراب الوطني.

بالإضافة إلى ذلك، فإن بعض رؤساء المجالس الجماعية يرفضون تسليم الشهادة الإدارية في مناطق تستوجب الحصول على الإذن بالتقسيم، وذلك تفاديا لعرض الملف على اللجنة المختصة ، حيث أفرزت هذه السلوكات غير القانونية عدة تقسيمات عشوائية مرخصة ساهمت

³¹ محمد جواد ، " ضبط مخالفات التعمير بالمغرب -أزمة قانون أم اكراهات الواقع -منشور بسلسلة الاجتهاد القضائي ، العدد :3-2013 ، الصفحة153

³² عبد الكريم الطالب "محاضرات في قانون التعمير "كلية الحقوق بمراكش .السنة الجامعية 2006/2005 ، الصفحة :41

³³ ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.84.150 صادر بتاريخ (2 أكتوبر 1984) يتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها ،الجريدة الرسمية عدد 3753،(3 أكتوبر 1984) ص:927

في تشويه المجال العمراني، بل وشكل بؤر السكن غير اللائق، ولذلك فإن الأصل يستدعي إلزام رئيس المجلس الجماعي باستطلاع رأي الوكالة الحضرية قبل تسليم الشهادة الإدارية.³⁴

3: دور الوكالات الحضرية :

تمارس الوكالات الحضرية اختصاصها داخل تراب الجماعات الحضرية المتواجدة في منطقة نفوذها وتتجلى أهم اختصاصاتها:

✓ الموافقة على جميع مشاريع التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات .

✓ مراقبة مطابقة أعمال التجزيء والتقسيم مع الأحكام والمقتضيات التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان التعمير مع رخص التجزئات أو البناء أو التقسيم المسلمة إلى المعنى بالأمر.

وتجدر الإشارة إلى ان الوكالة الحضرية يجب أن تقدم رأيها داخل أجل شهر من تاريخ توصلها بملف المشروع حيث تتولى دراسة المشاريع وفق مسطرتين مسطرة سريعة خاصة بالمشاريع الصغيرة³⁵ ومسطرة عادية³⁶ بالنسبة للمشاريع الكبيرة³⁷.

ثانيا : شروط منح الإذن الإداري

الإذن الإداري بإنجاز تجزئة عقارية هو قرار تتخذه الإدارية، بعدما تقوم بدراسة المشروع المقدم من طرف المجزيء، بحيث لا يمكن الشروع في إحداث التجزئة العقارية ، إلا

³⁴ عبد الواحد الإدريسي: "تهئية المجال القروي بين النص والممارسة"، المجلة المغربية الإدارة المحلية والتنمية عدد54، ص60
³⁵ تهم هذه المسطرة المشاريع الأقل أهمية (مسكن فردية - فيلات ...) وصلاحيات البث في الملفات هو من اختصاص لجنة منتظمة برئاسة مدير الوكالة الحضرية أو من ينوب عنه ، الذي له الصلاحية في اختيار مكان اجتماع هذه اللجنة . وتتكون هذه الأخيرة من :
-المهندس المعماري المسؤول عن مصلحة التصاميم الجماعية.

-مهندس معماري تابع للوكالة الحضرية .

-ممثّل لمصالح التطهير وتوزيع الماء والكهرباء.

ويكون الاجتماع صحيح بحضور ثلاثة أعضاء.

³⁶ تتعلق هذه المسطرة بالمشاريع الأكثر أهمية (تجزئات عقارية ، مجموعات سكنية ، تقسيم عقارات ...)، وما تتميز به هذه المسطرة هو طبيعة أو أهمية المشاريع التي يتقيد في دراستها بإتباع المسطرة المقررة لها.

³⁷ محمد محجوبي ، "قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية" دار النشر المغربية ، الدار البيضاء ، الطبعة الأولى 2006 ص:65-65.

بعد الحصول على موافقة السلطة الإدارية المختصة من خلال طلب رخصة التجزيء، وكل مخالفة تستوجب العقاب.³⁸

وعليه فالإذن المسبق بالتجزيء هو أمر ضروري قبل أي تجزيء سواء تعلق الأمر بالتجمعات الخاضعة لتصاميم التنمية³⁹، أم التجمعات المتواجدة خارج الحالات المتوفرة على تصاميم التنمية.

1) التجمعات الخاضعة لتصاميم التنمية

حسب المادة 77 من قانون 25.90 تبقى التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم تنمية، خاضعة لظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية، الأمر الذي يتطلب إرساء الطلب في نسختين إلى رئيس المجلس الجماعي مشفوعا بالوثائق التالية :

❖ شهادة الملكية الخاصة بالعقار المراد تجزئته.

❖ تصميم بمقياس 5000/1 يبين بوضوح الأرض داخل التجمع العمراني، يتضمن تخطيط الطرق المخصصة للسير الجماعي والمجالات الحرة والحدود وتخطيط المنشآت المعدة للتطهير.

❖ مذكرة معلومات تسلك من طرف الوكالة الحضرية.

❖ دفتر التحملات يحدد حقوق والتزامات المجزئ وأنواع البناء.

1) التجمعات غير الخاضعة لتصاميم التنمية

³⁸ محمد جواد "الرقابة الإدارية على التجزئات العقارية في التشريع المغربي بين الفعالية ودواعي الإصلاح"، رسالة لنيل الماستر في العقود والعقار بكلية الحقوق بوجدة السنة 2008/2009 الصفحة: 9.

³⁹ يقصد بتصميم التنمية وثيقة التعمير الخاضعة لها الكتل العمرانية الواقعة خارج المدن والمراكز المحددة والمراكز المستقلة والمناطق المحيطة بالمدينة والمراكز المحددة للتجمعات العمرانية، بخلاف تصاميم التهيئة الخاصة بالمجال الحضري.

المقصود بهذه المشاريع تلك المتواجدة بالمناطق المزودة بتصميم تهيئة والتي تخضع لأحكام القانون 25.90، ومن تم فانه يجدر التمييز في هذا الإطار بين الأشغال المتطلب إنجازها دفعة واحدة (أ) وتلك المنجزة على أقساط (ب).

أ: الشروط المتطلبة في التجزئات المنجزة على دفعة واحدة

إذا تعلق الأمر بتجزئات منجزة على دفعة واحدة فإنه يتعين تقديم طلب من قبل صاحب المشروع إلى السلطات الإدارية المختصة متضمنا للوثائق التالية :

❖ مذكرة معلومات تهم المشاريع المتعلقة بالمسطرة إعادة تسلم من طرف الوكالة الحضرية.

❖ جدادة تعريف تحمل توقيعاً مصادقاً عليه لطالب الإذن بالتجزيء.

❖ التزاما يحمل توقيعاً مصادقاً عليه لصاحب الطلب في ثلاث نسخ يلتزم فيه باحترام بيانات التصاميم عندما يصادق عليها بعبارة "غير قابل للتغيير".

❖ جدادة إحصائية في ثلاث نسخ (نموذج مديرية الإحصاء).

❖ بطاقة بيانات في نسختين تملأ من طرف صاحب المشروع (تسلم من الجماعة).

❖ شهادة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية

تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة أو في طور التحفيظ مع ضرورة كون أجل التعرضات قد انصرم.⁴⁰

وموقف المشرع المغربي هنا موقف غاية في الأهمية ذلك أنه وضع هذا الشرط تفادي الإشكالات التي يطرحها العقار غير المحفظ لكون نظام التحفيظ العقاري حسب الفصل 41⁴¹ و62⁴² من ظ.ت.ع يظهر العقار من جميع المنازعات التي يمكن ان تثار بشأنه، وهو حجة قاطعة على ملكية صاحب المشروع للأرض المزمع تجزيئتها،⁴³ أما بالنسبة للعقار في طور التحفيظ فقد اشترط فيه مرور الأجل القانوني لتقديم التعرضات والمحدد حسب المادة 24 من قان التحفيظ العقاري في شهرين من تاريخ الإعلان عن الانتهاء في الجريدة الرسمية ما لم يكن قد قدم التعرض من قبل.

لكن ما تجب الإشارة إليه هنا أن المشرع لم يحدد المقصود بالأجل الخاص بتقديم التعرضات، ونخص بالذكر هنا التعرضات المقدمة إما خارج الأجل القانوني أو ما يسمى بالتعرضات الاستثنائية بحيث يمكن تصور انصرام الأجل القانوني للتعرضات على أساسه يمنح إذن بإحداث تجزئة، لكن يتم تقديم تعرض استثنائي بشأن مطلب تحفيظ العقار موضوع التجزئة خارج الأجل القانوني، هذا الوضع يمكن أن يخلق عدة إشكالات من قبيل تلك المرتبطة بالعقار غير محفظ.⁴⁴

⁴⁰ انظر المادة 5 من قانون 25.90
⁴¹ ينص الفصل الأول من ظ.ت.ع: "يرمي التحفيظ إلى جعل العقار المحفظ خاضع للنظام المقرر في هذا القانون من غير ان يكون في الإمكان إخراجه منه فيما بعد ويقصد منه :

- تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري ، وبطلان ماعدا من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة الغير المضمنة به .
- تقيد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى بتأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك ، في الرسم العقاري المؤسس له.

⁴² ينص الفصل 62 من ظ.ت.ع. "ان الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية ، و التحملات العقارية المترتبة على العقار ، وقت تحفيظه دون ما عداه من الحقوق غير المقيدة".

⁴³ قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في الملف المدني عدد 300 ، صادر بتاريخ 12 فبراير 1980 ، منشور بمجلة القضاء والقانون ، في 24 يوليوز 1984 عدد 133-134 ص: 253.

⁴⁴ بحيث انه في حالة التي ينصرم فيها اجل التعرضات ، قد يعمد المحافظ إلى قبول التعرض الاستثنائي طبقا للفصل 29.

إضافة إلى هذه الوثائق المنصوص عليها في المنشور الوزاري رقم 222 الصادر بتاريخ 12 أبريل 1995 يجب على المجزئ إرفاق طلبه ببعض الوثائق المنصوص عليها في المادة 4 من القانون 25.90 المتمثلة فيما يلي:

- رسم طبوغرافيا محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها على الخريطة العقارية.

- المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة.

- المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء.

- دفتر الشروط و التحملات الذي يتضمن الارتفاقات التي تثقل العقار، وحجم المباني وشروط إقامتها والتجهيزات التي تتحملها الجماعة الحضرية أو القروية والتجهيزات التي يجب أن ينجزها صاحب التجزئة.

بالرجوع إلى المادة 19 من قانون 25.90 فإنه إذا تعلق الأمر بأشغال لإقامة فيلات أو عمارات سكنية أو صناعية أو تجارية داخل النفوذ الترابي لجماعة حضرية أو مركز محدد فإن منح الإذن في هذه الحالة يتوقف على ضرورة إيصال بقع التجزئة بشبكة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية،⁴⁵ وهنا لا بد من الإشارة إلى ضرورة تغيير مصطلح العمومية الوارد في المادة 19 على اعتبار أن الاتصالات السلكية واللاسلكية ان كانت فيما سبق عمومية فإنها لم تعد كذلك.

وتجد الإشارة إلى أن المشرع رتب على تخلف أحد هذه المستندات والوثائق جزاء بطلان طلب الإذن الإداري، وذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 5 من القانون 25.90 التي

⁴⁵ للتوسع أكثر انظر: كتاب أستاذنا محمد البوشواري: "محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعمير" (دون ذكر المطبعة)، الطبعة الأولى 2006، ص: 86-87.

تتنص "... ولا يقبل طلب التجزئة إذا كان الملف المضاف إليه لا يتضمن جميع المستندات المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه".

ب: الشروط المتعلقة بالتجزئة المنجزة على أقساط

انطلاقاً من المادة 37 من قانون 25.90 أجاز المشرع إمكانية القيام بأشغال التجزئة على أقساط معينة،⁴⁶ وذلك بهدف تبسيط المساطر وتسهيل الإجراءات غير أن هذه إمكانية مشروطة بضرورة تقديم مجموعة من الوثائق الأخرى. إضافة إلى الوثائق الخاصة بالتجزئات المنجزة دفعة واحدة السابق الإشارة إليها ، حيث حددت المادة الأولى من القانون رقم 25.90 هذه الوثائق فيما يلي:

- برنامج تقسيط الأشغال وتعيين البقع الأرضية التي سيطلب المالك أن يؤذن له في التصرف فيها عند انتهاء كل قسط من الأشغال.

- تصريح مصادق على إمضائه يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بطريقة تمويل أقساط الأشغال والضمانات المقدمة لتأمين ذلك، سواء تعلق الأمر بضمانات عينية أو شخصية.⁴⁷

هذا ويجب أن يكون ضمان تمويل أشغال التجهيز الواجب الإدلاء به كافياً لتغطية تكلفة للأشغال التي لم تتجز بعد بيع البقع الأولى، والغاية من هذا المقتضى هو حماية العموم من أي خطر ناتج عن التوقف عن إتمام التجهيزات الضرورية، حيث يؤدي الضمان إلى تمكين الإدارة من تغطية المصاريف التي قد تتحملها لإنجاز تجهيز التجزئة في حالة إعسار أو رفض المجزئ إتمام الأشغال.⁴⁸

⁴⁶ تجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين إنجاز التجزئة على قطاعات وبين إنجازها على أقساط، فالأولى عملية التجهيز حيث تتمثل في الإذن بتجهيز التجزئة على قطاعات يمكن التصرف في كل قطاع على حدة متى تم تسلم أشغال التجهيز، أما الثانية فتتعلق بتقسيم الأشغال إلى قسطين أو أكثر لا يكون لها بالضرورة ارتباط مع قطاعات معينة .

⁴⁷ علي الرام، مرجع سابق ص: 33-34

⁴⁸ محمد محجوبي ، ن.م ، ص: 60.

الفقرة الثانية: قرارات السلطة الإدارية بخصوص الطلب

ان رخصة التجزئة هي قرار تتخذه الإدارة بعد دراسة المشروع الذي يتقدم به المجزيء شكل طلب إذن إداري إلى السلطات الإدارية المختصة، ولا يمكن لأي شخص الشروع في أعمال تقسيم أملاكه العقارية إلا بموافقة الإدارة ، لذلك وجب تقديمه لطلب قصد الحصول على رخصة إدارية، سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا.⁴⁹

فتقديم طلب الإذن بإحداث تجزئة عقارية قد يتم قبوله(أولا)، أو رفضه(ثانيا).

أولا: قبول الطلب

إذا كان المبدأ ينص على أن الجهات المختصة يجب أن تصرح بقرارها بالقبول، فإنه يمكن أن يكون القبول صريح أو ضمنيا كما يمكن أن يكون هذا الأخير مشروطا.

1: القبول الصريح

بالرجوع إلى المادة 6 من القانون 25.90 فإنه في حالة تقديم طلب التجزئة مستوفيا للشروط المقررة في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل وخصوصا وثائق التعمير المعمول بها فإنه يجب على السلطات المختصة بعد دراسة المشروع و أخذ رأي الجهات المكلفة أن تمنح إذنا بالتجزئة، ويعتبر هذا الأخير صريحا عندما يصدر القرار كتابة ويسلم إلى صاحب المشروع برسالة مع الإشعار بالتوصل مذيلا بعبارة "غير قابل للتغيير" وموقعا من طرف السلطة المختصة.⁵⁰

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد حدد أجل ثلاثة أشهر للجهات المختصة لإصدار قرارها بشأن طلب التجزيء⁵¹، كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن للإدارة التراجع عن قرارها بسحب

⁴⁹ مصطفى الجرmoni "الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب"، الطبعة الأولى، 2011 ص 25

⁵⁰ المادة 9 من المرسوم التطبيقي رقم 25.09.

⁵¹ خلافا لذلك حدد مشروع مدونة التعمير هذا الأجل في شهر بنصه في المادة 71 على أنه "يجب ان يسلم رئيس المجلس الجماعي الإذن بإحداث التجزئة داخل أجل أقصاه شهر واحد ، يبتدىئ من تاريخ التوصل بطلب ، وذلك عند وجود تصميم التهيئة أو تصميم للحفاظ على المنطقة و ابرز قيمتها المصادق عليه أو داخل أجل أقصاه شهران عند عدم وجود التصميمين الأنفي الذكر ".

أو مراجعته إلا في حالات استثنائية وذلك ضمانا لحقوق المجزئين وتلافيا للتجاوز في السلطة⁵².

ب: القبول الضمني

إذا كان الأصل هو صدور قرار السلطة المختصة بشأن طلب التجزئة بشكل صريح داخل ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب فإن القانون رقم 25.90 جاء في مادته الثامنة باستثناء مقتضاه، اعتبار سكوت الإدارة عن الإفصاح عن قرارها بعد مرور الثلاث أشهر المحددة قانونا بمثابة ترخيص أو قبول ضمني لملف طلب إحداث التجزئة حيث يعتبر ممنوحا بقوة القانون.⁵³

لكن ما تجدر الإشارة إليه هنا هو أن الأمر ليس على إطلاقه، وإنما كما يستفاد من نص المادة الثامنة شريطة أن تكون الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التطبيق وتصميم التهيئة، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي الموضوع لها تصاميم تنمية المتمثلة في التجمعات القروية لا يسري عليها هذا المقتضى، وبالتالي فإن مرور أجل ثلاثة أشهر يعتبر رفضا ضمنيا للطلب.⁵⁴

غير أن المشرع لم يعفي صاحب المشروع في حالة الإذن الضمني من ضرورة إشعار السلطات المعنية ببداية الأشغال.

في حين اعتبرت مدونة التعمير سكوت رئيس المجلس الجماعي بمثابة رفض ضمني وهو ما يعتبر أمرا مستحسننا على اعتبار أن الترخيص الضمني لا جدوى منه ذلك أن أغلب المعنيين بالأمر كانوا يتقدمون بالطعن فيه معتبرين إياه بمثابة رفض ضمني.

⁵² الشريف البقالي، ن.م.ص:27

⁵³ تنص المادة الثامنة من قانون 25.90 "إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التطبيق وتصميم التهيئة فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة الإذن في القيام بالتجزئة عند انصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب إحداثها ، ويجب انجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الأنظمة المعمول بها لاسيما الأحكام الواردة في تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة."

⁵⁴ قرار إدارية مكناس في الملف الإداري رقم 03/98/108 بتاريخ 30 شتنبر 1999 ، منشور بمجلة المحاكم المغربية ، العدد 80، ص:197 وما و بعدها .

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن أجل ثلاثة أشهر ينقطع بكل طلب صادر عن السلطة الجماعية تطالب فيه المجزئ إدخال تغييرات على مشروع التجزئة بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتسلم.⁵⁵

كما تجدر الإشارة إلى أنه بالرجوع إلى مدونة التعمير نجده ينص في المادة 72 على أنه يكون كل إذن مشروط معللا، وهنا يطرح السؤال عن كيفية التعليل في الحالة التي يلزم فيها رئيس المجلس الجماعي الصمت مما يؤدي إلى القول أن هذه المادة تفرض على رئيس المجلس الجماعي اتخاذ قرار صريح في جميع الحالات يرى أن أحد الباحثين ضرورة تعديل المقتضيات السالفة الذكر عن طريق توضيح النص بشكل يبعد عنه اللبس والغموض.⁵⁶

ج: القبول المشروط

إلى جانب الموافقة الصريحة من جهة، والضمنية من جهة ثانية، لطلب التجزئ يمكن أن تصدر السلطة المختصة موافقة أو قبول مشروط⁵⁷، لهذا الطلب غير أن هذه الشروط يجب أن تكون قانونية ولازمة للمشروع يجب على المعنيين بالأمر الاستجابة لها⁵⁸، لكن السؤال يثار حول شكلية هذه الشروط هل ترد بشكل شفهي أم كتابة؟ وأمام الفراغ القانوني فانه لا بد من التدخل التشريعي لتجاوز هذه النقطة رفعا لكل إشكال يمكن أن تثيره هذه الأخيرة مع ضرورة الإشارة إلى أنه يستحسن أن تكون الشروط كتابة حتى يتسنى المنازعة فيها.

⁵⁵ عبد السلام المصباحي ، "محاضرات في إعداد التراب الوطني" ، مطبعة انفو برانت ، الطبعة الأولى 1997 ص: 117

⁵⁶ محمد المزوغي : "المنازعات المتعلقة بالتعمير في ضوء القانون الحالي ومستجدات مشروع القانون رقم 04.04 "المجلة المغربية للمنازعات القانونية ، العدد 2007/6/5 ، ص: 45-46

⁵⁷ المادة 30 من قانون رقم 25.90 "يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن في القيام بإحداث التجزئة أن تعلق إذنها على إدخال تعديلات على المشروع إذا رأت منفعة في ذلك ، كما يجوز لها على سبيل المثال ان تفرض على صاحب التجزئة :

- نشاء ارتفاقات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية
- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها
- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها -تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشات ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة.

⁵⁸ جاء في احد حيثيات قرار المجلس الأعلى رقم 679 السابق الإشارة : " حيث يجيب الطاعن ... إنها خرقت مقتضيات الفصل 50 من قانون التجزئات العقارية ولمجموعات السكنية التي تخوله تعليق إعطاء الترخيص بإدخال تعديلات على المشروع.."

ثانيا : رفض الطلب أو عدم قبوله

1: رفض الطلب

تنص المادة الثالثة من القانون رقم 25.90 المعدلة والتممة بمقتضى المادة الخامسة من قانون 66.12 السالف الذكر على أنه: "يجب رفض الإذن في القيام بالتجزئة معللا بالأسباب التي تبرزه، ويرفض الإذن في القيام بالتجزئة بوجه خاص إذا كان العقار المراد تجزئته غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي و... وذلك دون الإخلال بأحكام المادة 21 من هذا القانون 3".

بالرجوع إلى مشروع مدونة التعمير نجد المشرع ينص على ضرورة أن يكون الرفض معللا⁵⁹، وإذا كان القانون قد ألزم الإدارة بتعليل قرارها تحت طائلة عدم المشروعية، فإنه لم يبين شروط صحة التعليل وقد خول الاجتهاد القضائي تحديدها في أن يكون مكتوبا في صلب القرار الإداري وأن يكون مبرزا للاعتبارات الواقعية والقانونية المبررة له وأن يكون محددا في الزمان والمكان وثابتا⁶⁰.

غير أن المادة 27 من القانون رقم 25.90 جاءت باستثناء يتمثل في سماحها لرئيس المجلس الجماعي بعد موافقة الإدارة بتسليم الإذن بإحداث التجزئة غير مطابقة لمقتضيات المادة 18 في الحالات التالية :

- إذا لم يكن هنا ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا للغرض المعد له العقار المراد تجزئته.

- إذا لم يكن بالإمكان انجاز تلك الأشغال لأسباب كانهدام الشبكة الرئيسية.

⁵⁹ تنص المادة 7 من المشروع على أنه "يجب ان يكون رفض الإذن في القيام لإحداث التجزئة ، أو كبل إذن مشروط أو قرار وقف البث في الطلب معللا طبقا للتشريع الجاري به العمل ..."

⁶⁰ محمد قصري : "إلزام الإدارة بتعليل قراراتها الإدارية ضمانا للحقوق والحريات ورقابة قضائية فعالة "، مجلة القضاء والقانون عب ، ص: 132

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن مشروع مدونة التعمير جاء بمقتضى في غاية الأهمية يتمثل في كون طالب التجزيء له 20 يوما لرفع التماس الى العامل لإعادة دراسة طلبه من جديد.

2: عدم قبول الطلب

باستقراء مقتضيات المادة الخامسة من القانون رقم 25.90 لا يقبل طلب إحداث التجزيء في حالة كون العقار المراد تجزئته غير خاضع لنظام التحفيظ العقاري، أو لم تمر الفترة القانونية لتقديم التعرضات إذا كان في طور التحفيظ⁶¹، وبذلك فإن العقار غير المحفظ أو الذي في طور التحفيظ قبل انصرام أجل التعرضات لا يمكن أن يكون موضوع التجزيء نظرا للإشكالات التي يثيرها هذا النوع من العقارات وذلك حفاظا على حقوق الأغيار المتعاملين مع المجزئ.

كذلك يرفض الطلب الذي لا يتضمن جميع المستندات المنصوص عليها في القانون 25.90، وعدم القبول مسطريا يفيد إمكانية إعداد الملف من جديد مستكملا للشروط الناقصة⁶².

المبحث الثاني : الجهات المخول لها تسليم الرخص ضبط المخالفات

حدد المشرع المغربي من خلال قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية، السلطات المخول لها حق تسليم الرخص والإذن بإحداث التجزئات العقارية التي تنجم عنها عدة آثار قانونية.

(المطلب الأول)، كذلك حدد المشرع الجهات الموكول لها أمر ضبط المخالفات في مجال التجزئات العقارية (المطلب الثاني).

⁶¹ لحسن توغراوي، م س، ص: 119

⁶² الهادي مقداد، "التجزئات العقارية ودورها في تخفيض أزمة السكن"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس اكدال الرباط، موسم 1987/1988، ص: 57

المطلب الأول : الأجهزة المختصة بتسليم الرخص و الآثار المترتبة عن ذلك
تتنوع الأجهزة المخول لها منح رخص التجزئات العقارية، إذ نجد في مقدمتها المجالس الجماعية ثم الوكالات الحضرية (الفقرة الأولى)، و بعد القيام بمنح رخصة إحداث التجزئات العقارية تنشأ مجموعة من الآثار القانونية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : السلطات المختصة بمنح رخص التجزئات العقارية

تختص كل من المجالس الجماعية (أولاً)، ثم الوكالات الحضرية (ثانياً)، بمنح الرخص لإحداث التجزئات العقارية.

أولاً : المجالس الجماعية

بالرجوع إلى مقتضيات القانون 25.90 نجد العديد من المواد التي تبرز لنا وجود جهاز مختص بمراقبة و منح رخص إحداث التجزئات العقارية، فالمادة الثانية من نفس القانون تنص على أن إحداث التجزئات العقارية يتوقف على الحصول على إذن مسبق، بينما تنص المادة الثالثة⁶³ على أن رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية كجهة مختصة في منح الإذن بإحداث التجزئات العقارية.

غير أن ممارسة رئيس المجلس الجماعي لهذه السلطة ليست مطلقة بل مقيدة قانوناً بموجب الإذن المقرر قانوناً في بعض النصوص التشريعية الخاصة، و بعد استطلاع آراء الجهات المنصوص عليها في الانظمة الجاري بها العمل.

فإذا كان الأصل أن رئيس المجلس الجماعي هو المختص بتسليم رخص التجزئة، فإن هناك مجموعة من الحالات تخرج من اختصاصه، كما نص على ذلك الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة الشعائر الدينية فيها، في مادته الثانية، فإن

⁶³ تنص الفقرة الأولى من المادة 3 على { يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية الإذن في القيام بإحداث التجزئات العقارية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه. }

الرخص في هذا الشأن يسلمهم عامل العمالة أو الإقليم بعد استطلاع رأي المصالح المختصة بوزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية و وزارة السكنى و إعداد التراب الوطني.

أما في حالة التجزئة العقارية الواقعة بين جماعتين أو أكثر فإن الإذن بالتجزئة يسلم من طرف وزير الداخلية، بعد أخذ رأي المجالس الجماعية المعنية، و يمكن أن يفوض الوزير هذه السلطة إلى الوالي أو العامل لدى العمالة المعنية.⁶⁴

وتجب الإشارة الى أنه يسقط الإذن في القيام بالتجزئة العقارية سواء كان صريحا أو ضمنيا إذا انقضت ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون رقم 25.90، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المرخصة.⁶⁵

ثانيا : الوكالات الحضرية

نتيجة للنمو الديمغرافي الذي عرفه المغرب و تطبيقا للحكمة في مجال التعمير، تم إحداث الوكالات الحضرية، فكانت أول وكالة حضرية بالمغرب بمدينة الدار البيضاء سنة 1984 ومنها الى بعض المدن الكبرى بالمغرب، و الهدف من هذه المؤسسة هو التنسيق على مستوى التخطيط و التدبير العمرانيين، نظرا لما يحتاجه من كفاءات و لخصوصيات التعمير الذي يعتبر ميدانا لالتقاء مختلف القطاعات.⁶⁶

وتمارس الوكالات الحضرية اختصاصاتها داخل تراب مجموع الجماعات الحضرية المتواجد في منطقة نفوذها، ومن أهم اختصاصاتها في الباب:

⁶⁴ تنص الفقرة الثانية من المادة 3 من قانون 25.90 { وإذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، يسلم الإذن وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعني الذي يفوض اليه مباشرة ذلك، بعد استطلاع رأي رؤساء مجالس الجماعات المعنية. }

⁶⁵ تنص المادة 11 من قانون 25.90 { يسقط الإذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمنيا إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار اليه في المادة الثامنة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار اليها في المادة 18 من هذا القانون. }

⁶⁶ أحمد مالكي، م س، ص 88

1- الموافقة على جميع مشاريع التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والبناء سواء أكان من أجل التجارة أو الصناعة أو السكن.

2- مراقبة مطابقة أعمال التجزئات والبناء والتقسيم أعلاه، التي هي قيد الإنجاز مع الأحكام والنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان التعمير، ومع رخص التجزئات والبناء أو التقسيم المسلمة إلى المعنيين بالأمر.

و بعد دراسة المشروع من طرف اللجنة المذكورة يحظى إما بالقبول أو الرفض.

ففي حالة الموافقة يتم إرجاع الملف إلى الجماعة المعنية التي تقوم بإصدار رخصة التجزئة أو القيام بمجموعة سكنية.

أما في الحالة الثانية التي يتم فيها الرفض، فيتم كذلك إرجاع الملف إلى الجماعة المعنية، التي تقوم بتبليغ ملاحظات اللجنة إلى صاحب المشروع، الذي تبقى له الصلاحية في أن يستجيب للملاحظات أو أن يعيد وضع ملفه من جديد في مقر الجماعة المعنية.⁶⁷

الفقرة الثانية : الآثار القانونية المترتبة

عمل المشرع على إعطاء المجزئ حقوقا و التزامات بهدف حماية مصلحته، وعليه سنحاول التطرق للالتزامات التي تقع على المجزئ (أولا)، ثم دراسة الحقوق التي خولها القانون للمجزئ و هو بصدد التجزئ (ثانيا).

أولا : التزامات المجزئ

على الرغم من كون عملية التجزئ مبادرة خاصة، فإن المشرع فرض مجموعة من الالتزامات على المجزئ، وذلك تفاديا لبعض المشاكل التي قد تنتج من جراء تجاهل بعض مقتضيات التشريعية، ومن أهم هذه الالتزامات نجد:

أ- الالتزام بالإيداع و الإشهار

⁶⁷ : محمد محجوبي م س ، ص 66

بالنسبة لعملية الإيداع فقد نصت المادة 12 من قانون 25.90 على انه :

{ يجب على صاحب التجزئة ان يقوم فور الحصول على الاذن في احداث التجزئة بإيداع نسخة من الملف محل هذا الاذن في المحافظة العقارية. }

يستفاد من خلال هذه المادة أن المجزئ ملزم بإيداع أن المجزئ ملزم بإيداع نسخة من ملف المشروع محل الإذن بالمحافظة العقارية، و بالتالي إخبار المستفيدين من العقار المجزئ و إحاطتهم علما بوضعيتهم القانونية.

أما بخصوص الاشهار فالمشرع رغب في أن تكون لعملية التجزئة مجالا واسعا من الإشهار حتى يحيط العموم و يعلم بها كل مستفيد محتمل، لذلك فرض المشرع على المالك بأن يقوم بعملية الاشهار بمقر الجماعة المعنية و بورش التجزئة.

فطبقا للمادة 46 من القانون 25.90 يتوجب على المالك فور الحصول على الإذن أن يعتمد على إشهار المستندات التي على أساسها حصل الاذن بمقر الجماعة المعنية بالمشروع.

كما تجدر الإشارة أن المالك ملزم بأن يشهر مجموعة من المستندات خاصة تلك المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة و تلك المتعلقة بإنجاز الطرق و مختلف شبكات الماء و الصرف الصحي و الكهرباء، و دفتر الشروط و برنامج تقسيم الأشغال في حالة وجوده و نظام الأجزاء المشتركة.⁶⁸

⁶⁸ تنص المادة 46 من قانون 25.90 على { يجب فور الحصول على الاذن في القيام بإحداث التجزئة ان تجعل في متناول الجمهور بمقر الجماعة الحضرية أو القروية والمحافظة على الاملاك العقارية المعنية :
- المستندات المنصوص عليها في البنود (2) و(3) و(4) من المادة 4 أعلاه ؛
- برنامج تقسيط انجاز الاشغال المنصوص عليه في المادة 38 أعلاه، ان وجد.
ويكون نظام الاجزاء المشتركة المنصوص عليه في المادة 45 أعلاه محل الاشهار المشار اليه في الفقرة الاولى من هذه المادة قبل التسلم الموقت لأشغال تجهيز التجزئة.
ويجب أن تتضمن الوثائق المشار اليها اعلاه الاحالة على مراجع الاذن الصادر بإحداث التجزئة.
ويمكن بمسعى من الجماعة الحضرية أو القروية أن تلتصق في موقع التجزئة على نفقة صاحب التجزئة. }

علاوة ما سبق يجب على المالك بأن يثبت بحروف بارزة على لافتة توضع في واجهة ورش الأشغال تاريخ و مصادر الترخيص الإداري طبقا للمادة 48 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية التي نصت على أنه :

{ يجب أن يثبت تاريخ ورقم الاذن الصادر بإحداث التجزئة بحروف واضحة على لافتة توضع في ورش التجزئة بصورة ظاهرة ويجب أن تبقى فيه الى حين تحرير محضر التسلم المؤقت. }

ب- الالتزام بتجهيز الأشغال

طبقا للمادة 33 من قانون التجزئات العقارية فإنه لا يمكن إبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع و الإيجار و القسمة إلا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية بإجراء التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

لذلك تبقى عملية التجهيز عملية جوهرية حيث من المفروض على المالك أن ينفذ مقتضيات المشروع بصيغة مطابقة للشروط المقررة في التصاميم الجاري بها العمل، و تتعلق هذه الأشغال و فق المادة 18 من القانون المذكور بالتجهيزات التالية :

- اقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات.
- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة.
- تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب.
- وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة.
- وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية.

- اقامة الطرق ووسائل الايصال الكفيلة بتيسير النفوذ الى شاطئ البحر اذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.

- تخصيص مساحات للمنشآت ذات النفع العام.

هذه الأشغال تتعلق بالتجهيزات المسبقة التي تستتبع الإذن و هي القاعدة، غير أن هناك حالات يصعب معها القيام بكل هذه الأشغال نظرا للإمكانيات المحدود للمالك خاصة إذا كان العقار موضوع التجزئة يشمل مساحة كبيرة، تبعا لذلك أقر المشرع مجموعة من التسهيلات منحها للمجزي العقاري وذلك بإعفائه من بعض الأشغال المنصوص عليها في المادة 21⁶⁹ من القانون رقم 25.90، ومن بين التسهيلات كذلك التجهيز بالقطاع، أي تجهيزها قطاعا قطاعا بهدف تبسيط الإجراءات و الشكليات التي يخضع لها ملف التجزئات العقارية.⁷⁰

أما بخصوص الأجل الذي ينبغي أن تنجز فيه الأشغال، فقد نصت المادة 11 من قانون 25.90 على أجل ثلاث سنوات من تاريخ المصادقة الصريحة أو الضمنية للمشروع تحت طائلة إلغاء الإذن و لا يمكن للمالك بعد ذلك أن يتابع التجزئة إلا بترخيص جديد.⁷¹

ت- الالتزام بالتصريح بنهاية أشغال التجزئة

إن طالب التجزئة العقارية ملزم بأن يصرح بنهاية أشغال التجزئة، وهذه الأشغال تكون محل تسلم مؤقت و تسلم نهائي، و ذلك بصريح المادة 22 من القانون 25.90 التي نصت في فقرتها الاولى على أنه { يجب على صاحب التجزئة أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة. }

⁶⁹ : تنص المادة 21 على { يجوز بعد موافقة الادارة تسليم الاذن في احداث التجزئات التي لا تنص مشاريعها على القيام بجميع أو بعض الاشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 اعلاه :

- اذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الاشغال نظرا إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه ؛

- اذا لم يكن في الامكان انجاز تلك الاشغال لأسباب فنية كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها. }

⁷⁰ : تنص المادة 10 من قانون 25.90 على { يجوز بطلب من صاحب الأرض المراد تجزئتها ان ينص في الاذن الصادر باحداث التجزئة على ان العقار المطلوب تجزئته يقسم إلى عدة قطاعات من أجل انجاز الاشغال المنصوص عليها في البند (1) من المادة 18 من هذا القانون. }

⁷¹ : تنص المادة 11 من قانون 25.90 على { يسقط الاذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمنيا إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار اليه في المادة الثامنة اعلاه، دون أن يكون المجزي قد أنجز أشغال التجهيز المشار اليها في المادة 18 من هذا القانون. }

ثانياً: حقوق المجزئ

في مقابل الالتزامات المشار إليها أعلاه و التي تقع على المجزئ، منحه المشرع مجموعة من الحقوق و تتمثل في:

أ- الحق في تسلم الأشغال:

إذا كانت التجزئة العقارية تبتدى بالحصول على الإذن بإحداثها، الذي حدد له المشرع مدة صلاحية لا تتجاوز ثلاثة سنوات من صدوره للقيام بأشغال التجهيز، فإنها تنتهي بالحصول على التسليم النهائي.

1- التسلم المؤقت:

يقصد بالتسليم المؤقت، معاينة اللجنة المختصة لأشغال و تقدير مدى مطابقتها لمشتملات المشروع.⁷²

وقد نصت المادة 22 من قانون 25.90 على أنه { يجب على صاحب التجزئة أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة.

وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي. }

كما نصت المادة 27 من نفس القانون على { تقوم اللجنة التي تولت التسلم المؤقت المشار إليها في المادة 24 أعلاه بالتسليم النهائي لأشغال التجهيز بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت للأشغال المنصوص عليه في المادة الموماً إليها أعلاه... }

⁷² : محمد هلول، رخصة تجزئة الأراضي المفتوحة لل عمران، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون، وحدة العقار و التعمير و الاسكان، جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية الرباط أ ك دال السنة الجامعية 2002/2003، ص 106

فإلى أي حد يتم احترام هذه المقتضيات المتعلقة بالتسليم المؤقت؟

بالرجوع إلى المواد المشار إليها أعلاه، نجد أن المشرع المغربي من خلال القانون 25.90 أُلزم صاحب التجزئة بتقديم تصريح انتهاء أشغال التجهيز فور الانتهاء منها، كما وضعنا ذلك أعلاه.

و على إثر ذلك تجتمع اللجنة المشار إليها بالمادة 24 من نفس القانون لمعاينة الأشغال و مدى احترام صاحب التجزئة للالتزامات الوارد بالمشروع، حيث نصت في فقرتها الأولى و الثانية على أنه { تتولى التسلم المؤقت للأشغال لجنة تضم ممثلين للجماعة الحضرية أو القروية وممثلين للإدارة تحدد السلطة التنظيمية عددهم وصفتهم ، كما تضم ممثلاً لمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.

ويدعى صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسون المختصون ومهندس المساحة لحضور اجتماع اللجنة.}

كما حددت المادة 16 من المرسوم التطبيقي⁷³ للقانون 90.25 الصادر بتاريخ 12 أكتوبر 1993 الجهات التي تتألف منها لجنة التسليم المؤقت⁷⁴.

⁷³ : المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص 2057.

⁷⁴ : تنص المادة 16 من المرسوم على { " تتألف لجنة التسلم المؤقت لأشغال المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 من :

- ممثل مجلس الجماعة، رئيساً ؛
 - المهندس المعماري المزاوول عمله في الجماعة أو المهندس المعماري للعمالة أو الاقليم ؛
 - المهندس المزاوول عمله في الجماعة أو مهندس العمالة أو الاقليم ؛
 - ممثل السلطة الادارية المحلية ؛
 - ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو اذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية ممثل هذه الوكالة ؛
 - ممثل مصالح المحافظة على الاملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي المعنية ؛
 - ممثل الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية اذا تعلق الامر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية ؛
 - ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء .
- ويدعى كذلك لحضور أعمال اللجنة :
- ممثل المكتب الوطني للبريد والاتصالات السلكية واللاسلكية عندما تكون التجزئة متصلة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية ؛
 - ممثل المصالح الجهوية لوزارة الشؤون الثقافية عندما يكون للتجزئة تأثير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها...}

لكن نجد أن رؤساء الجماعات المعنية لا يحترمون هذه المقتضيات، و نجدهم لا يقومون باستدعاء كل الجهات المعنية بالتسلم المؤقت للأشغال.⁷⁵

ويتم تحرير محضر من طرف لجنة التسليم المؤقت على أن التجهيزات قد أنجزت طبقا للمستندات المصادق عليها، و إذا وقع العكس، يجب تحرير محضر معاينة توضح فيه أوجه الاختلاف بين ما أنجز في الواقع و بين المستندات التي تم الاعتماد عليها للإذن بالتجزئة، ثم يتم تبليغ الوثيقة الى صاحب التجزئة وفق ما نصت عليه المادة 26 من القانون 25.90، وعلى هذا الاخير تسوية الوضعية القائمة، من خلال تغيير أو ازالة بعض المنشآت أو انجاز أشغال تكميلية، و يكون للسلطة المحلية ان تقوم تلقائيا على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية أو بإنجاز المنشآت اللازمة.⁷⁶

وينتج عن تسليم الجماعة الحضرية أو القروية محضر التسليم المؤقت، قيام صاحب التجزئة بتقيد ملف التجزئة بالرسم العقاري، إذ لا يمكنه إجراء هذا التقيد دون الحصول على المحضر المذكور، أو الإدلاء بشهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق القانون 25.90 طبقا للمادة 35 من القانون المذكور.

ومن آثار الحصول على محضر التسليم المؤقت، أن يتمكن صاحب التجزئة العقارية من إبرام عقود تقويت القطع المكونة لها، إذ قبل هذه المرحلة، لا يمكن إبرام أي عقد تقويت يتعلق بالبيع المكونة للتجزئة. حيث نصت المادة 35 من القانون رقم 25.90 على أنه:

{ لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الاملاك العقارية ومأموري ادارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا

⁷⁵ : بوشعيب شاهي، قراءة في القانون المتعلق بالتجزئات، المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، الندوة الوطنية للأمن العقاري، محكمة النقض عدد26، ص 369.

⁷⁶ : نصت المادة 16 من قانون 25.90 { اذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الاشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافق عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن اثبات هذه الحالة.

اذا لم يتم صاحب التجزئة، وداخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة اثبات الحالة المعانة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو ازالة بعض المنشآت أو انجاز أشغال تكميلية، يكون للسلطة المحلية ان تقوم تلقائيا على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية أو بإنجاز المنشآت اللازمة. }

أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إذا لم يقع الإدلاء :

- أما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت،

- وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون. {

وعليه فصاحب التجزئة العقارية لا يمكنه الشروع في إبرام أي تصرف مادام لم يحصل على إحدى الوثائق المذكورة أعلاه.

2- التسليم النهائي

نص المشرع في المادة 27 من قانون 25.90 على { تقوم اللجنة التي تولت التسلم المؤقت المشار إليها في المادة 24 أعلاه بالتسليم النهائي لأشغال التجهيز بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت لأشغال المنصوص عليه في المادة الموماً إليها أعلاه.

ويدعى لحضور التسلم النهائي كل من صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين {

ويعتبر التسليم النهائي، إجراء مكمل لسابقه، فهو آلية تعتمد الإدارة لممارسة صلاحيتها في المراقبة و التحقق من سلامة التجزئة من العيوب في المرحلة الثانية.⁷⁷

ويهدف التسليم النهائي الى التحقق من أن الطرق و مختلف الشبكات قد أنجزت بطريقة تتلاءم مع القواعد القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل، و تمنح شهادة التسليم النهائي من طرف رئيس المجلس الحضري أو القروي المعني بالأمر، بعد أخذ رأي اللجنة المحددة

⁷⁷ : محمد هلول م س، ص 108

بمقتضى المادة 24 من نفس القانون، و أيضا المادة من المرسوم التطبيقي للقانون 25.90، التي هي بدورها تسلم محضر التسلم المؤقت للأشغال.

و ينتج عن منح شهادة النهائي للأشغال، نقل شبكات الطرق و الممرات و الساحات و المساحات الخضراء إلى الملك العام الجماعي إذ نصت المادة 29 من القانون 25.90 المعدلة والمتممة بمقتضى المادة الخامسة من قانون 66.12 السالف الذكر { يترتب على التسلم النهائي قيام رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية، بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة 24 أعلاه، بتسليم شهادة تثبت أن الطرق ومختلف الشبكات توجد في حالة سليمة.

ويتوقف على تسليم الشهادة المنصوص عليها أعلاه الحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأماكن العامة للجماعة.

ويكون إلحاق الطرق والشبكات والمساحات المشار إليها أعلاه بالأماكن العامة للجماعة محل محضر يجب قيده باسمها في الصك العقاري الاصيلي للعقار موضوع التجزئة، و مباشر هذا القيد مجانا بطلب من الجماعة التي يعينها الامر. }

من خلال ما سبق، يتضح أن المشرع رتب على الحصول على شهادة التسلم النهائي، نقل الطرق و الشبكات و المساحات الخضراء إلى الملك العام الجماعي.

لكن هذا النقل لا يتم تلقائيا، بل لابد من تحرير محضر بذلك يوقعه كل من رئيس مجلس الجماعة المعنية، وصاحب التجزئة،⁷⁸ ويقيد هذا المحضر بالرسم العقاري الاصيلي للتجزئة بناء على طلب من الجماعة المعنية مجانا.

لكن الواقع العملي أظهر أن هذه المقتضيات لا يتم احترامها، لتقاعس صاحب التجزئة عن استكمال إجراءات التسليم النهائي للأشغال. إذ أنه بحصوله على شهادة التسليم المؤقت التي

⁷⁸ : المادة 17 من المرسوم التطبيقي للقانون 25.90 يوقع رئيس مجلس الجماعة أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية و صاحب التجزئة المحضر المتعلق بإلحاق طرق التجزئة و شبكة الماء و الكهرباء و الساحات غير المبنية المغروسة بالأماكن العامة للجماعة الحضرية أو القروية {

تخول تقييد التجزئة بالرسم العقاري الأصلي، واستخراج الرسوم العقارية الفرعية لكل بقعة، وقيامه بتفويت كل البقع بدون قيد أو شرط، مما يجعله لا يهتم باستكمال إجراءات إلحاق الطرق و الممرات و المساحات الخضراء بالملك العام الجماعي سواء الحضري أو القروي.

و لا يعطي المشرع للمجلس أي سلطة بل و لم يرتب أي جزاءات عن استكمال صاحب التجزئة لإجراءات إلحاق ما تبقى من التجزئة إلى الملك العام الجماعي.⁷⁹

ب- الحق في التعويض عن الارتفاقات

بمراجعة النصوص المنظمة للتجزئات العقارية نجد أن المشرع يفرض على صاحب التجزئة تحمل مجموعة من الارتفاقات، هذه الأخيرة تخول للمالك إمكانية الحصول على تعويضات.

ويعرف حق الارتفاق بأنه حق عيني قوامه تحمل مقرر على عقار من أجل استعمال أو منفعة عقار آخر.⁸⁰

و معلوم أن مصدر هذه الارتفاقات يكون إما طبيعية أو قانونية أو ناشئة بمقتضى الاتفاق،⁸¹ وهنا يطرح التساؤل حول طبيعة ارتفاقات التجزئة العقارية؟

بالرجوع للقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية، نجد المادة 30 منه تنص على { يجوز للجهة المختصة بتسليم الاذن في القيام بإحداث التجزئة أن تعلق اذنها على ادخال تعديلات على المشروع اذا رأت منفعة في ذلك، كما يجوز لها على سبيل المثال ان تفرض على صاحب التجزئة :

79 : بوشعيب شاهي ، قراءة في القانون المتعلق بالتجزئات، المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، م س ، ص 374

80 : المادة 37 من مدونة الحقوق العينية .

81 : المادة 38 من مدونة الحقوق العينية .

- انشاء ارتفاعات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الامن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية .

- الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها .

- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها .

- تكوين مساحات احتياطية اضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها احداث التجزئة. {

و منه يمكن القول أن هذه الارتفاعات هي بمثابة ارتفاعات قانونية مقررة بحكم القانون، تهدف الى حماية المصلحة العامة و ما تقتضيه المتطلبات الجمالية.

و تحمل المجزئ لارتفاعات عقارية يخول له الحق في المطالبة بالتعويض عن هذه الارتفاعات مع الأخذ بعين الاعتبار لبعض الاستثناءات طبقا لما تنص عليه المادة 31 من قانون التجزئات العقارية، والتي تقضي بأن المالك لا يستحق أي تعويض عن الارتفاعات التي تقتضيها متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها، في حين فإن الارتفاعات المخصصة لمساحات احتياطية و بالطرق لا يستحق عنها أي تعويض إلا إذا كانت المساحة المحتفظ بها لذلك تزيد على:

- 25 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يساوي أو يتعدى ألف (1.000) متر مربع .

- 30 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ألف (1.000) متر مربع ويساوي أو يفوق ستمائة (600) متر مربع .

- 35 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ستمائة (600) متر مربع ويساوي أو يفوق ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا .

- 40 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا ويساوي أو يتعدى مائتي (200) متر مربع .

- 45 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن مائتي (200) متر مربع ويساوي أو يفوق مائة (100) متر مربع .

- 50 % من المساحة الكلية اذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن (100) متر مربع.

هذه التعويضات لا يستحقها المالك إلا عن مقدار المساحة التي تفوق المقادير المحددة، و يتم تحديد التعويضات المستحقة لأصحابها بالمرضاة بين الأطراف أو باللجوء إلى القضاء في حالة تعذر الاتفاق، و تقدر بناء على أساس قيمة الأرض في تاريخ التسلم المؤقت للأشغال.⁸²

بالإضافة إلى هذه التعويضات المقررة بشأن الارتفاقات المفروضة من طرف الإدارة، وطبقا لأحكام المادة 20 من القانون رقم 25.90، فإن المالك في حالة حله محل الجماعة في القيام بأشغال إيصال مشروعة بالشبكات العامة المتعلقة بالطرق الصرف الصحي، يثبت له الحق في التعويض عن مصاريف الأشغال التي أنجزها خارج مشروعه بمقتضى اتفاق يبرمه مع جماعة بموجبه يحصل من ملاك الأراضي المستفيدين من هذه الشبكات على التعويضات المستحقة عن الأشغال المنجزة.⁸³

المطلب الثاني: الأجهزة المتدخلة في ضبط المخالفات

تختلف الأجهزة المتدخلة في مجال التجزئات العقارية، و سنقتصر في هذا المقام فقط ذكرها على أساس أن نتطرق لمسطرة ضبط المخالفات فيما سيأتي، وعليه فقد خول المشرع مهمة ضبط المخالفات في مجال التجزئات العقارية إلى كل من السلطات القضائية (الفقرة الأولى) السلطات المحلية (الفقرة الثانية).

⁸² : المادة 31 من قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية

⁸³ : المادة 20 من قانون التجزئات العقارية

الفقرة الأولى: الجهاز القضائي

يتمثل دور الجهاز القضائي في ضبط المخالفات في مجال التجزئة العقارية في المهام المنوطة بضباط الشرطة، و هذا التدخل لهذا الجهاز جيد لسنده في المادة 63-1 من القانون رقم 25.90 و الذي ينص على { يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها : ضباط الشرطة القضائية... }⁸⁴

فجهاز الشرطة القضائية حسب ما جاء في المادة من قانون المسطرة الجنائية⁸⁵ يضم مجموعة من الأشخاص الذين يحملون هذه الصفة من بينهم {المدير العام للأمن الوطني، ولاية الأمن والمراقبون العامون للشرطة، وكذا الشرطة و ضباطها، و كذلك الباشوات و القواد.....}.

الفقرة الثانية : السلطات و الجماعات المحلية

يتمثل هذا الجهاز في كل من السلطة المحلية (أولا) و الجماعات المحلية (ثانيا).

أولا : السلطة المحلية

و يشمل هذا الجهاز كل من الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم أو الباشا أو القائد.

1- الوالي أو العامل :

إذا كان الوالي أو العامل يعتبر ممثلا لصاحب الجلالة، و مكلف بالمحافظة على النظام العام في الجهة أو العمالة أو الإقليم الذي يزاول به مهامه، فإنه يحتل مكانة متميزة على مستوى

⁸⁴ تنص المادة 63.1 من قانون التجزئات العقارية { يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها : ضباط الشرطة القضائية؛

- مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.
لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاوله مهامهم.
تخول صفة ضباط الشرطة القضائية إلى المراقبين التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم أعلاه، وذلك وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب بنص تنظيمي.

تحدد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم في هذه المادة وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي.

⁸⁵ : ظهير رقم 1.02.255 صادر في من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية ، منشور بالجريدة الرسمية عدد 5078 بتاريخ 30 يناير ص 315 .

المراقبة و الزجر فيما يتعلق بالمخالفات المرتكبة في مجال التجزئات العقارية، و هذا ما يستشف من المادتين 1-63 و 2-63 من القانون رقم 25.90.

2- الباشوات و القواد:

ي مباشر الباشوات و القواد مهامهم تحت إشراف الولاية عمال العمالات و الأقاليم، فبالإضافة إلى كونهم يندرجون في إطار رجال الشرطة المحلية، فإنهم يحملون صفة ضباط للشرطة القضائية، فهذا الجهاز يتوفر على شريحة كبيرة من أعوان السلطة، و المتمثلة، في الشيوخ و المقدمين، فهذه الفئة من أعوان السلطة يمكنها أن تلعب دورا أساسيا في مراقبة مخالفات التعمير 1-63.

من بين الإجراءات التي تلجأ إليها السلطات المحلية، خاصة الباشوات و القواد هي حجز مواد و أدوات البناء، بهدف توقيف الأشغال خصوصا عندما تكون المخالفة في بدايتها، لأن طول مسطرة المتابعة يسمح للمخالف بإتمام الأشغال، ويجعل تنفيذ قرار الهدم صعبا، لم نقل مستحيلا في أغلب الحالات التي يعتمد فيها المخالفين للسكن في بنايات غير قانونية كما يستشف من المادة 3-61 من قانون 25.90.

ثانيا: الجماعات المحلية

يلعب رؤساء المجالس الجماعية دورا متميزا على مستوى مراقبة و ضبط المخالفات في ميدان التجزئات العقارية، وهذا الدور المتميز لهذا الجهاز في هذا المجال يستمد قوته القانونية من مجموعة من النصوص التشريعية التنظيمية، ومن بينها نجد المادة 2-63 من القانون 25.90 و التي جاء فيها { يزاول المراقب مهامه من تلقاء نفسه أو بطلب من السلطة الإدارية المحلية أو من رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية.. }.

الفصل الثاني: الاجراءات القانونية لضبط المخالفات و الرقابة القضائية على عملية

التجزيئ

تتعدد النصوص القانونية الضابطة للمخالفات التي تعرفها التجزئات العقارية، حيث إلى جانب القانون 20.90 توجد قوانين أخرى مصاحبة تقوم بتحديد المخالفات المرتكبة في مجال التعمير، كما تتعدد الجهات المختصة بضبط المخالفات في هذا الميدان، الى جانب، ذلك فإن القضاء، يبقى الجهة الموكول لها ضمان احترام النصوص القانونية المنظمة و اتخاذ الإجراءات الزجرية الضرورية، وعليه سنقسم هذا الفصل الى مبحثين، نتناول في الأول الاجراءات القانونية لضبط المخالفات المتعلقة بالتجزئات العقارية، ونخصص الثاني لرقابة الجهاز القضائي على تجزيئ العقارات.

المبحث الأول: الإجراءات القانونية لضبط المخالفات المتعلقة بالتجزئات العقارية

.

تعتبر العقوبات خاصة الحبسية و المالية من أنجع الوسائل التي اعتمد عليها المشرع المغربي على مستو القانون 90-25 لجزر المخالفين وردعهم من اجل احترام القانون لما لذلك من أهمية على مستوى ترسيخ ركائز الأمن العقاري (المطلب الأول)؛ كما أن تدخل كل من السلطة الإدارية والقضائية ساهما في الإحاطة وتوجيه قطاع البناء والتحديد من خلال الإشراف والتتبع والرقابة والسهر على تطبيق القانون (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الإطار القانوني لضبط المخالفات المتعلقة بالتجزئات العقارية

يقصد بالمخالفات في أحكام القانون رقم 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية و تقسيم العقارات، الخروقات التي تخالف أحكام هذا القانون⁸⁶.

وقد وضع المشرع المغربي ضوابط وألزم الأفراد والإدارة احترامها في مجال إحداث التجزئات العقارية ، على أساس أن كل قانون يحمل في طياته عناصر تطبيقه والتي تهدف إلى الردع .

وسنحاول في هذا الإطار تحديد المخالفات المتعلقة بالتجزئات العقارية (الفقرة الأولى)، ثم نعالج في نقطة ثانية الجانب المسطري على مستوى ضبط ومعاينة المخالفات (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : تحديد المخالفات .

تعتبر المادة 63⁸⁷ من قانون 90.25 ، الاطار العام لتحديد المخالفات ، و التي تنصب على مخالفة احكام هذا القانون .

⁸⁶ - والدليل على ذلك ماورد في المادة 63 القانون 90.25 في فقرتها الأولى : " يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون ...".

⁸⁷ - تنص المادة 63 من القانون 90.25 على انه : " يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون :

- إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات :

. من غير إذن سابق؛

دون احترام مقتضيات الوثائق المكتوبة والمرسومة موضوع الأذون المسلمة في شأنها؛

في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة؛

أولاً: المخالفات التي تنصب على عدم الحصول على الإذن .

إن إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقاري دون احترام مقتضيات الوثائق التي تمنح هذا الإذن ، يترتب عليه غرامة⁸⁸ مابين 100.000 و 5.000.000.

ونفس الأمر، بخصوص ما إذا تم إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات فوق منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة⁸⁹، وقد شدد المشرع المغربي العقوبة حيث كلما تبثت مخالفة هذا المقتضى ، إلا وكانت العقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000⁹⁰.

فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية بدون إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك؛

- استعمال بناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة المشار إليهما في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛
- ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون المذكور رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
- الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش؛
- بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو بإيجار بقعة داخل تجزئة أو سكن داخل مجموعة سكنية، عندما تكون التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يحرر بشأنها محضر للتسلم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز".

⁸⁸ - تنص المادة 65 من القانون رقم 90.25 على أنه : " يعاقب بغرامة من 100.000 درهم إلى 5.000.000 درهم كل من قام بإحداث:

- تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن سابق..."

⁸⁹ - وفي هذا تنص المادة 63 من القانون 90.25 على أنه : " يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون :

- إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات : ... في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة..."

⁹⁰ - وفي هذا تنص المادة 66 من القانون 90.25 على أنه " يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، على إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية في منطقة غير قابلة لاستقبالها بموجب النظم المقررة".

ولا يمكن إنشاء التجزئات المشار إليها سلفا ، فوق أملاك الدولة العامة أو الخاصة والجماعات الترابية وكذلك الأراضي التابعة للجماعات السبلالية ، بدون ادن سابق⁹¹ ، تحت طائلة أداء غرامة من 100.000 إلى 200.000⁹².

ثانيا : مخالفات عدم الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة .

يعتبر المالك متمتعا بحقه في استعمال المبنى بعد انتهاء الأشغال فيه ، بحصوله من الجهة المختصة على رخصة السكن ، اذا كان العقار معدا على وجه الخصوص لسكن ، أو شهادة المطابقة إذا كان العقار مخصصا لغرض آخر غير السكن⁹³.

ونفس المقتضى أشار إليه القانون رقم 90.25 ، في المادة 63 في بندها الثاني ، حيث استعمال بناية في غياب رخصة أو شهادة المطابقة يعتبر في حكم المخالفة وفقا لأحكام هذا القانون الذي أحال أيضا على القانون 90.12 المتعلق بالتعمير و بالضبط المادة 55 وما بعدها⁹⁴.

91 - تنص المادة 63 من القانون رقم 90.25 ، على انه : " يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون :
- إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية أو تقسيم عقارات : فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية بدون إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك...".

92 - و في هذا الإطار تنص المادة 67 من القانون 90.25 على انه : " يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، كل من قام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو تقسيم أو شيد بناية فوق ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السبلالية، من غير الحصول على الأذن المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل".

93 - وفي هذا تنص المادة 55 من القانون 90.12 كما تم تعديله بموجب القانون 66.12 سنة 2016، في فقرتها الأولى والثانية على انه : " لا يجوز لمالك المبنى ان يستعمله بعد انتهاء الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إذا تعلق الأمر بعقار مخصص لسكن أو على شهادة المطابقة إذا تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن.
ويسلم رئيس مجلس الجماعة ، وفق الإجراءات والشروط التي تحددها السلطة التنظيمية ، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء ، وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد إجراء معاينة لتحقيق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب".

94 - تنص المادة 63 في بندها الثاني على انه : "... - استعمال بناية بدون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة المشار إليهما في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)...".

لهذا عاقب المشرع المغربي كل من يخالف أحكام المادة 55 من قانون التعمير أعلاه ، والتي أحال عليها القانون رقم 90.12 بغرامة مالية من 2.000 إلى 10.000 درهم ، وفي حالة جعله في متناول الغير دون الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة ، فيغرم المالك فيما لا يتجاوز 100.000⁹⁵.

ثالثا: ارتكاب أعمال ممنوعة حسب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون 90.12

تنص المادة 63 من القانون 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على انه : " يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون :

... - ارتكاب أعمال ممنوعة بموجب الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون المذكور رقم 12.90 المتعلق بالتعمير..."

وبالرجوع إلى المادة 34⁹⁶ من القانون 90.12 المتعلق بالتعمير كما تم تعديله ، نلاحظ أن المشرع نص على عدم ارتكاب أعمال ممنوعة التي تنصب على الأراضي التي يشملها الطريق حسب الخريط المنصوص عليها في المادة 32⁹⁷ من نفس القانون ، ومن بين هذه الأعمال ، عدم القيام بأي بناء جديد أو تعلية أو توطئة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها ، على أن لا تباشر في المباني القائمة على الأراضي الأنفة

⁹⁵ - تنص المادة 75 من القانون رقم 90.12 المتعلق بالتعمير على انه : " يعاقب 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 لإستعماله قبل الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة ، فيعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم " .

⁹⁶ - تنص المادة 34 في فقرته الثانية : " وابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيات لما تستوجبه العملية.
لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المنصوص عليها في المادة 32 أعلاه بأي بناء جديد أو تعلية أو توطئة لأرض يكون من شأنها تغيير حلتها ، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأراضي الأنفة الذكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق الإجراءات والشروط المقررة في الباب الثالث من هذا القانون " .

⁹⁷ - وفي هذا الإطار جاء في المادة 32 من قانون التعمير على انه : " يجوز لرؤساء مجالس الجماعات بعد مداولة المجلس أن يصدروا قرارات تهدف إلى إحداثها طرق جماعية و ساحات ومواقف سيارات عامة بالجماعات أو إلى تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلاً أو بعضاً ، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها حدود الطرق والمساحات ومواقف السيارات المزمع إحداثها أو إدخال تغيير عليها أو حذفها .

ويمكن أن تعتبر القرارات المشار إليها أعلاه بمثابة قرارات تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها .
ولهذه الغاية تعين في القرارات الأنفة الذكر العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولات ها ومساحتها وأسماء من يتحمل ان يكون مالكين لها . "

الذكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها ، بشرط الحصول على الإذن من طرف السلطات المختصة.

وعليه فإن كل من خالف مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 34 من قانون التعمير، التي أحالت عليها الفقرة الثالثة من المادة 63 من القانون 90.25 ، يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000⁹⁸.

رابعاً: مخالفة مقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 من القانون 25.90.

يجب على منسق المشروع ، أن يمسك دفتر للورش وفق نموذج تعدده الإدارة المختصة، أثناء افتتاح الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال⁹⁹، ومخالفة هذا المقتضى الذي أشارت إليه المادة 63¹⁰⁰ في فقرتها الرابعة يرتب عليه غرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم¹⁰¹.

خامساً: بيع أو إيجار أو قسمة بقعة داخل تجزئة أو سكن دخل مجموعة سكنية في حالة غياب الرخصة ، أو محضر التسليم.

تنص الفقرة الخامسة من المادة 63 من القانون 90.25 على أنه: "يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون ... بيع أو إيجار أو قسمة أو القيام ببيع أو بإيجار بقعة داخل تجزئة أو سكن داخل مجموعة سكنية، عندما تكون التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يحرر بشأنها محضر للتسليم المؤقت للأشغال مع مراعاة أحكام القانون رقم 44.00¹⁰² المتعلق ببيع العقارات في طور الإنجاز".

98 - تنص المادة 74 من القانون رقم 90.12: "يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم ، كل من خالف مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 34 من هذا القانون".

99 - تنص الفقرة الأولى من المادة 17-2 من القانون 90-25 على أنه: "يجب على منسق المشروع، أن يمسك داخل "الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر للورش، يتم إعداد نمودجه من طرف الإدارة المختصة.

100 - تنص المادة 63 من القانون 90.25 على أنه: "يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة لأحكام هذا القانون : - الإخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش..."

101 - تنص المادة 70 من قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على أنه: "يعاقب بغرامة من 5.000 إلى 10.000 درهم، كل إخلال بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 17-2 أعلاه، المتعلقة بمسك دفتر الورش".

102 - القانون رقم 44.00 الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نونبر 2002)، ص 3183؛ كما تم تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 107.12 ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.05 بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 (3 فبراير 2016)، الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ 9 جمادى الأولى 1437 (18 فبراير 2016) ص 932.

وعليه فإن عدم احترام مقتضى الفقرة الخامسة من المادة أعلاه يشكل مخالفة ، و
الجزاء في هذه الحالة لا يعدو أن يكون مجرد بطلان عقود البيع والإيجار
والقسمة¹⁰³، الذي لا يثيره إلا كل من له مصلحة ، أو من طرف الإدارة¹⁰⁴.

و الملاحظ أن المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة 63 من القانون 25.90
اقتصر على البطلان دون العقوبات الحبسية أو المالية لأن الأمر يتعلق بعقود وأكرية
التي لا تعدو عبارة عن مخالفات بسيطة، عكس باقي فقرات نفس المادة علاه ، التي
نصت على مخالفات وأقرنت بعضها بعقوبات سالبة للحرية وبعضها بعقوبات مالية ،
أوهما معا ، وذلك من أجل الضرب على أيدي المتلاعبين بثقة الجمهور.

وتجدر الإشارة إلى أن العقوبات المنصوص عليها في الفصل الأول من الباب
الخامس من هذا القانون المعنون " الجزاءات"، تضاعف في حالة العود ، داخل أجل
سنة من تاريخ صدور حكم في المخالفة الأولى ، وصيرورته غير قابل لأي طعن¹⁰⁵.

ويعد شريكا لمرتكب المخالفات حسب هذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء أو
الجماعية حسب الحالات ، كل من رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال ، وكذلك
المهندس المعماري والمهندس المختص و المهندس المساح الطبوغرافي و ذلك في
الحالة التي لم يبلغوا عن المخالفة خلال 48 ساعة من تاريخ العلم بالمخالفة، كما يعد
شريكا كل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة ، وكذلك كل الأشخاص الذين
سهلوا وساهموا في عملية التجزئة السكنية المخالفة للقانون¹⁰⁶.

103 - تنص الفقرة الأولى من قانون 90.25 على أنه : " تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود البيع والإيجار والقسمة المبرمة خلافا
للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون".

104 - تنص الفقرة الثانية من 72 من القانون 90.25 على أنه : " وتقام دعوى البطلان من كل ذي مصلحة أو من الإدارة".

105 - تنص المادة 71 من القانون 90.25 على أنه : " تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا الفصل إذا عاد مرتكب
المخالفة إلى اقتراف مخالفة مماثلة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى غير
قابل لأي طعن".

106 - تنص المادة 3-71 من القانون 90.25 على أنه : " علاوة على الحالات المنصوص عليها في الفصل 129 من مجموعة
القانون الجنائي، يعد شريكا لمرتكب المخالفات لهذا القانون ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية، حسب الحالة،
ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص والمهندس المساح
الطبوغرافي في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 48 ساعة من عملهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت
عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية التجزئة السكنية المخالفة للقانون".

الفقرة الثانية مسطرة ضبط ومعاينة المخالفات .

سنتحدث في هذا الإطار عن الجهة المختصة في ضبط ومعاينة المخالفات (أولا) ، ثم أهم المساطر المصاحبة لضبط هذه المخالفات (ثانيا).

أولاً: شرط الاختصاص .

أ- ضباط الشرطة القضائية:

يعتبر ضبط المخالفات¹⁰⁷ ومعاينتها بمفهومها الأصلي الوارد في القانون الجنائي¹⁰⁸ من صميم اختصاص ضباط الشرطة القضائية ، كما هو مبين من خلال قانون المسطرة الجنائية¹⁰⁹.

نفس الأمر سار عليه القانون رقم 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية وتقسيم العقارات ، حيث اسند اختصاص معاينة المخالفات¹¹⁰ الواردة في المادة 63 من القانون أعلاه ، إلى ضباط الشرطة القضائية¹¹¹.

والمقصود هنا – في اعتقادنا المتواضع - إنما ضباط الشرط القضائية العاديين¹¹² دون ضباط الشرطة القضائية السامين¹¹³، على اعتبار أن ضباط الشرطة

107 - المخالفات هي تلك الجرائم المعاقب عليه بالاعتقال لمدة لا تقل عن شهر ، والغرامة من 30 درهم إلى 1200 درهم ، حسب مقتضيات الفصل 18 من القانون الجنائي المغربي .

108 - ظهير شريف رقم 1.59.413 صادر في 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962)، بالمصادقة على مجموعة القانون الجنائي ، كما تم تعديل وتغييره وتتميم بعض أحكامه.

109 - ظهير شريف رقم 1.02.255 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) ، بتنفيذ القانون رقم 2.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5078 بتاريخ 27 ذي القعدة 1423 (30 يناير 2003)، ص : 315.

110 - تنص المادة 63-1 على انه : "يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها : - ضباط الشرطة القضائية..."

111 - تنص المادة 19 من قانون المسطرة الجنائية على انه : "تضم الشرطة القضائية بالإضافة إلى الوكيل العام للملك و وكيل الملك ونوابهما وقاضي التحقيق ، بوصفهم ضباطا سامين :

أولاً: ضباط الشرطة القضائية ؛

ثانياً: ضباط الشرطة القضائية المكلفين بالأحداث ؛

ثالثاً : أعوان الشرطة القضائية ؛

رابعاً : الموظفون والأعوان الدين أناط بهم القانون بعض مهام الشرطة القضائية "

112 - طبقاً للمادة 20 من قانون المسطرة الجنائية التي جاء فيها : "يحمل صفة ضابط للشرطة القضائية:

- المدير العام للأمن الوطني وولاة الأمن والمراقبون العامون للشرطة وعمداء الشرطة وضباطها؛

- ضباط الدرك الملكي وذوو الرتب فيه وكذا الدركيون الذين يتولون قيادة فرقة أو مركز للدرك الملكي طيلة مدة هذه القيادة؛

السامين مهامهم كثيرة ، ومكانهم هو المحكمة ، عكس ضباط الشرطة القضائية العاديين الذين لهم مهام خارج مكاتبه من بينها معاينة المخالفات.

ب-الموظفين المخولة لهم بعض مهام ضباط الشرطة القضائية:

يعتبر مراقبو التعمير من الموظفين الذين خول لهم المشرع بعض مهام ضباط الشرطة القضائية¹¹⁴، وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بنص تنظيمي¹¹⁵ ويشترط فيهم - مراقبو التعمير - أن يكونوا تابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة¹¹⁶. ويحدد بنص تنظيمي كيفيات وطرق ونطاق ممارسة مراقبو التعمير مهامهم¹¹⁷، كما أن لهم إمكانية اللجوء إلى تسخير القوة العمومية أثناء مزاولة مهامهم¹¹⁸.

- الباشوات والقواد.

يمكن تخويل صفة ضابط للشرطة القضائية:

- لمفتشي الشرطة التابعين للأمن الوطني، ممن قضوا على الأقل ثلاث سنوات بهذه الصفة بقرار مشترك صادر من وزير العدل ووزير الداخلية؛
- للدركيين الذين قضوا على الأقل ثلاث سنوات من الخدمة بالدرك الملكي وعينوا اسميا بقرار مشترك من وزير العدل و السلطة الحكومية المكلفة بالدفاع الوطني".

113 - ضباط الشرطة القضائية السامين ، هم الضباط الذين ينتمون إلى السلك القضائي ، كما هو محدد في المادة 19 من قانون المسطرة الجنائية، وهم :

- الوكيل العام للملك على مستوى محاكم الاستئناف العادية .
- وكيل الملك على مستوى المحاكم العادية .
- قاضي التحقيق على مستوى محاكم الاستئناف العادية .
- قاضي التحقيق على مستوى المحاكم الابتدائية العادية .
وتجدر الإشارة إلى أنه الوكيل العام للملك لدى محكمة النقض ، لا يندرج ضمن الضباط السامين ، بحيث ليس هناك ما يفيد في قانون المسطرة الجنائية بتخويله هذه الصفة .
114 - تنص المادة 19 من قانون المسطرة الجنائية : " تضم الشرطة القضائية بالإضافة إلى الوكيل العام للملك و وكيل الملك ونوابهما وقاضي التحقيق ، بوصفهم ضباطا سامين :
... الموظفون والأعوان الذين أناط بهم القانون بعض مهام الشرطة القضائية " .
115 - تنص المادة 63-1 من القانون 90.25 خاصة الفقرة الثالثة : "... ، وذلك وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب بنص تنظيمي " .

116 - تنص الفقرة الأولى من المادة 63-1 القانون رقم 90.25 : " يقوم بمعاينة المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه وتحرير محاضر بشأنها :

- - مراقبو التعمير التابعون للوالي أو للعامل أو للإدارة المخولة لهم صفة ضابط الشرطة القضائية " .

117 - وفي هذا ذهبت المادة 63-1 من القانون 90-25 في فقرتها الأخيرة حيث تنص : "... تحدد طرق وكيفيات عمل مراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة المشار إليهم في هذه المادة وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي " .

ثانيا : إجراءات ضبط المخالفات ومعاينتها .

يحرر ضباط الشرطة القضائية أو مراقبو التعمير محضر في كل مرة عا ينو فيها احد المخالفات¹¹⁹ الواردة في المادة 63 من القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

ويجب أن يحزر هذا المحضر طبقا لمقتضيات المادة 24¹²⁰ من قانون المسطرة الجنائية¹²¹ ؛ ويوجه أصله إلى السيد وكيل الملك مرفقا بنسختين مشهود بمطابقتها للأصل و صورة رقمية للورث أو أعمال البناء أو الإصلاح موضوع المخالفة أو أية وسيلة تحدد أخرى تمكن من تحديد وضعية المخالفة ، وكذلك بجميع ما يتعلق بالمخالفة من وثائق ومستندات¹²².

118 - تنص المادة 63-1 من القانون 90.25 في الفقرة الثانية على انه : "... لمراقبي التعمير التابعين للوالي أو للعامل أو للإدارة الحق في طلب تسخير القوة العمومية أثناء مزاوله مهامهم".

119 - تنص المادة 63-2 من القانون 90.25 في فقرتها الثانية : "يقوم المراقب الذي عين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه، بتحرير محضر..."

120 - تنص المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية : "المحضر في مفهوم المادة السابقة هو الوثيقة المكتوبة التي يحزرها ضابط الشرطة القضائية أثناء ممارسة مهامه و يضمنها ما عاينه أو ما تلقاه من تصريحات أو ما قام به من عمليات ترجع لاختصاصه.

دون الإخلال بالبيانات المشار إليها في مواد أخرى من هذا القانون أو في نصوص خاصة أخرى، يتضمن المحضر خاصة اسم محرره وصفته ومكان عمله وتوقيعه، ويشار فيه إلى تاريخ وساعة إنجاز الإجراء وساعة تحرير المحضر إذا كانت تخالف ساعة إنجاز الإجراء.

يتضمن محضر الاستماع هوية الشخص المستمع إليه ورقم بطاقة تعريفه عند الاقتضاء، وتصريحاته والأجوبة التي يرد بها عن أسئلة ضابط الشرطة القضائية.

إذا تعلق الأمر بمشتبه فيه، يتعين على ضابط الشرطة القضائية إشعاره بالأفعال المنسوبة إليه.

يقرأ المصرح بتصريحاته أو تتلى عليه، ويشار إلى ذلك بالمحضر ثم يدون ضابط الشرطة القضائية الإضافات أو التغييرات أو الملاحظات التي يبيدها المصرح، أو يشير إلى عدم وجودها.

يوقع المصرح إلى جانب ضابط الشرطة القضائية على المحضر عقب التصريحات وبعد الإضافات ويدون اسمه بخط يده. وإذا كان لا يحسن الكتابة أو التوقيع يضع بصمته ويشار إلى ذلك في المحضر.

يصادق ضابط الشرطة القضائية والمصرح على التشطيبات والإحالات.

يتضمن المحضر كذلك الإشارة إلى رفض التوقيع أو الإبصام أو عدم استطاعته، مع بيان أسباب ذلك".

121 - تنص المادة 63-2 من القانون 90.25 في فقرتها الثانية: "يقوم المراقب الذي عين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه، بتحرير محضر بذلك طبقا لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية ...".

122 - تنص المادة 63-2 في فقرتها الثانية من القانون رقم 25.90 على انه : "يقوم المراقب الذي عين مخالفة من المخالفات المشار إليها في المادة 63 أعلاه، بتحرير محضر بذلك طبقا لأحكام المادة 24 من قانون المسطرة الجنائية، يوجه أصله إلى وكيل الملك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ معاينة المخالفة مرفقا بنسختين مشهود بمطابقتها للأصل وكذا بصورة رقمية للورث أو أعمال البناء أو الإصلاح موضوع المخالفة أو أية وسيلة أخرى تمكن من تحديد وضعية المخالفة وبجميع الوثائق والمستندات الأخرى المتعلقة بالمخالفة".

وتتجلى مهام المراقب أو ضابط الشرطة القضائية في الحالة التي عاين فيها إحدى المخالفات الواردة في المادة 63 من القانون رقم 90.25 أمرا بإيقاف الأشغال في الحال سواء أكانت أشغال التجهيز أو البناء مازالت في طور الانجاز ، ويرفق مع الأمر المذكور بنسخة من محضر المعاينة ويتم تبليغ كل من السلطة الإدارية و مدير الوكالة الحضرية ورئيس المجلس الجماعي¹²³ .

وفي حالة المخالفة من طرف المعني بالأمر اتخذ المراقب أمراً بحجز المعدات والأدوات و مواد البناء بالإضافة إلى إغلاق الورش مع وضع الأختام عليه وتحرير محضر بذلك¹²⁴ يوجه إلى السيد وكيل الملك .

وتجدر الإشارة إلى أن المراقب يزاول مهامه إما تلقائيا من نفسه ، أو بطلب من السلطة المحلية أو من رئيس المجلس الجماعي أو من مدير الوكالة الحضرية أو بناء على شكاية من كل ذي مصلحة¹²⁵.

وتتم المعاينة للمخالفات من طرف وكلاء الملك و الوكلاء العامين للملك ، وذلك من خلال المحاضر التي تتجز من طرف الشرطة القضائية وذلك من خلال تصحيح العيوب الشكالية التي تعثرها بوصفهم المشرفين على الموظفين المكلفين بمهام الشرطة القضائية ، مع تفعيل صلاحياتهم لطعن في الاحكام الصادرة خلافا للمادة 66 من قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات و المادة 77

123 - في هذا ينصرف معنى الفقرة الأولى من المادة 63-3 من القانون 90.25 : " يتخذ المراقب أو ضابط الشرطة القضائية، مباشرة بعد معاينة المخالفة أمرا بإيقاف الأشغال في الحال، إذا كانت أشغال التجهيز أو البناء مازالت في طور الإنجاز، ويرفق الأمر المذكور الموجه إلى المخالف بنسخة من محضر المعاينة، وتبلغ بذلك كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية".

124 - تنص الفقرة الثانية من المادة 63-3 من القانون : " إذا لم ينفذ المخالف الأمر المبلغ إليه بإيقاف الأشغال في الحال يمكن للمراقب حجز المعدات والأدوات و مواد البناء، وكذا إغلاق الورش ووضع الأختام عليه ويحرر محضرا تفصيليا بذلك يوجهه إلى وكيل الملك".

125 - تنص في هذا الجانب المادة 63-2 من القانون 90.25 في فقرتها الأولى : 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".

90.12 المتعلق بالتعمير ، كما يتم السهر على تجهيز الملفات المتعلقة بمخالفات التعمير حتى يتمكن القضاء من البث فيها في ظرف وجيز¹²⁶

المطلب الثاني : دور السلطتين الإدارية والقضائية في جزر المخالفات.

تعتبر السلطة الإدارية والسلطة القضائية كل في مجال اختصاص ذلك الجهاز الأمين الذي يصهر على تنفيذ وتطبيق القانون من اجل تجاوز كل ما يتعلق بالفوضى في كل المجالات داخل المجتمع .

وعليه فبعد انجاز محضر المعاينة المتعلقة بالمخالفة المرتكبة في مجال التجزئات العقارية ، يوجه إلى كل من السلطة الإدارية و السلطة القضائية من اجل إتخاذ التدابير اللازمة في هذا الشأن.

وعليه سنتناول هذا المطلب في فقرتين ، الأولى سنخصصها عن دور السلطة الإدارية في ما يتعلق بجزر المخالفات في القانون 90.25 ثم تدخل السلطة القضائية في مجال التجزئات العقارية (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى : تدخل السلطة الإدارية .

بمجرد معاينة مراقب التعمير المخالفة الواردة في المادة 63 من القانون 90.25 توجه نسخة من المحضر إلى كل من السلطة الإدارية المحلية والى رئيس المجلس الجماعي و مدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف¹²⁷ وتقوم السلطة الإدارية مباشرة بإصدار أمرا إما بإيقاف الأشغال أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليها حسبما تقتضيه الحالة داخل الأجل المحدد الذي يتحدد في 10 أيام ولا يمكن أن يتجاوز الشهر¹²⁸.

¹²⁶ - دورية عدد 69 الصادرة بتاريخ 29 أكتوبر 1999 ، والدورية عدد33 المؤرخة في 1 أكتوبر 2002 الصادرة عن وزارة العدل.
¹²⁷ - تنص المادة "63-2 من القانون 90.25 في فقرتها الأخيرة : " توجه نسخة من محضر معاينة المخالفة إلى كل من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية وكذا إلى المخالف".

¹²⁸ - تنص الفقرة الأولى والثانية من المادة 63-4 من القانون 90.25 : " تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشغال أو الأبنية المتعلقة بإحداث التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المخالفة، إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه".

وفي حالة تبليغ السلطة الإدارية المحلية أمر الهدم إلى المخالف ، داخل أجل محدد ، وتقاعس عن تنفيذ مضمونه تولت لجنة إدارية¹²⁹ القيام بذلك¹³⁰ داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة على نفقة المخالف¹³¹ بناء على امر بتحصيل المداخل طبق لمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية¹³².

وتطبق الإجراءات أعلاه خاصة ما يتعلق بمقتضيات الفقرة الثانية والثالثة والرابعة من المادة 63-4 في الحالة القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو القيام ببناء دون الحصول على الإذن¹³³؛ لكن إذا كانت الأشغال تنصب حول إحداث تجزئات عقارية أو مجموعات سكنية على أملاك الدولة أو الجماعات أو الأراضي التابعة للجماعات السلالية ، أو في أي منطقة أخرى غير قابلة لاستقبال البناء بموجب النظم المقررة دون الحصول على الاذن تدخل السلطة المحلية بقوة القانون تلقائيا بهدم المباني المشيدة على نفقة المخالف¹³⁴.

الفقرة الثانية : تخل السلطة القضائية .

129 - تنص المادة 63-4 من القانون 90.25 في فقرتها الرابعة : " وتتكون اللجنة الإدارية المشار إليها في الفقرة أعلاه، بالإضافة إلى ممثلي السلطات الحكومية المحددة قائمتهم بنص تنظيمي من :

- والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثلته بصفته رئيسا؛

- رئيس المجلس الجماعي أو من يمثلته..."

130 - جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 64-4 من القانون 90.25 : " تحدد بنص تنظيمي طرق وكيفيات تنفيذ عملية الهدم".

131 - تنص نفس المادة أعلاه في فقرتها الثالثة : " يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم. وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت لجنة إدارية القيام بذلك داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة وعلى نفقة المخالف".

132 - وفي هذا تذهب الفقرة الرابعة من المادة 64-3 من القانون 90-25 على انه : "... يتم تحصيل جميع المصاريف المترتبة عن الهدم المشار إليها في لفقرة الثالثة من هذه المادة بواسطة أمر بتحصيل المداخل طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.97 المتعلق بتحصيل الديون العمومية".

133 - تنص الفقرة الأولى من المادة 63-6 من القانون 90.25: " تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 63-4 أعلاه، إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو القيام ببناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك".

134 - تنص الفقرة الأخيرة من المادة 63-6 من القانون 90-25 : " غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد، من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك، يجب على السلطة المحلية أن تقوم بهدمها تلقائيا وعلى نفقة المخالف..."

تتدخل السلطة القضائية لجزر المخالفات المرتكبة في مجال التجزئات العقارية كلما وصل إلى علمها ارتكاب إحدى المخالفات الواردة في المادة 63 من القانون 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ، سواء من طرف ضباط الشرطة القضائية أو مراقبو التعمير كما سلف الذكر؛ وتبقى المحاكم الجزرية مختصة في جميع الحالات لنطق بالعقوبات الجنائية الواردة في المواد من 65 إلى 71-3 من القانون 90-25، سواء أ تدخلت السلطة الإدارية أو لم تدخل¹³⁵، هذا بغض النظر عن العقوبات الواردة في القانون الجنائي.

و بالإضافة إلى العقوبات المقررة في القانون 90-25 تأمر المحكمة في حالة ثبوت الإدانة وعلى نفقة المخالف بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية وإعادة الحالة إلى مكانة عليه¹³⁶، لكن الواقع العملي اثبت أن المحاكم الجزرية نادرا ما تحكم بالهدم ، وتترك الأمر للإدارة وتكتفي بالحكم بالغرامات¹³⁷.

وفي حالة كون التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية غير قانونية ، تأمر المحكمة وعلى نفقة المخالفين حسب الحالات بإعادة هيكلتها¹³⁸.

135 - تنص المادة 63-5 من القانون 90.25 : " لا يحول هدم الأشغال أو البناء غير القانوني دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه سقوطها إذا كانت جارية".

136 - تنص المادة 71-1 من القانون 90.25 على أنه : " دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها أعلاه، تأمر المحكمة في حالة الإدانة، على نفقة المخالف، بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية موضوع المخالفة وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه".

137 - الشريف البقالي ، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير ، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية 2012، ص 75.

138 - وفي هذا المعنى تذهب المادة 71-2 التي تنص على أنه : " في حالة تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية غير قانونية يمكن أن تأمر المحكمة، على نفقة المخالفين وبحسب الحالة، بإعادة هيكلية التجزئة العقارية أو المجموعة السكنية المحدثه موضوع المخالفة".

المبحث الثاني: الرقابة القضائية على تجزيء العقارات

انسجاماً مع فلسفة المشرع من وراء سن القانون 90/25؛ المتمثلة في تحقيق نوع من الضمان والاستقرار لعمليات التجزيء العقارية، وتقرير الحماية للمتعاملين فيها، وفض النزاعات التي يمكن أن تطرأ قبل وأثناء وبعد إحداثها. منح المشرع للقضاء سلطات واسعة في مجال التجزئات العقارية، خاصة فيما يتعلق بالرقابة على مختلف المراحل التي تتطلبها عملية التجزيء.

هذه الرقابة تشمل مرحلتين: مرحلة اكتساب الحق في القيام بعمليات تجزيء الأراضي؛ وهي مرحلة أولية من خلالها تمنح السلطة المعنية للمنعش العقاري الإذن بمباشرة عمليات التجزيء، ومرحلة التصرف في الحق؛ وتتعلق بداية من المرحلة التي يباشر فيها المنعش العقاري عمليات التجهيز.

وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في الأول الرقابة القضائية أثناء إحداث التجهيزات العقارية، قبل أن نعرض لهذه الرقابة المتعلقة بالارتفاقات القانونية؛ في مطلب ثاني.

المطلب الأول: الرقابة القضائية أثناء إحداث التجزئات العقارية

أوجب قانون 90/25 الحصول على ترخيص قبل مباشرة عمليات التجزيء العقاري، هذا الترخيص وإن كان الأصل فيه أنه يمنح بشكل صريح من طرف السلطة المعنية، إلا أن المشرع في إطار القانون المذكور جعل السكوت لمدة معينة بعد تقديم الطلب قرينة على قبول طلب الترخيص.

الفقرة الأولى: الطعن في رفض قرارات الترخيص بإحداث تجزئة عقارية

بعد تقديم طلب منح الرخصة من طرف المعني بالأمر؛ تملك الإدارة سلطات واسعة في إمكانية منح رخصة إحداث التجزئة العقارية أو رفض تسليمها؛ وذلك بحسب الأحوال: بحيث يسلم الإذن بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد إحداثها تتوافر فيها الشروط المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل¹³⁹، و يرفض الطلب لعدم توفر هذه الشروط خاصة إذا كان العقار المراد تجزئته غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء، وذلك دون إخلال بأحكام المادة 21¹⁴⁰ من هذا القانون.¹⁴¹

غير أن هذه السلطة الممنوحة للإدارة تبقى نسبية، ذلك أن الحد الفاصل بين القبول أو الرفض هو توفر شروط إحداث التجزئة العقارية. وعلى هذا الأساس الزم القانون 90.25 في الفقرة الأولى من المادة السابعة بأن يكون القرار الإداري برفض طلب الإذن معللاً بالأسباب التي تبرر هذا الرفض. وبالتالي تكون الإدارة ملزمة أثناء إصدار قرارها هذا بالتنصيص على الاعتبارات التي تحكمت في رفض الطلب، فشكلية التعليل تمكن كل من القاضي الإداري والمجزي العقاري من أن يكونا على بينة من أمرهم حول السبب أو الأسباب التي دفعت السلطة المعنية لرفض الطلب، وإن انعدام هذه الشكلية يعدم شرعية القرار ويعرضه للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

إن فالتنصيص أثناء صياغة قرار رفض الترخيص على الأسباب المبررة للرفض، من الضمانات التي منحها المشرع بغرض حماية مصالح المجزيين العقاريين وحتهم على الاستثمار في ميدان التعمير، غير أن هذا التنصيص الصريح - الوارد في المادة السابعة- من قانون 25.90- على اجبارية التعليل عادة ما لا تلتزم به الإدارة على المستوى العملي، وهو ما

¹³⁹ المادة 6 من قانون 25.90.

¹⁴⁰ تنص المادة 21 على مايلي: " يجوز بعد موافقة الإدارة تسليم الإذن في إحداث التجزئات التي لا تنص مشاريعها على القيام بجميع أو بعض الأشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 أعلاه :

- إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه ؛

- إذا لم يكن في الإمكان انجاز تلك الأشغال لأسباب فنية كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها.

¹⁴¹ المادة 7 من قانون 25.90.

جعل المشرع يعتمد إلى إصدار القانون 03.01¹⁴² ، الذي نص في فصله الأول على انه: "تلتزم إدارات الدولة والجماعات المحلية وهيئاتها والمؤسسات العمومية والمصالح التي عهد إليها بتسيير مرفق عام بتعليل قراراتها الإدارية الفردية السلبية الصادرة لغير فائدة المعني المشار إليه في المادة الثانية بعده تحت طائلة عدم الشرعية، وذلك بالإفصاح كتابة في صلب هذه القرارات عن الأسباب القانونية والواقعية الداعية إلى اتخاذها".

الفقرة الثانية: الطعن في الأذن الضمني لإحداث التجزئة العقارية

سبق واشرنا أن الأذن بإحداث التجزئات العقارية يأخذ صورتين: الأذن الصريح وهو الأصل؛ بحيث تسلم الرخصة لطالبيها بعد التأكد من توفر الشروط اللازمة، والإذن الضمني ويكون في حالة سكوت الإدارة عن القبول أو الرفض.

فالصورة الأخيرة اقرها المشرع المغربي في إطار قانون 25.90 من اجل ضمان حق المجزئ العقاري، وحمايته من التعسف الذي يمكن أن يلحقه جراء تماطل السلطة المعنية بتسليم الرخصة؛ خاصة إذا تحققت في ملف التجزئء كافة الشروط المنصوص عليها في المادة السادسة من القانون المذكور.

والإذن الضمني بإحداث تجزئة عقارية يكون في الحالة التي يقوم فيها المجزئ العقاري بتقديم طلب منح الأذن للقيام بعملية التجزئء وتتماطل الإدارة في إصدار قرارها سواء بالرفض أو القبول لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب، بحيث اعتبر المشرع سكوت السلطة المعنية في التعبير عن إيجابها أو رفضها داخل المدة المذكورة بمثابة ترخيص ضمني إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التطبيق وتصميم التهيئة¹⁴³.

وتماشيا مع ما نص عليه المشرع في القانون 25.90، أكد القضاء المغربي في مجموعة من الأحكام على حق المجزئ في الحصول على الإذن الضمني لعملية التجزئء؛ وفي هذا

¹⁴² ظ.ش رقم 01.02.2002 صادر في 12 جمادى الأولى 1432 (23 يونيو 2002) بتنفيذ القانون رقم 03.01 المتعلق بالتزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليل بقراراتها الإدارية - ج.ر عدد 2029 بتاريخ 12 أغسطس 2002، ص: 2282.

¹⁴³ المادة 8 من ق 25.90.

الصدد أصدرت المحكمة الإدارية بالرباط حكما قضت فيه بما يلي: " إن سكوت رئيس المجلس البلدي عن الجواب على طلب رخصة التجزئة العقارية لا يعتبر رفضا وإنما يعتبر قبولا ضمنيا طبقا للمادة الثامنة من ظهير 1992/06/07 بشأن التجزئات العقارية والمجموعات السكنية، لذا فليست للطاعنين أية مصلحة في إقامة الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الضمني القاضي بالموافقة على التجزئة"¹⁴⁴

وتجدر الإشارة إلى أن المناطق القروية التي تخضع لمقتضيات ظهير 25 يونيو 1960¹⁴⁵ المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية، يخضع فيها الحصول على الإذن لمسطرة تختلف عما عليه الأمر بالنسبة لقانون 25.90 ، فبالرغم من أن رئيس الجماعة القروية كذلك يجب عليه تسليم الإذن داخل أجل ثلاثة اشهر من تقديم الطلب، فإن الاختلاف يتجلى في كون السكوت عن الرد داخل الأجل المذكور سواء بالإيجاب أو القبول؛ يعد رفضا ضمنيا وليس قبولا. وفي حالة الرفض الصريح أو الضمني يجوز للمجزئ أن يطلع بذلك عامل الإقليم الذي يمكنه البث في الأمر في ظرف ثلاثة اشهر ويعتبر مشروع التجزئة مصادقا عليه إذا لم يصدر أي مقرر داخل الأجل المذكور. غير أن كل مطلب بتغيير مشروع التجزئة يقدمه المجزئ أو الإدارة خلال الثلاثة اشهر يوقف الآجال.¹⁴⁶

وإمام هذه الازدواجية في النظام القانوني المنظم للتجزئات العقارية، نجد أن المحاكم الإدارية كثيرا ما يقع لها الخلط في تكييف بعض النوازل هل هي خاضعة لقانون 25.90 أو ظهير 25 يونيو 1960، وهذا ما حدث في نازلة عرضت على المحكمة الإدارية بالرباط حيث اعتبرت التجزئة خاضعة للقانون رقم 90.25 الخاص بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية

¹⁴⁴ حكم عدد 172 بتاريخ 08/06/1995 ، ملف 94/147 أورده الشريف ألبقالي: رقابة القاضي على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية 2012، ص:196.

¹⁴⁵ ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية ن، الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليو 1960)، ص: 2098. كما تم تعديله بموجب القانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في محال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 اغسطس 2016) الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص:6647.

¹⁴⁶ المادة 10 من ظ.ش. 25 يونيو 1960.

وتقسيم العقارات بينما التجزئة توجد في منطقة فلاحية خاضعة لتصميم التنمية، وبالتالي تخضع لظهير 25 يونيو 1960، وبالضبط الفصل العاشر منه، الذي ينص على أن السكوت وعدم الرد داخل أجل ثلاثة أشهر يعتبر بمثابة رفض طلب الإذن بعملية التجزيء.

تصدى المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) لهذا الحكم في قرار¹⁴⁷ أكد فيه أن الفصل العاشر من ظهير 25 يونيو 1960 الخاص بالتنمية العمرانية هو الواجب التطبيق، وليس المادة الثامنة من قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وبالتالي فإن سكوت المجلس القروي عن الرد على طلب الترخيص في تجزئة عقارية لمدة ثلاثة أشهر يعتبر رفضاً، ويمكن لمن رفض طلبه صراحة أو نتيجة السكوت المذكور، أن يعيد تقديم الطلب للعامل الإقليمي، فإذا لم يبت العامل في الطلب الأخير داخل أجل ثلاثة أشهر، حينها يعتبر السكوت قبولاً لطلب الترخيص، تطبيقاً للفصل العاشر.

ويطرح الإذن الضمني على المستوى العملي مجموعة من الإشكالات، فالمجزي الذي يحصل على ترخيص ضمني بإحداث تجزئة عقارية يتوجب عليه أداء الرسوم لفائدة الجماعة المعنية بالأمر، غير أن تحديد هذه الرسوم رهين بموافقة هذه الأخيرة على الإذن بواسطة قرار مكتوب، وليس عبر الترخيص الضمني الذي يستنتج فقط من سكوت الإدارة، وبالتالي فإن الإدارة في الحالة الأخيرة ترفض طلب أداء الرسوم، وحينما يتقدم طالب الترخيص بطلب إلغاء قرار الرفض أمام المحكمة الإدارية ترفض هي أيضاً الطلب بعلّة ضرورة الترخيص لاستخلاص الرسوم. وفي هذا الشأن صدر حكم عن المحكمة الإدارية بفاس¹⁴⁸ قضت فيه برفض الطلب الهادف إلى إلغاء القرار الصادر عن رئيس المجلس الجماعي؛ القاضي برفض تحديد الرسوم المترتبة عن الترخيص، بعلّة أن الطالب لا يوجد في وضعية قانونية لعدم حصوله على ترخيص من المجلس الجماعي.¹⁴⁹

¹⁴⁷ قرار الغرفة الإدارية رقم 95/461 بتاريخ 12 نونبر 1995 ملف عدد 95/263 أورده الشريف البقالي، م.س، ص: 172.

¹⁴⁸ حكم عدد 887/2000 بتاريخ 5 دجنبر 2000 ملف رقم 2000/50 أورده الشريف البقالي، م.س، ص: 175.

¹⁴⁹ الشريف البقالي: م.س، ص: 175.

المطلب الثاني : الطعن في الارتفاقات القانونية المتعلقة بالتجزئات العقارية
تتعدد الارتفاقات القانونية التي تشكل قيوداً على عملية التجزئة، فبالإضافة للارتفاقات المنصوص عليها في قوانين التعمير، نجد مجموعة من القيود الأخرى الواردة في بعض النصوص الخاصة.

الفقرة الأولى: الارتفاقات القانونية الناشئة عن قوانين التعمير
الارتفاق العقاري كما سبق تعريفه هو حق عيني قوامه تحمل مقرر على عقار من أجل استعمال أو منفعة عقار يملكه شخص آخر، والارتفاق القانوني تحمل يفرض بقوة القانون على عقار؛ إما بغرض منفعة عامة أو خاصة¹⁵⁰، والارتفاقات المقررة للمنفعة العامة تعتبر بمثابة قيود على الأملاك الخاصة ترد في شكل ارتفاقات التعمير من أجل تخطيط حضري وعمراني محكم، كما يمكن أن ترد في شكل ارتفاقات إدارية تقع على الملك العام من أجل الحفاظ عليه، ويستمد هذان الشكلان مصدرهما من المقتضيات القانونية التي تشكل قيوداً على حق الملكية¹⁵¹.

وتتأثر التجزئات العقارية بالارتفاقات التي تفرضها وثائق التعمير، إذ من خلالها تنشأ مجموعة من الحقوق والواجبات اتجاه أشخاص القانون العام والخاص على حد سواء وتعتبر المصادقة على هذه الوثائق بمثابة إعلان للمنفعة العامة من أجل تنفيذ مقتضيات هذه التصاميم، ويترتب على ذلك إلزام الخواص باحترام أحكامها ومقتضياتها من أجل الحصول على رخصة التجزئة أو البناء.¹⁵²

وعليه فإن هذه الارتفاقات المقررة لأجل المنفعة يجب مراعاتها في التجزئات العقارية تحت طائلة عدم تسليم رخصة التجزئة أو شهادة التسلم المؤقت أو التسلم النهائي، كارتفاق المنع من البناء وارتفاق تخصيص العقارات كمناطق خضراء أو ممرات للراجلين أو من أجل إنشاء مشاريع مختلفة.

¹⁵⁰ المادة 40 من مدونة الحقوق العينية.

¹⁵¹ الشريف البقالي، رقابة القاضي على القرارات الصادرة في مجال التعمير، م.س.ص:186.

¹⁵² عبد القادر رايش، الارتفاقات القانونية في التجزئات العقارية والنزاعات المرتبطة بها، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود و العقار كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية و جدة، جامعة محمد الاول، السنة الجامعية 2012/2013 ، ص 35.

وفي هذا الإطار يجوز للجهة المختصة في تسليم الإذن بإحداث التجزئة أن تعلق إذنها على إدخال تعديلات على المشروع إذا رأت منفعة في ذلك؛ كان تفرض على صاحب التجزئة إنشاء ارتفاعات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية، أو تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة.¹⁵³

وتماشيا مع رؤية المشرع أكدت المحكمة الإدارية بوجدة في قضية ورثة محمد بوبشر ضد الجماعة الحضرية لسيدي إدريس على مايلي: "حيث، ولما أثبتت الخبرة أن عقار الطاعنين مخصص بكامله وفق تصميم التهيئة كمنطقة خضراء، فإن طلب إحداث تجزئة عقارية يتعارض مع تصميم التهيئة، الذي يعتبر قيذا على عقار الجهة الطالبة، ولا يجوز إقامة تجزئة فوقه طبقا لقانون التعمير، ويبقى لذلك قرار رفض الترخيص بإقامة التجزئة مشروعا، والطعن بالغائه غير مبرر ويتعين رفضه."¹⁵⁴

الفقرة الثانية : الارتفاقات الواردة في قوانين خاصة

بالإضافة إلى ماسبق، نجد أن عمليات التجزئة مقيدة أيضا بمجموعة من القوانين الخاصة فيما يتعلق بالارتفاعات القانونية، لا سيما تلك المنظمة للمباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات¹⁵⁵، والمنظمة للمناطق العسكرية¹⁵⁶، وتلك المتعلقة بالمناطق المخصصة للطيران المدني والملاحة الجوية¹⁵⁷.

وبالتالي فأي مشروع يهدف إلى إحداث تجزئة عقارية؛ إذا لم يتوافق مع هذه النصوص تتم مواجهته بالفرض؛ سواء عن طريق قرار رفض الإذن للقيام بعملية التجهيز الصادر عن

¹⁵³ المادة 30 من ق 25.90.
¹⁵⁴ حكم رقم 165 ملف عدد 253/2000 بتاريخ 2001/07/04، أشار إليه احمد الحرجاني: رقابة قاضي الإلغاء على رخص التعمير، مقال منشور بمجلة ملفات عقارية(قضايا التعمير والبناء)، ع.6، ص: 144 .
¹⁵⁵ القانون 22.80 الصادر بتنفيذه ظ.ش رقم 1.80.341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) ، ج.ر عدد 3564 بتا ريخ 18 فبراير 1981، ص: 162 . غير وتم بمقتضى ظ. 15 يونيو 2006 ج.ر عدد 5435 بتاريخ 3 يوليوز 2006 . ص: 1664 وما بعدها.
¹⁵⁶ ظهير 7 غشت 1934 بالحرمان العسكرية، ج.ر عدد 1140 بتاريخ 31 غشت 1934، ص: 1193.
¹⁵⁷ قانون 40.13 المتعلق بالطيران المدني.

الإدارة المعنية بمنح الرخص، أو عن طريق قرار احد السلطات المعنية بعملية التجزيء في إطار القوانين المذكورة أعلاه.

وفي هذا الاتجاه قضت المحكمة الإدارية بفاس برفض طلب إلغاء قرار وزير الثقافة بإيقاف أشغال تجزئة عقارية محاذية لبناء تاريخي بمدينة تازة رغم أن الطاعن سبق له أن حصل على الإذن بعملية التجزيء من المجلس الجماعي. بعلة أن الرخصة لم تقترن بموافقة السلطة المكلفة بالشؤون الثقافية.¹⁵⁸

واعتبرت المحكمة الإدارية بوجوده أن وجود عقار المدعية بالقرب من الثكنة العسكرية ، وبمسافة اقل من 37 متر؛ سبب يكون معه قرار المجلس الجماعي بمنع المدعية من البناء شرعيا ومطابقا للقانون.¹⁵⁹

كما جاء في حكم للمحكمة الإدارية بمراكش على أن: "القرار الصادر عن رئيس مجلس مقاطعة المنارة برفض منح طلب الترخيص الذي تقدم به المدعي من اجل بناء البقعة الأرضية المتواجدة بتجزئة معطى الله المحاميد؛ لتواجدها على بعد 65 متر من سياج مطار مراكش المنارة، يعد رفضا مرتكزا على سبب واقعي وقانوني سليم؛ وهو وجود العقار داخل إطار مسافة الارتفاعات الجوية وهي 85 متر".¹⁶⁰

¹⁵⁸ حكم عدد 97/963 ملف عدد 97/160 بتاريخ 06/08/1997 أورده الشريف البقالي.م.س، ص:165.
¹⁵⁹ حكم عدد 36/96 بتاريخ 03/03/1996، أورده الشريف البقالي، م.س، ص: 188.
¹⁶⁰ حكم رقم 05/65 ملف عدد 66/03/2005 بتاريخ 16 يناير 2006. أشار إليه احمد الحرجاني: م.س146.

خاتمة

و في ختام هذا العرض المتعلق بالنظام القانوني للتجزئات العقارية، نود الإشارة الى الاحكام المنظمة للتجزئات العقارية أصبحت لها أهمية خاصة في تنشيط العمران و بالتالي تحريك الأنشطة الاقتصادية و الاجتماعية في مجال السكنى، لكن بالمقابل فإن التجزئة العقارية ليست بالعملية السهلة التي تقتصر على تقسيم ملكية معينة إلى عدة قطع صغيرة بهدف البناء و لكنها من بين عمليات التعمير التي يساهم من خلالها الجزئ في إنجاز مشاريع سكنية تكتسب طابع المنفعة العامة.

وعليه فإن التجزئات العقارية تساهم في تحقيق مصلحتين، مصلحة عامة تتمثل في تنظيم المجال العمراني و محاربة السكن غير اللائق، و مصلحة خاصة تتمثل في تحقيق الارباح الطائلة من عملية التجزيء.

إلا أنه رغم هذه المجهودات المبذولة من طرف الدولة في سبيل تحقيق هذه الاهداف، لا تزال هناك مجموعة من العراقيل و التي ترجع أساسا للخصائص الحاصلة في الوعاء العقاري المحفظ الذي يعرقل تعميم التجزئات العقارية في مختلف المدن المغربية و كثرة المتدخلين في هذا المجال و تعدد المساطر .

ملحق

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

عمالة

.....

أمر فوري بإيقاف الأشغال

إن عامل

بناء على القانون رقم 25.90 الصادر بتنقيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ولاسيما المادة 71 منه :

واستنادا إلى محضر المعاينة رقم المحرز بتاريخ

وبناء على طلب رئيس المجلس الجماعي لـ المسجل تحت عدد
بتاريخ (1)

بأمر

السيد : بالإيقاف الفوري لأشغال التجهيز والبناء بالقطعة موضوع
الرسم العقاري أو مطلب التحفيظ رقم والواقعة بـ
.....
وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه (2) في أجل لا يتعدى ابتداء من تاريخه.

وحرر بـ

إمضاء

(1) في حالة صدور الأمر بطلب من رئيس المجلس الجماعي.

(2) يؤمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه إن اقتضى الحال.

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

عمالة

أمر فوري بإيقاف الأشغال

إن رئيس المجلس الجماعي لـ
بناء على القانون رقم 1.76.583 الصادر بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المنطبق بالتنظيم الجماعي.
وعلى القانون رقم 12.90 الصادر بتنقيته الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) المنطبق بالتعمير ولا سيما المادة 65 منه
وعلى المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) لتطبيق القانون رقم 12.90
الآتف الذكر
واستنادا إلى محضر المعاينة رقم المحرر بتاريخ

يأمر

السيد :
العناري أو مطلب التحفظ رقم : والواقعة بـ
بلا أجل لا يتعدى ابتداء من تاريخه.

وحرر بـ

إمضاء

نسخة موجهة إلى السيد عامل
«فصل الإخبار»

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

عمالة

.....

أمر فوري بإيقاف الأشغال

إن عامل

بناء على القاتون رقم 25.90 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم المقارنات ولاسيما المادة 71 منه ؛

واستنادا إلى محضر العمالة رقم المحرز بتاريخ

وبناء على طلب رئيس المجلس الجماعي ل المسجل تحت عدد
بتاريخ (1).

بأمر

السيد : بالإيقاف الفوري لأشغال التجهيز والبناء بالقطعة موضوع
الرسم العقاري أو مطلب التخطيط رقم والواقعة ب
.....
وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه (2) في أجل لا يتعدى ابتداء من تاريخه.

وحرر بـ

إمضاء

نموذج
إشعار باستلام محضر المعاينة

عمالة / إقليم :

دائرة :

قيادة :

جماعة :

بمقتضى محضر المعاينة الصادر عن الأمور المكلف بالمعاينة تحت عدد بتاريخ

ضد :

السيد (ة) :

الساكن (ة) :

الحامل (ة) 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 بالجماعة الحضرية / القروية
ويلتمس إحالته عاجلا على رئيس المجلس الجماعي.

إعضاء مأمور المعاينة

إمضاء المكلف بمكتب الضبط
بالعمالة / الإقليم

نموذج
محضر بتنفيذ الأمر القاضي بالهدم

..... : عمالة / إقليم

..... : دائرة

..... : قيادة

..... : جماعة

..... : بناء على الأمر العامي تحت عدد بتاريخ

..... في المطالبة

..... انتقلت اللجنة المشرفة على الهدم المكونة من

.....

..... إلى مكان المخالفة

..... لتنفيذ الأمر المشار إليه أعلاه

..... وبعد ما تودي على المخالف السيد (ة)

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

..... الساكن (ة)

..... تلي على المخالف أو المخالفين نص الأمر الذي شرع في تنفيذه حيث :

.....

..... وانتهت عملية التنفيذ على الساعة من يوم المدة

..... ملاحظات

.....

الإمضاءات :

نموذج
إشعار باستلام محضر المعاينة

عمالة / إقليم :

دائرة :

قيادة :

جماعة :

بمقتضى محضر المعاينة الصادر عن المأمور المكلف بالمعاينة تحت عدد بتاريخ

ضد :

السيد (ة) :

الساكن (ة) :

الحامل (ة) 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.

إعضاء المكلف بمكتب الضبط
بالعمالة / الإقليم

إعضاء مأمور المعاينة

المملكة المغربية

إقليم أو عمالة.....

جماعة.....

نموذج
تصريح نهاية أشغال البناء ومطابقتها (1)
رقم

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

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

نشهد بصحة المعلومات المبينة أعلاه.

في بتاريخ / /

توقيع صاحب الشأن :
توقيع المهندس المعماري :
توقيع المهندس المختص :

- (1) يقدم التصريح في 3 نظائر إلى الجماعة المعنية.
(2) في الحالة التي تكون فيها الاستعانة واجبة بهذا المهني.

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

عمالة

.....

محضر معاينة

بتاريخ : تحت رقم :
نحن الموقعين أسفله عون محلف أو أعوان محلفون بجماعة أو بإقليم
(1)
خلال جولة تفقدية من أجل مراقبة البناء عاينا أن السيد (2) :
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :
المزاد ب : بتاريخ :
من أبيه : وأمه :
حرفته :
السكن :
والذي أنجز أو ينجز (1) أشغال مشروع بناء (1) حيث استعان
فيها بكل من :
- المهندس المعماري السيد (2)
- والمهندس المختص السيد (2)
- ائقاول السيد (2)
- المشرف السيد (2)
قد خالف مقتضيات أو المواد من القانون رقم 12.90 الصادر بتنفيذ الظهور الشريف رقم
1.02.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) المتعلق بالعمير، وذلك بشياعه بما يلي :
.....
(3)

وقد حرر هذا المحضر بتاريخه طبقا لأحكام المادتين 64 و65 من القانون رقم 12.90 الآنف الذكر.

حرر ب :
نسخة موجهة إلى السادة :
- رئيس المجلس الجماعي لـ :
- عامل عمالة أو إقليم :
- المخالف :
(1) شطب البيانات غير المناسبة.
(2) نوع المشروع (سكني، معمل، ...).
(3) الإشارة إلى المرفقات إن وجدت من تصاميم أو غيرها.

لائحة المراجع: أولا: الكتب

- عبد السلام المصباحي: "محاضرات في إعداد التراب الوطني"، مطبعة انفو برانت، الطبعة الأولى 1997
- عبد الكريم الطالب: "محاضرات في قانون التعمير" كلية الحقوق بمراكش. السنة الجامعية 2006/2005.
- عز الدين الماحي: واجبات المجزئ العقاري، كتاب التجزئة العقارية والتعمير أشغال ندوة العقار، والتعمير بتاريخ 2001، مطبعة وليلي للطباعة والنشر، الطبعة الأولى.
- محمد البوشواري: "محاضرات في إعداد التراب الوطني والتعمير" (دون ذكر المطبعة)، الطبعة الأولى 2006.
- مصطفى الجرמוني: "الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب"، الطبعة الأولى، 2011.
- محمد محجوبي: "قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية" دار النشر المغربية، الدار البيضاء، الطبعة الأولى. 2006.

ثانيا : الرسائل و الاطاريح

- أحمد المالكي: "التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب"، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق جامعة محمد الأول، كلية الحقوق وجدة السنة الجامعية 2008-2007.
- الشريف البقالي: "رقابة القضاء الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة محمد الخامس، اكدال الرباط، سنة الجامعية 2003-2002.
- المصطفى مازي: الإشكالات العلمية للقسم القضائية العقارية. رسالة دبلوم لنيل الدراسات العليا المعمقة في العقود والعقار من كلية الحقوق بوجدة السنة 2007/2006.
- الهادي مقداد: "التجزئات العقارية ودورها في تخفيض أزمة السكن"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس اكدال الرباط، موسم 1988/1987.
- عبد القادر رايش: الارتفاقات القانونية في التجزئات العقارية والنزعات المرتبطة بها، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، جامعة محمد الاول، السنة الجامعية 2013/2012

- علي الرام: "التجزئات العقارية في ضوء أحكام القانون المغربي"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، القانون الخاص - قانون الأعمال، كلية الحقوق بوجدة السنة الجامعية 2000.
- محمد هلول: رخصة تجزئ الأراضي المفتوحة لل عمران، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون، وحدة العقار و التعمير و الاسكان، جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية الرباط أكمال السنة الجامعية 2002/2003،
- نور الدين الشكوطي: "تصميم التهيئة بين متطلبات التنمية العمرانية و اكرهات الواقع" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، بكلية الحقوق بوجدة السنة الجامعية 2007-2008

ثالثا: المقالات و الندوات

- ابتسام سكرود: "التسليم المؤقت وحجية التسجيل " مقال منشور في كتاب التجزئة العقارية والتعمير، في إطار أعمال اليوم الدراسي الذي كظمه المجلس البلدي بلدية المنارة جليز ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية ووحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش، الطبعة الأولى 2001.
- إبراهيم صادق: "سلسلة الاجتهاد القضائي، مجلة فصيلة تعنى بالدراسات القانونية والعمل القضائي"، العدد 6-2017، "المطبعة والوراقة الوطنية.
- إدريس الفاخوري: السكن في ظل التشريعات العقارية الخاصة، مقال منشور سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد، 2010/36 ضمن أعمال الندوة العلمية الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية ومختبر الدراسات والأبحاث في حقوق الإنسان. تكريما للدكتور محمد بن احمد بونبات، يومي 8 و9 ماي 2009.
- بوشعيب شاهي: قراءة في القانون المتعلق بالتجزئات، المجموعات السكنية و تقسيم العقارات، الندوة الوطنية للأمن العقاري، محكمة النقض عدد 26.
- عادل المعروف: دور التجزئات العقارية في ضبط المجال العمراني و توفير السكن الاجتماعي بين النص القانوني و إكراهات الواقع، مجلة المتوسط للدراسات القانونية و القضائية، العدد 4 شتنبر 2017 .
- عبد العزيز إدزني، السكن بالمغرب بين إرادة المشرع و إكراهات الواقع، المستجدات التشريعية في المادة العقارية، سلسة الانظمة و المنازعات العقارية، منشورات مجلة الحقوق العدد 8، سنة 2014.

- عبد الواحد الإدريسي: "تهيئة المجال القروي بين النص والممارسة"، المجلة المغربية الإدارة المحلية والتنمية عدد 54.
- محمد جواد: " ضبط مخالفات التعمير بالمغرب -أزمة قانون أم اكراهات الواقع - منشور بسلسلة الاجتهاد القضائي، العدد: "3-2013.
- محمد جواد: "الرقابة الإدارية على التجزئات العقارية في التشريع المغربي بين الفعالية ودواعي الإصلاح"، رسالة لنيل الماستر في العقود والعقار بكلية الحقوق بوجدة السنة 2009/2008.
- محمد قصري: "إلزام الإدارة بتعليل قراراتها الإدارية ضمانا للحقوق والحريات ورقابة قضائية فعالة"، مجلة القضاء والقانون العدد 148.
- محمد المزوغي: ' المنازعات المتعلقة بالتعمير في ضوء القانون الحالي ومستجدات مشروع القانون رقم 04.04 "المجلة المغربية للمنازعات القانونية، العدد 2007/6/5.

الفهرس

- 2.....مقدمة:
- 5.....المنهج المتبع:
- 6.....الفصل الأول: الأسس القانونية لنظام التجزئات العقارية والجهات المتدخلة في مراقبتها

المبحث الأول : ماهية التجزئات العقارية ونظامها القانوني.....	7
المطلب الأول : ماهية التجزئات العقارية.....	8
الفقرة الثانية : تمييز التجزئة العقارية عن بعض العمليات المشابهة لها.....	10
المطلب الثاني : مسطرة للتجزئات العقارية.....	11
الفقرة الأولى: تقيد عملية التجزئة بضرورة الحصول على إذن إداري.....	12
الفقرة الثانية: قرارات السلطة الإدارية بخصوص الطلب.....	21
المبحث الثاني : الجهات المخول لها تسليم الرخص ضبط المخالفات.....	25
المطلب الأول : الأجهزة المختصة بتسليم الرخص و الآثار المترتبة عن ذلك.....	26
الفقرة الثانية : الآثار القانونية المترتبة.....	28
المطلب الثاني: الأجهزة المتدخلة في ضبط المخالفات.....	39
الفقرة الأولى: الجهاز القضائي.....	40
الفقرة الثانية : السلطات و الجماعات المحلية.....	40
ثانيا: الجماعات المحلية.....	41
الفصل الثاني: الاجراءات القانونية لضبط المخالفات و الرقابة القضائية على عملية التجزئ	42
المبحث الثاني: الرقابة القضائية على تجزيء العقارات.....	56
المطلب الأول: الرقابة القضائية أثناء إحداث التجزئات العقارية.....	56
الفقرة الأولى: الطعن في رفض قرارات الترخيص بإحداث تجزئة عقارية.....	57
الفقرة الثانية: الطعن في الأذن الضمني لإحداث التجزئة العقارية.....	58
المطلب الثاني : الطعن في الارتفاقات القانونية المتعلقة بالتجزئات العقارية.....	61
الفقرة الاولى: الارتفاقات القانونية الناشئة عن قوانين التعمير.....	61
الفقرة الثانية : الارتفاقات الواردة في قوانين خاصة.....	62
خاتمة.....	64
ملحق.....	65

74.....	لائحة المراجع:
76.....	الفهرس