ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

التقادم في قانون التعمير بين القانون الجنائي والقانون الإداري

Statute of Limitations in Urban Planning Law: Between Criminal and Administrative Law

الباحث حسن الأزمي الحسني
طالب باحث بسلك الدكتوراه
جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ظهر المهراز، فاس

ملخص:
قام المشرع المغربي بتحديث شامل لقانون التعمير إثر اعتماد القانون 12.90 المتعلق بالتعمير والقانون 25.90 المنظم للتجزئات، والذين يرومان تنظيم المجال والتحكم في كافة عمليات البناء والحد من خطورة البناء العشوائي على المجال العمراني، قبل أن يعمد لتطوير هذا المسار بصدور القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء سنة 2016، والذي عمل على تقوية الجانب الزجري الجنائي والإداري في مراقبة التعمير. ونظرا لكون التقادم يكتسي أهمية جوهرية في قانون التعمير على المستويين النظري والعملي، فهو نظريا ضمانة لحماية مبدأ الأمن القانوني والعقاري بتحقيق استقرار المعاملات والحفاظ على استمرارية الحقوق المكتسبة في الماضي، مع الحد من احتمال نشوء النزاعات حول التصرفات التي جرت وانتهت قانونا في الماضي، أما عمليا، فتتمثل أهميته في التمييز بين أنواع التقادم حسب المجال القانوني للحق موضوع المطالبة التي تختلف بين التقادم الجنائي والتقادم المدني، والتي ينجم عنها اختلاف مدده وأثاره المرتبطة بعنصر الزمن، لكن تأمل القانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تعديله وتتميمه لم يتناول على التقادم، مما يثير إشكالية حول مدى خضوع مخالفات قانون التعمير للتقادم من عدمه؟، وتتعقد أبعاد هذه المعضلة مع كون قانون التعمير يتضمن عقوبات ذات طبيعة جنائية، وأخرى ذات طبيعة إدارية، مما يحدث الاضطراب بشأن القانون الواجب التطبيق؟. كما يصعب تكييفها حسب القواعد العامة للقانون الجنائي بين المخالفات والجنح، وبين الجرائم الوقتية أو الجرائم المستمرة ؟

الكلمات المفتاحية: التقادم – قانون التعمير – القانون 66.12 – المخالفات العمرانية – الأمن القانوني – العقوبات الإدارية.

Abstract
Urban planning law in Morocco has undergone a long process of modernization, culminating in the promulgation of Law 66.12 in 2016, concerning the control and punishment of offenses related to urban planning and construction. This law strengthened criminal and administrative penalties for violations of urban planning regulations and plays a crucial role in legal and real estate security. However, the rules governing statutes of limitations, which constitute one of the foundations of legal security, have not been established by the legislature. An examination of Law 12.90 on urban planning, as amended by Law 66.12 in 2016, reveals that the Moroccan legislature did not address this issue. This raises the following question: to what extent is urban planning law subject to the statute of limitations? This dilemma is all the more complex because the provisions of urban planning law are divided into two parts: those relating to offenses punishable by criminal and mixed sanctions, and those punishable by administrative sanctions. The central question then concerns the statute of limitations for offenses and the sanctions provided for by urban planning law, and the nature of the provisions that govern them.

The importance of addressing the issue of the statute of limitations in urban planning law stems from theoretical reasons, notably the need to clarify the position of the Moroccan legislature on this subject, given the silence of the law

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

regarding the statute of limitations in Moroccan urban planning law. From a practical standpoint, it primarily concerns the need to train judicial police officers and urban planning inspectors who lack the necessary skills to resolve this issue.

Keywords: Statute of Limitations – Urban Planning Law – Law 66.12 – Planning Offences – Legal Certainty – Administrative Sanctions.

مقدمة

مر المغرب بعدة مراحل أساسية في مجال التعمير، حيث لم يعرف قانون موحدا لتنظيم هذا المجال قبل فترة الحماية، لكن ذلك لم يمنع من نشوء قواعد فقهية وعرفية تنظم علاقات وحقوق الجوار، والأزقة وشروط فتح النوافذ والأبواب والكوات بالمدنية ومنع فتح المنافذ على ملك الغير، ومجاري المياه والميازيب وغيرها من التدابير التي تنظم الأملاك الخاصة، والحبسية، فيما يعرف بالحقوق العينية، والتي كان المحتسبون والقواد يسهرون على فرض احترامها رغم غياب منظومة متكاملة، كما لم يمنع من تطور العمران الذي عرف تنظيما تقنيا متطورا في الحواضر المغربية على مر التاريخ، لكن الطفرة الحقيقية لقانون التعمير بدأت بوضع اللبنات التنظيمية خلال السنوات الأولى لفترة الحماية الفرنسية بظهير 1914 لتنظيم التوسع العمراني[1]، ثم ظهير 1952 الذي شكل أساس تنظيم قانون التعمير في منطقة الحماية الفرنسية وتصميم التهيئة كأول وثيقة تخطيط حضري[2]، تميز بوضع أسس التخطيط العمراني وتجزئة الأراضي واستمر حيز نفاذه إلى قيام المشرع لتحديث شامل خلال التسعينيات باعتماد القانون 12.90 المتعلق بالتعمير و القانون 25.90 المنظم للتجزئات، والذين يرومان بالأساس ترسيخ تنظيم المجال والتحكم في كافة عمليات البناء والحد من خطورة البناء العشوائي على المجال العمراني، لتنتهي سيرورة هذا التطور بصدور القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء سنة 2016، والذي عمل على تعزيز دور الوكالات الحضرية وتقوية الجانب الزجري الجنائي والإداري في مراقبة التعمير.

ويلعب قانون التعمير دور جوهريا في تحقيق الأمن القانوني باعتباره ركيزة أساسية لتحقيق الأمن العقاري وإرساء قواعد واضحة ومستقرة لتنظيم المجال العمراني وضمان حماية حقوق الملكية والمصلحة العامة، كما يعمل على توحيد مساطر الترخيص لعمليات البناء، التجزئة، أو التقسيم، ويضمن مطابقتها للضوابط القانونية، فضلا عن ضبط المراقبة وزجر المخالفات، بما يضمن التوازن من جهة بين الأمن القانوني استقرار مصالح المرتفقين والمستثمرين، ومنه جهة ثانية تحسين شروط تنفيذ السياسة العمرانية والجاذبية السياحية والجمالية للنسيج العمراني.

ويعرف التقادم على أنه سقوط الحق في المطالبة بحق أو في اتخاذ إجراءات قانونية لحماية وضعية قانونية معينة بعد انقضاء فترة زمنية محددة عندما يتعلق الأمر بالحقوق المدنية، أما في القانون الجنائي فالتقادم واقعة مادية تنشأ بمرور وقت محدد قانونا ابتداء من اقتراف الجريمة دون مباشرة أي إجراء ضد مرتكبها بقصد اقتضاء حق الدولة في العقاب يؤدي لسقوط الحق في المتابعة أو تطبيق العقوبة، فيصبح الفعل المجرم وكأن المشرع نزع منه صفته الإجرامية فأصبح لا عقاب عليه, فعدم اتخاذ إجراءات قانونية لحماية الحقوق في الوقت المحدد قانونا لذلك قد يؤدي إلى فقدان الفرصة للمطالبة بها في المستقبل، والذي يتطلب فهمه وتطبيقه معرفة دقيقة بمختلف القوانين سارية المفعول وبالاجتهاد القضائي، في ظل وجود استثناءات متعددة حسب طبيعة الحق أو الدعوى وطرفي العلاقة القانونية. ويرجع الفقه تاريخ التقادم في القانون المغربي لتبني قانون الالتزامات

1 - عملت دولة الحماية على وضع إطار قانوني لقطاع التعمير بإصدار ظهير 16 أبريل 1914 المتعلق بالتصفيفات وتصاميم التهيئة وتوسيع المدن والاتفاقات وضرائب الطرقات، ويعتبر هذا الظهير أول نص قانوني مكتوب يهم التعمير بالمغرب مستقيا بعض مبادئه من التشريعات الأجنبية. أنظر: عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، مطبعة النجاح الجديدة، البيضاء 1993، ص 12. و. محمد العزوزي, الأمن العقاري في قوانين التعمير, بحث لنيل شهادة الماستر, القانون العقاري والحقوق العينية, كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية, جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس, السنة الجامعية 2018-2019, ص 5.

2 - الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 موافق 30 يوليو 1952.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

والعقود سنة 1913 الذي شكل أساس مشروعيته[3]، متأثر في ذلك بالقانون المدني الفرنسي لنابليون، والذي حدد مدة في ثلاثين سنة بالنسبة للالتزامات المدنية، غير أن جل الفقهاء يجزمون أن نشأة نظرية التقادم في المعاملات والحدود لفترة أقدم من ذلك بكثير، حيث تطورت في الفقه المالكي، الذي أولى هذه المؤسسة القانونية أهمية كبرى قبل فترة الحماية الفرنسية بكثير، كما تثبت الدراسات أن الفقه المالكي هو الذي أثر على القانون المدني الفرنسي بهذا الخصوص وليس العكس.

وعلاقة بموضوع التقادم، يتيح تأمل القانون 12.90 المتعلق بالتعمير[4]، ونصوصه التطبيقية المتعلقة، أن المشرع المغربي لم ينص على التقادم، وهو ما يطرح إشكالية عويصة تتمثل في مدى خضوع قانون التعمير للتقادم من عدمه؟، وتتعقد هذه المعضلة عندما نجد أن مقتضيات قانون التعمير تنقسم إلى شقين، مقتضيات ذات طبيعة جنائية تنصب على المخالفات المعاقب عليها قضائيا، وأخرى تتعلق بالعقوبات ذات الصبغة الإدارية، مما يجعل الإشكالية المحورية لهذا الموضوع تتمحور حول مدى خضوع جرائم وعقوبات قانون التعمير للتقادم؟ وماهي طبيعة الأحكام التي تسري عليه؟.

ويكتسب التقادم في قانون التعمير أهمية جوهرية على المستوى النظري والتطبيقي، فعلى المستوى النظري يعتبر التقادم ضمانة لحماية مبدأ الأمن القانوني والعقاري بتحقيق استقرار المعاملات والحفاظ على استمرارية الحقوق المكتسبة في الماضي بشكل قانوني، مع الحد من احتمال نشوء النزاعات حول التصرفات التي جرت وانتهت قانونا في الماضي، لذى حضي التقادم باهتمام المشرع في مختلف فروع القانون، لكن ما يهمنا في هذه الدراسة يتمثل في الشق الجنائي لقانون التعمير المتعلق بتقادم الدعوى العمومية والعقوبات الجنائية والإدارية في مجال مخالفات التعمير.

أما على المستوى العملي، فتتمثل أهميته في ضرورة التمييز **بين أنواع التقادم حسب المجال القانوني للحق موضوع المطالبة، والتي ينجم عنها اختلاف مدده وآثاره المرتبطة بعنصر الزمن، حيث تختلف بين التقادم المدني**[5]، الذي لا يسقط الدعوى بقوة القانون وعلى من له مصلحة فيه المطالبة به، ولا يجوز للقاضي الرجوع للتقادم من تلقاء نفسه، والتقادم الجنائي، الذي يعتبر من النظام العام يثيره القاضي ولو لم يثره الأطراف[6].

لكن أهمية تناول إشكالية التقادم في قانون التعمير، ترتبط بأسباب نظرية، تتمثل بالأساس في استيضاح موقف المشرع المغربي من التقادم في هذه المادة أمام صمت قانون التعمير عن الإفصاح عن أي حل قانوني لهذه المعضلة، أما بالنسبة للأسباب العملية، فترتبط بالنسبة لي أساسا في أسباب مهنية شخصية تتعلق بضبط ومعرفة الموقف القانوني السليم الذي يمكن اتخاذه والحاجة لتنوير ضباط الشرطة القضائية ومراقبي التعمير الذين يفتقرون لمعطيات بهذا الشأن، خاصة عندما

---

3 - الفصل 378 وما يليه من ق.ل.ع.

4- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير صادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1992، ج.ر عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 موافق 15 يوليو 1992، ص 887، كما تم تعديله ب رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 موافق 25 أغسطس 2016، ج.ر عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 موافق 19 سبتمبر 2016، ص 6630.

5 - ينص الفصل 371 من ق.ل.ع على أن: "التقادم خلال المدة التي يحددها القانون يسقط الدعوى الناشئة عن الالتزام". وينطبق التقادم في القانون المدني على القضايا المتعلقة بالحقوق المدنية والملكية، ويشمل الديون والتزامات العقود والملكية العقارية والتعويضات المالية، حيث يفقد الفرد حقه في مطالبة غريمه بأي التزامات قانونية بمجرد انتهاء الفترة الزمنية المحددة للتقادم، التي يحددها الفصل 387 من ق.ل.ع في 15 سنة، وينص الفصلان 388 و389 على مدد أقل للتقادم تتراوح باين خمس سنوات وسنة بالنسبة لعدد من المجالات التي تستثنى عن القاعدة العامة.

6 - ينطبق التقادم الجنائي على الجرائم والعقوبات الجنائية والدعويين المرتبطتين بالجريمة، وهما الدعوى العمومية والدعوى المدنية التابعة، حيث يحدد المشرع الجنائي مددا زمنية محددة حسب تكييف الفعل الجرمي بين الجنائية، أو الجنحة أو المخالفة، وأخرى للعقوبات الجنائية حسب نفس التقسيم، وبعد انقضاء تلك الفترة، فإما تسقط الدعوى العمومية فلا يمكن متابعة الشخص الذي ارتكب فعلا جرميا معينا (الفصل 5 من ق.م.ج)، والدعوى المدنية التابعة التي تخضع للقواعد العامة في ق.ل.ع (المادة 14 من ق.م.ج) أو تسقط العقوبة إذا انقضت المدة المحددة بين الحكم النهائي الذي قضى بها وعدم تنفيذ العقوبة (فصل 54 من م.ق.ج والفصول 688 إلى 693 من ق.م.ج)، ويعمل التقادم الجنائي على تحقيق الاستقرار القانوني وإعطاء فرصة للمتهمين للتوبة والادماج في المجتمع.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

يجدون أنفسهم أمام بنايات تم إنجازها في الماضي دون احترام المقتضيات القانونية المؤطرة لرخص البناء والتجزئ ودون أن تكون موضوع محاضر مخالفات.

كما **تظهر الأهمية العملية لهذه الدراسة في الإشكالية** العويصة التي يطرحها قانون التعمير، الذي يصف جرائم التعمير على اختلاف درجاتها بالمخالفات، رغم أن العقوبات المقررة لها تختلف عن العقوبات التي يحددها المشرع سواء في الجنح أو المخالفات، مما يجعلها جرائم خاصة لم يوضع قانون التعمير موقفها من التقادم.

بمراجعة المقتضيات الواردة في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير[7] كما تم تعديله بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء[8] لسنة 2016، والذي تلعب فيه السلطة الإدارية المحلية ممثلة بالقائد والباشا[9]، دورا أساسيا في تنزيل مقتضياته وأجرأة العقوبات الإدارية التي يتضمنها كما أسلفنا سابقا، نجد غيابا تاما لمفهو م التقادم في مقتضياته[10]، مما يطرح السؤال حول ما إذا كانت الجرائم في مجال التعمير تخضع للتقادم؟ وهل يعني ذلك أن التقادم في مجال التعمير يبقى خاضعا ل ق.م.ج؟ وهل تنتمي هذه الجرائم لزمرة الجرائم الوقتية[11] أو الجرائم المستمرة[12]؟ وكيف يمكن تكييف الطبيعة القانونية لجرائم التعمير حتى يتم تحديد مدة التقادم الخاصة بها؟ أمام غياب لموقف واضح من المشرع سواء من خلال م.ق.ج.م أومن خلال ق.ت، فما هو موقف الاجتهاد القضائي والفقه المغربيين؟

لذا نسعى من خلال هذا البحث لتفكيك منظومة التقادم في قانون التعمير على واجهتين، تنصرف الأولى للشق المتعلق بمخالفات التعمير، لفهم مدى خضوعها للتقادم والمدة الزمنية اللازمة لذلك، في حين ينصرف الشق الثاني للعقوبات الصادرة بشأن جرائم التعمير، على اختلاف أنواعها، القضائية أو الإدارية منها؟.

لتحقيق ذلك، فإن الاستعانة بالمنهج التحليلي النقدي تبقى ضرورية لاستيضاح منطوق النصوص القانونية العامة والخاصة، سواء في قانون التعمير والقانون الجنائي والإداري، دون أن يمنع ذلك من الاستعانة بالمنهج المقارن، لموقعة المنظومة القانونية للتقادم في التعمير بالمغرب مع نظيراتها في القانون المقارن.

ورغم أن الدراسات حول موضوع التقادم كثيرة ومتعددة، فإن الدراسات الأكاديمية المتخصصة حول التقادم في قانون التعمير شبه منعدمة، ولا نجد لحد الأن أية دراسة منصبة بشكل كلي ومتخصص حول التقادم في قانون التعمير، باستثناء ما تناوله الأستاذ سعيد الوردي بشكل جزئي حول التقادم في جرائم التعمير في مؤلفه حول:

---

7 .القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الصادر بموجب الظهير شريف رقم 1.92.31 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 موافق ل 17 يونيو1992، ج.ر عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 موافق ل 15 يوليو1992، ص 887.

8 . **القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 الموافق ل 25 أغسطس 2016، ج.ر عدد 6501 بتاريخ 17 ذوالحجة 1437 الموافق ل 19 سبتمبر 2016، ص 6630.**

9 . يقصد بها السلطة الإدارية المحلية التي منحها القانون اختصاص تحريك المعاينة من خلال دعوة القائد أوالباشا بصفتهم ضباطا للشرطة القضائية أومراقبي التعمير التابعين للوالي أوللعامل أوللمفتشيات الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني للقيام بالمعاينة، وذلك طبقا للفقرة الأولى من المادة 66 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه. انظر بهذا الخصوص: دليل مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، الصادر عن مديرية الشؤون القانونية والمنازعات، الكتابة العامة لوزارة الداخلية بالمملكة المغربية، سلسلة دلائل موضوعاتية، العدد الأول صيغة يونيو2020، ص 13/59. انظر كذلك: .دليل خاص بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، الصادر عن الوكالة الحضرية لتطوان، وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني، المملكة المغربية، منشور على موقع مغرب القانون. https://www.maroclaw.com.

10 . سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، م.س، ص 105.

11 . تكون الجريمة وقتية أوفورية عندما يتم تنفيذ ركنها المادي خلال وقت محدد ينتهي بانتهاء الفعل المادي كما هوالحال في جريمة القتل مثلا حيث تنتهي الجريمة بإزهاق روح المجني عليه. .سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء, ن.م.س، ص 107.

12 . وفي هذا الصدد وجب التذكير إلى أن الجرائم المستمرة هي تلك التي تتكون من فعل جرمي أوامتناع يقبل الاستمرار فترة من الزمن ويمتد فيها تحقق عناصرها فترة زمنية معينة كإخفاء الأشياء المسروقة، فحالة الإخفاء هنا تبدأ في وقت محدد ثم تستمر باستمرار حيازة الفاعل لهذه الأشياء. انظر بهذا الخصوص: .سعيد الوردي، ن.م.س.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

- الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء دراسة في الإجراءات الإدارية والمساطر الفضائية الخاصة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء في ضوء أحكام القانون رقم 66.12 والمرسوم رقم 2.19.409 الصادر في 24 فبراير 2020، مطبوعات دار الأفاق المغربية للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الدار البيضاء 2020.

- التقادم في مخالفات قانون التعمير والبناء تعليق على قرار لمحكمة النقض، المنصة الرقمية لمجلة مغرب القانون.

وتعترض مقاربة هذه المسألة صعوبات جد معقدة، مرتبطة بتعدد المقتضيات القانونية العامة والخاصة والمقاربات القانونية لقراءتها، فضلا عن تعدد الفاعلين المتدخلين في قانون التعمير، أمام غياب موقف واضح للمشرع بشأن التقادم في قانون التعمير، الذي يرتبط طرديا بحق الملكية والحقوق المترتبة عليه المتعلقة بالأمن القانوني والعقاري، فضلا عن تأثيره على الجاذبية العمرانية والسياحية للمدن والمراكز الحضرية، مما يفرض معالجة الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة من خلال التصميم التالي:

المبحث الأول: التقادم في جرائم التعمير

المبحث الثاني: تقادم العقوبات الإدارية في قانون التعمير

المبحث الأول: الإطار العام للتقادم في جرائم التعمير

تحكم التقادم قواعد عامة تسري مبدئيا على مختلف أنواع الجرائم في إطار عام للتقادم الجنائي (المطلب الأول), مما يطرح السؤال حول مدى خضوع جرائم التعمير للتقادم (المطلب الثاني).

المطلب الأول. القواعد العامة للتقادم الجنائي

نظام التقادم من القواعد الأساسية في القانون والسياسة الجنائية الحديثين، يهدف لتعزيز الاستقرار الاجتماعي والمحافظة على الأمن القانوني في العدالة الجنائية (أولا), حيث تخضع جميع الجرائم للتقادم مبدئيا ما لم يقرر المشرع خلاف ذلك بنص صريح (ثانيا).

الفقرة الأولى: ماهية التقادم في المادة الجنائية

لم يعرف المشرع الجنائي المغربي التقادم واكتفى بذكره كسبب من أسباب سقوط الدعوى العمومية أو العقوبة، ونظم تفاصيله من حيث مدده وبداية ونهاية احتسابه، لذا نستنتج أن التقادم نوعان، تقادم تنقضي به الدعوى الجنائية، وتقادم تنقضي به العقوبة[13].

أولا. تقادم الدعوى الجنائية

التقادم الجنائي واقعة مادية تنشأ بمرور وقت يحدده المشرع ابتداء من اقتراف الجريمة دون أن تتم مباشرة أي إجراء ضد مرتكبها بقصد اقتضاء حق الدولة في العقاب، فيصبح الفعل المجرم وكأن المشرع نزع عنه صفته الإجرامية فأصبح لا عقاب عليه، فتقادم الدعوى الجنائية يفيد انقضاء المدة المحددة قانونا من تاريخ ارتكاب الفعل الجرمي أو أخر إجراء من إجراءات الدعوى الجنائية، ينتج عن انقضاءها سقوط حق المجتمع في تحريك الدعوى الجنائية واستعمالها[14], حيث يروم التقادم في المادة الجنائية إلى التسليم بسقوط الحق في المتابعة الجنائية أو تنفيذ الحكم بسبب مرور الوقت، وتنبني هذه الفرضية على أن المجتمع يكون قد تناسى الفعل الجرمي الحاصل وآثاره على الأفراد والجماعة على السواء، لدرجة أنه يكون غير مستعد لإعادة تناول الأثار السلبية التي تخلفها الجريمة والتي يكون الأفراد والجماعة قد تجاوزوها بفعل مرور الزمن[15].

---

13 - محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات القسم العام، النظرية العامة للجريمة، دار النهضة العربية القاهرة 1962, ص 494.

14 - محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات القسم العام، النظرية العامة للجريمة، م.س, ص 494.

15 - محمد عبد النباوي, تقادم الدعوى الجنائية والعقوبة, مجلة الشؤون الجنائية, العدد الأول, السنة 2011, ص 30. يوسف الشوفاني, التقادم الجنائي و ضرورات العدالة الجنائية, رسالة لنيل شهادة الماستر المتخصص في العلوم والمهن الجنائية, كلية العلوم القانونية, الاقتصادية والاجتماعية بسلا, جامعة محمد الخامس, السويسي, السنة الجامعية 2011-2012, ص.ص 26-27.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

وتتقادم الدعوى العمومية طبقا لمقتضيات ق.م.ج بمرور:

. خمس عشرة سنة ميلادية كاملة في الجنايات ابتداء من يوم ارتكاب الجناية.

. أربع سنوات ميلادية كاملة في الجنح تبتدئ من يوم ارتكاب الجنحة.

و بمرور سنة ميلادية كاملة في المخالفات تبتدئ من يوم ارتكاب المخالفة.

غير أن المشرع استثنى حالة الضحية القاصر، الذي تعرض لاعتداء جرمي في حقه مرتكب من طرف أحد أصوله أو من له عليه رعاية أو كفالة أو سلطة عليه، فإن أمد التقادم يبدأ في السريان من جديد لنفس المدة ابتداء من تاريخ بلوغ الضحية سن الرشد المدني, ويدخل هذا الاستثناء في إطار الحماية التي يقررها المشرع للقاصرين، حيث اعتبر المشرع فترة قصور الضحية فترة توقف للتقادم بالنسبة للقاصر حتى يبلغ سن الرشد المدني، فلا يسري الأجل إلا ابتداء من تاريخ بلوغه 18 سنة كاملة.

وتسري هذه القواعد العامة على جميع الجرائم المقررة في القانون الجنائي والنصوص الملحقة به، ما لم تنص قوانين خاصة صراحة على خلاف ذلك، كتقرير استثناء بعض الجرائم من التقادم بصفة نهائية، أو تقرير مدة خاصة أقصر[16] أو أطول[17] من مدد التقادم المقررة أعلاه.

وتستثنى من قاعدة تقادم الدعوى العمومية بصفة نهائية حالة الجرائم التي ينص على عدم تقادمها القانون أو اتفاقية دولية صادقت عليها المملكة المغربية وتم نشرها بالجريدة الرسمية.

ويؤدي تقادم الجريمة لعدم تحريك الدعوى العمومية أمام المحكمة داخل المدة المحددة من طرف المشرع لسقوطها وسقوط الحق في إثارتها بعد انصرام أجل التقادم[18], غير أنه رغم انقضاء الدعوى العمومية بسبب التقادم، فإنه لا يؤدي لسقوط الصفة الجرمية عن الجريمة، كما لا يمس الركن الشرعي للجريمة وإضفاء صفة المشروعية عليها[19], حيث تبقى الجريمة معاقبا عليها بالنسبة للغير، ولا يسقط أثرها سوى بالنسبة لمن انقضت مدة التقادم بالنسبة له دون أن يتم تحريك الدعوى في حقه[20].

ثانيا. تقادم العقوبات

يؤدي التقادم لانقضاء العقوبات أيضا، حيث يتخلص المحكوم عليه من مفعول الحكم ويكتسب رد الاعتبار بقوة القانون وفق الشروط المحددة قانونا[21], ويترتب عن ذلك انقضاء سلطة الدولة في تنفيذ العقوبة المحكوم بها.

فالأصل في القرارات الصادرة في المادة الزجرية أنها لا تنفذ إلا بعد أن تصبح حائزة لقوة الشيء المقضي به بعد استنفاذ جميع طرق الطعن التي يتيحها المشرع لأطراف الدعوى العمومية أو فوات الأجل القانوني لممارستها دون القيام بذلك، والذي يعتبر تخليا عن ممارسة طريق من طرق الطعن المتاحة، لذا فإن تقادم العقوبات الجنائية يختلف عن تقادم الدعوى العمومية رغم التشابه القائم بينهما، حيث ينصرف مفهوم تقادم العقوبة لعدم جواز تنفيذ العقوبة المحكوم بها بعد انقضاء المدة الزمنية المحددة قانونا لانقضائها والتي تبدأ من تاريخ صيرورة الحكم بالعقوبة حائزا لقوة الشيء المقضي به، ويترتب عن تقادم العقوبة

16. كحالة تقادم جريمة القذف بواسطة الصحافة بستة أشهر من تاريخ نشر المقال أو إجراء المتابعة حسب الفصل 78 من قانون الصحافة, وحالة تقادم المخالفات الغابوية في حالة تحرير المحضرة المحددة في ستة أشهر.

17. المادة 150 من قانون العدل العسكري الذي يقضي بأن مدة التقادم في جريمتي العصيان والفرار من الجندية، لا تبتدئ إلا من اليوم الذي بلغ فيه سن الجاني خمسين سنة.

18. - الفصل 49 من م.ق.ج.

19. - محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات القسم العام، النظرية العامة للجريمة، م.س, ص 495.

20. - محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات القسم العام، النظرية العامة للجريمة، م.س, ص 494.

21. - الفصل 688 و689 من ق.م.ج.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

تخلص المحكوم عليه من أثار الإدانة[22], اذا لم تكن العقوبة قد نفذت خلال الآجال المحددة قانونا لذلك، التي تتراوح بين خمس عشرة سنة في الجنايات، أربع سنوات في الجنح وسنة واحدة بالنسبة للمخالفات، هذه الآجال كلها تحتسب وفقا للتأريخ بالسنة الميلادية كاملة ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه الحكم الصادر بالعقوبة مكتسبا لقوة الشيء المقضي به[23].

ويختلف تقادم العقوبة عن تقادم الدعوى العمومية، لاختلاف طبيعة وصفة كل واحد منهما واختلاف بداية احتساب الآجال بالنسبة لكليهما ولا يمكن الجمع بينهما[24], حيث يطال تقادم الدعوى العمومية وقائع الجريمة ويمحو الصفة الإجرامية ويزيل الجريمة نفسها، بينما يطال تقادم تنفيذ العقوبة إجراءات التنفيذ ويترتب عنه تخلص المحكوم عليه من تنفيذ الحكم[25].

ومن مظاهر الاختلاف بين تقادم الدعوى العمومية وتقادم العقوبات الجنائية أيضا، أن تقادم الدعوى العمومية ينقطع بكل إجراء من اجراءات التحقيق والمتابعة، ويتعين على المحكمة إبراز إجراء التحقيق أو المتابعة القاطعة للتقادم المأمور بها من السلطة القضائية بدقة عند القول بأن هناك إجراء تحقيق أو متابعة قاطع التقادم، وإلا كان حكمها غير مؤسس[26], في حين لا ينقطع تقادم العقوبات السالبة للحرية بأي إجراء من الإجراءات، وتستثنى من عدم انقطاع تقادم العقوبات الجنائية، كل ما يتعلق بالغرامات النقدية والمصاريف القضائية، التي يسري عليها الانقطاع بكل اجراء من إجراءات التحصيل، الذي يتم بمسعى من الجهات المأذون لها بتحصيل تلك العقوبات المالية[27].

الفقرة الثانية: آثار التقادم في المادة الجنائية

أولا. احتساب أمد التقادم الجنائي في القانون المغربي

يعتبر قانون المسطرة الجنائية أن الدعوى العمومية تسقط بالتقادم، والذي يحصل بمرور خمس عشرة سنة ميلادية كاملة تبتدئ من يوم ارتكاب الفعل الجرمي بالنسبة للجنايات، وفي الجنح تتقادم بانقضاء أربع سنوات ميلادية كاملة تبتدئ من يوم ارتكابها، وتتقادم الدعوى العمومية في المخالفات بانتهاء سنة ميلادية كاملة تبتدئ من يوم ارتكاب المخالفة[28], ما لم ينص قانون خاص[29] أو اتفاقية دولية، صادق عليها المغرب وتم نشرها بالجريدة الرسمية، على خلاف ذلك[30], والوصف القانوني للجريمة الذي يعتد به في التقادم هو الذي تقرره آخر محكمة تنظر في الخصومة.

ويعتبر سقوط المتابعة بفعل التقادم من أهم آثار التقادم، حيث تقرر المادة الرابعة من ق.م.ج أنه "تسقط الدعوى العمومية بموت الشخص المتابع وبالتقادم وبالعفو الشامل وبنسخ المقتضيات الجنائية التي تجرم الفعل وبصدور مقرر اكتسب قوة

---

22 - الفصل 648 من ق.م.ج.

23 - المواد من 649 الى المادة 651 من ق.م.ج.

24 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 1879/7 في الملف عدد 7536/98, صادر بتاريخ 25/06/1998, منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 52 ص 284 وما يليها. أورده: .محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 38.

25 .محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 38.

26 .قرار محكمة النقض عدد 622/7 في الملف الجنحي عدد 2601/11, صادر بتاريخ 28/03/2012, المجلة المغربية لنادي قضاة الدار البيضاء عدد 2 ص 383 وما يليها. أورده أيضا: .محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 44.

27 - المادة 648 من ق.م.ج.

28 - الفصل 5 من ق.م.ج.

29 - هناك بعض القوانين الخاصة التي تقرر آجال أخرى للتقادم، يكون بعضها أطول مما قرره ق.م.ج، كما هو الشأن بالنسبة لقانون العدل العسكري حدد مدة طويلة للتقادم في جريمتي العصيان والفرار من الجندية، لا تبتدئ إلا من اليوم الذي بلغ فيه سن الجاني خمسين سنة, وقوانين أخرى تقرر مددا أقصر للتقادم, مثل من قانون الصيد البري, الذي تقرر المادة 25 منه تقادم الدعوى بعام واحد من تاريخ إنجاز المحضر المثبت للمخالفة. وقانون الصحافة الذي حدد تقادم جريمة القذف في ستة أشهر من تاريخ نشر المقال أو إجراء المتابعة (الفصل 78 من قانون الصحافة).

30 - الفقرة الأخيرة من الفصل 5 من ق.ج.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

الشيء المقضي به", حيث استقرت محكمة النقض في هذا الإطار أن عدم تحريك النيابة العامة للمتابعة إلا بعد مرور الأمد الموجب للتقادم (سنة واحدة فقط حاليا بالنسبة للمخالفات) يحتم نقض وإبطال القرار المطعون فيه، الذي قضى في الموضوع دون اعتداد بالتقادم[31].

ويعتبر تاريخ ارتكاب الجريمة منطلق احتساب أجل التقادم، ومفاده أنه في حالة انصرام مدة التقادم المقررة قانونا دون مبادرة النيابة العامة أو الجهة المخول إليها حق إقامة الدعوى العمومية لتحريك المتابعة وممارسة هذه الدعوى، فإن الدعوى العمومية تعتبر قد سقطت بمضي المدة ويتعذر عليها ممارستها بعد ذلك، وحتى على فرض تحريكها بعد انتهاء مدة التقادم، فإن المحكمة ملزمة بالتصريح بسقوطها في جميع الأحوال.

ومدد التقادم من الآجال الكاملة، فلا تشمل اليوم الأول ولا اليوم الأخير ضمن مدة التقادم، بما يفيد أنه لا يحسب ضمن المدة يوم ارتكاب الجريمة ويوم القيام بإجراء المتابعة، فإذا كان اليوم الأخير للتقادم يوم عطلة امتد الأجل إلى أول يوم عمل بعده[32]، غير أن مدة التقادم يمكن أن تستمر أكثر من المدد المقررة قانونا[33]، وذلك في الحالات التي يطرأ فيها إجراء قاطع[34] أو سبب موقف للتقادم[35]، حيث يترتب على الإجراء القاطع[36] اعتبار الزمن الذي مضى منذ ارتكاب الفعل الجرمي كأن لم يكن, والمقصود بالإجراء القاطع للتقادم هو كل إجراء للتحقيق أو المتابعة تنجزه السلطة القضائية أو تأمر بإنجازه، فلا تعتبر مذكرة البحث التي تصدرها الشرطة القضائية إجراء قاطعا للتقادم في هذا الباب، كما قضت بذلك محكمة النقض[37]، في حين اعتبرت مذكرة البحث التي أمرت بها النيابة العامة بعد الاطلاع على المحاضر المتعلقة بالفاعل الأصلي من بين الإجراءات القاطعة للتقادم على اعتبار أن الأمر بالبحث وإلقاء القبض إجراء قضائي مرتب للأثر القانوني اتجاه التقادم[38]، وهو موقف أكدته في مناسبات أخرى[39].

---

31 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)صادر بتاريخ 11/04/2011,تحت عدد 7840,الملف عدد 06/19937 06/19937 منشور بالتقرير السنوي للمجلس الأعلى لسنة 2007 ص 183.. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 40.

32 .مادة 750 من ق.م.ج.

33 .المادة 6 من ق.م.ج.

34 . والإجراء القاطع لمدة التقادم هو كل إجراء من إجراءات التحقيق أو من إجراءات المتابعة تقوم به السلطة القضائية أو تأمر بالقيام به. وإجراءات التحقيق هي الإجراءات التي تندرج في إطار التحقيق الإعدادي أو التحقيق النهائي لقضية من القضايا، وتقوم به السلطة القضائية إما في إطار مسطرة التحقيق الإعدادي أو في إطار تحقيق تكميلي، أو في إطار مناقشة قضية بالجلسات, أما إجراءات المتابعة فهي كل الإجراءات التي تقوم بها الجهة المكلفة بإقامة الدعوى العمومية لعرض الخصومة على القضاء قصد البت فيها

35 السبب الواقف فيتمثل في استحالة إقامة الدعوى العمومية الناتجة عن القانون نفسه. ولا يعني توقف التقادم إهمال احتساب المدة المنصرمة منذ تاريخ ارتكاب الجريمة، وإنما يعني أن حساب التقادم يتوقف في التاريخ الذي يطرأ فيه المانع القانوني الذي يحول دون إقامة الدعوى العمومية، ويستأنف السريان بارتفاع المانع، مع احتساب المدة السابقة عن التوقف, وكمثال على سبب مانع لإثارة المتابعة تمتع الجاني بحصانة قضائية تتوقف متابعته على رفعها. ومثال مانع مواصلة الإجراءات في الدعوى المادة 475 من القانون الجنائي التي تلزم بتأخير الحكم بإدانة من اختطف قاصرة وتزوج بها، إلى أن يصدر الحكم من المحكمة المختصة ببطلان هذا الزواج فعلا

36 .محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 43.

37 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) تحت عدد 63342 في الملف الجنائي عدد 13670/00, صادر بتاريخ 20/12/2000, مجلة قضاء المجلس الأعلى, عدد 57 و58 ص 368 وما يليها. أورده: محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 43.

38 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)تحت عدد 7495 في الملف الجنحي عدد 21710/04,صادر بتاريخ 02/03/2005,مجلة قضاء المجلس الأعلى,عدد 67 ص 395 وما يليها.. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 43.

39 . حيث قضت محكمة النقض بأن: "**توجيه الإرسالية من طرف النيابة العامة إلى الشرطة القضائية تتضمن تعليماتها الكتابية بالعمل على نشر مذكرة بحث في حق المتهم هو إجراء قاطع للتقادم**". قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)تحت عدد 881/10,في الملف عدد 8355/11,صادر بتاريخ 14/09/2011,مجلة الملف عدد 19ص 320 وما يليها.. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 44.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

ويبدأ احتساب مدة التقادم بكاملها من جديد انطلاقا من تاريخ الإجراء القاطع، ويمكن أن يتكرر الأمر أكثر من مرة، وتجدر الإشارة في هذا الإطار أن صدور حكم في النازلة يعتبر إجراء قاطعا للتقادم، حيث تبتدئ مدة جديدة للتقادم بعد صدوره لسقوط الجريمة بالتقادم[40]، رغم عدم إشارة ق.م.ج للحكم القضائي بين الإجراءات القضائية القاطعة للتقادم[41].

ويعود التقادم إلى مجراه من جديد ابتداء من اليوم الذي ترتفع فيه الاستحالة لمدة تساوي ما بقي من أمده وقت توقفه، بمعنى أن توقف التقادم تبقى معه المدة السابقة على التوقف قائمة، وتبدأ فترة أخرى ليتحقق التقادم بجمع الفترتين معا[42].

ومن الاستثناءات عن القواعد العامة للتقادم المقررة بنص قانوني خاص بشأن المدد المحددة، نجد أن أمد التقادم ضد الادعاء العام المترتب على جريمة العصيان والفرار من الجندية لا يبتدئ إلا من اليوم الذي يبلغ فيه سن الفار من الجندية خمسين سنة[43]، وهو ما سارت عليه محكمة النقض[44]، خلافا لجنحة الهروب من تنفيذ عقوبة سالبة للحرية المنصوص عليها في الفصل 309 من م.ق.ج تعتبر جريمة فورية و ليس جريمة مستمرة، ويبتدئ تاريخ تقادمها من يوم تنفيذها لا من تاريخ إلقاء القبض على المحكوم عليه الفار، والتي تتقادم طبقا للقواعد العامة[45].

ومن الاستثناءات الواردة على القاعدة العامة فيما يتعلق باحتساب أمد التقادم، نجد أن المخالفة الغابوية إذا حرر محضر بشأنها فإنها تتقادم بمضي ستة أشهر من تاريخ فتح المحضر لا من تاريخ تحريره، أما إذا لم يحرر للمخالفة محضر فإنها تتقادم بمضي ثلاث سنوات من تاريخ الواقعة[46]، حسب مقتضيات ظهير 10 أكتوبر 1917 يشمل الدعويين معا العمومية والمدنية[47].

وفي نفس الإطار، اعتبرت محكمة النقض أن جريمة التزوير في محرر عرفي تعتبر من الجرائم الفورية أو الوقتية، التي لا يطول أمد ارتكابها أو تجديدها، ويبتدئ أمد التقادم فيها من يوم ارتكاب الجرم، خلافا للجرائم المستمرة[48]، التي تتكون من أفعال إجرامية تمتد فيها ماديات الجريمة أو ركنها المادي لفترة من الزمن، بفعل إرادة الجاني المستمرة، مما يجعل الجريمة قائمة ما دامت حالة الاستمرار قائمة، وتتمثل أهم خصائصها في الجرائم امتداد الركن المادي الذي يستمر زمنيا، فلا تنتهي الجريمة بمجرد وقوع الفعل فحسب، وتتدخل إرادة الجاني في إبقاء حالة الاستمرار متجددة، وهو ما يجعل بداية احتساب التقادم بشأنها لا يتم إلا من تاريخ انتهاء حالة الاستمرار، أي ارتكاب أخر فعل من ماديات الجريمة. ويبتدئ التقادم بالنسبة للجرائم المتتابعة في اليوم الموالي لارتكاب أخر فعل جرمي، ومن أمثلته استعمال وسائل الاحتيال والنصب والاستيلاء على مال الغير،

40 . قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)، تحت عدد 6368 في الملف عدد 22245/88، صادر بتاريخ 12/02/1990، الاجتهاد القضائي في مجموعة القانون الجنائي لإدريس بلمحجوب ص 31 و32.

41 . محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س، ص 43.

42 . الفقرة الخامسة من المادة 6 من ق.م.ج.

43 - الفصلان 150 و199 من قانون العدل العسكري

44 . قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)، صادر بتاريخ 14/02/1985 ، تحت عدد 1413 منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة الجنائية الجزء الثاني ص 820 وما يليها. أورده: محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س، ص 36.

45 . قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) صادر بتاريخ 03/03/2011، تحت عدد 215، الملف عدد 418/11، منشور بالتقرير السنوي لمحكمة النقض لسنة 2011 ص 128. أورده: محمد بلفقير، ن.م.س، ص.ص 40-41.

46 - قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)، عدد 3640 في الملف الجنحي عدد 15210/86 بتاريخ 27/04/1989، منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة الجنائية، الجزء الثاني، ص 315 وما يليها.. أورده: محمد بلفقير، ن.م.س، ص 37.

47 . الفصل 75 من الظهير الشريف بتاريخ 10 أكتوبر 1917 في حفظ الغابات واستغلالها كما وقع تعديله وتتميمه.

48 . قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 9988 في الملف عدد 19862/91، صادر بتاريخ 05/10/1994، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 47 ص 231 وما يليها. أورده كذلك: محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س، ص 37.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

حيث يؤدى تكرار الاستيلاء لجعل الجريمة من الجرائم المتتابعة، التي حسمت محكمة النقض يوم ابتداء التقادم من اليوم الموالي لتاريخ ارتكاب أخر فعل جرمي مرتبط بهذه الجريمة[49].

بينما اعتبر القضاء أن خيانة الأمانة جريمة فورية، يبتدئ تقادمها من اليوم الموالي لارتكابها[50].

ويعتبر استخلاص تاريخ وقوع الجريمة، عنصرا أساسيا لاحتساب التقادم، من الأمور الموضوعية التي تستقل المحكمة بتحديدها، والعبرة فيه بآخر فعل ارتكبه الأظناء[51], حيث اعتبرت محكمة النقض في هذا الإطار أن محكمة الموضوع قد بنت قرارها على غير أساس عندما قضت بإدانة الطاعن من أجل جريمة إصدار الشيك بدون رصيد، عندما رفضت طلب إجراء خبرة في الخطوط للتأكد من التاريخ الحقيقي لإصداره بعلة أنه لا مبرر للطلب المذكور مادام الطالب لا ينفي توقيعه عليه، والحال أنه لم ينازع في توقيعه على الشيك وإنما ينازع في التاريخ الحقيقي الذي أصدره فيه والذي يعتبر وسيلة حاسمة في الدفع بالتقادم[52], و كل إغفال لبيان تاريخ ارتكاب الجنحة، يعتبر نقصانا في التعليل يؤدي لتعذر مراقبة حسن تطبيق المحكمة لقواعد التقادم المتعلقة بالنظام العام، يؤدي لقبول الطعن بالنقض[53], حيث أن الجواب المجمل عن الدفع بالتقادم دون تمييز دقيق بين المساطر المرجعية يجعل القرار ناقص التعليل ومعرضا للنقض، لكون الدفع بالتقادم له تأثير على مسار الدعوى العمومية في حال ثبوته، لمساسه بالنظام العام[54].

وحسمت محكمة النقض موضوع خضوع الدعوى العمومية في الجرائم المستمرة لسلطان التقادم، باعتبار أن مقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة الجنائية المتعلقة بتقادم الدعوى العمومية شاملة للجرائم الفورية و الجرائم المستمرة معا، دون أن يمنعها ذلك من القول أن تاريخ احتساب بدء سريان أمد تقادمها يختلف عن الجرائم الفورية[55]، كما عابت على الغرفة الجنحية التي قضت بسقوط الدعوى العمومية معللة قضائها بتأييد أمر قاضي التحقيق بعدم إجراء تحقيق في الشكاية المباشرة لسقوط الدعوى العمومية، وانتقدت عدم إجابتها بشكل مباشر وواضح على مضمون ما دفع به المشتكون أمامها بكون جنحة إخفاء جثة بارتباط مع جريمة الاختطاف تعد من الجرائم المستمرة التي لا تتقادم، معتبرة أن قرارها معيب بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، مما يعرضه للنقض[56].

وينطلق احتساب أجل التقادم من تاريخ ارتكاب الفعل الجرمي، فإذا انقضت مدة التقادم التي قررها المشرع لتلك الفئة من الجرائم دون قيام النيابة العامة أو الجهة صاحبة حق إقامة الدعوى العمومية إلى تحريك هذه الدعوى، فإن الدعوى تعتبر قد

---

49 - قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) صادر بتاريخ 07/01/1986, تحت عدد 134 في الملف عدد 1439/85 , منشور في:. الاجتهاد القضائي في مجموعة القانون الجنائي لإدريس بلمحجوب, ص32.. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، ن.م.س.

50 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) تحت عدد 32714 في الملف عدد 01/10607, صادر بتاريخ 17/10/2001 منشور بمجلة المحامي عدد 50 ص 181 وما يليها.. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 39.

51 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) تحت عدد 344/1 في الملف الجنائي عدد 31044/3/1/97, منشور بمجلة المحامي عدد 37 و 38 ص 76 وما يليها. أورده:. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 39.

52 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)صادر بتاريخ 01/7/1 تحت عدد 1042 في الملف الجنحي عدد 97/18856 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد5 و 60 صن 390 وما يليها.. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، ن.م.س.

53 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 2644 الملف الجنحي عدد 10884/00, بتاريخ 11/06/2003,.مجلة الملف عدد 9, ص.ص 262 وما يليها.

54 .محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، ن.م.س.

55 .محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 41.

56 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا), عدد 483 في الملفين عدد 4967 و4068/11 صادر بتاريخ 01/06/2011, نشرة قرارات المجلس الأعلى الغرفة الجنائية الجزء الثامن ص 11 و ما يليها. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، ن.م.س.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

سقطت بانقضاء مدة التقادم ويتعذر بعد ذلك ممارستها، وفي حال تحريكها رغم انقضاء أجل تقادمها، فإن المحكمة المرفوعة أمامها تكون ملزمة بالتصريح بسقوطها.

ويتم احتساب التقادم بالتأريخ الميلادي، وتعتبر مدة التقادم الجنائي من الآجال الكاملة[57]، فلا تشمل اليوم الأول ولا اليوم الأخير، الذين لا يحتسبان، فلا يحتسب ضمن المدة يوم ارتكاب الجريمة ويوم القيام بإجراء المتابعة، فإذا تزامن اليوم الأخير للتقادم مع يوم عطلة امتد الأجل إلى أول يوم عمل بعده، غير أن مدة التقادم يمكن أن تستمر أكثر من المدد المشار إليها في المادة الخامسة من ق.م.ج في الحالات التي يطرأ عليها إجراء قاطع أو سبب موقف للتقادم[58]، ويتوقف التقادم المقرر للجريمة في حالة وجود عائق مادي أو قانوني يعرقل سريانه، فإن زال هذا العائق عاد التقادم للسريان لإنتاج أثاره واستكمال المدة القانونية المقررة بجمع المدتين.

ويميز الفقه الجنائي بشأن سريان مدة التقادم بين عدة فئات من الجرائم، حيث يبتدأ التقادم بالنسبة للجرائم الوقتية أو الفورية ابتداء من اليوم الموالي لارتكابها، بغض النظر عن استمرار آثارها، أما بالنسبة للجرائم المتتالية والمتتابعة في الزمان فيشرع في احتساب التقادم من اليوم الموالي لليوم الذي ارتكب فيه آخر فعل مكون للجريمة، ويتم احتسابه في الجرائم المستمرة ابتداء من اليوم الموالي لوضع حد للنشاط الاجرامي تلقائيا أو لسبب خارجي عن المجرم.

ثانيا. آثار التقادم الجنائي

تتمثل أهم آثار التقادم في أنه يؤدي لسقوط الدعوى العمومية ويمحو الصفة الإجرامية للفعل ويزيل الجريمة نفسها، لكن هذه الخاصية نسبية، حيث لا تسري سوى بالنسبة للفاعل الذي انقضت مدة التقادم بالنسبة له دون أن تطال الفعل في حد ذاته والذي يبقى مجرما بالنسبة للأخرين.

ويمكن للمتهم التمسك بالتقادم في سائر مراحل المسطرة أو الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض[59]، ولا يجوز التنازل عنه ولا الاتفاق على خلافه في المادة الجنائية، وتثيره المحكمة من تلقاء نفسها ويحب إثارته تلقائيا من طرف المحكمة[60]، خلافا للمواد المدنية، التي لا يعتبر فيها التقادم من النظام العام، فرغم عدم إجازة التنازل مقدما عن التقادم في ق.ل.ع، فإنه أجاز التنازل عنه بعد حصوله[61]، ويتعين على المطالب بالحق التمسك به وإثباته حتى تقضي له به المحكمة، التي لا يمكنها إثارته من تلقاء نفسها تحت طائل البطلان.

كما أن التقادم غير قابل للتجزئة، حيث يسري على كل شخص يسأل عن الجريمة أيا كانت طبيعة مساهمته فيها، فاعلا أصليا، شريكا أو مساهما، ويؤدي لقطع الطريق على متابعتهم[62]، ويعتبر تاريخ صيرورة الحكم نهائيا ضد أحد المشاركين في الجريمة هو تاريخ احتساب بداية التقادم بالنسبة لباقي الموقوفين عن نفس الأفعال لأن الجريمة في باب التقادم وحدة قائمة غير قابلة

---

57 - المادة 750 من ق.م.ج التي تقرر أن: "جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون آجال كاملة لا تشمل اليوم الأول ولا اليوم الأخير...".

58 - والإجراء القاطع لمدة التقادم هو كل إجراء من إجراءات التحقيق أو من إجراءات المتابعة تقوم به السلطة القضائية أو تأمر بالقيام به, وإجراءات التحقيق هي الإجراءات التي تندرج في إطار التحقيق الإعدادي أو التحقيق النهائي لقضية من القضايا، وتقوم به السلطة القضائية إما في إطار مسطرة التحقيق الإعدادي.

59 - قرار المجلس الأعلى سابقا عدد 458 بتاريخ 08/05/1978, مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 28 ص 206 وما يليها.

60 - قرار صادر محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 20929 في الملف عدد 26499/92, صادر بتاريخ 28/12/1994, منشور مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 47 ص 248 وما يليها أورده كذلك: - محمد بلفقير, قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي, منشورات دراسات قضائية سلسلة القانون والعمل القضائي المغربيين، العدد الثاني، الطبعة الرابعة، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 2017, ص.ص 37-38. انظر بهذا الصدد: - شرح قانون المسطرة الجنائية، وزارة العدل، الجزء 1، منشورات جمعية نشر المعلومات القانونية والقضائية، العدد 2، مطبعة فضالة المحمدية، الطبعة الثالثة السنة 2005, ص 55.

61 .فصل 373 من ق.ل.ع.

62 - محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات القسم العام، النظرية العامة للجريمة، م.س, ص 494.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

للتجزئة، لكون التقادم ينصب على وقائع الجريمة وليس على فاعليها[63]، أما بالنسبة للعقوبة فإن التقادم يتسم بطابع شخصي، حيث تقضي القاعدة أنه بصدور الحكم يستقل كل مساهم في الجريمة بمصيره عن غيره من المساهمين، فلا يوجد بينهم ارتباط بالنسبة لالتزامهم بتنفيذ العقاب إلا إذا كانت إدانتهم قد تمت بموجب نفس الحكم الذي أصبح نهائيا وانقضت مدة التقادم دون أن تتمكن أليات المنظومة العقابية من تنفيذ العقاب موضوع هذا الحكم عليهم، أما إذا اختلفت تواريخ صدور أحكام الإدانة بالنسبة لمختلف المساهمين، فإن استكمال مدة التقادم بالنسبة لأحدهم لا تحول دون تنفيذ حكم الإدانة بعقوبة سالبة للحرية ضد مساهم أخر، طالما أن مدة التقادم لم تنقض بالنسبة للحكم الصادر بإدانته بعقوبة جنائية[64].

كما أن للتقادم الجنائي مفعول عام يكتسي صبغة قطعية تمس بالنظام العام، حيث يمنع مفعول التقادم على قضاة الموضوع النظر في الأفعال ويتعين عليهم لزاما التصريح بسقوط الدعوى العمومية دون مناقشة الموضوع، حيث قضت محكمة النقض في قرار قديم نسبيا أن محكمة الموضوع تكون قد جانبت الصواب عندما صرحت بإدانة المتهم وأتبعته بالتصريح بسقوط الدعوى العمومية لتقادمها[65]، كما قضت في قرار أخر بأن التقادم يسقط الدعوى العمومية ويمحو الصفة الإجرامية للفعل ويزيل الجريمة نفسها وله مفعول عام يكتسي صبغة قطعية تمس بالنظام العام، حيث يمنع التقادم على قضاة الموضوع النظر في الأفعال ويحتم عليهم الاقتصار على التصريح بسقوط الدعوى العمومية، واعتبر قضاة النقض أن المحكمة جانبت الصواب حينما صرحت بإدانة المتهم واتبعته بالتصريح بسقوط الدعوى العمومية لتقادمها[66].

ويعتبر الرأي الغالب في الفقه أن المقصود بالدفع بالتقادم أمام القضاء الزجري هو إثارة انقضاء الدعوى الجنائية استنادا للتقادم، وهو دفع جوهري متعلق بالنظام العام، يتعين على المحكمة الإجابة عنه لزاما، برد كاف وسائغ وكل إغفال عن الإجابة عن هذا الدفع يجعل حكم المحكمة معيبا[67]، أما في المادة المدنية فإن سلطة المحكمة في إثارة التقادم من تلقاء نفسها منعدمة، حيث يتيح الرجوع إلى الفصل 373 من ق.ل.ع استخلاص أن المحكمة لا تحكم به من تلقاء نفسها، بل يجب على المدعي أو من له مصلحة أن يتمسك به ويطلب من المحكمة إعماله، مما يجزم ينفي صبغة النظام العام عن التقادم في المادة المدنية، من الناحية المبدئية، كما سارت على ذلك محكمة النقض[68].

وتجدر الإشارة لكون القانون المغير للتقادم يسري مباشرة فور صدوره ولو كان يقصر أو يطيل أمد التقادم باعتباره قانونا مسطريا، حيث ينص الفصل 6 من م.ق.ج أنه **"في حالة وجود عدة قوانين سارية المفعول، بين تاريخ ارتكاب الجريمة والحكم النهائي بشأنها، يتعين تطبيق القانون الأصلح للمتهم"**، فإن هذا النص قاصر التطبيق على قوانين الموضوع ولا علاقة له بقوانين الشكل كالاختصاص والمسطرة والتقادم، مما يفيد أن قوانين التقادم تطبق فور صدورها حتى على ما كان منها مطولا للأجل طالما أن الأمد القانوني السابق لم ينقض بعد[69]، حيث أيد قضاء النقض التوجه القائم على التطبيق الفوري للقانون

---

63. قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)، تحت عدد 2534/8، في الملف الجنحي عدد 12086/07، صادر بتاريخ 28/11/200، مجلة الملف عدد 20 ص.ص 175 وما يليها. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س، ص 44.

64. - محمود نجيب حسني، ن.م.س، ص495.

65. - قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 458 بتاريخ 08/05/1978، مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 28 ص 206 وما يليها.. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، منشورات دراسات قضائية سلسلة القانون والعمل القضائي المغربيين، العدد الثاني، الطبعة الرابعة، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 2017، ص 31.

66. - قرار محكمة النقض (المجلس الاعلى سابقا)، عدد 458 س1 في الملف الجنائي عدد 944/4، الصادر بتاريخ 23/01/1973.

67. - محمد الزكراوي، إشكالية الدفع بانقضاء الدعوى الزجرية بالتقادم في مخالفات التعمير و البناء، منصة الجامعة القانونية المغربية الافتراضية.

68. قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)، رقم 171 بتاريخ 01/04/1979، أورده: الحسن هوادي، اهم قرارات المجلس الأعلى للتقادم، ص 89.

69. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س، ص 36.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

الجديد المغير لأمد التقادم[70]، كما قررت أيضا أنه "ما دام التقادم قد انقطع في ظل القانون القديم بمقتضى إجراء المتابعة فإن القانون الجديد وإن كان يطبق بأثر فوري، فإن مدة أربع سنوات المقررة بمقتضاه بدلا من خمس سنوات لا يبتدئ سريانها إلا من تاريخ آخر إجراء قاطع للتقادم[71]، هذا الموقف يلاقي معارضة من الفقه الجنائي، الذي يعتبر أنه إذا كان القانون المسطري الجديد يشدد الإجراءات ويخل بمبدأ القانون الجنائي الأصلح للمتهم، فإن الاحتكام لهذا المبدأ لا يعتبر واجبا، لأن تطويل مدة التقادم يؤدي لا محالة للمساس بحقوق المتهم، بإضافة مدة جديدة للمدة السابقة التي كادت تنتهي، ويطيل بالتالي من مدة احتمال تعرض المتهم للمساءلة.

كما يؤثر التقادم على وسائل الإثبات الجنائية المتحصل عليها طبقا لأحكام المادة 108 من ق.م.ج، والمتعلقة بالتسجيلات والمراسلات عن بعد، حيث يوجب المشرع الجنائي إبادة التسجيلات والمراسلات بمبادرة من النيابة العامة المختصة أو قاضي التحقيق بعد انقضاء أمد تقادم الدعوى العمومية أو بعد اكتساب الحكم قوة الشيء المقضي به، ويحرر محضر بذلك، تحت سلطة وإشراف قاضي التحقيق إذا كان هو الذي أمر بالتقاط المكالمات[72].

وأخيرا فإن المشرع الجنائي استثنى الدعوى المدنية من أحكام التقادم الجنائي وقرر إخضاعها للقواعد المعمول بها في القانون المدني[73]، ما لم يقرر نص تشريعي خلاف ذلك صراحة[74]، ويخضع تقادم الدعوى المدنية لقواعد وأحكام ق.ل.ع في مدته وفي أسباب توقفه وانقطاعه، حيث تتقادم بانقضاء خمس سنوات مبدئيا حسب أحكام الفصل 106 من ق.ل.ع[75]، فإذا تقادمت الدعوى العمومية فلا يمكن إقامة الدعوى المدنية إلا أمام المحكمة المدنية[76]، وتتقادم دعاوى التعويض من جراء الجرم وشبه الجرم بمضي خمس سنوات تبتدئ من الوقت الذي بلغ فيه إلى علم الطرف المتضرر الضرر ومن هو المسؤول عنه[77]، وتتقادم في جميع الأحوال بمضي عشرين سنة من وقت حدوث الضرر، ولا يعتبر التقادم في الدعوى المدنية من النظام العام، فلا تثيره المحكمة تلقائيا، وإنما يتعين على صاحب المصلحة التمسك به[78].

وإذا سقطت الدعوى العمومية بعد إقامتها وقبل وفاة المتهم، بأحد أسباب السقوط، كالتقادم أو العفو أو نسخ القانون الجنائي أو بصدور مقرر اكتسب قوة الشيء المقضي به، فإن إجراءات الدعوى المدنية تواصل وحدها في مواجهة الموروث بعد موته، في

---

70 -قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)، صادر بتاريخ 68/4/4 تحت عدد 68/511 في الملف عدد 25223 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 4 ص 90 وما يليها، أورده: محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س، ص 36.

71 .قرار محكمة النقض، عدد 685 في الملف الجنحي عدد 18009/6/5/12، صادر بتاريخ 19/06/2013، نشرة قرارات محكمة النقض الغرفة الجنائية الجزء الرابع عشر، ص 130 وما يليها.. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س، ص 46.

72 .مادة 113 من ق.م.ج.

73 .المادة 14 من ق.م.ج.

74 .الفقرة الثانية من المادة 106 من ق.ل.ع، على سبيل المثال.

75 - تم تعديل المادة 106 أعلاه بالظهير رقم 1.60.196 المؤرخ في 27 جمادى الأولى 1380 الموافق 17 نونبر 1960، وبمقتضى القانون رقم 04.19 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.14 بتاريخ 2 جمادى الآخرة 1440 موافق 8 فبراير 2019، ج.ر عدد 6754 بتاريخ 15 جمادى الآخرة 1440 (21 فبراير 2019) ص 843. وتقرر "إن دعوى التعويض من جراء جريمة أو شبه جريمة تتقادم بمضي خمس سنوات، باستثناء دعوى التعويض من جراء الأضرار الناجمة عن انفجار الألغام فإنها تتقادم بمضي خمس عشرة سنة، وتبتدئ الآجال المذكورة من الوقت الذي بلغ فيه إلى علم الفريق المتضرر الضرر ومن هو المسؤول عنه. وتتقادم في جميع الأحوال بمضي عشرين سنة تبتدئ من وقت حدوث الضرر"

76 .الفقرة الثانية من المادة 14 من ق.م.ج.

77 .الفصل 106 من ق.ل.ع.

78 .الفصل 372 من ق.ل.ع.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

شخص من يخلفه من الورثة بصفتهم مدعى عليهم، والذين يتعين إدخالهم في الدعوى[79].

المطلب الثاني. تقادم جرائم التعمير في القانون المقارن

تنقسم مواقف القوانين المقارنة بشأن التقادم في جرام التعمير إلى اتجاهين اثنين، الأول يقبل صراحة بتقادم جرائم التعمير (ثانيا), في حين يتبنى الاتجاه الثاني موقفا سلبيا من بعدم قبول تقادم جرائم التعمير (أولا).

الفقرة الأولى: الإتجاه القائل بتقادم جرائم التعمير

أولا. تقادم جرائم التعمير في القانون الفرنسي

ينظم المشرع الفرنسي استخدام الأراضي في مجال التعمير لمجموعة من التدابير التي تتطلب في كثير من الأحيان الحصول على تراخيص قانونية (رخصة بناء، تصريح مسبق، رخصة إصلاح، رخصة تجزئة، رخصة هدم), والتي يستوجب القانون الالتزام بها التزاما تاما، وكل قيام بأشغال دون رخصة أو في مخالفة لمقتضيات الرخصة المسلمة يدخل في زمرة جرائم التعمير، **التي تنظمها المواد من L.480-1 إلى L.480-1 و L.610-1 من مدونة التعمير الفرنسية**، عبر تبني تقنية التجريم بالإحالة[80], حيث عاقب من خلالها على كل الانتهاكات المتعلقة بالتراخيص الإدارية (البناء بدون رخصة بناء، كعدم تقديم التصريح ببدء الأشغال، مخالفة الرخصة أو التصاميم), والقواعد الموضوعية العامة (كعدم احترام تصميم النمو باستعمال مخالف لتخصيص العقار...), واعتبر أن هذه تدخل في قضايا الجنح، التي تسقط بالتقادم بعد انقضاء مدة ست سنوات كاملة من تاريخ ارتكاب الجريمة[81], تحتسب ايتداءا من تاريخ انتهاء الأشغال وصلاحية البناية للاستعمال، والذي يعتبر أمرا واقعا يرجع تحديده لقضاة الموضوع[82], وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي الفرنسي، بجميع درجاته، وحسمته محكمة النقض بصفة قطعية لا رجعة فيها[83].

وتجد الإشارة **إلى أن المشرع الفرنسي عمل مراجعة سياسته الجنائية بخصوص جرائم التعمير، حيث على تشديد العقوبات وتمديد مدة التقادم في مخالفات التعمير المتمثلة في البناء غير المرخص وعدم مطابقة البناء للتراخيص والشروط المطلوبة قانونا من ثلاث إلى ست سنوات من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للدعوى العمومية**[84], فلا يجوز بعد انقضاء هذه المدة فرض غرامة أو تنفيذ هدم جنائي، رغم إقرار المشرع ببقاء البناء مخالفا للقانون، وذلك بموجب القانون رقم 242-2017 الصادر في 27 فبراير 2017, والذي كان له تأثير مباشر على قانون التعمير، حيث نص أنه اعتبارا من فاتح مارس 2017، يتم تمديد فترة التقادم في قضايا الجنح من ثلاث سنوات إلى ست سنوات[85], مما يستنتج معه أن المواد من L.480-1 إلى L.480-16 من مدونة ا لتعمير الفرنسية المنظمة لمخالفات التعمير التي يعتبرها المشرع الفرنسي جنحا بشكل حصري.

---

79 - المادة 12 من ق.م.ج.

80 - Margaux Parisot et Marlène Joubier, les infractions pénales en droit de l'urbanisme, revue Zepros n° 14, Novembre/Décembre 2019, p 51. https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2019/12/Infractions-p%C3%A9nales-urbanisme.pdf.

81 - article 8 du code français de procédure pénale.

82 - Cass. crim. 23 juill.1973, Bull. Crim. 1973 n°338, JCP G 1973, IV, 335. Et - Cass. crim. 27 mai 2014 n°13-80.574, Juris-Data n°2014-011391. Voir également: T. Fossier, J. Cl. Adm. Fasc 536, Permis de construire – contentieux judiciaire n°36 à 38. Cités par: - Pierre Gagnoud, Prescription de l'action publique des délits d'urbanisme: entre droit commun et spécificités jurisprudentielles, publié sur: https://www.village-justice.com/articles/prescription-action-publique-des-delits-urbanisme-entre-droit-commun,37539.html.

83 - Pierre Gagnoud, Prescription de l'action publique des délits d'urbanisme: entre droit commun et spécificités jurisprudentielles, op.cit.

84 - Pierre Gagnoud، Prescription de l'Action Publique des Délits d'Urbanisme: Entre Droit Commun Eet Spécificités Jurisprudentielles, precité.

85 - Kalflèche Grégory, Droit de l'urbanisme, Revue Juridique de l'Environnement, n°4, année 2017, p 781. https://doi.org/10.3406/rjenv.2017.7174.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

غير أن الفقه الفرنسي يثير بقوة صعوبة احتساب مدة التقادم في قانون التعمير، والتي تكمن في تحديد تاريخ بدء سريان التقادم[86]، وتختلف الآراء بشأنها بين تاريخ ارتكاب الفعل المخالف لأول مرة وتاريخ ارتكاب أخر عنصر من ماديات الجريمة، لكن الاجتهاد القضائي حسم هذا الخلاف، باعتبار طبيعة جرائم التعمير مستمرة، لا يبدأ سريان التقادم فيها إلا من تاريخ انتهاء الأشغال المخالفة[87]، والتي لا تكون فيها الأشغال مكتملة إلا عندما تكون المنشآت المخالفة جاهزة للاستعمال للغرض المقصود منها[88].

وتتمثل أهم النقاط المفتاحية المتعلقة بالتقادم في قانون التعمير الفرنسي، قيامه منذ قانون 16 فبراير 2017 بتحديد التقادم الجنائي لجرائم التعمير في ست سنوات يتم احتسابها ابتداء من تاريخ انتهاء أشغال البناء بالكامل، والذي يتم تحديد انطلاقا من تاريخ انتهاء الأشغال وجاهزية المبنى للاستخدام[89]، والتي اعتبرها المشرع الفرنسي جرائم فورية يتم احتساب التقادم فيها ابتداء من تاريخ اكتمال الأشغال وجاهزية البناء للاستعمال، في حين اعتبر أن التغييرات التي تطرأ على استخدام الأراضي أو تغيير استخدامها دون ترخيص جرائم مستمرة لا يسري سريان التقادم فيها إلا ابتداء من تاريخ انتهاء الاستخدام غير القانوني[90]، ويرسخ القانون الفرنسي أن مجرد تحرير محضر المخالفة يؤدي لانقطاع أمد التقادم.

إضافة للتقادم الجنائي لجرائم التعمير عمل المشرع الفرنسي على تقرير بعض الأحكام القانونية التي من شأنها التخفيف من خطورة انقضاء مدة التقادم خلال مدة قصيرة، عبر تقرير مدة أطول بالنسبة للتقادم الإداري بشأن مخالفات التعمير في المادة L421-9 من مدونة التعمير الفرنسية والتي تصل مدتها 10 سنوات، طبقا لشروط معينة، فحتى لو سقطت جريمة التعمير بالتقادم، فإن ذلك لا يضفي الشرعية تلقائيا على الأشغال أو التعديلات غير المرخصة إداريا، الشيء الذي يجعل البناية المخالفة موجودة فعليا، لكنها تبقى غير معترف به قانونيا، وهو ما يؤدي لأثار قانونية تسبب صعوبات وتعقيدات في حال تقديم طلب ترخيص لاحقا لإجراء أشغال عليها، فرغم تعذر إدانة مرتكب الجريمة بالهدم لتقادم الجريمة، فإنه يصعب عليه تسوية وضعية البناية خلال الفترة الفاصلة بين انتهاء فترة التقادم الجنائي لجريمة التعمير المحددة في ست سنوات وفترة التقادم الإداري للمخالفة، المحددة في عشر سنوات، وهو ما استقر عليه الاجتهاد القضائي الفرنسي، الذي يستوجب ضرورة تسوية الوضعية القانونية للبنايات المخالفة قبل الترخيص بأشغال جديدة عليها، كما أقر بأن الأشغال غير القانونية المنجزة على عقار معين لا تصبح قانونية ولو انقضت فترة التقادم الجنائي، وكل أشغال جديدة على العقار تستوجب تسوية الوضعية القانونية للعقار المخالف ككل[91]، فلا يمكن مقاضاة مرتكب المخالفة بعد ست سنوات، لكن الوضع الإداري يبقى غير نظامي، مما يحد من إمكانية القيام بأشغال مستقبلية في المبنى. أما بالنسبة للدعوى المدنية فإن تحريكها يبقى قائما لمدة تصل إلى عشر سنوات بعد انتهاء الأشغال المخالفة[92].

وتجدر الإشارة لكون المشرع الفرنسي كان يحدد مدة تقادم جرائم التعمير في ثلاث سنوات، قبل أن يتدخل بموجب قانون صادر في

---

86 - Margaux Parisot et Marlène Joubier, les infractions pénales en droit de l'urbanisme, revue Zepros n° 14, Novembre/Décembre 2019, p 51.

87 - C. Cass, Crim, Déc. n° 05-81.731,21 novembre 2006,. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007607907.

88 - C. Cas. Crim, Déc. n° 13-84.199 du 27 mai 2014. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029014623.

89 - Victor de Chanville, La prescription administrative des travaux réalisés sans autorisation et l'article L421-9 du code de l'urbanisme, article électronique sur https://www.village-justice.com, visité le 26/01/2026.

90 - Pierre Gagnoud، Prescription de l'Action Publique des Délits d'Urbanisme: Entre Droit Commun Eet Spécificités Jurisprudentielles, precité.

91 - C.E a, un arrêt n° 442182du 6 octobre 2021, publié au recueil Lebon. https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/analyse/2021-10-06/442182.

92 - l'article L421-8. Du Code français de l'Urbanisme annonce que "L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux". Voir dans ce sens: - Luc Sans, Guide de l'action civile des communes en droit de l'urbanisme. Publié sur: https://www.village-justice.com/articles/guide-action-civile-des-communes-droit-urbanisme,54219.html.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

27 فبراير 2017 الذي عمل على رفع مدة التقادم في هذه المادة من ثلاث سنوات[93] إلى ست سنوات، بحيث أن الادارة لا يمكنها أن تتخذ أي إجراء مرتبط بالزجر الإداري في نطاق التعمير ضد بناية انتهت بها الأشغال بعد فوات مدة الست سنوات[94]، حيث أقرت لمحكمة النقض قاعدة مفادها تحصن البناء بمجرد فوات مدة التقادم ضد كل متابعة إدارية أو هدم إداري[95]، لذا فرفع المشرع الفرنسي لمدة التقادم في مخالفات البناء من ثلاث إلى ست سنوات يعتبر تشددا في السياسة الجنائية في مجال قانون التعمير. ولتجاوز التناقضات المرتبطة بتاريخ بداية احتساب التقادم، تدخل الاجتهاد القضائي الفرنسي للحسم في تاريخ بداية احتساب التقادم معتبر إياها تبدأ من التاريخ الذي يصبح فيه البناء جاهزا للاستعمال للغرض المخصص له[96]، والتي ترتبط عناصرها بوقائع مادية تخرج عن نطاق رقابة محكمة النقض[97].

ويرى الفقه الفرنسي أن جرائم البناء غير القانوني تفلت من التصنيفات التقليدية، فهي ليست جرائم وقتية حقيقية لكون الأفعال المادية لارتكابها تستمر في الزمن مادامت الأشغال قائمة والبناء لم يكتمل بصفة نهائية بشكل يجعله قابلا للاستعمال، وليست كذلك جرائم مستمرة حقيقية، حيث أن نقطة بداية احتساب التقادم لا يتم تأجيلها إلى حين وضع حد أو تسوية الوضعية المخالفة وغير المشروعة[98]، فجرائم التعمير تختلف عن الجرائم التي تشكل تعديا مستمرا للقانون، وعليه يعتبرها جريمة مؤقتة تمتد آثارها في الزمن كما أكدت محكمة النقض الفرنسية ذلك في عدة مناسبات[99]، رغم عدم استقرار الاجتهاد القضائي عليه، وهو نفس الاتجاه الذي أيده الفقه الجزائري الذي يرجح تقادم في جرائم التعمير.

ثانيا. تقادم جرائم التعمير في القانون البلجيكي

لقد تبنى المشرع البلجيكي موقفا مشابها للموقف الفرنسي، اعتبر من خلاله أن القيام بأشغال بناء دون ترخيص أو دون الالتزام بشروط الترخيص الممنوح يعتبر جريمة يعاقب عليه بغرامة و/أو السجن لمدة لا تقل عن عشر سنوات ما لم تنقضي مدة التقادم، والتي تتوزع بين ثلاث مدد تقادم مختلفة، تتوزع بين مدة التقادم الجنائي وهي الفترة التي يمكن خلالها تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف أمام المحكمة الجنائية لمخالفة لوائح البناء، ثم مدة التقادم المدني، المتمثلة في المدة المحددة التي يجوز خلالها للبلدية أو أي جهة أخرى رفع دعوى أمام المحكمة المدنية للمطالبة بتعويض عن الأضرار الناجمة عن أعمال البناء

93 . **Cour Cass. Crim décision n° 92-82.374, du 27 octobre 1993, Publié au bull. crim n° 320 déclare que lorsque le délai (à cette époque triennal) est expiré، le propriétaire ne serait être inquiété du chefs de ses travaux construits de façon illicite. Une démolition sous astreinte ne peut être ordonnée. Cité par Thierry Fossier et Jaque-Henri Robert، Droit Répressif de l'Urbanisme، 2eme édition Economica، pars 2020، p 190. Disponible aussi sur : https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007064456.**

94 . ibid.

95 . C.E، 4 / 1 SSR، du 9 mai 1979، 08864، cité par : Thierry Fossier et Jaque-Henri Robert، Droit Répressif de l'Urbanisme، op. cit، m.p. Disponible aussi sur internet : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000007687040.

96 . C. Cass، Ch Crim، déc. du 19 janvier 1982، Inédit، cité par Thierry Fossier et Jaque-Henri Robert، Droit Répressif de l'Urbanisme، op.cit.، p 191. Disponible sur https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007518668.

97 . Thierry Fossier et Jaque-Henri Robert، Droit Répressif de l'Urbanisme، op.cit.، p191. C.Cass، Ch Crim، déc. du 19 janvier 1982، précité. Voir dans ces sens Disponible sur https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007518668.

98 . Pierre Gagnoud، Prescription de l'Action Publique des Délits d'Urbanisme: Entre Droit Commun Eet Spécificités Jurisprudentielles, article électronique disponible sur le site village de la justice. Visité le 22/09/2023 à 23 :46. https://www.village-justice.com/articles/prescription-action-publique-des-delits-urbanisme-entre-droit-commun،37539.html.

99 . Cass. crim. 23 juill. 1973، Bull. Crim. 1973 n°338، JCP G 1973، IV، 335 ; Cass. crim. 17 juill. 1974، Gaz. Pal. 1974، 2، somm. p. 247 ; Cass. crim. 17 mai 1976 JCP 1976، IV، 163 ; Cass. crim. 19 janv. 1982 RD imm. 1982 p. 441 comm. Roujou de Boubée ; Cass. crim. 19 mai 1992 Dr. Adm. 1992، comm. 447، Cass. Crim ; 20 mai 1992، JCP G 1992، IV، n° 2768 ; Cass. crim 18 déc. 2012 n°12-80.418 juris-data 2012-032433 ; Cass. crim. 27 mai 2014 n°13-80.574. cités tous par: Pierre Gagnoud، Prescription de l'Action Publique des Délits d'Urbanisme: Entre Droit Commun et Spécificités Jurisprudentielles، op.cit.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

المخالف، ثم أخيرا، مدة التقادم الإداري التي يمكن للبلدية خلالها الامتناع عن منح أي ترخيص بالبناء أو الأشغال في مبنى قائم بشكل غير قانوني، استنادا لعدم وجود ترخيص بناء أو عدم الالتزام بشروط الترخيص الممنوح[100]، كما عمل المشرع البلجيكي على تبسيط مقتضيات نظام التقادم في مجال جرائم التعمير بموجب قانون 9 أبريل 2024، بحيث أصبحت مدة التقادم في الدعاوى المتعلقة بمخالفات محددة في عشر سنوات، تحتسب ابتداء من يوم ارتكاب المخالفة الحالية أو يوم توقف المخالفة المستمرة، ويتوقف سريان مدة التقادم في الدعاوى المتعلقة بمخالفات التعمير من تاريخ تحريك الدعوى العمومية أمام المحكمة، وذلك خلافا للمقتضيات الملغاة التي كانت تعرف تداخلا والتباسا في مدة تقادم جرائم التعمير، فقبل دخول قانون المسطرة الجنائية الجديد ببلجيكا، الصادر في 9 أبريل 2024، والذي دخل حيز النفاذ في 28 أبريل من نفس السنة، والذي تنص المادة 21 من الباب التمهيدي على أن "الدعوى العامة تسقط بالتقادم من تاريخ ارتكاب الجريمة، وبعد خمس سنوات إذا كانت جنحة".

وقد كانت الدعوى العمومية المتعلقة بجريمة التعمير تخضع في القانون البلجيكي لتقادم مدته خمس سنوات، تحتسب ابتداء من يوم ارتكاب الجريمة الفورية أو يوم انتهاء الجريمة في الجنحة المستمرة الذي يدخل ضمن مدة التقادم، وكان من الضروري الرجوع إلى يوم صدور الحكم البات والنهائي في الدعوى العمومية، للتحقق من انقضاء مدة التقادم، حيث لم يكن كافيا رفع الدعوى العمومية أمام القاضي الجنائي في الوقت المناسب فقط، بل كان من الضروري أيضا أن يحكم فيها نهائيا قبل انصرام مدة التقادم التي تبلغ خمس سنوات والتي تم فهمها على هذا النحو، كما كان من الضروري مراعاة احتساب فترة جديدة لتقادم الدعوى العمومية مدتها 5 سنوات، إثر أي إجراء للتحقيق أو المتابعة الذي يقطع مدة التقادم الأصلية، شريطة التأكد وتحديد ماهية إجراء للتحقيق أو المتابعة، وهو أمر لم يكن يسيرا، مما كان يؤدي في نهاية المطاف لمضاعفة مدة التقادم من خمس سنوات إلى حوالي عشر سنوات، عندما يتعلق الأمر بإجراء متعلق بإحالة القضية على المحكمة المختصة قبل انقضاء مدة التقادم بيوم واحد على سبيل المثال[101].

الفقرة الثانية: الأنظمة التي لا تتبنى تقادم جرائم التعمير

في إطار التوجهات الكبرى للتشريعات المقارنة بشأن تقادم جرائم التعمير، وخلافا لموقف المشرعين الفرنسي والبلجيكي، الذين يقران بتقادم جرائم التعمير، يأتي تكريس عدم تقادم مخالفات التعمير في الأنظمة القانونية للدول النامية، في إطار سعي الحكومات لفرض احترام الحقوق والمصالح العامة وتجاوز إكراه الأمر الواقع الذي يهدف المخالفون لتحقيقه، عبر نهج عدم الاعتراف بتقادم جرائم التعمير، وعلى رأسها النموذج المصري (أولا) واليمني (ثانيا).

أولا. تقادم جرائم التعمير في القانون المصري

في إطار بحثه المستمر لوضع حد للتعديات العمرانية العشوائية، لم يتطرق المشرع المصري بشكل صريح عن التقادم في جرائم التعمير، هذا الموقف أدى بالاجتهاد القضائي للعمل على التوفيق بين الرأي القائل بتقادم جرائم التعمير والرأي الذي يرفض ذلك، من خلال الاقرار بتقادم الشق الجنائي دون الشق الإداري للجرائم الإدارية[102]، حيث استقر القضاء المصري على أن

100 - L'article D.VII.12 du CoDT belge prévoit comme peines en cas d'infraction d'urbanisme: l'emprisonnement de huit jours à trois mois (ou quinze jours à six mois pour les professionnels de l'immobilier)et/ou une amende de 100 à 50.000 euros (2.000 à 100.000 euros pour les professionnels de l'immobilier). Suivant les articles 7 et suivants du Code pénal, l'emprisonnement de 8 jours à 5 ans et l'amende de plus de 26 euros (si elle n'est pas accessoire d'une peine criminelle, ce qui est le cas ici car l'amende est prévue comme une alternative ou une peine supplémentaire) sont des peines correctionnelles. Suivant l'article 1er du Code pénal, "l'infraction que les lois punissent d'une peine correctionnelle est un délit". Voir dans ce sens: - Michel Delnoy, Les actes et travaux infractionnels qui bénéficient de la prescription de l'action publique, Revue pratique de l'immobilier, n° 1/2024, p 59.

101 - Michel Delnoy, Les actes et travaux infractionnels qui bénéficient de la prescription de l'action publique, op.cit, n° 1/2024, p 59.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

مخالفات البناء تعد من المخالفات المستمرة التي لا تخضع للتقادم مهما طال الزمن[103].

وقد رتبت المحكمة الإدارية العليا بمصر على تكريس عدم تقادم مخالفات البناء نتيجة أساسية مفادها أن حق الإدارة في استخلاص عقوبة الغرامة المترتبة على التسوية لا يسقط مهما طال الزمن[104]، ويرجع الفقه المصري السبب الأساسي لتبني التوجه القائم على عدم تقادم قرارات الإدارة في مخالفات التعمير والبناء بما فيها الإزالة والهدم وباقي الإجراءات الزجرية واستمرارها في الوجود ووجوب التنفيذ ما لم يتم إلغاؤها أو تنفذيها، رغبة المشرع المصري والسياسة الجنائية في وضع حد للتعديات الكثيرة على الأراضي الزراعية والارتفاقات العمومية أمام الطلب اللامحدود على السكن وعجز الإدارة عن مواكبة هذه التعديات بالسرعة المطلوبة، مما جعل مخالفات البناء والتعمير تشغل الحيز الأكبر للقضايا داخل المحاكم رغم تشديد عقوبة الحبس ورفع حديها الأدنى والأقصى ورفع مبلغ الغرامة[105]، أكثر من مرة على المخالفين في قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008, كما عمل على ترقية بعض الجرائم في ميدان التعمير لمصاف الجنايات، خصوصا في حالة الغش في مواد البناء والتواطؤ في مجال مراقبة جودة البناء واحترامه لمعايير السلامة[106].

وقد أدى التضخم القضائي لجرائم التعمير في المحاكم المصرية بالمشرع تبني قانون التصالح بشأن جرائم التعمير[107]، كما دفع بالقضاء للقول بأن الوقت مهما طال ليس سببا مجردا للاحتجاج به على عدم صلاحية قرارات إدارة التعمير للتنفيذ، بل لابد من إجراء يقضي بإلغاء قرار الهدم أو الإزالة أو جعلها غير قابلة للتنفيذ، والذي لا يمكن أن يتم إلا بحكم قضائي، وكل تمسك بمرور الوقت فقط دون صدور حكم قضائي يقضي بإلغاء قرار الهدم أو الإزالة، فلا يمكن اعتباره سندا لعدم تنفيذ هذا القرار، وهو ما دفع جانبا من الفقه المصري للقول بعدم تقادم مخالفات التعمير و البناء لكونها متعلقة بجرائم مستمرة ولا يمكن الدفع بانقضاء الدعوى العمومية بالتقادم في مخالفات ضوابط وقواعد التعمير.

وسبق للمحكمة الإدارية العليا أن قضت بأن توصيل المرافق إلى العقارات المقامة دون ترخيص أو التي توجد بها أعمال مخالفة، لا يعني منح الترخيص الضمني لهذه العقارات، أو التجاوز عما شابها من مخالفات، ولا يحول ذلك دون تدخل الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار إزالتها أو تصحيح أعمال المخالفة[108].

وتتمثل أهمية هذا الرأي في كونه اجتهادا قضائيا حديثا صادرا عن المحكمة الإدارية العليا بمصر، يقضي بأن جرائم البناء "تعد من قبل المخالفات المستمرة وليست من المخالفات الوقتية" وبالتالي استثنتها من دائرة التقادم، كما تتمثل أهميته في كونه صادر

---

102 ـ علاء رضوان، حديث الساعة. لماذا لا تسقط مخالفات البناء بالتقادم؟ مقال إلكتروني منشور على جريدة اليوم السابع المصرية. تاريخ الاطلاع 23/09/2023. https://www.youm7.com.

103 - المحكمة الإدارية العليا بمصر, حكم رقم 125 في الطعن 365 لسنة 1985، مجموعة المبادئ لسنة 1985، ص307، وحكم رقم 74 في الطعن 2164 لسنة 1990 ، مجموعة المبادئ لسنة 1990، ص793.

104 - حكم المحكمة الإدارية العليا رقم 214 في الطعن 47 لسنة 1989، مجموعة المبادئ لسنة 1989، ص 434.

105 - علاء رضوان, حديث الساعة.. لماذا لا تسقط مخالفات البناء بالتقادم؟.. المشرع اعتبر السقوط للشق الجنائى فقط دون الإدارى.. والقرار الإدارى يظل قائمًا وواجب التنفيذ ما لم يلغ أو ينفذ.. وقانونى يوضح لماذا القانون أصلح للمتهم' مقال غلكتروني, جريدة اليوم السابع, تاريخ النشر 31 يوليوز 2020.

106 - حامد الشريف، جنايات المباني، منشأة المعارف الطبعة الأولى, الإسكندرية 1995, ص 8.

107 - أدخل المشرع المصري تعديلا على المادة الأولى من القانون رقم 17 لسنة 2019 بموجب القانون رقم 1 لسنة 2020، والذي أجاز التصالح وتقنين الأوضاع على المخالفات المرتكبة قبل صدور قانون البناء رقم 119 لسنة 2008، مما يدل بوضوح على أن إرادة المشرع اتجهت إلى توسيع نطاق التصالح ليشمل جميع المخالفات القابلة للتسوية، بغض النظر عن تاريخ ارتكابها. انظر: أحمد عبد الهادى, مبدأ قضائي يهمك.. مخالفات البناء لا تسقط بالتقادم.. والإزالة في أي وقت, مقال إلكتروني, جريدة اليوم السابع, تاريخ النشر 30 مارس 2025.

108 - حكم المحكمة الإدارية العليا الصادر في الطعن رقم 2058 لسنة 40 قضائية عليا، الصادر بجلسة 26 مارس 2000. أورده: - علاء رضوان, اص بمخالفات البناء.. دائرة توحيد المبادىء بالمحكمة الإدارية العليا: مخالفات البناء تُعد من قبل المخالفات المستمرة وليست من المخالفات الوقتية.. والحيثيات تؤكد: ولا يسرى عليها التقادم لانها تتعلق بالنظام العام, مقال إلكتروني, جريدة برلماني, تاريخ النشر الخميس 30 يناير 2025. https://www.parlmany.com

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

عن دائرة توحيد المبادئ بالمحكمة الإدارية العليا بمجلس الدولة وذلك بالعدول عن مبدأ وإقرار أخر حول مخالفات البناء[109]، حيث تم التخلي والعدول عن المبدأ القضائي لتقادم جرائم التعمير، لصالح مبدأ عدم تقادمها[110]، كما يعكس توجها قضائيا جديدا نحو التشدد في المخالفات العمرانية، ويمنح الجهات التنفيذية سلطة مستمرة في التصدي للتجاوزات، بما يهدف إلى تحقيق الانضباط العمراني والحفاظ على حقوق الدولة والمجتمع[111].

ثانيا. تقادم جرائم التعمير في القانون اليمني

ينص المشرع اليمني في المادة 12 من اللائحة التنفيذية بشأن الأحكام العامة لقانون المخالفات[112]، أنه "باستثناء مخالفات البناء ينقضي الاتهام بوفاة المخالف أو بمضي سنة على وقوع المخالفة دون اتخاذ إجراء فيها ولا يجوز أن تطول هذه المدة لأكثر من نصفها إذا وجدت اسباب توقف الإجراء وتقطع المدة"، بما يفيد من الناحية المبدئية أن مخالفات التعمير مستثناة بصريح النص من الخضوع لمبدأ التقادم، ويرى جانب من الفقه أن هذا النص لا يفيد الاستثناء القطعي، لكننه يرى أن في الفقه اليمني أن احتساب أمد التقادم في مخالفات التعمير لا يبدأ إلا من تاريخ انتهاء المخالفة في الحالات التي تشكل فيها المخالفة تعديا على حق عام[113].

وفي هذا الإطار أصدت الدائرة الجزائية في جلستها المنعقدة بتاريخ 11/12/2012م في الطعن الجزائي رقم 46138، حكم تتلخص وقائعه في اتهام نيابة المخالفات لأحد الأشخاص بمخالفته للترخيص الممنوح له المحدد للمساحة المسموح بها، بتجاوز المساحة المسموح بها في الترخيص على حساب مساحة من المرافق العامة، وقام المخالف بالدفع أمام المحكمة الابتدائية بتقادم المخالفة لمضي أربع سنوات من تاريخ وقوعها بناء على القواعد العامة للتقادم لتجاوز الاتهام، غير أن المحكمة الابتدائية قضت بإدانته وتغريمه لفائدة الخزينة العامة مع إلزامه بإزالة المخالفة على نفقته، بناء على أن الدفع بانقضاء الحق في تحريك الدعوى الجزائية بالتقادم لعدم تحريك الاتهام إلا بعد مضي أربع سنوات من تاريخ قيام المخالف بالبناء في حمى الشارع استنادا على المادة 7 من قانون الأحكام العامة للمخالفات[114]، وبالنظر إلى طبيعة المخالفة موضوع قرار النيابة المتمثلة في إقامة جزء من البناء في حمى الشارع العام، فقد اعتبرت المحكمة أن هذه المخالفة من المخالفات المستمرة، التي تعتبر واقعة في كل لحظة وتبقى ممتدة في الزمن، ما دامت قائمة على حالها ولم تتم إزالتها، معتبرة أن مدة التقادم بالنسبة لهذه المخالفة التي شملها قرار الاتهام لم تبدأ بعد، فبدء احتساب مدة التقادم بشأنها لا يبتدأ إلا انطلاقا من اليوم الأول لإزالة المخالفة، مما يجعل الدفع غير مؤسس

---

109 - المحكمة الإدارية العليا بمصر, الطعن المقيد برقم 98064 لسنة 69 قضائية عليا, الصادر بتاريخ 24 يونيو 2024.

110 - وجاء في حيثيات الحكم أن التعديل الذي أدخله المشرع على المادة الأولى من القانون رقم 17 لسنة 2019 بموجب القانون رقم 1 لسنة 2020، والذي أجاز التصالح وتقنين الأوضاع على المخالفات التي ارتكبت قبل صدور قانون البناء الحالي رقم 119 لسنة 2008، يدل بوضوح على أن إرادة المشرع اتجهت إلى توسيع نطاق التصالح ليشمل جميع المخالفات القابلة للتسوية، بغض النظر عن تاريخ ارتكابها. وأوضحت المحكمة أن مخالفة قوانين البناء تعد من المخالفات المستمرة، أي أنها تظل قائمة حتى بعد مرور سنوات طويلة على وقوعها، مما يمنح الجهات الإدارية الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المخالفين في أي وقت. وأكدت المحكمة أن حق جهة الإدارة في إزالة المخالفات أو تصحيحها هو حق لا يسقط بالتقادم، باعتباره من الحقوق المتعلقة بالنظام العام، حتى وإن مضت أكثر من خمس عشرة سنة على ارتكاب المخالفة.

كما أشارت المحكمة إلى أن القانون المدني ينص على سقوط بعض الحقوق بمرور الزمن، إلا أن ذلك لا ينطبق على مخالفات البناء، حيث إن الجهة الإدارية تظل مسؤولة عن تطبيق القانون وإزالة المخالفات متى اكتُشفت، وأضافت أن مرور الوقت قد يمنع توقيع العقوبات الجنائية على المخالفين، لكنه لا يمنع الجهة الإدارية من تنفيذ مسئوليتها في تصحيح الأوضاع المخالفة.

111 - أحمد عبد الهادي, مبدأ قضائي يهمك.. مخالفات البناء لا تسقط بالتقادم.. والإزالة في أي وقت, جريدة اليوم السابع المصرية. https://www.youm7.com

112 - اللائحة التنفيذية بشأن الأحكام العامة لقانون المخالفات رقم 17 لسنة 1994 لجمهورية اليمن, الصادرة بقرار جمهوري رقم 41 لسنة 2010.

113 - عبد المؤمن شجاع الدين, مخالفات البناء لا تتقادم, مقال إلكتروني, جريدة الثورة بتاريخ 16 يناير 2026. https://althawrah.ye.

114 - تنص المادة 7 من قانون الأحكام العامة للمخالفات اليمني الصادر بقرار جمهوري بالقانون رقم(17) لسنة 1994, بشأن الأحكام العامة للمخالفات أنه: "ينقضي الاتهام بوفاة المخالف أو بمضي سنة على وقوع المخالفة دون اتخاذ إجراء فيها ولا يجوز أن تطول هذه المدة لأكثر من نصفها إذا وجدت أسباب توقف الإجراء وتقطع المدة".

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

قانونا، كما بنت المحكمة موقفها على استثناء المشرع لمخالفات البناء من قاعدة سقوط الدعوى بالتقادم[115]، الأمر الذي استوجب رفض المحكمة للدفع بالتقادم، والذي قام المتهم باستئنافه، لتؤيد الشعبة الجزائية الحكم الابتدائي لنفس الأسباب الواردة في الحكم الابتدائي، ويطعن المتهم فيه بالنقض، حيث قامت الدائرة الجزائية بالمحكمة العليا بإقرار الحكم الاستئنافي، معللة موقفها بأنه "أما من حيث الموضوع فإن الطاعن قد نعى على الحكم المطعون فيه بأنه قد خالف القانون حينما لم يفصل في دفعه بعدم قبول الدعوى الجزائية للتقادم، والدائرة تجد أن هذا النعي مردود عليه بما هو ثابت في أسباب الحكم المطعون فيه التي استندت إلى نصوص صريحة بأن مخالفات البناء لا تحتسب مدة التقادم بالنسبة لها إلا من وقت إزالة المخالفات لأن هذه المخالفات مستمرة على النحو المبين في الحكمين الابتدائي والاستئنافي، ولذلك فإن الشعبة الجزائية قد فصلت في الدفع الذي اثاره الطاعن وبنت حكمها على أسباب سائغة تكفي لحمل الحكم عليها، الامر الذي يتعين معه الحكم برفض الطعن[116]"، حيث كرست المحكمة العليا أن مخالفات البناء مستمرة لا تتقادم إلا من وقت إزالتها، لكون الوجود المستمر للمخالفة على أرض الواقع وتكرار وقوعها واستمرار تعطيلها الكلي أو الجزئي لمنافع الأماكن العامة، و اعتبر الأستاذ بكلية الشريعة والقانون بصنعاء عبد المؤمن شجاع الدين، أنه اجتهاد صائب يناسب طبيعة مخالفات البناء وخطورتها والآثار الخطيرة المترتبة على تطبيق أحكام التقادم على مخالفات البناء[117].

وتطرح هذه الحالة نفس وضعية النزاع القائم بين القواعد العامة والقواعد الخاصة، وأولوية كل فئة في التطبيق، حيث يقرر قانون الأحكام العامة للمخالفات في اليمن بصفة عامة وبصرف النظر عن نوع المخالفة أن المتابعة تنقضي بوفاة المخالف أو بمضي سنة على وقوع المخالفة دون اتخاذ إجراء فيها ولا يجوز أن تطول هذه المدة لأكثر من نصفها، إذا وجدت اسباب توقف الإجراء وتقطع المدة، بما يفيد أن التقادم حكم عام ينطبق على كل المخالفات، في حين تقرر المادة 12 من اللائحة التنفيذية لقانون المخالفات استثناء صريح لمخالفات البناء من أحكام التقادم، عندما تشكل مخالفات البناء استيلاء على اجزاء ومساحات من الأرصفة والشوارع والساحات والحدائق والأماكن العامة المخصصة للنفع العام، التي ينجم عنها تعطيل كلي أو جزئي، دائم ومستمر لمنافع الشوارع والحدائق والأماكن العامة وتعطيل مصالح وحقوق المجتمع كله على هذه المرافق، مما يجعل قبول تقادمها يؤدي لتشجيع المخالفين على زيادة الاعتداءات على الشوارع والأماكن والمرافق العامة، وهو أمر غير مقبول شرعا وقانونا. دون أن يمنع هذا الموقف من قبول التقادم عن مخالفات البناء بشكل كلي عندما لا تتضمن هذه المخاطر، ويؤسس لكون مخالفات البناء مستمرة لا تتقادم إلا من وقت إزالتها، ارتباطا بالقانون اليمني لأراضي وعقارات الدولة الذي يعاقب على الاستيلاء على أراضي وعقارات الدولة والمرافق والاماكن العامة[118]، وهي جريمة لا تتقادم بنص هذا القانون[119].

وقد سار المشرع السوري بدوره على الرأي الذي لا يقر بالتقادم في مجال قانون التعمير[120].

---

115 - تنص المادة 12 من اللائحة التنفيذية بشأن الأحكام العامة لقانون المخالفات رقم 17 لسنة 1994 لجمهورية اليمن, الصادرة بقرار جمهوري رقم 41 لسنة 2010 , أنه: "**باستثناء مخالفات البناء ينقضي الاتهام بوفاة المخالف أو بمضي سنة على وقوع المخالفة دون اتخاذ إجراء فيها ولا يجوز أن تطول هذه المدة لأكثر من نصفها إذا وجدت اسباب توقف الإجراء وتقطع المدة**".

116 - حكم الدائرة الجزائية جلسة 11/12/2012 في الطعن الجزائي رقم 46138 المحكمة العليا باليمن, أورده: - عبد المؤمن شجاع الدين, مخالفات البناء لا تتقادم, مقال إلكتروني, جريدة الثورة بتاريخ 16 يناير 2026, م.س.

117 - عبد المؤمن شجاع الدين, مخالفات البناء لا تتقادم, مقال إلكتروني, جريدة الثورة بتاريخ 16 يناير 2026, م.س.

118 - المادة 47 من قانون أراضي وعقارات الدولة, قرار جمهوري بالقانون رقم 21 لسنة 1995 بشأن أراضي وعقارات الدولة.

119 - تنص المادة 7 من قانون أراضي وعقارات الدولة, قرار جمهوري بالقانون رقم 21 لسنة 1995 بشأن أراضي وعقارات الدولة, أنه "**لا تسري على أراضي وعقارات الدولة أحكام التقادم حتى ولو لم تكن مقيدة في سجلات المصلحة أو السجل العقاري**".

120 . حيث قررت المحكمة الإدارية العليا بسوريا أن مخالفات البناء تعد من المخالفات المستمرة التي لا تخضع للتقادم مهما طال الزمن وذلك بموجب حكمها رقم 125 في الطعن 365 لسنة 1985، مجموعة المبادئ لسنة 1985، ص307، وحكمها رقم 74 في الطعن 2164 لسنة 1990، مجموعة المبادئ لسنة 1990، ص793، مكرسا أن

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

المبحث الثاني: حسم إشكالية تقادم جرائم التعمير في القانون المغربي

سبق معنا القول أنه خلافا للمشرعين الفرنسي والبلجيكي، الذين يكرسان تقادم جرائم التعمير صراحة، لم يعلن المشرع المغربي موقفه من التقادم صراحة في القانون 12.90 كما تم تعديله وتغيره بالقانون رقم 66.12 والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الذين لم يفردا أي مقتضى لتنظيم التقادم، ولم يتطرقا له نهائيا، ورغم أن الفقه المغربي لم يهتم كثيرا بهذه الإشكالية، باستثناء فئة محدودة دافعت عن مبدأ تقادم جرائم التعمير باعتبارها جنحا (ثانيا), كما سار على ذلك كل من الاستاذ سعيد الوردي بمناسبة تعليقه على قرار محكمة النقض عدد 1/566 الصادر بتاريخ 31/03/2016[121] (أولا), استنادا للقواعد العامة ل م.ق.ج و ق.م.ج، والتي أثبتنا سلفا استحالة وضع مخالفات التعمير في خانة من خانات التكييف الثلاث التي يقرها المشرع الجنائي، مما يحسم خصوصية مخالفات التعمير في رأينا، وينفي خضوعها للتقادم كنتيجة مباشرة للالتزام بمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات.

المطلب الأول: تقادم جرائم التعمير في القانون المغربي بين الأحكام العامة والأحكام الاستثنائية

في غياب أية إشارة للتقادم في القانون 12.90 وبناء على الأحكام العامة للتقادم المشار إليها أعلاه، يتعين التمييز بين شقين، الشق الجنائي والشق الإداري في مخالفات التعمير، نتناول في هذا المطلب الشق الأول المنطلق من فرضيتين لتحديد موقف المشرع المغربي من التقادم في جرائم التعمير، تنبني الفرضية الأولى على تكييف جرائم التعمير كمخالفات، أما الثانية فتنطلق من تكييف جرائم التعمير كجنح، قبل الانتقال لمدى انطباق هاتين الفرضيتين المبنيتين على القواعد العامة للتقادم على جرائم التعمير؟, والتي لم تسلم من انتقادات تهدم هذا التكييف (الفقرة الثانية), في حين نؤخر الشق الإداري المتعلق بالعقوبات الإدارية التي تقررها وتصدرها السلطات الإدارية المحلية للمبحث الثاني من هذه الدراسة.

الفقرة الأولى: علاقة جرائم التعمير بمخالفات وجنح الحق العام

تطرح علاقة مخالفات التعمير بالقواعد العامة للتكييف الذي يقررها المشرع الجنائي فرضيتين أساسيتين، اتجاه المخالفات في الفرضية الأولى (أولا), واتجاه الجنح في الفرضية الثانية (ثانيا).

أولا. الفرضية الأولى: مقارنة جرائم التعمير بالمخالفات

انطلاقا من عنونة القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء[122], الذي يصف جرائم التعمير بالمخالفات، يتعين مبدئيا أن تتقادم جرائم التعمير بانقضاء سنة من تاريخ اقتراف الجريمة التعميرية تماشيا مع القواعد العامة للتقادم المقررة في الفصل 5 من ق.م.ج[123], ما لم يقرر قانون خاص خلاف ذلك، وبالعودة لمقتضيات القانون 66.12, انطلاقا من عنونة القانون نفسها المشار إليها أعلاه، ومن الفصل الأول من الباب الراب المتعلق بمقتضيات زجرية والذي عنونه المشرع ب "المخالفات والبحث عنها ومعاينتها", بتأكيده صراحة أنه: "يعد ارتكاب الأفعال المبينة أدناه مخالفة للقانون الجاري به العمل في مجال التعمير..."[124], وتتمثل العقوبات المقررة للجرائم التعميرية في القانون 12.90 والتي يسميها ب "العقوبات الزجرية", في غرامة تتراوح بين 10.000 إلى 100.000 درهم اتجاه من باشر بناء أو شيده من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو

حق الإدارة في اقتضاء الغرامة المترتبة على التسوية لا يسقط مهما طال الزمن، حكم المحكمة الإدارية العليا رقم 214 في الطعن 47 لسنة 1989، مجموعة المبادئ لسنة 1989، ص 434، وردت هذه الاحكام في مقال إلكتروني بدون مؤلف بعنوان: خصوصية التقادم في القانون الإداري، منشور عل المنصة الرقمية للموسوعة القانونية المتخصصة، تاريخ الاطلاع 21/09/2023، الساعة 20:24. https://arab-ency.com.sy/law/

121 - سعيد الوردي, التقادم في مخالفات التعمير والبناء تعليق على قرار على قرار لمحكمة النقض, منشور على موقع مجلة مغرب القانون, بتاريخ 12 نونبر 2020. تاريخ الاطلاع 20/05/2026. https://maroclaw.com

122 -الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 موافق 25 أغسطس 2016, ج.ر 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 موافق 19 سبتمبر 2016، ص 6630.

123 .والتي تفيد بتقادم الدعوى العمومية بمرور سنة ميلادية كاملة تبتدئ من يوم ارتكاب المخالفة.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد، فإذا عاد المخالف إلى اقتراف نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لقوة الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر، ويعاقب بنفس الغرامة كل من أدخل تغييرات على بناء موجود من غير الحصول على رخصة البناء[125].

بالرجوع للعقوبات المقررة قانونا للمخالفات والتي يسميها المشرع الجنائي "العقوبات الضبطية الأصلية"، المتمثلة في الاعتقال لمدة تقل عن شهر، والغرامة من 30 درهم إلى 1200 درهم[126]، دون أن تنزل الغرامة عن الحد الأدنى لعقوبة المخالفات المقررة في هذا القانون في حالة تفريد العقوبة لسبب من أسباب التخفيف[127].

وعلى سبيل المقارنة نجد أن الاختلاف كبير بين العقوبات المقررة في م.ق.ج عن تلك المقررة في القانون رقم 12.90، الذي تتمثل عقوباته السالبة للحرية في الحبس من شهر إلى ثلاثة (3) أشهر في حالة مخالفة مقتضيات الرخصة المسلمة للمخالف[128]، بزيادة طابق أو طوابق وعقوبة حبسية تتراوح بين شهر واحد إلى ثلاثة أشهر في حالة العود باقتراف نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لقوة الشيء المقضي به[129]، متجاوزة بذلك الحد الأقصى للعقوبة الحبسية التي تقل عن شهر في مخالفات الحق العام[130]. كما شدد المشرع العقوبات السالبة للحرية بشأن مخالفات القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، التي تتراوح بين الحبس من سنة إلى خمس سنوات[131]، في حين أن العقوبة الحبسية في المخالفات لا تصل لشهد كامل.

وفي نفس التوجه، نجد أن الغرامات التي يقررها القانون 12.90 لزجر مخالفات التعمير تتجاوز بكثير تلك المقررة لهذا الفئة من الجرائم في م.ق.ج، حيث يقرر الغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم بالنسبة لمخالفة مقتضيات الرخصة المسلمة، سواء بتغيير العلو المسوح به والأحجام والمواقع المأذون فيها أو المساحة المباح بناؤها أو الغرض المخصص له البناء، عندما يتعلق الأمر بتغيير العلو، الاحجام والغرض المسموح بها فقط[132]، فإذا تعلقت المخالفة بزيادة طابق أو طوابق للبناء خلافا للرخصة، فإن الغرامة تبدأ من 50.000 إلى 100.000 درهم، أو بإحدى العقوبتين فقط الغرامة أو الحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر[133]، دون اشتراط العود للحكم بالعقوبة الحبسية، كما عمل المشرع على تشديد العقوبات برفع مبلغ الغرامة المقررة لمخالفة إحداث

---

124 - المادتين 64 و65 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء سالفي الذكر.

125 - المادة 71 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12.

126 - الفصل 18 من م.ق.ج والتي تم تغيير الفقرة الثانية منه بموجب الفصل الأول من القانون رقم 3.80 المغيرة بموجبه بعض مقتضيات القانون الجنائي، ثم بمقتضى المادة الفريدة من قانون رقم 25.93 المغير بموجبه القانون الجنائي.

127 - الفصل 151 من م.ق.ج.

128 - الفقرة الثانية من الفصل 72 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12.

129 - الفصلين 71 و80 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12، والمادة 71 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12

130 - الفصل 18 من م.ق.ج.

131 - المادتين 66 و68 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

132 - الفقرة الأولى من الفصل 72 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12.

133 - الفقرة الثانية من الفصل 72 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية من غير إذن سابق أو تقسيم مخالف للأحكام المفروضة قانونا، لتتراوح بين 100.000 درهم إلى 5.000.000 درهم[134].

ثانيا. الفرضية الثانية: مقارنة جرائم التعمير بالجنح

وفي نفس المقاربة، نجد أن العقوبات المقررة للجنح في م.ق.ج تتمثل في الحبس وأقل مدتها شهر وأقصاها خمس سنوات، باستثناء حالات العود أو غيرها التي يحدد فيها القانون مددا أخرى, والغرامة التي تتجاوز 1200 درهم, دون تحديد حد أقصى[135], خلافا للعقوبات قانون التعمير، الذي يقرر غرامات مالية تتراوح بين 2.000 إلى 200.000 درهم[136], كما يقرر عقوبات حبسية تتراوح بين شهر وثلاثة أشهر[137], ولا يحكم بالعقوبة الحبسية إلا في حالة العود لمدة من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر لكل من باشر بناء أو شيده من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أو في منطقة محرمة البناء، دون الحاجة للتطرق للعقوبات الإضافية في الجنح[138], والتي لا مجال لتطبيقها في الجرائم التعميرية، بناءا على قاعدة شرعية العقوبات[139], فلا يمكن للقاضي تطبيق العقوبات المقررة للمخالفات أو الجنح المقررة في القانون الجنائي على جرائم التعمير، كما لا يمكنه تطبيق العقوبات الإضافية أو تقرير حد أدنى أو أقصى غير المنصوص عليه في قانون التعمير، لذا فإن تكييف جرائم التعمير جنحا حسب الفرضية الثانية يستوجب أن تتقادم هذه الجرائم في أجل أربع سنوات ميلادية كاملة تبتدئ من يوم اقتراف الجريمة التعميرية طبقا لنفس القواعد.

الفقرة الثانية: نقد حصيلة المقارنة بين جرائم التعمير والقواعد العامة للمخالفات والجنح

أولا. تشديد السياسة الجنائية في جرائم قانون التعمير

أعطى المشرع المغربي مفهوما عاما للجريمة، باعتبارها كل عمل أو امتناع مخالف للقانون، يعاقب عليه بمقتضاه[140]، وحصر أنواع الجرائم ليقول بانها إما جنايات أو جنح تأديبية أو جنح ضبطية أو مخالفات[141]، بينما عدد القانون 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات التعمير، أنواع المخالفات التعميرية والعقوبات المقررة لها، والتي تصل عقوباتها في بعض الحالات إلى خمس سنوات حبسا[142]، مما يؤدي لاستنتاج مفاده عدم تطابق مفهوم المخالفات في قانون التعمير بمفهومها في م.ق.ج، كما أوضحناه سالفا بالتفصيل، مما يطرح السؤال حول ما إذا كان التسمية مجرد خلط لغوي غير مقصود، أم لهدف واضح ومقصود؟.

باستقراء مقتضيات قانون التعمير والتعديلات جوهرية التي طالته سنة 2016، نجد أن المشرع المغربي عمد لتجريم الأفعال التي تعتبر مخالفات تعميرية وعددها، كما قام بالتمييز بين المخالفات والعقوبات المقابلة لها كل على حدة حسب درجة الخطورة[143]، التي حظيت بإشادة الفقه بشأن التغييرات المرتبطة بوضوح المقاربة الرعية للسياسة الجنائية في جرائم التعمير خلافا لما كان

134 - الفصلين 58 و65 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما تم تغييره وتتميمه.

135 - الفصل 17 من م.ق.ج.

136 - المواد من 71 إلى 78 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12.

137 - الفصلين 71 و72 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12.

138 - الفصل 3 من م.ق.ج.

139 - الفصل 40 من م.ق.ج.

140 - الفصل 110 من م.ق.ج.

141 - الفصل 111 من م.ق.ج.

142 - المادة 68 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

143 - عبد الكريم بالهدى, تكييف جرائم التعمير بين قانون:12-66 والمبادئ العامة زجريا, مجلة المنارة للدراسات القانونيةوالادارية, العدد 81 يناير/مارس 2026.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026

عليه الأمر قبل هذه التعديلات، لكن هذه الايجابيات لم تمنع من بروز عدة صعوبات مرتبطة بتطبيق هذا النص، وعلى رأسها التناقضات القائمة بين هذا النص الجنائي الخاص والقواعد العامة للقانون الجنائي[144]، فتسمية المشرع لجرائم التعمير بالمخالفات يطرح إشكالا متعلقا بطبيعتها، ومدى اتصافها بالخصائص العامة للمخالفات في القانون الجنائي والعقوبات المقررة لها، أم أن الأمر لا يعدو أن يكون تشابها لغويا، ليست له أية علاقة له بالمبادئ الناظمة للمخالفات، ولا يخفى على أي متتبع أن المشرع حاول نهج مقاربة متشددة للسياسة الجنائية في مجال التعمير، عبر استحداث جرائم جديدة واعتماد عقوبات سالبة للحرية بإقرار العقوبات الحبسية، فضلا عن الرفع من قيمة الغرامات المالية، التي تضاعفت في بعض الحالات لتصل إلى خمسة ملايين درهم خلافا للوضعية السابقة التي لم تكن تتجاوز نصف مليون درهم.

أول ملاحظة تبرز للعيان تتمثل في إعراض المشرع عن تسمية الأفعال المخالفة لقانون التعمير بالمخالفات عوض تكييفها حسب التصنيف العام للجنح والجنايات واستنكافه عن تسميتها بالجريمة، علاقة بالخطورة التي تشكلها هذه الجرائم على الأمن الاقتصادي والاجتماعي والشكل العمراني للحواضر والمراكز الحضرية والقروية على السواء، خاصة عندما ترتبط هذه الأفعال الجرمية بجريمة التجزيء السري كفعل منفرد أو عندما يكون مقرونا بالترامي على الأملاك العامة للدولة أو الجماعات الترابية أو السلالية أو حتى أملاك الخواص وتضييق الطرقات والمساحات الخضراء والارتفاقات العمومية، وغياب البنية التحتية الطرقية وشبكات الماء والكهرباء، فضلا عن الانهيارات الناجمة عن البنايات متعددة الطوابق غير المرخصة في غياب المراقبة التقنية النظامية للأوراش.

وفي إطار المقاربات المعاصرة للسياسة الجنائية المستمدة من نظرية الحد من العقاب، وبغرض التخفيف من تضخم المنازعات الزجرية، تبنى المشرع إمكانية اللجوء للصلح وآلية السند التنفيذي الإداري عبر أداء غرامة لا تتجاوز نصف الحد الأقصى للغرامة المقررة للجنحة، والتي تؤدي لإنهاء القضية إذا وافق المخالف على الأداء[145]، وهو الأمر الذي يتعذر اللجوء إليه في قانون التعمير، الذي لا ينص على الصلح، كما أن مبلغ الغرامات الذي يتراوح بين 10000 إلى 100000 درهم، يتجاوز عتبة المبلغ المحدد في ق.م.ج لاستصدار السند التنفيذي الإداري[146]، وهو إشكال قانوني، لكون قانون التعمير هو قانون موضوعي يتضمن مقتضيات جنائية خاصة، دون التطرق لإجراءات مسطرية خاصة بالجرائم التعميرية، خلافا لقانون المسطرة الجنائية كقانون مسطري عام يسري مبدئيا على جميع النصوص المتعلقة بالتجريم والعقاب مهما كان النص الذي يقررها، ما لم يحدد هذا النص إجراءات مسطرية خاصة به كما قرر ذلك ق.م الجنائية في عدد من مواده[147]، أيدته الممارسة القضائية[148].

ويعتبر الاستاذ عبد الكريم الطالب ان تحديد طبيعة مخالفات التعمير هو الفيصل والأساس الذي عليه يمكن ترتيب نتائج دون أخرى، وأن المشرع لم يكتف فقط بعدم توضيح الطبيعة القانونية لمخالفات التعمير، وإنما يخلط تارة بين القواعد المطبقة على الجنح وتارة أخرى القواعد السارية على المخالفات، مما يجعل حسم تكييفها من الصعوبة بما كان، ورغم أن الفقه يعتبر أن تغليب الجانب الجنحي لمخالفات التعمير أرجح، لكون الحد الأقصى للعقوبات المقررة سواء السالبة للحرية أو الغرامات يتجاوز بكثير تلك المخصصة للمخالفات، ولكون السياسة الجنائية في مجال جرائم التعمير حاولت تشديد العقوبات وتكثيف آليات

144 - عبد الكريم الطالب، جزاءات التعمير بين مبادئ القانون الجنائي وتشجيع الاستثمار، مداخلة في أشغال الندوة الوطنية المنظم يومي 25 و26 نونبر 2016، تحت عنوان "العقار والتعمير والاستثمار، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، طبعة 2017، ص.ص 471-472.

145 - الفصل 41 من ق.م.ج.

146 - الفقرة الأولى من الفصل من 41 و المادة 375 من ق.م.ج.

147 - المواد 4، 5، 92، 251، 306، 364، 521، 527، 633، وغيرها من ق.م.ج.

148 - قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)، تحت عدد 282، صادر بتاريخ 13/01/1989، قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 89/1/13 تحت عدد 282 منشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة الاجتماعية لسنة 1997، ص.ص 51 وما يليها. أورده: محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س، ص 179.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

المراقبة، والحد من تأثير المضاربين والسماسرة الذين يراكمون ثروات طائلة على حساب القوانين الجاري بها العمل، وعلى حساب الفئات المعوزة والهشة والمحتاجة للسكن، وكذا تأثير الحملات الانتخابية لرؤساء الجماعات الترابية على مجال التعمير، حيث كانت المتابعة سابقا تستوجب ضرورة تحريك الشكاية من طرف الرؤساء، الذين كانوا يتغاضون عن الشكاية قبل تعديل القانون 12.90 للحد من تأثر هذه الاعتبارات السياسية والانتخابية، فضلا عن الأثار الوخيمة للبناء العشوائي الذي يؤدي لخلق أحزمة عمرانية هشة على المستوى الأمني، الاجتماعي، الاقتصادي، البيئي والعمراني، الخطيرة، حيث ينادي هذا التيار الفقهي بتكييف مخالفات التعمير جنحا أو جنايات حسب الظروف المحيطة بها في الفترة الراهنة، حتى يتمكن القاضي الزجري من تطبيق جميع القواعد المنصوص عليها في المجموعة الجنائية و قانون المسطرة الجنائية لتجاوز الإشكاليات القانونية والعملية في الممارسة، فالقاضي الزجري يجد نفسه أمام قانون موضوع مختلف عن المبادئ العامة للقانون الجنائي، على جميع المستويات، سواء من حيث أليات تكييف الأفعال المجرمة، العقوبات المقررة السالبة للحرية والغرامات، التمييز بين الفاعل الأصلي والمساهم والمشارك، المحاولة، العود والتقادم، بما يدفع لاستنتاج أن تغليب الطبيعة الجنحية لجرائم التعمير لا يصمد أمام خصوصية جرائم التعمير والعقوبات المقررة لها في القانون 12.90, وذلك استنادا على قاعدة الشرعية الجنائية كقاعدة ناظمة للقانون الجنائي، لذا أرجح أن هذه الجرائم وإن سماها المشرع مخالفات، فلا يمكن تكييفها مخالفات حسب القواعد العامة لمجموعة القانون الجنائي ولا يمكن تكييفها جنحا، وإنما تعتبر فئة خاصة من الجرائم، التي لم يخضعها القانون الموضوعي المقرر لها للقواعد العامة للقانون الجنائي، وهو خطأ يتعين تقويمه في أقرب الآجال.

بالرجوع للعناصر القانونية التي تطرقنا لها أعلاه في فرضيتي تكييف جرائم التعمير سواء كمخالفات أو كجنح، خاصة ما يتعلق بالحدين الأدنى والأقصى للغرامات والحدين الأدنى والأقصى للعقوبات الحبسية سواء في قانون التعمير أو م.ق.ج، نستخلص أن توصيف جرائم التعمير بوسم المخالفات التي وسمها به المشرع نفسه لا يستقيم مع القواعد العامة الضابطة للعقوبات المقررة لا للمخالفات ولا للجنح، وأن الاختلاف بينهما كبير كما رأينا، مما الجرائم التي ينص عليها القانون 90.12 المتعلق بالتعمير هي جرائم خاصة تشذ عن القواعد العامة لتصنيف الجرائم، وذلك لاستنادها على عنصرين، الأول خصوصية العقوبات التي لا تتشابه لا مع العقوبات المقررة للمخالفات ولا مع تلك المقررة للجنح، والثاني، مرتبط بخصوصية قانون التعمير في حد ذاته، فعدم إفراد أي مقتضى للتقادم، وتقرير عقوبات حبسية، لم تكن مقررة قبل التعديل الذي أورده القانون 66.12.

هذه الخصوصية تهدف بالأساس لإبراز الرغبة القوية للمشرع لتشديد المقاربة الزجرية لجرائم التعمير في السياسة الجنائية بالمغرب، في محاولة منه للحد من التفاقم المتزايد لانتهاكات العمرانية التي تشوه منظر الحواضر والمراكز الحضرية والقروية[149]، فضلا عن ترك المجال مفتوحا أمام سلطات مراقبة وزجر مخالفات التعمير لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح الاختلال البصري الذي يخلفه البناء العشوائي على النسيج العمراني.

<u>ثانيا. نسبية قواعد التجريم والعقاب في قانون التعمير</u>

تتيح مقارنة مقتضيات القانون 12.90 والقانون 25.90 بالقواعد العامة في م.ق.ج و ق.م.ج، تسجيل عدة ملاحظات، تصب كلها في وجود اختلافات بين القواعد الموضوعية والإجرائية الناظمة للزجر الجنائي العام، عن نظيرتها في قانون التعمير، فبخصوص مدة العود في ارتكاب مخالفات التعمير المحددة في سنة في لقانون 12.90، بما يفيد نظريا تغليب الطبيعة القانونية لجرائم التعمير باعتبارها مخالفات وليس جنحا، طالما أن م.ق.ج تقرر نفس المدة مع احتسابها بالشهور في 12 شهرا وليس بالسنة، لكن هذا المعيار يبقى غير حاسم، ما دام أن عنصر العود لا يقرر طبيعة الجريمة، خاصة وأن المشرع الجنائي يؤكد بنفسه أن

149 - محمد الحلي, العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء, منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية, سلسلة أعمال أكاديمية (1), الطبعة الأولى السنة 2021, ص 217.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

معايير الحسم في تكييف الجرائم، يبقى هو تكييف المشرع وطبيعة العقوبة المقررة للفعل، وهو ما يؤيده الاجتهاد القضائي[150]، المستقر على عدم جواز القياس في المادة الجنائية تبعا لقاعدة الشرعية الجنائية[151].

أما بخصوص عنصر المشاركة، ودون مناقشة الاختلاف بين مصطلح المشارك أو المشاركة الذي يستعمله م.ق.ج ومصطلح الشريك الوارد في قانون التعمير حيث يعتبر شريكا في هذا القانون ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي، في حالة عدم تبليغهم عن المخالفة خلال 84 ساعة من علمهم بارتكابها، وكل من صدرت عنهم أوامر نتجت عنها المخالفة والأشخاص الذين سهلوا أو ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون، مع تقرير معاقبة الشريك بنفس العقوبات المقررة للفاعل الأصلي[152]، فالملاحظ أن هذا الأخير خلق حالات جديدة بالمشاركة الجنائية خاصة بجرائم التعمير، ووسع مفهومها مقارنة بالحالات المحددة في الفصل 129 من م.ق.ج، لكنها بالمقابل تبين الاختلاف بين القواعد المنظمة للتجريم والعقاب في قانون التعمير مقارنة مع القواعد العامة ل م.ق.ج، والذي يستثني المخالفات من قاعدة العقاب على المشاركة[153]، وهو ما دفع جانبا من الفقه لترجيح الطبيعة الجنحية لجرائم التعمير[154]، لكننا نرى أن هذا الرأي لا يستقيم لنفس الأسباب، ويدفع في اتجاه تغليب الطبيعة الخاصة لجرائم التعمير.

وبالرجوع للقواعد العامة من م.ق.ج[155]، نجد أن عنصر المحاولة يعتبر أحد عناصر التمييز الاساسية بين أصناف الجرائم، حيث أن المحاولة لا يعاقب عليها نهائيا في المخالفات، بما يطرح بشكل ألي السؤال حول مدى المعاقبة على المحاولة في جرائم التعمير التي يصفها المشرع بالمخالفات، وهل تخضع المحاولة في مخالفة التعمير للعقوبة أم أنها مستثناة باعتبارها مخالفات؟. انطلاقا من التسمية يمكن القول أن موقف المشرع اختار إعمال القواعد العامة بعدم المعاقبة على المحاولة في جرائم التعمير طالما أنه سماها مخالفات، كما أيد ذلك الأستاذ عبد الكريم الطالب[156]، لكن القضاء المغربي لم يحسم بعد في هذه الإشكالية، وخلافا لهذا الرأي فإنه بالرجوع لقانون التعمير والتشدد الزجري الذي يؤسس له، نرى أن المحاولة في جرائم التعمير معاقب عليها بنفس

---

150 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا)، صادر بتاريخ 17/04/1996، تحت عدد 526 س12، مجموعة قرارات المجلس الأعلى في المادة الجنائية 66-86 ص 18. والذي قضت فيه محكمة النقض بإلغاء حكم يعتبر الافتضاض جريمة قائمة بذاتها بناء على استعمال القياس, والحال أن الفصل 488 من م.ق.ج.م يعتبر الافتضاض مجرد ظرف تشديد وليست جريمة مستقلة وقائمة بذاتها.

151 - عبد الواحد العلمي, شرح القانون الجنائي المغربي القسم العام, الطبعة الثالثة, مطبعة النجاح الجديدة, الدار البيضاء السنة 2009, ص 111. و - عماد أكضيض, نظرات في قانون المسطرة الجنائية والقانون الجنائي المغربي, دراسات وأبحاث, سلسلة المعرفة القانونية والقضائية للجميع, السنة 2020-2021, ص 114.

152 - المادة 78 من القانون 12.90 كما تم تغييره وتتميمه.

153 - الفصل 129 من م.ق.ج.

154 - لا يميز المشرع في القانون 66.12 بين المساهمة والمشاركة, عندما اعتبر المقاول الذي نفذ الاشغال مشاركا، بينما يعتبر مساهما حسب القواعد العامة، كما أن حصر المشاركين في نص المادة 78 من هذا القانون, بأنه: "**يعتبر مشاركا كذلك كل من صدرت عنهم اوامر نتجت عنها المخالفة والاشخاص الذين سهلوا او ساهموا في عملية البناء المخالف للقانون**". حيث يخلط هذا القانون بين المساهم والمشارك، والتي يعزوها الفقه لرغبة المشرع في تعزيز الجانب الزجري لهذا القانون، والتي من شأنها أن تؤدي لتجاوز سلسلة المشاركين المباشرين, خاصة وأن المشرع لم يحدد سلسلة الأشخاص, كناقل مواد البناء, وبائعها, عمال المقاول, وغيرهم, وتفيد الممارسة العملية, إحجام النيابات العامة لمحاكم الموضوع عن تفعيل المقتضيات الخاصة بالمشاركة في مخالفات البناء، رغم إشارة محاضر الشرطة القضائية للمقاول الذي أنجز الأشغال المخالفة, أو المهندس المتتبع للمشروع الذي لم يقم بالتبليغ عن الأشغال المخالفة للتصميم وغيرها من الحالات. أنظر:- عبد الكريم بالهدى, تكييف جرائم التعمير بين قانون 12-66 والمبادئ العامة زجريا, م.س.

155 - الفصول 114 و 155 و116.

156 - عبد الكريم الطالب، جزاءات التعمير بين مبادئ القانون الجنائي وتشجيع الاستثمار، م.س، ص480. و - عبد الكريم بالهدى, تكييف جرائم التعمير بين قانون:12-66 والمبادئ العامة زجريا, ن.م.س.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

العقوبات، وهو ما يستفاد ضمنيا من قواعد العود في قانون التعمير[157]، وكذا انطلاقا من العقوبات المقررة للجريمة، مما ينفي صفة المخالفات بمفهومها في م.ق.ج عن جرائم التعمير.

وتعتبر إمكانية إيقاف تنفيذ العقوبة من العناصر الأساسية للتمييز بين الجنح والمخالفات، حيث يخول المشرع للقاضي تبعا للسلطة التقديرية وتبعا لظروف كل نازلة وملابساتها إمكانية الحكم بعقوبة حبسية موقوفة التنفيذ، إذا لم يكن قد سبق الحكم على المتهم بالحبس من اجل جناية أو جنحة عادية، يجوز للمحكمة أن تأمر بإيقاف تنفيذ تلك العقوبة على أن تعلل ذلك، لكن المشرع الجنائي استثنى المخالفات من هذه الإمكانية بشكل صريح[158]، وسكت عنها في جرائم التعمير، لكننا نرى أن هذه الإمكانية متعذر حصولها في مخالفات التعمير بناءا على مبدأ شرعية العقوبة ولكون قانون التعمير لم يخول للقاضي إمكانية تفريد العقوبة بهذه الصيغة بصفة نهائية، مما يهدم ها العنصر كحجة لتكييف جرائم التعمير كجنح ويجعلها في رأينا المتواضع جرائم ذات طبيعة خاصة.

وفي التحقيق الإعدادي الذي لا يكون إلزاميا إلا في الجنايات المعاقب عليها بالإعدام أو بالسجن المؤبد أو التي يصل حدها الأقصى 30 سنة، والجنايات المرتكبة من طرف الإحداث ولا يكون إلزاميا في الجنح إلا إذا قرر ذلك نص خاص، ويمكن أن يتم اللجوء إليه اختياريا في باقي الجنايات وفي الجنح المرتكبة من قبل الإحداث وفي الجنح التي يكون الحد الأقصى للعقوبة الحبسية فيها خمس سنوات أو أكثر، ولا يمكن اللجوء للتحقيق الإعدادي في المخالفات نهائيا، وهو ما يطرح عدة إشكاليات بشأن بعض الجرائم التعميرية الخطيرة، التي تبلغ عقوباتها الحبسية إلى خمس سنوات[159] والغرامات إلى 200.000 درهم، ونشير إلى أن بعض الجرائم التعميرية كالتجزيء السري، وتشكيل عصابات متخصصة في التجزيء السري والبناء العشوائي ليلا في هوامش المدن، المقترن بالترامي على ملك الغير، أو إضافة عدة طوابق غير قانونية لبناية غير معدة تقنيا لتحمل العلو المضاف، وهي جرائم تهدد الأمن والنظام العام بشكل خطير، خاصة عندما تستهدف الأوعية العقارية لأملاك الدولة والجماعات الترابية أو الجماعات السلالية، أو تقترن بأفعال جرمية أخرى مرتبطة بالغش في مواد البناء وعدم احترام الضوابط التعميرية والتصاميم المصادق عليها في حالة العمارات السكنية، التي تهدد السلامة الجسدية لأشخاص وتعرض ممتلكاتهم للخطر، والتي من شأنها أن تتغير من جريمة تعمير إلى جريم القتل الخطأ أو العمد، حسب توافر النية الجرمية من عدمها، مما يستوجب تدخل النيابة العامة للجوء للوضع تحت الحراسة النظرية، التي يتيحها المشرع في حالات التلبس من اجل فعل يعد جناية أو جنحة[160]، أو بمناسبة البحث التمهيدي في جناية أو جنحة[161]، وهي مسطرة لا يتم اللجوء إليها في المخالفات[162]، مما يطرح موقف المشرع بخصوص اللجوء للحراسة النظرية في الجرائم التعميرية، خاصة الفئة الأخيرة من الأفعال المقترنة بالتعدد، الليل، وتهديد الأمن والنظام العام، وحتى تعريض ضباط الشرطة القضائية ومراقبي التعمير للخطر، والتي يصفها المشرع رغم ذلك بالمخالفات دون أن تشترك معها في سواء في الطبيعة القانونية للمخالفات أو العقوبات المقابلة لها والتي تختلف كليا عن تلك المقررة للمخالفات.

وعلاقة بنفس الموضوع، يتيح المشرع الجنائي إمكانية لجوء القاضي للأمر القضائي في الجنح المعاقب عليها فقط بغرامة لا يتجاوز حدها الأقصى 5000 درهم، عندما تكون أفعالها ثابتة بموجب محضر أو تقرير دون أن يكون فيها أي متضرر، بإصدار أمر قضائي بناء على ملتمس كتابي من النيابة العامة بغرامة لا تتجاوز نصف الحد الأقصى المقرر قانونا، بغض النظر عن العقوبات

157 - المادتين 71 و80 من القانون 90.12 كما تم تتميمه وتغييره.

158 - الفصل 55 من م.ق.ج.

159 - الفصلين 66 و68 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12.

160 - المواد 56 وما يليها إلى غاية 67 من ق.م.ج.

161 - المادة 80 من ق.م.ج.

162 - المادة 80 من ق.م.ج تتحدث فقط عن الجنايات والجنح ولا تتحدث عن المخالفات, مما يفيد استبعاد المخالفات من مسطرة التحقيق الإعدادي.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

الإضافية والمصاريف ورد ما يلزم رده[163], وهو ما يفيد بمفهوم المخالفة تعذر تطبيق هذا النص على المخالفات في مجال التعمير، والتي يتراوح مبلغ الغرامة فيها بين 10000 إلى 100000 درهم، بما ينفي إمكانية استفادة المخالفين لمقتضيات قانون التعمير من مسطرة إنهاء المنازعة التي يتيحها السند التنفيذي الإداري.

وقد أتاح المشرع إمكانية استئناف الأحكام الصادرة في المخالفات إذا قضت بعقوبة سالبة للحرية[164] أمام غرفة الاستئنافات لنفس المحكمة الابتدائية المصدرة للحكم[165], بما يفيد مبدئيا حسب مفهوم المخالفة استبعاد الأحكام الفاصلة في مخالفات التعمير بالغرامات فقط من دائرة الاستئناف أمام الغرفة الاستئنافية لنفس المحكمة، حيث ترى الاستاذة السعدية مجيدي، أن العمل القضائي كيف مخالفات التعمير القاضية بالغرامات التي تتجاوز المبلغ المقرر في تصنيف الجرائم، باعتبارها جنحا ضبطية يمكن استئنافها أمام غرفة الاستئنافات بنفس المحكمة[166].

بناء على ما سبق، وانطلاقا من قاعدة أن التوصيف القانوني للوقائع المشكلة لماديات الجريمة الذي يعتد به هو الذي تقوم به المحكمة على اختلاف درجاتها، وفي هذا الإطار فإن غرفة الجنايات غير ملزمة بتكييف الجريمة المحالة عليها، ويجب عليها أن تكيف قانونيا الأفعال المحالة إليها، وأن تطبق عليها النصوص الجنائية المتلائمة مع نتيجة بحث القضية بالجلسة[167], فتكون المحكمة ملزمة ببيان وقائع الفعل الجرمي التي بنت عليها موجبات إدانة المحكوم عليه لمعرفة صحة التكييف وقانونية العقوبة[168], وتخضع محاكم الموضوع في ذلك لمراقبة محكمة النقض، التي تفحص التكييف القانوني للوقائع المبنية عليها المتابعة الجنائية[169], والتي يرجع لها مراقبة سلامة التكييف القانوني الذي أعطته محكمة الموضوع للوقائع المعروضة عليها والتطبيق السليم للقانون عليها وكذا سلامة إجراءات المحاكمة[170], دون أن تمتد هذه المراقبة إلى الوقائع المادية التي يشهد بثبوتها قضاة الموضوع، ولا إلى قيمة الحجج التي أخذوا بها ما عدا في الحالات المحددة التي يجيز فيها القانون هذه المراقبة[171], معليه فإننا نعتبر أن الوسم الذي يخصصه المشرع لكل فعل معاقب عليه قانونا، يرتبط بصلب مبدأ الشرعية الجنائية، فلا يمكن وسمه بوصف أخر غير الذي خصه به القانون، لذا فهل وصف المشرع لجرائم التعمير بالمخالفات يدخل في التكييف القانوني للمخالفات الذي قرره ونظمه المشرع الجنائي في م.ق.ج؟.

المطلب الثاني. موقف الفقه والقضاء من تقادم جرائم التعمير

---

163 - المادة 383 من ق.م..ج.

164 - بمفهوم المخالفة للفقرة الرابعة والأخيرة من الفصل 396 من ق.م.ج.

165 - تنص الفقرة الثالثة من المادة 253 من ق.م.ج أنه: "**استثناء من أحكام الفقرة الأولى تختص غرفة الاستئنافات بالمحكمة الابتدائية بالنظر في الاستئنافات المرفوعة ضد الأحكام الصادرة ابتدائيا عن المحاكم الابتدائية في قضايا المخالفات المشار إليها في المادة 396 بعده، وفي القضايا الجنحية التي لا تتجاوز عقوبتها سنتين حبسا وغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين فقط**".

166 - السعدية مجيدي، المسؤولية الجنائية للمقاول البناء في القانون المغربي، مجلة المحاكمة، مطبعة النجاح الجديدة السنة 2018، ص 305. قرار صادر عن غرفة الاستئنافات بالمحكمة الابتدائية بتاوريرت، الملف عدد 466/18 بتاريخ:20-02-2019، غير منشور,أورده:.عبد الكريم بالهدى,تكييف جرائم التعمير بين قانون 12–66 والمبادئ اللعة زجريا, م.س.

167 .المادة 432 من ق.م.ج.

168 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا), عدد 9142 بتاريخ 22/11/1990, مجموعة قرارات المجلس الأعلى, المادة الجنائية, الجزء الثاني, ص.ص 382 وما يليها. أورده:. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 429.

169 .الفقرة الثانية من الفصل 518 من ق.م.ج.

170 .قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) قرار تحت عدد 10748 في الملف عدد 14490/84, الصادر بتاريخ 21/11/1985, منشور بمجلة رابطة القضاة, العدد 20 -21, ص.ص 97 وما يليها. أورده أيضا:. محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 428.

171 .الفقرة الثانية من الفصل 518 من ق.م.ج.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

يحدث في الحياة العملية أن يصادف ضباط الشرطة القضائية ومراقبو التعمير والبناء التابعين للوالي أو العامل أو الإدارة وهم بصدد ممارسة المهام الموكولة إليهم مخالفات تعميرية قديمة أو تم ارتكابها زمنيا قبل استلام هؤلاء لمهامهم في دائرة نفذهم أو اكتسابهم للصفة الضبطية، مما يثير إكراها قانونيا حول مدى اختصاصهم لتحرير محاضر المعاينة بشأن هذه المخالفات؟.

الفقرة الأولى. تذبذب الفقه وقضاء الموضوع حول تقادم مخالفات التعمير

من خلال التعريج على بعض الآراء الفقهية حول الموضوع، نجد أن هناك رأيين مختلفين حول التقادم في مجال جرائم التعمير، حيث نجد الرأي الأول يتزعمه كل من الاستاذين عبد الرحيم الزيدي ومحمد الحلمي، الذين يعتبران أن مخالفات قانون التعمير لا تخضع للتقادم[172]، لكونها جرائم مستمرة[173]. ويقابل هذا التوجه رأي أخر لفئة من الباحثين، منهم الأستاذ سعيد الوردي، الذي يرى أن القول بعدم تقادم جرائم التعمير مبني على فهم غير صائب، لا يجد له أي سند في القانون، معتبرا أن جميع الجرائم تخضع للقواعد العامة الواردة في ق.م.ج، بما فيها التقادم، ما لم يرد نص قانوني صريح على خلاف ذلك، إما بتقرير مدد أخرى للتقادم غير الواردة في ق.م.ج أوبالقول صراحة بكون الجريمة لا تخضع للتقادم وهو الأمر الذي ليس عليه أي دليل في قوانين التعمير[174].

أولا. الاتجاه القائل بتقادم جرائم التعمير

يجب من باب التذكير الإشارة إلى أن الجريمة الفورية هي تلك الجريمة التي تتم في فترة زمنية صغيرة أو في لحظة واحدة، وقد تكون جريمة إيجابية كالقتل والسرقة، الاغتصاب، أو سلبية مثل عدم التصريح بالازدياد مولود داخل الأجل القانوني، أما الجريمة المستمرة فتتكون من فعل جرمي أو امتناع يقبل الاستمرار فترة من الزمن ويمتد فيها تحقق عناصرها فترة زمنية معينة، بحيث تتحقق بعض عناصرها المادية أو كلها في وقت محدد ثم تستمر في الزمن[175], وكذلك الشأن بالنسبة لمخالفات قانون التعمير التي تمتد في الزمن، فلا تعتبر الجريمة منتهية إلا بانتهاء حالة الاستمرار[176], وبالتالي فإن ما يميز هذا المستمرة هو طبيعة الفعل المادي الذي يمتد في الزمن، فإذا كانت الجريمة الوقتية تنتهي بمجرد اتيان الفعل الإيجابي أو السلبي المكون لركنها المادي، فإن الحالة الجرمية تمتد في الزمن بالنسبة للجريمة المستمرة، وهو ما يجعلها لا تخضع للتقادم طالما كان الفعل الجرمي قائما[177],

---

172 .عبدالرحيم الزيدي، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، العدد رقم 2 بتاريخ الثلاثاء 25 غشت 2020، ص 21. انظر كذلك: . محمد الحلمي، العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء، منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، سلسلة أعمال أكاديمية، العدد الأول، الطبعة الأولى السنة 2021، ص 170.

173 . عبد الرحيم الزيدي، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية، ن.م.س.

174 . سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، م.س، ص.ص 105-106.

175 - فالجريمة المستمرة هي تلك الجريمة التي يتحقق ركنها المادي بفعل أو امتناع يستمر في فترة زمنية إما من حيث التنفيذ أو من حيث القصد الجنائي وقد تكون جريمة إيجابية كالحمل سلاح بدون رخصة أو سلبية مثل عدم تقديم قاصر لمن له الحق بالمطالبة به, فتتكون من فعل جرمي أو امتناع يقبل الاستمرار فترة من الزمن ويتطلب تدخلا متجددا من إرادة الجاني وقد يمتد فيها تحقق عناصرها فترة زمنية نسبية, ولا تعتبر الجريمة منتهية إلا بانتهاء حالة التجدد أو الاستمرار.

176 -عبدالرحيم الزيدي، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، العدد رقم 2 بتاريخ الثلاثاء 25 غشت 2020, ص 21.

177 - ن.م.س.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

وعنصر الاستمرار في الجرائم المستمرة ينحصر في نوعين: الاستمرار الثابت[178], كما هو الشأن بالنسبة لجرائم التعمير حسب الاتجاه الغالب[179] والاستمرار المتجدد[180].

يرى الأستاذ عبد الواحد العلمي أن العبرة في التمييز بين الجرائم الفورية والجرائم المستمرة هو العنصر المعنوي وليس العنصر المادي، وبذلك تكون الجرائم المستمرة كذلك عندما يكون عنصرها المادي قابلا للتجدد بإرادة الجاني، وإذا لم يكن كذلك فهي جريمة وقتية، دون مراعاة الزمن المستغرق في تنفيذ الجريمة، الذي ليس له وحده أي عبرة في تكييف جريمة ما بأنها وقتية أو مستمرة لمجرد أن تنفيذها تم في وقت قصير أو طويل نسبيا، معتبرا أنه لا يمكن تصور تجدد إرادة الجاني بعد إقامة البناء المخالف ولو ظل أثر الركن المادي المتمثل في البناء المخالف قائما، الشيء الذي يوحي بأنها جريمة مستمرة، في حين أنها جريمة فورية في رأيه[181].

ويرى الأستاذ سعيد الوردي أن بعض المتدخلين في مجال المراقبة في قطاع التعمير يعتبرون أن مخالفات قانون التعمير لا تخضع للتقادم، وهو فهم خاطئ غير قائم على سند قانوني في نظره، لكون جميع الجرائم تخضع للتقادم في ق.م.ج ما لم ينص القانون صراحة عل خلاف ذلك، سواء بإقرار آجال أخرى للتقادم، أو بالاستثناء الصريح لجريمة معينة من التقادم، وهو أمر غير منصوص عليه في قوانين التعمير[182], كما يرى أن جرائم التعمير تعتر جنحا وليس مخالفات، لاختلاف العقوبات المقررة بموجب هذا القانون عن نظيرتها المخصصة للمخالفات في م.ق.ج، معتبرا أن جميع الجرائم المنصوص عليها في قانون التعمير تخضع للتقادم الرباعي، أي أنها تنقضي بانتهاء أربع سنوات ميلادية كاملة تبتدئ من يوم ارتكاب الجنحة[183], مؤكدا بأن رواج فكرة عدم تقادم جرائم التعمير يرجع للفهم غير السليم للقانون بسبب وقوع لبس في ضبط مفهوم الجريمة المستمرة، وشيوع فكرة أن انتماء مخالفات التعمير لهذا النوع من الجرائم يجعلها غير خاضعة للتقادم، مرجحا أن الصواب هو خضوع الجرائم بنوعيها الوقتية والمستمرة للتقادم[184].

ويؤيده في تكييف جرائم التعمير جنحا، كل من غيثة الدكراوي ومحمد الحلمي[185], بما يفيد دعمهما لفكرة التقادم الرباعي لمخالفات التعمير، كما يؤيده في الرأي القائل بخضوع جرائم التعمير للتقادم الأستاذ خالد اركيك، الذي يرى أن إنجاز محضر

178 . وهو الذي يبقى فيها الفعل المعاقب عليه مستمرا دون الحاجة لتدخل جديد للفاعل, فمخالفة البناء بدون رخصة في ملك خاص أو عام تستنفذ ماديات الجريمة بمجرد الشروع في إقامة البناء دون الحاجة لحصول تدخل جديد من طرف المخالف في هذه الماديات بعد تمامها , وكل عودة من طرفه لاستكمال البناء داخل أجل سنة من صدور حكم بات بشأن المخالفة الأولى تعتبر جريمة جديدة ويعتبر في حالة العود.

179 - تنص الفقرة الثانية من الفصل 71 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12, أنه: "إذا عاد المخالف إلى اقتراف نفس المخالفة داخل أجل السنة الموالية للتاريخ الذي صار فيه الحكم الصادر في المخالفة الأولى مكتسبا لقوة الشيء المقضي به يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى ثلاثة (3) أشهر".

180 - يتوقف على تدخل الجاني بشكل متجدد ومقصودا, تظل فيه إرادة الجاني مسيطرة على ماديات طالما أراد لها الجاني هذا الاستمرار. انظر: .عبد الرحيم الزيدي، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، م.س

181 - عبد الواحد العلمي, شرح القانون الجنائي المغربي القسم العام, م.س, ص 272.

182 - سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء دراسة في الإجراءات الإدارية والمساطر القضائية الخاصة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء في ضوء أحكام القانون رقم 66.12 والمرسوم رقم 2.19.409 الصادر في 24 فبراير 2020، مطبوعات دار الأفاق المغربية للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الدار البيضاء 2020, ص 106.

183 - ن.م.س.

184 - ن.م.س, ص 107.

185 - غيثة دكراوي، منازعات التعمير بين المحاكم الإدارية والمحاكم العادية، منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد الخاص رقم 13, ص 8. و: . ومحمد الحلمي, العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء, منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية, سلسلة أعمال أكاديمية (1), الطبعة الأولى السنة 2021, ص 17.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

المعاينة يؤدي إلى وقف إجراءات التقادم في مخالفات التعمير[186]، وأن تحديد تاريخ تحريره فيه فائدة كبرى لاحتساب مدى إمكانية القول بتقادم الجريمة من عدمها، وأن النيابة العامة قد يقتضي نظرها حفظ ملف النوازل المرتبطة بالتعمير في إطار سلطة الملائمة التي يخولها القانون إياها، باعتبار التقادم أحد الأسباب المؤدية لوقف المتابعة لانعدام الإثبات، أو انعدام العنصر الجرمي، وغيرها من الأسباب[187]، مستحضرا أن مسألة اعتبار محضر معاينة، بمثابة إجراء واقف للتقادم، محل نقاش، ذلك أنه بقراءة نص الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 6 من ق م ج، التي اعتبر من خلالها المشرع أنه تتوقف مدة تقادم الدعوى العمومية فيما إذا كانت استحالة إقامتها ترجع إلى القانون نفسه، وهو ما يستنتج منه استبعاد محضر المعاينة لاعتباره إجراء يوقف تقادم الدعوى العمومية، لأنه لا يدخل ضمن حالات استحالة إقامتها لسبب يعود إلى القانون[188].

ويعتبر الأستاذ محمود نجيب حسني أن الجريمة لا تكون مستمرة إلا إذا استمر ركناها خلال وقت طويل، ترتكب ماديتها خلال هذا الوقت وتتدخل إرادة الجاني للسيطرة على تحقق ماديات الجريمة، وكل استغراق لماديات الجريمة في الزمن دون معنوياتها لا يجعل منها جريمة مستمرة، بما يفترض تكرر ارتكاب عناصر الركن المادي مع توقر الركن المعنوي في كل مرة لاستكمال عناصر الجريمة، مما يجعل جريمة البناء خارج خط التنظيم جريمة فورية في نظره وليست جريمة مستمرة، وإن امتدت ماديتاها في الزمن لكون معنوياتها لا تستمر كذلك، ولا تتدخل إرادة الجاني سوى اثناء إنجاز البناء المخالف، ثم تتوقف عند انتهاءه ولا يكون لها في رأيه أي دور خلال الوقت الذي يستمر فيه البناء المخالف قائما[189]، معتبرا أن الجرائم المستمرة تتقادم بدورها، ويبدأ احتساب التقادم فيها من اليوم الموالي لانتهاء حالة الاستمرار[190]، وخلافا لهذا الرأي، يعتبر اتجاه فقهي أخر أن جرائم البناء تعتبر من الجرائم الشكلية التي تستكمل عناصرها ولو في غياب القصد الجنائي لإحداث الضرر منها، فهي تكتمل بمجرد انجاز أشغال البناء المخالف[191]، مما يجعل التقادم فيها، لا يتم احسابه من تاريخ إنجاز البناء المخالف، بل من تاريخ اكتمال الأشغال فيه[192].

حيث يميز الأستاذ سعيد الوردي في مخالفات التعمير بين الجرائم الفورية كما هو الشأن بالنسبة لمخالفة تسقيف غرفة أو بناء بيت بالسطح بدون رخصة، فالركن المادي في هذه الحالة يبتدأ وينتهي غالبا في وقت محدد وقصير قصيرا، وقد تستمر المخالفة لفترة طويلة، كحالة الشروع في بناء طابق سفلي بدون رخصة ويستمر في البناء لمدة طويلة ومتقطعة إلى حين إتمام بناء عدة طوابق، حيث يعتبر البعض أن هذه الجريمة مستمرة، لا تنتهي إلا ابتداء من تاريخ انتهاء آخر عملية للبناء، قد تستمر لسنة أو أكثر من ذلك بكثير، في حين يعتبر رأي أخر أن طول المدة لا علاقة له باستمرار الجريمة في الزمن، وأن العبرة باستمرار الأثر الضار للجريمة، لذا فإن هذه الحالة تبقى بدورها جريمة مؤقتة، وهذه الوضعية تخلف نتائج قانونية خطيرة، حيث أن تاريخ تحرير المحضر وضرورة التزام ضابط الشرطة القضائية بالإشارة إلى تاريخ الشروع في الأشغال المخالفة[193]، الذي يشكل سندا

---

186 - يتبنى الحاج شكرة نفس الوقف بشأن الأثر الواقف للتقادم الذي يلعبه محضر المخالفة..الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة الثالثة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، السنة 2007، ص 180.

187 - خالد الركيك، وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بمراكش، تحريك الدعوى العمومية في المخالفات المتعلقة بالتعمير والبناء، مداخلة في ندوة وطنية تحت عنوان "المنظومة القانونية للتعمير والبناء في ضوء الممارسة العملية والعمل القضائي"، بتاريخ /15 16 يونيو 2022، المنظمة من طرف بالمجلس الأعلى للسلطة القضائية بالرباط.

188 - ن.م.س.

189 - محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات القسم العام النظرية العامة للجريمة، منشورات دار النهضة العربية، القاهرة 1962، ص.ص 366-365.

190 - ن.م.س، ص 369.

191 - محمد المنجي، جرائم البناء، مطبعة المعارف، الطبعة الأولى، الإسكندرية 1987، ص 116.

192 - سمير علاش، منازعات التعمير بين المحاكم الإدارية والمحاكم العادية، لسالة لنيل الماستر في القانون الخاص العقار والتعمير، كلية العلوم القانونية الاقتصادية والاجتماعية، جامعة مولاي اسماعيل مكناس، السنة الجامعية 2023-2024، ص 95.

193 .المادة 24 من ق.م.ج، والمادة 66 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

للنيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية، يبقى له أثر حاسم على احتساب مدة تقادم الجريمة، والحال أن الممارسة العملية للأجهزة ضبط مخالفات التعمير، تعترضها عدة حالات لمخالفات غير محدد تاريخ اقترافها بشكل دقيق ورغم ذلك فهي مطالبة بضرورة ضبطها وتحرير محضر المعاينة الخاص بها، حتى يتسنى اتخاذ الإجراءات القانونية الناتجة عن ذلك، وعلى رأسها عقوبة الأمر بالهدم الإداري وتنفيذها[194].

غير أن تيارا من الفقه المغربي، وإن كان يؤيد نظرية تقادم الجرائم المستمرة شأنها شأن الجرائم الفورية، **استنادا لموقف محكمة النقض**، التي قضت بأنه لا تخرج الدعوى العمومية الناتجة عن الجرائم التي توصف بالمستمرة من أن يطالها التقادم، وإنما يختلف تاريخ احتساب بدء سريان أمد تقادمها عنه في الجرائم الفورية، لكون الفصل 5 من ق.م.ج المتعلقة بتقادم الدعوى العمومية شاملة للجرائم الفورية والجرائم المستمرة معا..."[195]، فإنه بالمقابل، لا يقر بتقادم جرائم التعمير ويعتبرها استثناء عن قاعدة تقادم الجرائم المستمرة في حالة تحرير محضر معاينة لمخالفة البناء بدون رخصة، لكونه يقطع أمد التقادم[196]، أما إذا لم يتم تحرير محضر بالمخالفة، فيرجح البعض سقوط المخالفة بالتقادم الرباعي، وهو ما سارت عليه المحكمة الابتدائية بفاس بشأن انهيار العمارة السكنية بفاس المشار إليه أعلاه[197]، والذي قضت فيه بأن مخالفة البناء بدون رخصة جريمة فورية تتقادم بانتهاء أمد خمس سنوات من ارتكابها[198]، وهو نفس التكييف الذي يؤيده بعض الباحثين، الذين يعتبرون أن مخالفة التعمير هي جريمة وقتية متتابعة، بما يرتب أنه تسري عليها جميع الأثار القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة[199]، لتتقادم شأنها شأن الجرائم الوقتية، لكننا نرى أن هذا الحكم لا يعتبر توجها مستقرا يمكن الاستناد إليه للقول بأن جرائم التعمير جرائم فورية تتقادم ابتداء من تاريخ ارتكابها، لكون مدار عدم التقادم في جرائم التعمير كجرائم مستمرة، لا يتمثل فقط في المدة الزمنية التي ترتكب فيها الجريمة، ولكن باستمرارية أثار ركنها المادي في الوجود وإنتاج الضرر الذي شكل غاية المشرع من تجريمه[200].

ثانيا. الاتجاه القائل بعدم تقادم جرائم التعمير

خلافا للرأي السابق، يعتبر الاتجاه الغالب من الممارسين والمهنيين المهتمين بقانون التعمير في المغرب من مراقبي التعمير، أطر أقسام التعمير بالعمالات والأقاليم والوكالات الحضرية، الشرطة القضائية، خاصة القياد والباشوات والنيابة العامة أن المخالفة التعميرية جريمة مستمرة في الزمن، لا تنتهي أثارها بانتهاء الفعل الجرمي المتمثل في البناء بدون رخصة، وإنما تستمر

194. المادة 68 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير, كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

195 - قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 483 بتاريخ 1 يناير 2011, في الملفين المضمومين عدد 4067/4068/6/1/2011, منشور بنشرة قرارات المجلس الأعلى المتخصصة, الغرفة الجنائية, الجزء 8, ص 11.

196 - الحاج شكرة, الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة الثالثة، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط, السنة 2008, ص 180. انظر كذلك:. محمد الحلمي, العمل القضائي في زجر مخالفات التعمير والبناء, منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية,سلسلة أعمال أكاديمية, العدد الأول, الطبعة الأولى سنة 2012, ص 122.

197 - حكم المحكمة الابتدائية بفاس صادر بتاريخ 08/03/2009, في الملف الجنحي التلبسي عدد 90/10834, أورده:. نور الدين العسري، المقتضى الزجري في تشريع التعمير والتجزئات العقارية أي حماية للمجال الحضري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس، كلية الحقوق الرباط أكدال، السنة الجامعية 2002-2003 ، ص 23.

198 - كان أمد التقادم في ق.م.ج القديم خمس سنوات بالنسبة للجنح, لكننا نرى أن تكييف هذا الحكم لمخالفة التعمير في القانون 90.12 قبل تعديله كجنحة, غير مبني على أي أساس قانوني, لكون المشرع لم يكن يقرر عقوبات حبسية أو غرامات شبيهة بالعقوبات المقررة للجنح في م.ق.ج.

199 . محمد الحلمي, العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء, منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية, سلسلة أعمال أكاديمية (1), الطبعة الأولى السنة 2021, ص 24.

200 . محمد الحلمي, العمل القضائي في زجر مخالفات التعمير والبناء, منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية,سلسلة أعمال أكاديمية, العدد الأول, الطبعة الأولى سنة 2012, ص 211. انظر كذلك:. يونس جاي, مستجدات القانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير, نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، العدد رقم 2 بتاريخ الثلاثاء 25 غشت 2020, ص 14.

Volume 11 issue 4
N:65 August 2026

مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

المخالفة طالما بقي البناء المخالف قائما[201], حيث يرى الأستاذ عبد الرحيم الزيدي أن مخالفة التعمير لا تنتهي إلا بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل ارتكابها بهدم البناء المخالف، أو بتسوية وضعيته القانونية بعد الحصول على ترخيص قانوني سليم، ولا يغير من طبيعة هذه الجريمة أن تنتهي أشغال البناء سواء اكتمل البناء المخالف أو لم يكتمل عقب تحقق واقعة معاينة المخالفة وتحرير محضر بشأنها، لأن استمرار الأشغال ليس هو العنصر المادي للجريمة و ليس ركنا فيها، وإنما ما ينتج عنها من بناء مخالف هو الذي يشكل الخاصية المحورية للسلوك الجرمي لجريمة البناء بدون رخصة.

وينبني القول بعدم تقادم مخالفات التعمير على عنصرين اثنين، الأول مرتبط بصلب مبدأ الشرعية الجنائية، والذي يقضي بأنه لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص، فإعمال التقادم بشأن جرائم لم ينص المشرع صراحة على تقادمها، يؤدي لخرق مبدأ الشرعية الجنائية، الذي يرقى لمبدأ دستوري، من خلال عدم متابعة أفعال جرمية لم ينص المشرع على تقادمها، كما يؤدي لإسقاط عقوبات لم يقرر المشرع سقوطها بالتقادم، كما أن اختيار المشرع السكوت العمدي عن تقرير سقوط جرائم وعقوبات التعمير بالتقادم يعتبر في حد ذاته موقفا سلبيا من التقادم، ذلك أنه لا اجتهاد ولا قياس في التجريم والعقاب، فسكوت المشرع في معرض البيان يعتبر بيانا سلبيا بعدم تقادم جرائم التعمير، حيث أنه لم تمر فترة طويلة عن تغيير وتتميم القانون 12.90, كانت تشهد جدالات فقهية حادة بشأن التقادم دون أن يتدخل لحسمها.

لكن هذا الرأي لا يحظى بتأييد الممارسة القضائية في المغرب[202], لكون مدار عدم التقادم في الجريمة المستمرة ليس فقط في المدة الزمنية التي ترتكب فيها الجريمة، ولكن باستمرارية أثار ركنها المادي في الوجود وإنتاج الضرر الذي شكل الغاية من تجريمه، و التي يهدف المشرع منها لحماية النظام العام العمراني، وضمان سلامة المباني، ومنع تكريس الأمر الواقع الناتج عن البناء العشوائي، والسماح للإدارة بالتدخل في أي وقت لإزالة مخالفات التعمير، حيث أن بعض الباحثين يعتبرون أن صدور الحكم بالغرامة المالية في مخالفات التعمير، لا يؤدي لسقوط المخالفة بالتقادم بعد انقضاء مدته، وتبقى المخالفة قائمة[203].

وكذلك الشأن بالنسبة لمخالفات قانون التعمير التي تمتد في الزمن ولا تعتبر الجريمة منتهية إلا بانتهاء حالة الاستمرار[204], فالجريمة المستمرة هي تلك الجريمة التي يتحقق ركنها المادي بفعل أو امتناع يستمر في فترة زمنية إما من حيث التنفيذ أو من حيث القصد الجنائي و هي إما قد تكون جريمة إيجابية كالحمل سلاح بدون رخصة أو سلبية مثل عدم تقديم قاصر لمن له الحق بالمطالبة به، فتتكون من فعل جرمي أو امتناع يقبل الاستمرار فترة من الزمن ويتطلب تدخلا متجددا من إرادة الجاني وقد يمتد فيها تحقق عناصرها فترة زمنية نسبية، ولا تعتبر الجريمة منتهية إلا بانتهاء حالة التجدد أو الاستمرار.

وبالتالي فإن ما يميز الجرائم المستمرة هو طبيعة الفعل المادي الذي يمتد في الزمن، فإذا كانت الجريمة الوقتية تنتهي بمجرد اتيان الفعل الإيجابي أو السلبي المكون لركنها المادي، فإن الحالة الجرمية تمتد في الزمن بالنسبة للجريمة المستمرة، وهو ما يجعلها لا تخضع للتقادم طالما بقي العنصر المادي للجريمة قائما ومستمرا في إنتاج أثاره في الواقع[205].

الفقرة الثانية: حسم إشكالية تقادم جرائم التعمير

---

201 - عبد الرحيم الزيدي، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء, م.س, ص 21.. محمد قصري, توصيات عملية لحل بعض الإشكالات التي تطرح أثناء تنزيل إجراءات مراقبة مخالفات التعمير, م.س, ص 27.

202 - حمد قصري, توصيات عملية لحل بعض الإشكالات التي تطرح أثناء تنزيل إجراءات مراقبة مخالفات التعمير, م.س, ص 27.

203 - سعاد الأفلج، التطبيقات القضائية في مجال الإسكان واقع وأفاق، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة, كلية العلوم القانونية الاقتصادية والاجتماعية, جامعة محمد الخامس, الرباط, السنة الجامعية 2003-2004, ص 19.

204 -عبد الرحيم الزيدي، مراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، العدد رقم 2 بتاريخ الثلاثاء 25 غشت 2020, ص 21.

205 - ن.م.س.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

من أهم مميزات قانون التعمير نجد أنه يقرر عقوبات ذات خصوصية فريدة، تختلف بين العقوبات ذات الطبيعة الجنائية التي تصدرها المحاكم، والعقوبات ذات الطبيعة الإدارية، التي تصدرها الإدارة (السلطة المحلية), هذه الطبيعة المزدوجة دفعت محكمة النقض لحسم موقفها بشأن تقادم جرائم التعمير (أولا) ويطرح بالمقابل الحاجة لفهم موقفها من العقوبات التعميرية الإدارية (ثانيا).

أولا: رفض محكمة النقض لتقادم جرائم التعمير

أمام غموض الرؤية بشأن تقادم جرائم التعمير في القانون 12.90 كما تم تعديله وتغيره بالقانون رقم 66.12, يعتبر اللجوء للاجتهاد القضائي لمحكمة النقض ضرورة لحسم الاختلاف بشأن تقادم جرائم التعمير من عدم، فالمنطق القانوني الناجم عن استحضار مبدأ لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص، المنبني على أن إعمال التقادم في قانون خاص لا يقره يؤدي حتما لإسقاط جرائم وعقوبات لا يقضي القانون بسقوطها، حيث أن هذا المبدأ يستوجب عدم التوسع في تفسير القوانين الجنائية[206], فالقول بالتقادم في قانون التعمير يعتبر توسعا في تفسير نص قانوني خاص ذو طبيعة جنائية، وهو أمر لا يجوز قانونا طبقا لقاعدة لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص، وهو ما قضت بذلك محكمة النقض في قرار حديث نسبيا وفي موضوع مشابه للحالة التي نحن بصددها[207], مما يدفع للقول بأن الحجج التي يسوقها الأستاذ سعيد الوردي تبقى غير مؤسسة على المبادىء العامة للقانون الجنائي، فعدم تنصيص قانون التعمير على التقادم، لا يتيح لأية محكمة القضاء بتقادم جرائم التعمير، لكون تقادم الجرائم والعقوبات وتقادم الدعوى العمومية يخضع لمبدأ الشرعية الجنائية، فلا يجوز إسقاط المتابعة لسبب لم يقرره القانون صراحة. ورغم أن المبدأ يقضي بأن التقادم قاعدة من النظام العام في القانون الجنائي والمسطرة الجنائية، يجب إعمالها ولو لم يتم تقرير ذلك في النصوص الخاصة، فإن هذه الحجة لا تستقيم مع مبدأ أن القاعدة الخاصة تقدم على القاعدة العامة، فجرائم التعمير لم يتم التنصيص عليها سوى في مقتضيات القانون 12.90 وتخلو مجموعة القانون الجنائي من أية إشارة لجرائم التعمير، مما يجعل أن المقتضيات المنظمة لجرائم التعمير في نص القانون 12.90 مقدمة على م.ق.ج، بما في ذلك عدم تقرير التقادم في جرائم التعمير كاستثناء يدخل عن القاعدة العامة طبقا لأحكام المادة 5 من ق.م.ج[208], ويدخل عدم تقادم مخالفات التعمير في هذه الحالة في نص الاستثناء بقوة القانون استنادا لمبدأ الشرعية الإجرائية، وتستند هذه الحجة على القاعدة القانونية والفقهية، التي أقرها الاجتهاد القضائي المغربي وسار عليها، والتي تفيد أن أنه عند تزاحم نصين قانونين من نفس المستوى عند التطبيق أحدهما عام والأخر ذو طبيعة خاصة، فإن المحكمة ملزمة بتقديم النص الخاص، بناء على قاعدة "النص الخاص يقيد أو يقدم على النص العام"[209] والتي تلزم المحاكم بتطبيق النص الذي ينظم مسألة معينة بدقة على حساب النص العام، وذلك بهدف

---

206 - محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، منشورات دراسات قضائية سلسلة القانون والعمل القضائي المغربيين، العدد الثاني، الطبعة الرابعة، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 2017, ص 33.

207 - جاء في قرار محكمة النقض أنه: "لما كان من المقرر أنه لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص وبالتالي يتعين عدم التوسع في تفسير القوانين الجنائية سواء بخصوص النص العام أو النصوص الخاصة، وما دامت المقتضيات الزجرية من ظهير 1917/10/10 كنص خاص لم تحدد صراحة الطبيعة القانونية للغرامة المالية فإنه أمام عدم التنصيص هذا لا يمكن استنباطها، من اتحاد الذعيرة ومقتضيات الرد والتعويض سواء من حيث المنشأ أو الغاية، أو من خلال مماثلتها للرد والإرجاع في التقدير كضرائب، أو من خلال الأنظمة المقارنة في تسويتها بين الذعائر المحددة بنصوص خاصة والجزاءات الإدارية في الميدان الجنائي، مما يجعل الغرامة المالية في ظهير 1917/10/10 تأخذ طابع الغرامة المالية في القانون الجنائي العام، فهي عقوبة مالية زجرية يرتبط إيقاعها بشخص المحكوم عليه المرتكب للفعل المادي للجريمة تطالها الآثار القانونية المترتبة عن سقوط الدعوى العمومية، طبقا للمادة الرابعة من قانون المسطرة الجنائية". قرار محكمة النقض عدد 346, في الملف الجنحي عدد 10515/-13/6/8/10516, صادر بتاريخ13/03/2014, منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 77 ص 376 وما يليها. أورده أيضا: - محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، ن.م.س, ص.ص 33-34.

208 - تنص المادة 5 من ق.م.ج أنه: "تتقادم الدعوى العمومية، ما لم تنص قوانين خاصة على خلاف ذلك بمرور...".

209 - حيث قضت محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا), أن "محكمة الاستئناف ببتها في قضية أصبحت خارجة عن اختصاصها النوعي تكون قد تنكرت لقاعدة تطبيق القانون الخاص على القانون العام وبالتالي خرقت مبدأ الاختصاص النوعي، والذي هو من النظام العام، وعرضت بذلك قرارها للنقض والإبطال". قرار المجلس الأعلى

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

احترام إرادة المشرع وضمان استقرار الأمن القانوني، خاصة عند وجود قوانين تنظم مجالات محددة (مثل الشغل أو العقارات الجماعية أو التعمير) تعارض نصوصا عامة كالقانون الجنائي أو قانون الالتزامات والعقود، فيتم استبعاد النص العام لكون النص خاص أكثر دقة ووضوحا، ويحقق الأهداف المتوخاة من طرف المشرع، وهو ما سارت عليه محكمة النقض في عدة مناسبات، واستقر موقفها على قاعدة تقديم النص الخاص في التطبيق على النص العام[210].

وقد أكدت محكمة النقض على خصوصية قانون التعمير، من خلال إقرارها بأن عدم تحديد المشرع لأجل أقصى يمكن فيه للسلطة المحلية إصدار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال، يفيد أنه يمكن للسلطة أن تتخذ هذا الإجراء في كل وقت وحين، وهو التوجه الذي تبنته في قرارها عدد 1/1299 الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 2017, والذي اعتبرت فيه أن "عدم صدور الأمر الفوري بإيقاف الأشغال داخل أجل معقول لا يعتبر مبررا للقول بعدم مشروعيته[211]".

حيث نرى خلافا للرأي القائل بتقادم جرائم التعمير في القانون المغربي، الذي يرى أن عدم تحديد أجل محدد لإصدار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال وعدم التنصيص على التقادم في جرائم التعمير يهدد استقرار الأمن القانوني والعقاري، فإننا نعتبر أن محكمة النقض كانت موفقة في إقرارها عدم تقادم جرائم التعمير باعتبارها مخالفات مستمرة وعدم تحديد أجل أقصى لإصدار الأمر الفوري بإيقاف الأشغال والأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أو هدم البناء المخالف، باعتبار هذه الأليات القانونية وسيلة في يد الإدارة لفرض الأمن القانوني والعقاري بوضع حد لمختلف صنوف البناء العشوائي وجرائم التعمير، والتي يعمل مقترفوها على استغلال ظرفيات معينة مرتبطة بإكراهات اقتصادية، أمنية أو انتخابية لتفريخ أنسجة عشوائية على المدن والقرى، حيث تكون مواجهتها في بعض الحالات جد صعبة في غياب الاستعداد الأمني واللوجستي اللازم لإزالتها، مما يجعل اي تنصيص على التقادم أو تقيد الأمر بالهدم والأمر بإيقاف الأشغال في ظل هذه الظروف هو المهدد الحقيقي للأمن القانوني والعقاري للبلاد.

ورغم الانتقادات الفقهية لموقف محكمة النقض من تقادم مخالفات التعمير والبناء، فإن هذه الأخيرة اعتبرت أن مخالفات التعمير جرائم مستمرة لا يطالها التقادم، وحسمت موقفها بإقرارها في اجتهاد حديث عدم تقادم جرائم التعمير بموجب القرار عدد 1/566 الصادر بتاريخ 31/03/2016 والذي تبنته الغرفة الإدارية لمحكمة النقض[212].

غير أن الاجتهاد القضائي المغربي سار خلافا لتوجه أصحاب الرأي الثاني، ومؤيدا لموقف وهدي الرأي الأول، معتبرا أن جرائم التعمير لا تتقادم، كما أكدت ذلك الغرفة الإدارية بمحكمة النقض في قرارها عدد 1/566 الصادر بتاريخ 31 مارس 2016 في الملف الإداري عدد 2014/03/2680، حيث اعتبرت محكمة النقض على أن الانتهاء من البناء والحصول على رخصة المطابقة أو شهادة السكنى لا يعتبر مبررا للقول بعدم مشروعية قرار هدم البناء المذكور[213] وقد سبق لنفس المحكمة قضت أن قضت برأي مماثل سنة 2015، حيث أكدت بموجب قرارها عدد1/1035 الصادر بتاريخ 30/06/2016 في الملف الإداري عدد

عدد 829 في 9338/96 صادر بتاريخ 13/01/2000, منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 57 و58 ص 414 وما يليها. – أورده: - محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، م.س, ص 179.

210 - قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) عدد 2800/9 في الملف عدد 02/4321 صادر بتاريخ 05/10/2003, منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 61 ص 334 وما يليها. أورده أيضا: - محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، ن.م.س.

211 - قرار محكمة النقض, عدد 1/1299 في الملف الإداري 2015/1/4/3363, الصادر بتاريخ 26/10/2017, أشار إليه: - ذ. محمد القصري, توصيات عملية لحل بعض الإشكالات التي تطرح أثناء تنزيل إجراءات مراقبة مخالفات التعمير, نشرة قانونية موضوعاتية، م.س, ص 27.

212 - قرار محكمة النقض عدد 1/566 الصادر بتاريخ 31 مارس 2016 في الملف الإداري عدد 2014/1/4/2680, منشور في نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، العدد رقم 2 بتاريخ الثلاثاء 25 غشت 2020, ص 87.

213 .قرار محكمة النقض رقم 1/566 الصادر بتاريخ 1/03/2016 في الملف رقم 01/4/2680، منشور كاملا بالنشرة القانونية الموضوعاتية الصادرة عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية، م.س، ص.ص 92-94. كما أورده:. سعيد الوردي، التقادم في مخالفات قانون التعمير والبناء تعليق على قرار لمحكمة النقض، مقال إلكتروني منشور على المنصة الرقمية لمجلة مغرب القانون. https://www.maroclaw.com.

Volume 11 issue 4
N:65 August 2026

مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

316/4/1/2015، أن الانتهاء من البناء وتأسيس أصل تجاري عليه لا يعتبر مبررا للقول بعدم مشروعية قرار الهدم البناء المذكور[214]، وهو ما يفيد أن موقف محكمة النقض مستقر على هذا الموقف.

وقد لقي هذا الموقف انتقادا من قبل جانب من الفقه المغربي، حيث يرى الأستاذ سعيد الوردي بأنه من غير المقبول التسليم بعد تقادم جرائم التعمير، على اعتبار أن التقادم من القواعد العامة للزجر الجنائي المنصوص عليها في ق.م.ج وأنه أمام غياب النص الصريح باستثناء التعمير من التقادم فإن ق.م.ج هو الذي يجب أن ينظم تقادم جرائم التعمير مبدئيا، كما يؤكد أن ضرورة تقادمها مرتبط بعنصرين، الأول مرتبط بفهم غير سليم لمفهو م الجرائم المستمرة، حيث أنه ليست جميع جرائم التعمير هي جرائم مستمرة حسب رأيه[215]، كما أن عدم الأخذ بالتقادم من شأنه الإضرار بحقوق الغير المكتسبة[216] أمام غياب نص صريح يستثني جرائم التعمير من التقادم[217].

وفي هذا الإطار، يرى الأستاذ سعيد الوردي، أن جرائم التعمير تعتبر جنحا وليست مخالفات كما وصفها القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء[218] وكذا الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض[219]، بالتالي فهو يرى أن التكييف القانوني لجميع الجرائم التي وردت في قانون التعمير تعتبر جنحا[220] وبالتالي تخضع للتقادم الرباعي، أي أربع سنوات ميلادية كاملة تبتدئ من يوم ارتكاب الجنحة[221]، كما ينص على ذلك الفصل الخامس من ق.م.ج، في البند الثاني منه[222]، معتبرا أن جل جرائم التعمير تكون فورية كما هو الحال مثلا في المخالفة التي تتكون من تسقيف غرفة أو بناء بيت بالسطح بدون رخصة، يبتدأ ركنه المادي وينتهي في وقت محدد غالبا ما يكون قصيرا، وتعتبر بذلك جريمة وقتية[223].

وسيرا على **نهج محكمة النقض يتبنى الاتجاه الغالب لمحاكم الموضوع موقف عدم تقادم جرائم التعمير**، حيث قضت المحكمة الإدارية بالرباط بأن "إقامة بناء بدون رخصة ... موجب للهدم...، و أن المتابعة الزجرية في مجال مخالفات التعمير لا تحول دون اتخاذ الإجراءات الإدارية في حق مرتكب المخالفة، ومن جملتها هدم البناء المخالف في حالة تحقق إحدى الحالات الموجبة لذلك..." و"أن عدم حصول الطاعن على رخصة مسبقة من اجل إنجاز البناء المأمور بهدمه يجعل قرار الهدم المطعون

---

214 . أورده محمد قصري (الوكيل القضائي للمملكة)، توصيات عملية لحل بعض الإشكالات التي تطرح أثناء تنزيل إجراءات مراقبة مخالفات التعمير، مقال وارد في نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، ن.م.س، ص 27.

215 . سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء دراسة في الإجراءات الإدارية والماطر الفضائية الخاصة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، م.س، ص 107. أنظر أيضا لنفس المؤلف: سعيد الوردي, التقادم في مخالفات قانون التعمير والبناء تعليق على قرار لمحكمة النقض، مقال إلكتروني منشور على المنصة الرقمية لمجلة مغرب القانون. م.س.

216 . نظرا لما قد ينشأ من أوضاع ومراكز قانونية بفعل انتقال ملكية البناء المخالف أونشوء حقوق عينية أوشخصية على العقار بما قد يجعل عدم التقادم أوتدخل السلطة بهدمه مضرا ضررا فادحا بهذه المصالح.

217 . سعيد الوردي، التقادم في مخالفات قانون التعمير والبناء تعليق على قرار لمحكمة النقض، مقال إلكتروني منشور على المنصة الرقمية لمجلة مغرب القانون. ن.م.س.

218 . تسمية القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء والمواد: من 64 إلى 71، 76، 78، 80 و80 مكرر، من نفس القانون.

219 . نفس قراري محكمة النقض المذكورين أعلاه. أوردهما كذلك: . فريق الشؤون القانونية والمنازعات، قواعد واجتهادات قضائية، نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، ن.م.س، ص.ص 45 و58-59.

220 . سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء دراسة في الإجراءات الإدارية والمساطر الفضائية الخاصة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، م.س، ص 93

221 . سعيد الوردي، ن.م.س، ص 106.

222 . ينص البند الثاني من المادة 5 من ق.م.ج في على أنه: "تتقادم الدعوى العمومية، ما لم تنص قوانين خاصة على خلاف ذلك بمرور:... - أربع سنوات ميلادية كاملة تبتدئ من يوم ارتكاب الجنحة".

223. سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء دراسة في الإجراءات الإدارية والمساطر الفضائية الخاصة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، م.س، ص.ص 107-108.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

فيه مبنيا على أساس سليم حتى ولو انصرمت على تاريخ البناء فترة طويلة، لتقضي برفض طلب الطعن بالإلغاء في قرار الهدم الإداري بناء على تقادم جريمة البناء بدون رخصة[224].

ورغم كون هذه الاجتهادات خاصة بقضاء الإلغاء ومنصبة على الشق الإداري من القرارات والعقوبات المنصبة على مخالفات التعمير، فقد قضت المحكمة الابتدائية بفاس بشأن الشق الجنائي، في قضية انهيار عمارة من خمس طوابق بالمنطقة الثانية بفاس بتاريخ 08 دجنبر 1999، والتي أسفرت عن وفاة حوالي 46 شخصا وإصابة 42 آخرين بجروح، حيث اعترف المتهم بتشييد العمارة دون مراعاة الضوابط القانونية والتقنية وأن هذه الأفعال قام بها من سنة 1986 إلى غاية سنة 1988, وحادثة الانهيار لم تقع إلا سنة 1999، فطالب دفاعه بسقوط الدعوى العمومية سواء فيما يتعلق بجنحة البناء بدون رخصة أو الجرح أو القتل الخطأ، وقد صرحت المحكمة المذكورة بسقوط الدعوى العمومية للتقادم فيما يخص جريمة البناء بدون ترخيص لسقوطها بالتقادم، في حين أخذت المتهم من أجل جنحة الجرح والقتل الخطأ وإدانته من أجل المنسوب إليه[225], وهو حكم شاذ عن الموقف الذي تتبناه معظم محاكم الموضوع من عدم تقادم جرائم التعمير.

وهو ما قد يؤدي لاستنتاج مفاده أن عدم تنصيص المشرع على التقادم في القانون 90.12 المتعلق بمعاينة ومراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، يوحي بأن السقوط يشمل الشق الجنائي فقط، دون الإداري بحيث تبقى المخالفات مستمرة ويمكن للإدارة أن تتابع قضائيا صاحب المخالفة في أي وقت، ولا يعتد بمرور الزمن طالما لم تقم الإدارة بإلغاء قرار المخالفة أو سحبه[226], غير أن هذه الفرضية لم يتم تناولها قضائيا أو فقهيا لحد الأن في القانون المغربي، في حين أن القانون المصري انتهى للتمييز بين قبول التقادم في الشق الجنائي لجرائم التعمير، دون الشق الإداري، حيث لا تتقادم قرارات الإدارة المنصبة على مخالفات التعمير سواء تعلق الأمر بعقوبات إدارية أو غيرها من محاضر الإثبات وأوامر الإزالة.

ثانيا: تقادم العقوبات الإدارية في قانون التعمير

تتمثل خصوصية عدد من جرائم التعمير أنها جرائم مختلطة جنائية وإدارية، تبدأ ذات طبيعة إدارية عندما يقوم المخالف بإنهاء المخالفة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل اقترافها، حيث تصدر وتنفذ العقوبات الخاصة بها السلطة الإدارية المحلية، لتدخل في صلب الزجر الإداري، لكنها تنتهي في جميع الأحوال بإحالة محضر المخالفة على وكيل الملك أمام المحكمة الابتدائية لمكان اقترافها[227]، هذه الطبيعة المختلطة التي تشكل خصوصية قانون وجرائم التعمير، والتي تغافل عنها جل المهتمين بالموضوع، الذين لم يتناولوا تقادم العقوبات الإدارية.

1 . الإطار النظري لتقادم العقوبات الإدارية

بالرجوع للقانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تعديله وتتميمه، نجد أنه أتاح للسلطة المحلية (القواد والباشوات) صلاحية إصدار وتنفيذ عدة إجراءات تهدف لردع وزجر المخالفين لمقتضياته، وتتمثل أساسا في الأمر بهدم البناء المخالف، حجز المواد والأليات المستعملة في المخالفة، مع إمكانية إغلاق الورش المخالف وتشميعه، ودون الدخول في متاهات مناقشة الطبيعة القانونية لهذه الإجراءات، حول ما إذا كانت تدابير احترازية تدخل في نطاق الشرطة الإدارية أو عقوبات إدارية تدخل في نطاق الزجر الإداري،

224 - المحكمة الإدارية بالرباط (قسم القضاء الشامل) حكم رقم 669, بتاريخ 16 ربيع الأول1428, موافق لـ 05/04/2007, في الملف رقم 05/1/470. أورده: - محمد الزكرواي, إشكالية الدفع بانقضاء الدعوى الزجرية بالتقادم في مخالفات التعمير و البناء, مجلة عالم القانون بتاريخ 21 نونبر 2020.

225 - حكم المحكمة الابتدائية بفاس صادر بتاريخ 08/03/2009, في الملف الجنحي التلبسي عدد 90/10834, أورده:. نور الدين العسري، المقتضى الزجري في تشريع التعمير والتجزئات العقارية أي حماية للمجال الحضري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس، كلية الحقوق الرباط أكدال، السنة الجامعية 2002-2003 ، ص 23. – وائل العياط, قراءة في قانون 12.66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء, مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية, العدد 23 , شهر أكتوبر 2020, ص 239.

226 - محمد الزكرواي, إشكالية الدفع بانقضاء الدعوى الزجرية بالتقادم في مخالفات التعمير و البناء, ن.م.س.

227 .المادة 66 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير, كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

نتناول منها الأمر بالهدم الإداري، الذي يصدر عن القائد أو الباشا بصفتهما السلطة الإدارية المحلية المختصة بمراقبة التعمير[228]، فإذا لم يتم تنفيذ عقوبة الهدم من طرف المخالف في الأجل المحدد لذلك، تولت لجنة إدارية القيام بتنفيذ الهدم داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة على نفقة المخالف[229]، أما بالنسبة لمخالفة البناء على ملك من أملاك الدولة العامة أو الخاصة فإنها تخضع لمسطرة خاصة بالهدم لا تشترط الآجال السابقة ويمكن تنفيذها في حينه[230]، وهو قرار إداري ذو هدف عقابي وزجري ناجم عن ارتكاب مخالفة تعميرية[231]، وهو بذلك من أهم وأنجع العقوبات الإدارية التي أولاها المشرع عناية خاصة في منظومة التعمير[232]، لكونها تتيح إزالة البناء المخالف وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه[233]، لكن المشرع لم يتطرق لموضوع تقادم الأمر بالهدم، بنفس الطريقة التي أحجم فيها عن معالجة تقادم العقوبات الجنائية المقررة في القانون 12.90 الذي تم تعديله وتغييره بموجب القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير سالف الذكر.

ويطرح تقادم الجرائم والعقوبات الإدارية إشكالية عويصة في القانون المغربي، الذي لا لم يضع لحد الأن إطارا عاما لتنظيم هذه الفئة المستجدة من الجرائم والعقوبات التي تختص الإدارة بضبطها وإصدار وتنفيذ العقوبات الخاصة بها[234]، كما أن النصوص التي تنظم مختلف الجرائم والعقوبات الإدارية المتفرقة في مختلف فروع القانون المغربي لا تتحدث صراحة عن موقفها من تقادم هذه الفئة من الجرائم والعقوبات.

نجد أن المشرع الألماني، الذي ميز بين تقادم الجرائم الإدارية وتقادم الجزاء الإداري، فقد نص صراحة على مدد محددة لتقادم الجرائم والعقوبات الإدارية[235]، حيث حدد فترات لتقادم الجرائم الإدارية تتراوح بين ستة أشهر إلى ثلاث سنوات[236]، والتي تختلف عن تلك التي قررها لتقادم العقوبة الإدارية الجنائية، التي تتراوح بين 3 و5 سنوات حسي مبلغ الغرامة الإدارية[237].

المشرع الإيطالي بدوره نص على مدة واحدة يتقادم بعدها الجزاء الإداري الجنائي[238]، حيث تتقادم الغرامات الإدارية في أجل

---

228. وفي هذا الإطار تنص المادة 68 في فقرتها الثانية من القانون رقم 66.12 أنه "... تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر بهدم الأشكال أو الأبنية المخالفة إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه. 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".

229. المادة 68 من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير سالف الذكر.

230. تنص الفقرة الثانية من المادة 70 من نفس القانون على مخالفة البناء على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات السلالية بدون الحصول على الرخص القانونية والإدارية السابقة للأزمة لذلك، وكذا البناء في منطقة غير قابلة للبقاء طبق لوثائق التعمير، حيث تتخذ عقوبة الهدم التلقائي على نفقة المخالف بمعزل عن تحريك الدعوى العمومية أو انقضائها.

231. سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء دراسة في الإجراءات الإدارية والمساطر القضائية الخاصة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء في ضوء أحكام القانون رقم 66.12 والمرسوم رقم 2.19.409 الصادر في 24 فبراير 2020، م.س، ص 69.

232. المكي الصباغ، الأمر الإداري بالهدم بين هاجس التلبية وإكراهات الواقع، مجلة الممارس عدد 09 التاسع، شتنبر 2021، ص 108. تصدر كل ثلاثة أشهر عن على شكل pdf على موقع https://www.maroclaw.com/. مقال متوفر أيضا على المنصة الإلكترونية لمجلة القانون والأعمال الدولية، جامعة الحسن الأول سطات. تاريخ الزيارة 09/03/2023، الساعة 21:30. https://www.droitetentreprise.com/

233. المكي الصباغ، الأمر الإداري بالهدم بين هاجس التلبية وإكراهات الواقع، م.س، ص 106.

234. شرعية الجرائم والعقوبات الإدارية في القانون المغربي، في مجلة قراءات علمية في الأبحاث والدراسات، العدد 46، شهر غشت 2025، ص.ص 418-473.

235. غنام محمد غنام، القانون الإداري الجنائي دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع المنصورة، طبعة 2019، ص 221.

236. البند الثاني من المادة 31 من قانون المخالفات الإدارية الألماني لسنة 1968 كما تم تغييره وتتميمه Owig.

237. المادة 34 من قانون المخالفات الإدارية الألماني لسنة 1968 كما تم تغييره وتتميمه Owig.

238. غنام محمد غنام، ن.م.س.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

أقصاه 5 سنوات من تاريخ إصدار الأمر بالدفع الخاص بها[239]، لكن القانون رقم 689 المعدل للنظام الجنائي الصادر بتاريخ 24 نونبر 1981 أتاح لجهة الإدارة إمكانية إصدار قرار إداري غير مقرون بالأمر بالدفع والذي يهدف لتجاوز تقادم للغرامات الإدارية[240]، والتي تشكل الجزء الأكثر شيوعا في العقوبات الإدارية.

وتسري القواعد العامة بالنسبة لتحديد مدة التقادم فتحتسب المدة من وقت وقوع المخالفة، وإذا تعددت المخالفة تبدأ المدة من نهاية آخر فعل لهذه المخالفة، وإذا تعلق الأمر بجريمة مستمرة، فإن المدة لا تسري إلا بانتهاء حالة الاستمرار، غير أنه يتعين التأكيد على أن القواعد العامة المنظمة لتقادم الجرائم والعقوبات الإدارية، تختلف في القانون الألماني الذي حدد بالتفصيل الإجراءات القاطعة للتقادم، كما أخضع القواعد العامة لتقادم الجرائم والعقوبات الإدارية للقانون الجنائي الألماني عند سكوت المشرع[241]، خلافا للمشرع الإيطالي الذي سكت عن القواعد العامة للتقادم في القانون الجنائي الإداري واكتفى بإخضاع الشق الخاص بوقف تقادم الجرائم والعقوبات الإدارية للقواعد العامة للقانون المدني[242].

انطلاقا من المقتضيات المنظمة لتقادم الجرائم والعقوبات الإدارية في القانون الجنائي الإداري المقارن لكل من النموذج الألماني والنموذج الإيطالي، نجد أن المشرع المغربي لا يتطرق لهذه المقتضيات بصفة عامة، وفي مجال العقوبات الإدارية في قانون التعمير بصفة خاصة، بما يستوجب الحاجة للتطرق لها، في أفق استكمال التصور العام حول التقادم في قانون التعمير ببلادنا.

2. تقادم العقوبات الإدارية في قانون التعمير بالمغرب

تصدر العقوبات الإدارية في مجال التعمير في شكل قرارات إدارية ولم يحدد المشرع صراحة أسباب انقضاءها[243]، لكن أفصح أنه يتم الطعن فيها أمام المحاكم الإدارية وفق مسطرة إلغاء القرارات الإدارية[244]، وذلك داخل أجل ستين يوما يبتدئ من نشر أو تبليغ القرار المطلوب إلغاؤه[245]، ورغم أنه لم يذكر التقادم ضمن أسباب طلب إلغاء القرارات الإدارية التي حددها المشرع، فإنه يمكن اعتبار أن التقادم يدخل في خانة مخالفة القانون.

وانطلاقا من ذلك، نجد أن معظم الاجتهادات القضائية المستدل بها بشأن تقادم مخالفات التعمير في العمل القضائي المغربي تتعلق بطلبات إلغاء القرارات الإدارية منصبة على الأمر بالهدم، استنادا إلى القواعد العامة للتقادم، حيث قضت المحكمة الإدارية بالرباط (قسم القضاء الشامل) رقم 669 بتاريخ 5/4/2007 في الملف رقم 470/1/05 برفض طلب إلغاء قرار إداري بهدم البناء المخالف، مصرحة بأن إقامة بناء بدون رخصة موجب للهدم وأن المتابعة الزجرية في مجال مخالفات التعمير لا تحول دون اتخاذ الإجراءات الإدارية في حق مرتكب المخالفة، ومن جملتها هدم البناء المخالف في حالة تحقق إحدى الحالات الموجبة لذلك، كما أن عدم حصول الطاعن على رخصة مسبقة من اجل إنجاز البناء المأمور بهدمه يجعل قرار الهدم المطعون

239. الفصل 28 من القانون الإيطالي رقم 689 الصادر بتاريخ 24 نونبر 1981 المعدل للنظام الجنائي.

240. غنام محمد غنام، ن.م.س.

241. المادة 46 من قانون المخالفات الإدارية الألماني لسنة 1968 كما تم تغييره وتتميمه Owig.

242. - الفصل 28 من القانون الإيطالي رقم 689 الصادر بتاريخ 24 نونبر 1981 المعدل للنظام الجنائي.

243. والقرارات الإدارية تصرفات قانونية تفصح عن إرادة الإدارة التي أصدرتها، والتي قد تنتهي بإرادتها عبر سحب القرارات الإدارية، غير أن الفقه و القضاء الإداري المقارن استقر على أن الإدارة يحق لها سحب القرارات التنظيمية متى شاءت لكونها لا ترتب حقوقا مكتسبة، في حين لا يمكنها سحب القرارات الفردية المشروعة التي رتبت حقوق مكتسبة، كما تنتهي القرارات المحددة المدة بانقضاء فترة نفاذها، أو بانعدام محلها أو بسبب الإلغاء التشريعي أو القضائي.

244. جاء في الفصل 20 من القانون رقم 41.90 الصادر بموجب الظهير الشريف رقم 1.91.225 المحدث بموجبه محاكم إدارية، أنه: "كل قرار إداري صدر من جهة غير مختصة أو لعيب في شكله أو لانحراف في السلطة أو لانعدام التعليل أو لمخالفة القانون، يشكل تجاوزا في استعمال السلطة، يحق للمتضرر الطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة".

245. الفصل 23 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

فيه مبنيا على أساس سليم حتى ولو انصرمت على تاريخ البناء فترة طويلة[246].

فبصرف النظر عن التكييف الجنائي لجرائم التعمير، التي تتسم بالاستمرار، الذي يتعذر معه تحديد تاريخ مرجعي لبدء احتساب أمد التقادم طالما أن أثار ونتائج المخالفة لا تزال قائمة على أرض الواقع[247]، وهو ما يدفع لاتخاذ السلطة المحلية للأمر بالهدم، الذي يعتبر تدبيرا إداريا ذو هدف ردعي وزجري في نفس الوقت، حيث يهدف لزجر الفاعل بهدم البناء المخالف الذي أقامه بدون ترخيص قانوني، مع ما يترتب عنه من خسائر مادية ومعنوية مرتبطة بذلك، كما يهدف لردع الخاص والعام، والذي يتمظهر في ردع المخالف عن الاستمرار في المخالفة عندما يتأكد أن البناية التي ينشئها مخالفة للقانون مآلها الهدم، والردع العام الذي ينصرف لردع العامة خاصة المجاورين للمخالف الذين قد تسول لهم نفسهم اتباع نفس النهج الخاطئ للبناء بدون ترخيص.

وفي إطار العلاقة بين العقوبات الجنائية والعقوبات الإدارية بشأن المخالفات التعميرية، فإن العمل القضائي يؤكد أنه لا يوجد أي مانع من إصدار العقوبات الإدارية التي يقررها المشرع بشأن هذه المخالفات ولو بعد صدور حكم جنائي بات بشأن المخالفة، ولا يشكل الأمر مخالفة لمبدأ عدم جواز متابعة المتهم من أجل جريمة سبقت متابعته من أجلها قضائيا، حيث قضت المحكمة الإدارية بالرباط في قضية "فاطمة بريمو" عندما قضت برفض طلب الإلغاء ضد القرار العاملي لعمالة إقليم طنجة بمثابة أمر بهد البناء المخالف لضوابط التعمير بعلة أنه "سبق للمحكمة أن أدانت الطاعنة وحكمت عليها بأداء غرامة مالية، وبالتالي لم يعد من حق عامل الإقليم إصدار أي عقوبة إدارية لأن ذلك يؤدي إلى ازدواجية العقوبة عن نفس العمل[248]"، يؤيد هذا الموقف ما يقرره المشرع من أن السلطة الإدارية المحلية هي المختصة بالهدم في إطار لجنة الهدم، سواء صدر الحكم بالهدم عن القضاء أو بموجب أمر إداري بالهدم.

علاقة بها الإجراء، تقدم طاعن بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة الإدارية بأكادير، في قضية بتاريخ 19 مارس 2013, يتظلم فيها بأنه توصل بإعذار من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة لإنهاء المخالفات المتعلقة بالتعمير من جماعة أكادير، وأن هذا الأمر يتسم بتجاوز السلطة لكون المخالفات موضوع الأمر بإنهائها قد تقادمت، ثم تقدم بمقال إصلاحي يلتمس فيه إلغاء القرار الإداري بهدم البناء المخالف الصادر عن والي جهة سوس- ماسة- درعة حينئذ، لتستجيب المحكمة الإدارية لطلبه، وتقضي بإلغاء القرار المطعون فيه، الذي رفضته محكمة الاستئناف الإدارية، ليتم الطعن فيه بالنقض من طرف المدعي استنادا على خرق المقتضيات القانونية المتعلقة بتقادم المخالفات، لكن محكمة النقض رفضت طلب الطعن، مستبعدة الوسيلة المتعلقة بالتقادم، ومعللة موقفها بأن "الأمر في نازلة الحال يتعلق بمخالفات مستمرة، فإن التقادم المتمسك به يكون غير متحقق[249]"، وهو ما أكده قرار محكمة النقض رقم 1/566 الصادر بتاريخ 1/03/2016 في الملف رقم 01/4/2680 المشار إليه سابقا.

فالممارسة العملية تؤكد أن قرارات الإدارة في مخالفات التعمير والبناء بما فيها الأمر بالهدم، تشميع وإغلاق الأوراش المخالفة، حجز المواد والأليات، وباقي الإجراءات الزجرية تبقى نافذة وواجبة التنفيذ مهما طال الزمن على تاريخ اصدارها ما لم تقم الإدارة المصرة لها بتنفيذها أو إلغاءها فهي لا تسقط بالتقادم، فلا يعتبر التقادم وانصرام الوقت سببا للاحتجاج به على عدم صلاحية هذه القرارات الإدارية للتنفيذ، ما لم يتم سحبها بقرار يصدر، طبقا لقاعدة توازي الأشكال، عن نفس الإدارة التي أصدرت قرار

246. أورده محمد الزكراوي، إشكالية الدفع بانقضاء الدعوى الزجرية بالتقادم في مخالفات التعمير والبناء، مقال إلكتروني منشور بتاريخ 21 نوفمبر 2020 على منصة الجامعية المغربية الافتراضية، تاريخ الزيارة 28/09/2023، الساعة 21:00. https://www.aljami3a.com.

247. ن.م.س، ص.ص 58-59.

248. المحكمة الإدارية بالرباط, حكم عدد 51-96 صادر بتاريخ 14 مارس 1996, في الملف الإداري عدد 193غ -94- أورده: عز العرب الحموني, القضاء الإداري والتعمير, مجلة المعيار, العدد الأربعون, دجنبر 2008, ص 64. أنظر كذلك: محمد الحلي, العمل القضائي في زجر مخالفات التعمير والبناء, منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية,سلسلة أعمال أكاديمية, العدد الأول, الطبعة الأولى سنة 2012, ص 137.

249. قرار محكمة النقض عدد 566/1 صادر بتاريخ 31/03/2016 في الملف الإداري رقم 2680/4/1/2014, منشور في النشرة القانونية الموضوعاتية لوزارة الداخلية عدد 2 بتاريخ 25 غشت 2020, م.س, ص 87.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

العقوبة الإدارية، أو إلغاؤها بحكم قضائي، لا يمكن أن تتقادم مخالفات التعمير و البناء مادامت متصلة بالجرم المستمر و لا يرتب الدفع بانقضاء الدعوى العمومية بالتقادم وسقوطها في مخالفات ضوابط وقواعد التعمير، لدرجة دفعت بعض المهتمين للقول أن المشرع بعدم تنصيصه على التقادم في قانون معاينة ومراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، يدفع للاعتقاد بأن التقادم يشمل الشق الجنائي لهذا القانون دون الشق الإداري، بما ينتج معه أن التقادم في قانون التعمير لا يطال العقوبات الإدارية، التي لا يعتد فيها بمرور الزمن ما لم تقم الإدارة بسحب القرار الصادر بالعقوبة الإدارية لسبب من الأسباب التي تتيح ذلك، كالتسوية القانونية للعقار المخالف مثلا، أو انهياره لأسباب خارجة عن إرادة المخالف والإدارة معا، أو إلغاءه بموجب حكم قضائي اكتسب حجية الأمر المقضي به، حيث قررت المحكمة الإدارية بالرباط في ملف رقم 470/1/05 سنة 2007 بأن إقامة بناء بدون رخصة يوجب الهدم وأن المتابعة الزجرية في مجال مخالفات التعمير لا تحول دون اتخاذ الإجراءات الإدارية في حق المخالف، ومن جملتها هدم البناء المخالف في حالة تحقق موجباته، حثيث قامت المحكمة المذكورة برفض طلب الإلغاء استنادا على التقادم، معتبرة أن عدم الحصول على رخصة لإنجاز البناء موضوع الأمر بالهدم، يجعل قرار الهدم المطعون فيه مبنيا على أساس قانوني سليم ولو مضت على تاريخ إنجاز البناء المخالف فترة طويلة[250].

وهو منفس التصور الذي كرسته محكمة النقض في قرار سابق، باعتبارها أن الانتهاء من البناء والحصول على رخصة المطابقة أو شهادة السكن لا يحصن البناء من أي قرار للهدم مترتب عن مخالفة لاحقة، وأن الانتهاء من البناء والحصول على رخصة المطابقة أو شهادة السكن لا يحصن البناء من أي قرار الهدم مترتب عن مخالفة لاحقة، بما يفيد إعمال التقادم الجنائي ضمنيا، مع رفض تقادم الأوامر الإدارية بهدم الأبنية المخالفة، حيث أكدت أنه لا يمكن ترتيب أية حقوق مكتسبة على عقار مخالف، عندما قضت بأن الانتهاء من البناء وتأسيس أصل تجاري عليه لا يعتبر مبررا للقول بعدم مشروعية قرار هدم بناء مخالف[251].

ويكرس المشرع الفرنسي في مدونة التعمير موقفا مشابها إلى حد ما، فإذا كان يقر بالتقادم بالنسبة للعقوبات الجنائية في جرائم التعمير كما أسلفنا، فإن مدة التقادم تختلف تبعا لما إذا كان العمل قد نفذ بترخيص مسبق أم بدونه، فإذا كانت الدعوى متعلقة بمبنى مرخص، فإن مدة التقادم تحدد في عشر سنوات من تاريخ إنجاز العمل، حيث لا يجوز بعد انقضاءها للسلطة الإدارية اتخاذ أي قرار عقابي حولها، كما أن القرارات الإدارية تسقط بمرور هذه المدة. أما إذا انصبت على بناء بدون ترخيص، فلا تسقط الدعوى بالتقادم، ويجوز للجهة الإدارية المختصة فرض العقوبات الإدارية اتجاه البناء المخالف مهما مضى عليه من زمن[252].

وعلى سبيل المقارنة، يعتبر الأمر بالإزالة وهدم البناء المخالف للأنظمة والأمر بأداء الغرامة في حالة التسوية من العقوبات الإدارية التي يخول المشرع المصري للإدارة اتخاذها لمجابهة المخالفات والتعديات على قانون التعمير، ولا يسرى عليها التقادم، حيث تكرس في العمل القضائي المصري أن بعض الحقوق المتعلقة بالنظام العام لا تسقط بالتقادم، كحق جهة الإدارة في إصدار قرار بإزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها، فمثل هذه الحقوق، حيث قررت المحكمة الإدارية العليا أن مخالفات البناء تعد من المخالفات المستمرة التي لا تخضع للتقادم مهما طال الزمن[253]، و النتيجة الأساسية المترتبة على ذلك أن حق الإدارة في اقتضاء

250 . المحكمة الإدارية بالرباط (قسم القضاء الشامل)، حكم رقم 669 في الملف عدد 05/1/470، صادر بتاريخ 16 ربيع الأول 1428 موافق 05/04/2007.

251 - قرار محكمة النقض عدد 1035/1 في الملف الإداري رقم 316/1/4/2015، الصادر بتاريخ 30 يونيو 2016. أورده: - ذ. محمد القصري، توصيات عملية لحل بعض الإشكالات التي تطرح أثناء تنزيل إجراءات مراقبة مخالفات التعمير، مشاركة في: نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، العدد رقم 2 بتاريخ الثلاثاء 25 غشت 2020، ن.م.س، ص 27.

252 - article L. 421-9 du code de l'urbanisme. - Victor de Chanville, La prescription administrative des travaux réalisés sans autorisation et l'article L421-9 du code de l'urbanisme. Publié sur: https://www.village-justice.com/articles/prescription-administrative-des-travaux-realises-sans-autorisation-article-421,45454.html.

Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
مجلة القانون والأعمال الدولية
Revue internationale du droit des affaires
www.Droitetentreprise.com
ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793

الغرامة المترتبة على التسوية لا يسقط مهما طال الزمن[254]، لكننا نعتبر أن حسم القضاء الإداري لموضوع عدم تقادم العقوبات الإدارية، لا يفيد أن قانون التعمير يقرر التقادم في الجرائم والعقوبات الجنائية التي تقضي بها المحاكم كما أسلفنا سابقا.

خاتمة:

ختاما، نخلص للقول بأن محكمة النقض حسمت إشكالية التقادم في جرائم التعمير بتقرير عدم تقادمها، كما نخلص لكون حداثة القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، مقارنة مع م.ق.ج.م أو مع ق.م.ج، مما يجعل احتمال إغفال أو تناسي المشرع لفصل مسألة التقادم في جرائم التعمير لا تستقيم مع التطور التشريعي والسياسة الجنائية في مجال التعمير، حيث يغلب الاعتقاد في رأينا، بأن المشرع المغربي تعمد عدم الفصل في مسألة التقادم، على الأقل في الظرفية الراهنة حتى يترك باب التدخل مفتوحا أمام السلطات المختصة لمعالجة الاختلالات التعميرية الخطيرة التي عرفتها المدن المغربية خلال فترات معينة من انتشار لظاهرة البناء العشوائي في الهوامش الفقيرة وحتى في بعض الأحياء الراقية، والتي تفاقمت خلال تسعينيات القرن الماضي إلى تاريخ تعديل القانون 12.90، ولعل تتبع عمليات الهدم التي تقوم بها السلطات المحلية خلال السنوات الأخيرة بعدد من المدن، يعتبر إشارة جادة على اختيار المشرع عدم الحسم في التقادم، لجعل وضعية البنايات المخالفة تبقى كذلك في نظر المشرع والسلطات المتدخلة في مجال الإسكان والتعمير حتى يتسنى لها معالجة هذه الاختلالات، دون أن يكون للمخالفين أي إمكانية في الاحتجاج بالحقوق المكتسبة[255]، لدرجة يمكن القول معها أن المشرع بعدم تنصيصه على قواعد التقادم في قانون معاينة ومراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء، يوحي إلى اعتبار أن السقوط قد يشمل الشق الجنائي فقط، دون الإداري مما تبقى معه المخالفات مستمرة ويمكن للإدارة أن تتابع قضائيا صاحب المخالفة في أي وقت، ولا يعتد بمرور الزمن طالما لم تقم بإلغاء قرار المخالفة او سحبه.

❖ لائحة المراجع

- القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.
- محمد العزوزي، الأمن العقاري في قوانين التعمير، بحث لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري والحقوق العينية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجامعية 2018-2019.
- يوسف الشوفاني، التقادم الجنائي و ضرورات العدالة الجنائية، رسالة لنيل شهادة الماستر المتخصص في العلوم والمهن الجنائية، كلية العلوم القانونية، الاقتصادية والاجتماعية بسلا، جامعة محمد الخامس، السويسي، السنة الجامعية 2011-2012.
- محمد بلفقير، قانون المسطرة الجنائية والعمل القضائي المغربي، منشورات دراسات قضائية سلسلة القانون والعمل القضائي المغربيين، العدد الثاني، الطبعة الرابعة، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 2017.
- سعيد الوردي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء دراسة في الإجراءات الإدارية والمساطر القضائية الخاصة بمراقبة وزجر مخالفات التعمير والبناء في ضوء أحكام القانون رقم 66.12 والمرسوم رقم 2.19.409 الصادر في 24 فبراير 2020، مطبوعات دار الأفاق المغربية للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الدار البيضاء 2020.
- محمد الحلمي، العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء، منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، سلسلة أعمال أكاديمية، العدد الأول، الطبعة الأولى السنة 2021.

253 .المحكمة الإدارية العليا بمصر، قرار رقم 125 في الطعن 365 لسنة 1985، مجموعة المبادئ لسنة 1985، ص307، قرار رقم 74 في الطعن 2164 لسنة 1990، مجموعة المبادئ لسنة 1990، ص 793. ذكره:. محمد الزكراوي, إشكالية الدفع بانقضاء الدعوى الزجرية بالتقادم في مخالفات التعمير و البناء, منصة الجامعة القانونية المغربية الافتراضية.

254 .المحكمة الإدارية العليا بمصر، قرار رقم 214 في الطعن 47 لسنة 1989، مجموعة المبادئ لسنة 1989، ص 434. ذكره:. محمد الزكراوي, إشكالية الدفع بانقضاء الدعوى الزجرية بالتقادم في مخالفات التعمير و البناء, منصة الجامعة القانونية المغربية الافتراضية.

255 .محمد قصري، توصيات عملية لحل بعض الإشكالات التي تطرح أثناء تنزيل إجراءات مراقبة مخالفات التعمير، مقال وارد في نشرة قانونية موضوعاتية، تصدر عن الكتابة العامة لوزارة الداخلية المملكة المغربية، ن.م.س، ص 27.

ISSN:2509-0291
DOI
https://doi.org/10.63585/OZSP2793
Volume 11 issue 4
N:65 August 2026
جامعة الحسن الأول سطات
كلية العلوم القانونية و السياسية
مختبر البحث قانون الأعمال

- عماد أكضيض، نظرات في قانون المسطرة الجنائية والقانون الجنائي المغربي، دراسات وأبحاث، سلسلة المعرفة القانونية والقضائية للجميع، السنة 2020-2021.