

العنوان:	مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في مجال التعمير
المصدر:	مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية
الناشر:	رضوان العنبي
المؤلف الرئيسي:	المعروف، عادل
المجلد/العدد:	ع16
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2016
الصفحات:	61 - 57
رقم MD:	797240
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	EcoLink, IslamicInfo
مواضيع:	التنمية العمرانية، الإنشاءات الهندسية، التجمعات العمرانية، المغرب، المجتمع المغربي، الهندسة العمرانية، التخطيط العمراني
رابط:	<a href="http://search.mandumah.com/Record/797240">http://search.mandumah.com/Record/797240</a>

## مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في مجال التعمير

عادل المعروف في  
طالب باحث بسلك الدكتوراه  
كلية الحقوق طنجة

## مقدمة:

يشكل موضوع التعمير المحور الأساس في للتنمية المجالية نظرا للتوسع الحضري والنمو الديموغرافي المتزايد اللذان تعرفهما المدن والتجمعات العمرانية، هذه التحولات ألزمت بالبحث عن إيجاد سياسة عمرانية تتلاءم وحجم الأوراش الكبرى ضمانا لملائمة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للمجال العمراني في المدن.

فقد أصبح ميدان التعمير اليوم الشغل الشاغل للسلطات الإدارية والقضائية نظرا للضغط الذي تعانیه الأُنسجة الحضرية بفعل ارتفاع النمو العمراني والذي أدى إلى إضعاف هياكل المدينة، وتدهور ظروف السكن، مما دفع بالمشرع المغربي إلى إرساء عقوبات زجرية للمخالفات سواء تعلق الأمر بالمقاول أو المهندس المعماري.

تتنوع الجرائم والمخالفات التي قد يرتكبها كل من المقاول والمهندس المعماري أثناء تنفيذ أعمال البناء، حيث أن مخالفة الضوابط التي أكد عليها المشرع من خلال قانوني 12.90 المتعلق بالتعمير، و قانون 25.90 المتعلق بالتجزئيات السكنية وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات تمثل جريمة في حق المجتمع بصفة عامة، و في حق الأفراد بصفة خاصة.

فما هي إذن هذه الضوابط؟ وما هي القوانين التي تنظمها؟ وما جزء مخالفها؟

كل هذه الأسئلة سأجيب عليها من خلال تقسيم هذا الموضوع إلى مبحثين حيث سأتناول في المبحث الأول، مسؤولية المقاول في إطار منظومة القوانين المتعلقة بالتعمير، في حين سأتناول في المبحث الثاني، مسؤولية المهندس المعماري في إطار قانون 12-90 وقانون 25.90.

## المبحث الأول: مسؤولية المقاول في إطار منظومة القوانين المتعلقة بالتعمير

يمارس المقاول عملا ذو طابع إداري تنفيذي، يقوم بمقتضاه بتنفيذ الرسومات الهندسية الموضوعية من قبل المهندس المعماري، إذ يعتبر عمله عملا ماديا ذو طبيعة تجارية، هدفه تنفيذ عمليه البناء وفقا للأصول الفنية المتعارف عليها، ونقل الرسومات والتصميمات الهندسية من الحيز النظري إلى حيز الواقع، وذلك بجعل البناء واقعا ملموسا، عن طريق خلط المواد المختلفة المستخدمة في البناء، وفقا لنسب محددة لا يجوز الزول عنها، و البدء في وضع أساسات البناء، بإقامة الأعمدة وفقا لما جاء بالتصميم الهندسي، الذي يتناول أيضا النسب والشروط الواجب توافرها في مواصفات البناء<sup>1</sup>.

## المطلب الأول: المخالفات المترتبة عن عدم احترام الأصول الفنية من قبل المقاول

ترتكب في مجال التعمير و البناء عدة جرائم، وإذا كانت كل هذه المخالفات المترتبة يجب اعتبارها جرائم، فإنه من الواجب زجر أصحابها، و جريمة البناء بدون رخصة تعد من أخطر هذه الجرائم، فكيف يتم تقديم طلب الرخصة البناء؟ ثم ما هي الأحكام العامة لمخالفة البناء بدون رخصة؟

بالرجوع لقانون 12.90 المتعلق بالتعمير نجد لم يوضح كثيرا الجوانب المتعلقة بتقديم طلب رخصة البناء، و الملف المكون له و طريقة إيداعه إثبات التوصل به، و مسطرة البث فيه و كيفية اتخاذ القرارات المختلفة....

غير أن ما يميز مسطرة منح رخصة البناء في ظل قانون 12-90 المتعلق بالتعمير هو أنها تتطلب تدخل عدد من الإدارات و الهيئات لإبداء الرأي بشكل مستقل قبل البث في الطلب من طرف السلطة المختصة، بدل دراسته بشكل جماعي في إطار لجنة موحدة، كما أنها تختلف من جماعة لأخرى حسب ما إذا كانت مزودة بنظام عام قديم للطرق و البناء أم لا، وكذا بوثائق التعمير<sup>2</sup>.

ومن أجل سد هذا النقص في قوانين التعمير، صدرت عدة مناشير سواء من طرف الوزارة المكلفة بالتعمير والسكنى وإعداد التراب الوطني أو من طرف وزارة الداخلية<sup>3</sup>، حيث أكدت معظم هذه المناشير على أن دراسة طلبات رخص البناء تتطلب ملفين، يتعلق الأول بطلب معلومات إدارية عن أرض معينة، أما الثاني فهيم الإذن بالبناء<sup>4</sup>.

وسواء تقدم المالك أو المقاول أو المهندس كطالب لرخصة البناء، فإنه يكون ملزما أمام الجهات المسؤولة عن كل المخالفات التي قد يرتكبها أثناء عملية البناء.

ومخالفة البناء بدون رخصة تم تجريمها بمقتضى تشريع خاص، والمتمثل في قانون 12.90 الخاص بالتعمير في الباب الرابع منه وذلك في المواد 40 و 71 و 76 و 78 و 79، حيث نجد أن المادة 40 حددت كيفية المنع من القيام بعملية البناء بدون الحصول على رخصة مسبقة، ليتم تحديد بعد ذلك في المواد اللاحقة العقوبات المقررة لهذه المخالفة.

<sup>1</sup>عبد الحميد الشورابي، شرح قانون المياهي، الإسكندرية منشأة المعارف 1997، ص: 109.

<sup>2</sup>محمد بوجيدة، رخصة البناء، الجزء الثاني، مطبعة دار الجيل 2000، ص: 68.

<sup>3</sup>المنشور الصادر عن وزارة التراب الوطني و إعداد التراب الوطني ب 21 مارس 1917، و المنشور الصادر عن وزارة الداخلية بتاريخ 28 يونيو 1985 عدد 126 و المنشور الصادر عن وزارة الداخلية عدد 222 بتاريخ 12 أبريل 1995.

<sup>4</sup>بوجيدة محمد، رخصة البناء، مرجع سابق، ص: 72.

أيضا انظر مصطلح جرموني "الرقابة على التجزئيات العقارية و الأبنية بالمغرب"، الطبعة الأولى 2011، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، ص: 61.

حيث نجد المادة 71 تنص على أنه يعاقب بغرامة من 10000 إلى 100000 درهم كل من باشر بناء من غير الحصول على الإذن الصريح أو الضمني، المنصوص عليه في المادة 40، أما المادة 76 من قانون 12.90 فقد حددت الأشخاص الذين يرتكبون هذه المخالفات في رب العمل والمقاول والمهندس المختص، حيث نصت على ما يلي: "يعد شريكاً لمرتكب مخالفة لهذا القانون ولضوابط التعمير العامة أو الجماعية رب العمل والمقاول الذي نفذ الأشغال والمهندس المختص أو المشرف الذي صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة"

أما المواد 78 و79 من نفس القانون فقد جاءت لتقرر ضم الغرامات في حالة تعدد المخالفات، و لتضاعف هذه الغرامات في حالة ما إذا عاد مرتكب المخالفة إلى اقتراف مخالفة تماثلها.

وقد حاول المشرع المغربي من خلال هذه النصوص وغيرها تجريم فعل البناء بدون ترخيص، إلا أن عدم التطبيق الصارم لمقتضيات قانون 12.90 المتعلق بالتعمير أدى إلى ظهور واقع عمراني مختل.

لذلك جاء مشروع قانون 04.04 ليواكب التطور الحاصل في ميدان البناء ليساير بعض التشريعات المقارنة<sup>2</sup>، وذلك بالرفع من العقوبة المقررة لمجموعة من المخالفات المرتكبة في ميدان البناء، فإذا كان مشروع قانون 12.90 حدد عقوبة البناء من غير الحصول على رخصة بذلك في الغرامة من 10000 إلى 100000.

فإن مشروع قانون 04-04 انتقل من العقوبة المالية إلى العقوبة السالبة للحرية حيث نص على عقوبة حبسية من ثلاثة أشهر إلى سنة وغرامة مالية من 50.000 إلى 300.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين، كذلك جرم فعلاً لم يكن مجرم في ظل قانون 12.90 ويتعلق الأمر بإدخال تغييرات على بنائية قائمة دون الحصول على رخصة، حيث قرر عقوبة حبسية من شهر إلى ستة أشهر وغرامة من 10.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.

أما عن تشييد بنائية خلافاً للرخصة المسلمة، وذلك بإضافة طابق أو أكثر فإن المشرع المغربي كذلك قد قرر عقوبة حبسية تتراوح من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وغرامة مالية من 300.000 إلى مليون درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، وذلك بخلاف قانون 12.90 الساري المفعول الذي لم يجرم هذا الفعل أصلاً.

أما فيما يخص المشاركة في ارتكاب المخالفة، والتي سبقت الإشارة إليها في المادة 76 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير، فإن مشروع قانون 04-04 أضاف إلى الشركاء المنصوص عليهم في المادة 76، جميع الموظفين أو الأعدان العموميين الذين سهلوا ارتكاب المخالفة، وجعل العقوبات المطبقة على المشاركين هي نفس العقوبات المطبقة على الفاعلين الأصليين، علاوة على ذلك يجوز للمحكمة أن تمنعهم من مزاولة المهنة لمدة لا تتجاوز 5 سنوات، إذا كانت للمخالفة المرتكبة علاقة مباشرة بمزاولة المهنة<sup>3</sup>.

إذن من خلال هذه المقارنة يمكن القول بأن مشروع قانون التعمير 04-04 جاء لتجاوز النقصان التي تشمل كل من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير، وقانون 25.90 المتعلق بالتجزئة العقارية وتقسيم العقارات، و حتى يضيفي على العقوبات المقررة لمخالفة أحكام وقواعد التعمير طابعاً زجريا.

إذا كان هذا عن المخالفات المترتبة عن البناء بدون رخصة، فماذا عن المخالفات المترتبة عن عدم احترام الأصول الفنية من قبل المقاول؟

اعتبر المشرع المغربي في المادة 68 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير، أن من ضمن المخالفات المرتكبة في ميدان البناء، عدم احترام الضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره، وتمثلت خاصة في عدم احترام المواصفات المنصوص عليها في التصاميم الهندسية من أساسات، وحجم هذه الأساسات وعلوها، إضافة إلى عدم احترام الأحكام التي تحظر استخدام بعض المواد أو استعمال بعض الطرق في البناء<sup>4</sup>، وعلى الرغم من خطورة المخالفات المرتكبة من قبل المقاول والمتعلقة بالضوابط والأصول الفنية، فقد اقتصر المشرع المغربي في تقدير عقوبتها على الغرامة فقط من 10.000 درهم إلى 100.000 درهم<sup>5</sup>.

وقد كان يتعين على المشرع المغربي أن يقرر عقوبة حبسية في مثل هذه المخالفات، لردع كل مقاول سولت له نفسه التلاعب في مواد البناء، أو استخدام مواد محظورة.

نظراً للفراغ والنقص الذي طال قانون 12.90 المتعلق بالتعمير في تحديد العقوبات على مخالفة ضوابط البناء، فقد تدارك المشرع المغربي هذا الفراغ من خلال مقتضيات قانون 25.90 المتعلق بالتجزئة العقارية وتقسيم العقارات.

<sup>1</sup> نصت المادة 40 على أنه: "يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك:

- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه و في المناطق المشار إليها في ب من المادة 18 من هذا القانون الذي يكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع مهيتها لرقابة إدارية:

- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية: على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومتراً ابتداءً من محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ 5 كيلومترات.

- داخل التجزئات المأذون في إحداها عملاً بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها".

<sup>2</sup> مثلاً القانون المصري الذي أصدر عدة أوامر عسكرية كالأمر رقم 1996/7 الذي رفع من عقوبة البناء بدون ترخيص وجعلها بالحبس مدة لا تقل عن سنة، أما إذا سقط البناء كلياً أو جزئياً، أو صار أيلاً للسقوط نتيجة هذه المخالفات تكون العقوبة هي الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن 7 سنوات.

فاطمة متمير، المسؤولية المعمارية للمقاول بين أزمة النص ومتطلبات الإصلاح، مطبعة الأمانة – الرباط مطبعة 2010 ص:302.

<sup>3</sup> ويتعلق الأمر هنا بالمهندس المعماري.

<sup>4</sup> فاطمة متمير، المسؤولية المعمارية للمقاول بين أزمة النص ومتطلبات الإصلاح، مرجع سابق، ص: 330 و 331.

<sup>5</sup> نصت المادة 72 من قانون التعمير رقم 12-90 على أنه: "يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100 درهم كل من ارتكب مخالفة للقواعد المقررة في ضوابط التعمير و البناء العامة أو الجماعية فيما يتعلق باستقرار ومتانة البناء وبحظر استخدام بعض المواد والطرق في البناء وبالتدابير المعدة للوقاية من الحريق.

**المطلب الثاني: احترام المفاول لضوابط البناء المنصوص عليها في قانون 25.90**

يهدف قانون 25.90 المتعلق بالتجزئيات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات من تحديد الضوابط و المواصفات الواجب احترامها عند بناء التجزئيات العقارية، الحد من مختلف التلاعبات التي تطلال هذا الميدان.

فما هي إذن هذه الضوابط و المواصفات التي نص عليها قانون 25.90 المتعلق بالتجزئيات العقارية و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات؟ و كيف يتم ضبط و زجر مختلف المخالفات التي تطلالها؟

ترجم التجزئة الاختيارات العمرانية إلى وقع ملموس على المستوى الجغرافي، ذلك لأن التجزئيات كوسيلة عملية للتعيمير، هي التي يرجع إليها تنفيذ كل مقتضيات و الاختيارات التي تنص عليها وثائق التعيمير و ترجمتها للواقع<sup>1</sup>.

وإذا ما تركت التجزئيات العقارية لتقدير الأشخاص دون تنسيق، فإنها ستأخذ أشكالاً غير قانونية و غير صالحة، و بذلك ستهرب سدى جهود السلطات في وضع القوانين إذ لم تمارس تأطير و مراقبة التجزئيات لردع كل مخالف للقوانين الجاري بها العمل.

وقد نصت المادة 43 من قانون 25.90 المتعلق بالتجزئيات العقارية و تقسيم العقارات عن كيفية ضبط و زجر هذه المخالفات، حيث: "يتوقف تشييد أبنية في تجزئة من التجزئات على الحصول على رخصة البناء حتى لو كانت التجزئة واقعة خارج المناطق التي يفرض فيها الحصول على هذه الرخصة".

و هذا ما يكون المفاول أو المنعش العقاري أو المالك ملزم بالحصول على رخصة للبناء بهدف تشييد أبنية داخل التجزئة، تحت طائلة الجزاءات المنصوص عليها في قانون التعيمير رقم 12.90، بحيث تعتبر التجزئة غير قانونية<sup>2</sup>، و بالتالي تعد مخالفة للقانون يعاقب عليها بغرامة تتراوح بين 100.000 و مليون درهم<sup>3</sup>.

إن اقتصار المشرع المغربي على تقرير عقوبات مادية لا يحقق الردع العام و الخاص الشيء الذي جعل منظومة التعيمير قاصرة عن تحقيق الأهداف المرجوة.

أما عن المشاركة في خرق قواعد و ضوابط التعيمير فيعتبر كل من رب العمل و المفاول الذي أنجز الأشغال، و كذا المهندس المعماري أو المهندس المعماري أو المهندس المختص أو مهندس المساحة أو كل مشرف صدرت عنه أوامر نتجت عنها المخالفة بمثابة شريك لمرتكب هذا النوع من المخالفة.

ويضاف إلى الغرامات المقررة لهذا المخالفات بمقتضى القانون أن للمحكمة السلطة التقديرية في أن تأمر بهدم التجهيزات و الأبنية المنجزة داخل التجزئات و المجموعة السكنية التي لم تحصل على الإذن المسبق و ذلك على نفقة مرتكب المخالفة<sup>4</sup>.

وهذا تقوم مسؤولية المفاول الجنائية أساساً على خرق النصوص و القوانين المعمول بها في ميدان البناء و التعيمير، إما عن طريق البناء بدون ترخيص أو بخرق الضوابط و المواصفات الفنية الخاصة بالمنصوص عليها في قوانين التعيمير، خاصة تلك المتعلقة بمتانة المباني و سلامتها لعدم احترام المفاول للمقاييس الهندسية، و غشه في مواد البناء أو استعمال مواد البناء محظورة، و ذلك نظراً لما قد تسببه هذه المخالفات من أضرار جسيمة قد تصيب المالك بشخصه أو بماله، أو قد تصيب الغير الأجنبي عن عملية البناء<sup>5</sup>.

إلا أنه و هذا الصدد يمكن القول أنه بالرغم من وضع المشرع المغربي لمجموعة من النصوص القانونية التي يجب على المفاول احترامها عند قيامه بأي عملية من عمليات البناء، فإنه لا زال النقص و الغموض و القصور يعتري مختلف جوانبها، مما يجعل السلطات المختصة بضبط هذه المخالفات تتخبط في مجموعة من المشاكل، كان من الممكن تفاديها، لو ضبطت الأمور بوضوح و عولجت بشكل واضح.

**المبحث الثاني: مسؤولية المهندس المعماري من خلال قانوني 12.90 و 25.90**

نظراً للرد الذي لبعبه المهندسون في ضمان جودة و سلامة الأبنية سواء كانت معدة للسكن أو لاستعمال آخر<sup>6</sup>، فإن القانون وسع من مجال تدخل المهندس المعماري، فما هو دور المهندس المعماري في مجال التعيمير؟

هذا ما سأحاول التطرق إليه في هذا المبحث من خلال مطلبين، حيث سأتناول في المطلب الأول مسؤولية المهندس المعماري في إطار قانون 12-90 المتعلق بالتعمير أما في المطلب الثاني فسأتناول مسؤولية المهندس المعماري في إطار القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئيات و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات.

**المطلب الأول: مسؤولية المهندس المعماري في إطار القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير**

خصص المشرع المغربي من خلال القانون 12-90 مسؤولية المهندس المعماري في عمليات البناء، فصلاً كاملاً و هو الفصل الثاني من الباب الثالث و يتضمن هذا الفصل خمس مواد من المادة 50 إلى المادة 54، حيث تحدد هذه المواد دور المهندس و المهمة المسندة إليه<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> إدريس البصري، دليل التعيمير و الهندسة المعمارية، المطبعة الملكية 1994، ص: 69.

<sup>2</sup> التجزئة غير القانونية هي كل تجزئة أنجزت بدون الحصول على الإذن الإداري المسبق، و كل تجزئة مأذون بها و التي لم تنجز طبقاً لمقتضيات المستندات التي أعطى الإذن بشأنها، بمعنى أن الأشغال لم تنجز إما كلياً أو جزئياً، أو أنها أنجزت بكيفية مغايرة لتلك التي كانت مخططة و منح الإذن انطلاقاً منها.

<sup>3</sup> و هذا ما نصت عليه المادة 63 من قانون 25.90 التي تنص على أنه: "يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 1.000.000 درهم على إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة أعمال تجهيز أو بناء من أجل ذلك من غير الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون".

<sup>4</sup> تنص المادة 68 من قانون 25.90 على أنه: "يجب على المحكمة أن تأمر بهدم الأبنية و التجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون و ذلك على نفقة مرتكب المخالفة".

<sup>5</sup> البصري إدريس، مرجع سابق، ص: 115.

<sup>6</sup> فاطمة متمر، مرجع سابق، ص: 343.

<sup>7</sup> قد يكون هذا الاستعمال لأغراض أخرى كالصناعة و التجارة و الحرف و السياحة.

<sup>7</sup> جيلالي بوحص، قراءات في القانون العقاري و قانون البناء، مطبعة الأمنية-الرباط الطبعة الأولى، ص: 14.

فحسب المادة 50 من قانون 12-90 المتعلق بالتعمير تعد الاستعانة بمهندس معماري ممارس في القطاع الخاص إجبارية لإنجاز كل عملية بناء داخل مدارات الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها، وكذا في المناطق ذات الصبغة الخاصة، حيث أن الاستعانة بالمهندس المعماري إلزامية للقيام بمجموعة من العمليات كتشييد كل بناء جديد، أو القيام بكل تعديل على بناية قائمة تتطلب رخصة للبناء، ثم جميع الأشغال المتعلقة بترميم الأبناء، بل وأكثر من ذلك فإن قانون 12.90 المتعلق بالتعمير جعل الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطا للحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>.

أيضا تتمثل مهمة المهندس في إطار قانون 12.90 في إعداد تصاميم البنايات الجديدة أو تغيير البنايات القائمة من الواجهة المعمارية، ثم السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنتجة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي، ثم متابعة تنفيذ أشغال عملية البناء، هذا فضلا عن مراقبة مدى مطابقتها للتصاميم الهندسية و لبيانات رخصة البناء و مراقبة مدى مطابقتها للتصاميم الهندسية و لبيانات رخصة البناء و ذلك إلى غاية تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة<sup>2</sup>.

إلا أنه يمكن أن نتساءل عما إذا كان المعنى بالأمر يجب عليه أن يقوم بنفسه بالتصريح عن انتهاء البناء أو بواسطة المهندس المعماري المشرف على تنفيذ رخصة البناء؟

بالرجوع إلى المادة 55 من قانون التعمير 12.90، فإن المشرع سمح بأن يتولى المهندس المعماري المدير للأشغال تقديم شهادة عن انتهاء البناء تغي عن المعايير التي تقوم بها السلطة المختصة للتأكد من المطابقة<sup>3</sup>.

ولم توضح النصوص القانونية ولا حتى الدوريات و المناشير الصادرة بتطبيقها محتوى تلك الشهادة، و أجل تقديمها و هل يجب توقيعها من كافة المهندسين المشرفين على البناء إن هم تعددوا، أم من طرف مهندس واحد؟ علما بأن الإدارة الجماعية لا تتوفر في الوقت الراهن على نموذج يستأنس به لإعداد تلك الوثيقة<sup>4</sup>.

للجواب على هذا التساؤل، يمكن القول بأنه من الناحية العملية أن هذه الشهادة قلما يقدمها المهندس المشرف على البناء، و تهبأ بشكل حر ودون التقيد بمعلومات أو أمور محددة.

و بهذا الصدد، فإنه حينما لو أقرت النصوص القانونية إلزامية تقديم تلك الشهادة من قبل المهندس المعماري المعني بالأمر تحت طائلة المساءلة، و ذلك إلى جانب التصريح المتعلق بانتهاء البناء الواجب تقديمه من طرف المالك (أو صاحب رخصة البناء)، و ذلك على غرار تشريعات مجموعة من الدول التي تنص على واجب التصريح بانتهاء أعمال البناء حتى و لو تم تحت إشراف المهندس المعماري.

فمثلا في فرنسا<sup>4</sup> فإن صاحب الرخصة ملزم بالتصريح بانتهاء عملية البناء كتابة و بتوقيعه وفق نموذج محدد بقرار للوزير المكلف بالتعمير (الفصل 1-460 من مدونة التعمير)، و لو كانت الأشغال موجهة من قبل مهندس معماري أو مصلحة عامة مؤهلة أو شخص ذاتي أو معنوي مختص، فإن التصريح يتم في نسختين توجه إلى العمدة و المدير الإقليمي للتجهيز و يتلقى المصرح توصيلا عن تصريحه.

أما فيما يخص إعداد التصاميم الهندسية للبنايات الجديدة أو تغيير البنايات القائمة من الواجهة المعمارية فإنها تتطلب توقيع المهندس المعماري عليها لتأخذ طابع المصادقية، و هنا يمكن القول بأن المشرع المغربي لم يشر في مواد القانون إلى توقيع المهندس المعماري على التصاميم الهندسية، إلا أنه يمكن أن يستشف ذلك من خلال المادة 12 من قانون الهندسة المعمارية و إحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية الذي أكد على أنه لا يجوز للمهندس المتدرب أن يوقع باسمه التصاميم أو الدراسات التي ينجزها طوال مدة التدريب<sup>5</sup>.

فإذا كان المشرع المغربي لم يجعل من عدم توقيع المهندس المعماري على التصاميم الهندسية مخالفة من المخالفات التي تطال مجال البناء، فإن المشرع المصري اعتبرها كذلك في القانون رقم 106/1976 الخاص بالمباني و المعدل بمقتضى القانونين 1983 و 1984، حيث كيف هذه المخالفات على أنها جتحة عقوبتها الحبس و الغرامة (المادة 20 من قانون 1983)، بالإضافة إلى اعتبارها جريمة عمدية لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدي أو بالأعمال أو عدم الاحتياط، كما أنها من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، حيث أن عدم توقيع المهندس على الرسومات يضرب بالمصلحة العامة، لأنه إذا حدث أن أقيم المبنى على أساس غير فنية ثم انهار، فلن تقتصر أضراره على الجاني وحده، بل تمتد لتصيب عامة الناس في أرواحهم وأموالهم.

#### المطلب الثاني: مسؤولية المهندس المعماري في إطار القانون رقم 25-90

ألزم قانون 25-90 المجزئ على ضرورة الاستعانة بمهندسين أثناء إنجازة أشغال التجهيز، و ذلك في المواد من 13<sup>6</sup> إلى 17<sup>7</sup> وهؤلاء المهندسون حددهم القانون في المهندس المعماري و مهندس المساحة<sup>2</sup> و المهندس المختص<sup>3</sup> أوكل المشرع لهم سلطات مهمة تتمثل في وضع و توقيع أهم المستندات المكونة لملف طلب الحصول على الإذن بإحداث التجزئة العقارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 50 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير التي أكدت على أنه: "تعتبر الإستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين شرطا للحصول على رخصة البناء"

<sup>2</sup> تنص المادة 53 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير على أنه: "فيما يتعلق بكل عملية بناء أو إدخال تغييرات على بناء قائم كلف وجوبا كل من:

أ- المهندس المعماري;

ب- متابعة تنفيذ أشغال المبنى و مراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية و بيانات رخصة البناء و ذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة"

<sup>3</sup> محمد بوجيدة، رخصة السكن و شهادة المطابقة، الطبعة الأولى، 2000، ص: 42.

<sup>4</sup> محمد بوجيدة، مرجع سابق، ص: 48.

<sup>5</sup> تنص المادة 12 من قانون رقم 89-016 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية، على أنه "يقوم المهندس المعماري المتدرب بالأعمال التي تدخل في مهنة الهندسة المعمارية تحت مراقبة و مسؤولية المشرف على تدريبه، و لا يجوز له أن يوقع باسمه التصاميم أو الدراسات التي ينجزها طوال مدة التدريب".

<sup>6</sup> تنص المادة 13 على أنه: "يجب أن يوكل إلى مهندس مهناري حر يكون مسجلا في هيئة المهندسين المعماريين القيام ب:

- تصور مشروع التجزئة من الواجهة المعماري.

وهكذا فالمجزي ملزم بأن يلجأ إلى مهندس معماري يمارس في القطاع الخاص و مسجل في الهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين<sup>5</sup> ليقوم بالمهام التالية:

- وضع تصور لمشروع التجزئة من الواجهة المعمارية يترجم على الخصوص في رسم بياني يظهر موقع التجربة، و وضعيتها و مساحتها و الغرض المخصص للبيع المختلفة، و شبكة الطرق، والتجهيزات الاجتماعية و المساحات الخضراء إلخ<sup>6</sup>...

كما نصت المادة 14 من قانون 25-90 على أنه يتكفل مهندس المساحة بوضع الرسم الطبوغرافي الذي يقوم المهندس المعماري على أساسه بتصوير مشروع التجزئة من الواجهة المعمارية.

في حين نصت المادة 15 من نفس القانون على أن يتكفل المهندس المختص بوضع المستندات الفنية المتعلقة بإقامة الطرق ووسائل الصرف الصحي و شبكات الماء و الكهرباء.

و قد منح المشرع في المادة 17<sup>7</sup> من قانون 25-90 للمجزي مكانة اختيار أحد المهندسين<sup>8</sup> للسهر على تنسيق أشغال التجهيز.

إلا أن ما يمكن ملاحظته من خلال هذه المواد أن المشرع حين ألزم المجزي على الاستعانة بمهندس، فإن إغفاله لعنصر الجزء في نفس الفصل يكون قد سلب باليسرى ما منح باليمنى وجرده من الطابع الجزري<sup>9</sup>.

و يمكن القول بأن المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري تتجلى في إعداده للتصاميم الهندسية<sup>10</sup>، والتأكد من مدى صلاحية الأرض والقدرة على البناء عليها، و إعداده للرسومات و الوثائق الخاصة للحصول على رخصة البناء، فتقوم مسؤولية الجنائية<sup>11</sup> إذا ما كانت إحدى أفعاله هاته قد نتج عنها ضرا جنائيا، كالتلاعب في تحديد الرسومات و التصاميم، أو عدم التمكن من تحديد مدى صلاحية الأرض، فعمل المهندس يجب أن يكون مستجيبا لكل متطلبات الصحة و شروط السلامة و متانة البناء.

### خاتمة

إن قوانين التعمير والتجزئيات العقارية تتخبط من دون شك في العديد من الإشكالات المرتبطة بمختلف مراحل الإدارة، وذلك بدءا من غياب فعال للضبط الجزري مروراً بأوجه الخلل المتعلقة بالتجريم والعقاب وانتهاءً بإشكالات التنفيذ وذلك لما كشفته الممارسة العملية خاصة في التغاضي عن الضبط الإداري ومحدودية وسائل الضبط الإداري وضعف التأطير والندرية القانونية في ظل محدودية الوسائل المتاحة من نقص في الوسائل المادية والبشرية المتاحة للقيام بعملية الكشف عن المخالفات وضبطها.

- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصوير التجزئة من الواجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الإذن بإحداث التجزئة"  
أنص المادة 17 على أنه: "يجب على صاحب التجزئة أن يعين مهندسا معماريا مختصا أو مهندسا من مهندسي المساحة ليتولى بوصفه منسقا مهمة السهر على إنجاز الأشغال على أفضل وجه.

<sup>2</sup>مهندس المساحة أو المهندس الطبوغرافي (المساح)، شريطة أن يكون مقيدا في لائحة المهندسين الطبوغرافيين المزاولين بشكل حر و مسجلا في الهيئة الوطنية للمهندسين المساحيين.

<sup>3</sup>المهندس المختص هو المهندس المدني (VRD).

ماجدة شاهينز "المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري" مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، ص: 120<sup>4</sup>

<sup>5</sup>الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة الثالثة 2008، ص: 189.

<sup>6</sup>دريس البصري، مرجع سابق، ص: 17.

<sup>7</sup>نصت المادة 17 من قانون رقم 25-90 على أنه: "يجب على صاحب التجزئة أن يعين مهندسا معماريا أو مهندسا مختصا أو مهندسا من مهندسي المساحة ليتولى بوصفه منسقا مهمة السهر على إنجاز الأشغال على أفضل وجه"

<sup>8</sup>مهندس معماري، أو مهندس مختص، أو مهندسا من مهندسي المساحة.

<sup>9</sup>جودة خليل "طبيعة مسؤولية المهندس المعماري عن عيوب أشغال التجهيز بالتجزئة العقارية مقالة منشورة ضمن أعمال اليوم الدراسي الذي ظمه المجلس البلدي المنار جليز و مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية و وحدة التكوين و البحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش، السبت 17 مارس 2001، بعنوان التجزئة العقارية و التعمير، ص: 144.

<sup>10</sup>أسامة بلعمرية "النظام الجزري في ميدان التعمير والتجزئيات العقارية – دراسة في ضوء قانون 12-90 المتعلق بالتعمير وقانون 25-90 المتعلق بالتجزئيات العقارية" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض كلية الحقوق مراكس لسنة 2012-2013 ص: 74.

<sup>11</sup>هذه المسؤولية اعتبرها المشرع الفرنسي أكثر من مخالفة عادية في مجال البناء، و ذهب أبعد من ذلك حيث اعتبرها خيانة للأمانة.

انظر فاطمة متمر، مرجع سابق، ص: 329.