

العنوان:	مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في مجال التعمير
المصدر:	مجلة القانون المغربي
الناشر:	دار السلام للطباعة والنشر
المؤلف الرئيسي:	المعروف، عادل
المجلد/العدد:	ع31
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2016
الشهر:	ماي
الصفحات:	179 - 190
رقم MD:	780463
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	عقود المقاول
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/780463

مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في مجال التعمير

عادل المعروفي

باحث

كلية الحقوق طنجة

يشكل موضوع التعمير المحور الأساس في للتنمية المجالية نظرا للتوسع الحضري والنمو الديموغرافي المتزايد اللذان تعرفهما المدن والتجمعات العمرانية، هذه التحولات ألزمت بالبحث عن ايجاد 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 تعانيه الأنسجة الحضرية بفعل ارتفاع النمو العمراني والذي أدى إلى إضعاف هيكل المدينة، وتدهور ظروف السكن، مما دفع بالمشرع المغربي إلى إرساء عقوبات زجرية للمخالفات سواء تعلق الأمر بالمقاول أو المهندس المعماري.

تنوع الجرائم والمخالفات التي قد يرتكبها كل من المقاول والمهندس المعماري أثناء تنفيذه لأعمال البناء، حيث أن مخالفة الضوابط التي أكد عليها المشرع من خلال قانوني 12.90 المتعلق بالتعمير، وقانون 25.90 المتعلق بالتجزئات السكنية وإحداث المجموعات السكنية وتقسيم العقارات تمثل جريمة في حق المجتمع بصفة عامة، وفي حق الأفراد بصفة خاصة.

فما هي إذن هذه الضوابط؟ وما هي القوانين التي تنظمها؟ وما جزاء مخالفتها؟ 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 الموضوعة من قبل المهندس المعماري، إذ يعتبر عمله عملا ماديا ذو طبيعة تجارية، هدفه تنفيذ عملية 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 النزول عنها، والبدء في وضع أساسات البناء، بإقامة الأعمدة وفقا لما جاء بالتصميم الهندسي، الذي يتناول أيضا النسب والشروط الواجب توافرها في مواصفات البناء¹.

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

المقاول

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

بالرجوع لقانون 12.90 المتعلق بالتعمير نجده لم يوضح كثيرا الجوانب المتعلقة بتقديم طلب رخصة البناء، والملف المكون له وطريقة إيداعه إثبات التوصل به، ومسطرة البث فيه وكيفية 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 والهيئات 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 والبناء أم لا، وكذا بوثائق التعمير².

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 الداخلية³، حيث أكدت معظم هذه المناشير على أن دراسة طلبات رخص البناء تتطلب ملفين، يتعلق الأول بطلب معلومات إدارية عن أرض معينة، أما الثاني فيهم الإذن بالبناء⁴.

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.

¹ عبد الحميد الشورابي، شرح قانون المباني، الإسكندرية منشأة المعارف 1997، ص:109.

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

³ المنشور الصادر عن وزارة السكنى وإعداد 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.

⁴ بوجيدة محمد، رخصة البناء، مرجع سابق، ص:72.

-أيضا انظر مصطفى جرموني "الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب"، الطبعة الأولى 2011، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، ص61.

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 40¹ حددت كيفية المنع من القيام بعملية البناء بدون الحصول على رخصة مسبقة، ليتم تحديد بعد ذلك في المواد اللاحقة العقوبات المقررة لهذه المخالفة.

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 شريكا 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 و 79 من نفس القانون فقد جاءت لتقرر ضم الغرامات في حالة تعدد المخالفات، ولتضاعف 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 المقارنة²، وذلك بالرفع من العقوبة المقررة لمجموعة من المخالفات المرتكبة في ميدان

¹ 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 هيتها لرقابة إدارية:

- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق و التجمعات القورية الموضوع لها تصميم تنمية: على طول السكك الحديدية و طرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية و الطرق الأنفة الذكر و على طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ 5 كيلومترات.

- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي و تقسيمها و إقامة المجموعات السكنية و يجب 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."

² مثلا 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 كليا أو جزئيا، أو صار آيلا للسقوط نتيجة هذه المخالفات تكون العقوبة هي الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن 7 سنوات.

فاطمة متمر، المسؤولية المعمارية للمقاول بين أزمة النص و متطلبات الإصلاح، مطبعة الأمنية - الرباط مطبعة 2010 ص:302.

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 فعلا لم يكن مجرم في ظل قانون 12.90 ويتعلق الأمر بإدخال تغييرات على بناية 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 بناية خلافا 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 أصلا.

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 الأعوان 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 المهنة¹. إذن من خلال هذه المقارنة يمكن القول بأن مشروع قانون التعمير 04-04 جاء لتجاوز النقائص التي تشمل كل من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير، وقانون 25.90 المتعلق بالتجزينات العقارية وتقسيم العقارات، وحتى يضيء على العقوبات المقررة لمخالفة أحكام وقواعد التعمير طابعا زجريا.

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

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، وتتمثل 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

¹ ويتعلق الأمر هنا بالمتهندس المعماري.

البناء¹، 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 درهم².

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.

نظرا 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.

المطلب الثاني: احترام المقاول لضوابط البناء المنصوص عليها في قانون

25.90

يهدف قانون 25.90 المتعلق بالتجزئيات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات من تحديد الضوابط والمواصفات الواجب احترامها عند بناء التجزئيات العقارية، الحد من مختلف التلاعبات التي تطال هذا الميدان.

فما هي إذن هذه الضوابط والمواصفات التي نص عليها قانون 25.90 المتعلق بالتجزئيات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؟ وكيف يتم ضبط وزجر مختلف المخالفات التي تطالها؟

ترجم التجزئة الاختيارية العمرانية إلى وقع ملموس على المستوى الجغرافي، ذلك لأن التجزئيات كوسيلة عملية للتعمير، هي التي يرجع إليها تنفيذ كل المقتضيات والاختيارات التي تنص عليها وثائق التعمير وترجمها للواقع³.

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

وقد نصت المادة 43 من قانون 25.90 المتعلق بالتجزئيات العقارية وتقسيم العقارات عن كيفية ضبط وزجر هذه المخالفات، حيث: "يتوقف تشييد أبنية في تجزئة من التجزئات على الحصول

¹ فاطمة متمير، المسؤولية المعمارية للمقاول بين أزمة النص ومتطلبات الإصلاح، مرجع سابق، ص: 330 و 331.

² تنص 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 والبناء العامة أو الجماعية فيما يتعلق باستقرار و متانة البناء و يحظر استخدام بعض المواد و الطرق في البناء و بالتدابير المعدة للوقاية من الحريق.

³ إدريس البصري، دليل التعمير و الهندسة المعمارية، المطبعة الملكية 1994، ص: 69.

على رخصة البناء حتى لو كانت التجزئة واقعة خارج المناطق التي يفرض فيها الحصول على رخصة البناء.

وهذا يكون المقاول أو المنعش العقاري أو المالك ملزم بالحصول على رخصة للبناء بهدف تشييد أبنية داخل التجزئة، تحت طائلة الجزاءات المنصوص عليها في قانون التعمير رقم 12.90، بحيث تعتبر التجزئة غير قانونية¹، وبالتالي تعد مخالفة للقانون يعاقب عليها بغرامة تتراوح بين 100.000 ومليون درهم².

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

أما عن المشاركة في خرق قواعد وضوابط التعمير فيعتبر كل من رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال، وكذا 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 والأبنية المنجزة داخل التجزئات والمجموعة السكنية التي لم تحصل على الإذن المسبق وذلك على نفقة مرتكب المخالفة³.

وهذا تقوم مسؤولية المقاول الجنائية أساسا على خرق النصوص والقوانين المعمول بها في ميدان البناء والتعمير، إما عن طريق البناء بدون ترخيص أو بخرق الضوابط والمواصفات الفنية الخاصة بالمنصوص عليها في قوانين التعمير، خاصة تلك المتعلقة بمتانة المباني وسلامتها لعدم احترام المقاول للمقاييس الهندسية، وغشه في مواد البناء أو استعمال مواد البناء محظورة، وذلك نظرا لما قد

¹ التجزئة غير القانونية هي كل تجزئة أنجزت بدون الحصول على الإذن الإداري المسبق، وكل تجزئة مأذون بها والتي لم تنجز طبقا لمقتضيات المستندات التي أعطى الإذن بشأنها، بمعنى أن الأشغال لم تنجز إما كليا أو جزئيا، أو أنها أنجزت بكيفية مغايرة لتلك التي كانت مخططة ومنح الإذن انطلاقا منها.

² وهذا 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".

³ تنص المادة 68 من قانون 25.90 على أنه: "يجب على المحكمة أن تأمر بهدم الأبنية والتجهيزات المنجزة من أجل إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية من غير الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 2 من هذا القانون وذلك على نفقة مرتكب المخالفة".

البصري إدريس، مرجع سابق، ص: 115.

تسببه هذه المخالفات من أضرار جسيمة قد تصيب المالك بشخصه أو بماله، أو قد تصيب الغير الأجنبي عن عملية البناء.¹

إلا أنه وبهذا الصدد يمكن القول أنه بالرغم من وضع المشرع المغربي لمجموعة من النصوص القانونية التي يجب على المقاول احترامها عند قيامه بأي عملية من عمليات البناء، فإنه لا زال النقص والغموض والقصور يعتري مختلف جوانبها، مما يجعل السلطات المختصة بضبط هذه المخالفات تتخبط في مجموعة من المشاكل، كان من الممكن تفاديها، لو ضببت الأمور بوضوح وعولجت بشكل واضح.

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

نظرا للدور الذي يلعبه المهندسون في ضمان جودة وسلامة الأبنية سواء كانت معدة للسكن أو لاستعمال آخر²، فإن القانون وسع من مجال تدخل المهندس المعماري، فما هو دور المهندس المعماري في مجال التعمير؟

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 بالتجزئات والمجموعات السكنية وتقاسم 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، فصلا كاملا وهو الفصل الثاني من الباب الثالث ويتضمن هذا الفصل خمس مواد من المادة 50 إلى المادة 54، حيث تحدد هذه المواد دور المهندس والمهمة المسندة إليه³.

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 الآثار، بل وأكثر من ذلك فإن قانون 12.90

¹ فاطمة متمر، مرجع سابق، ص: 343.

² قد يكون هذا الاستعمال لأغراض أخرى كالصناعة و التجارة و الحرف و السياحة.

³ جيلالي بوحبيص، قراءات في القانون العقاري و قانون البناء، مطبعة الأمنية-الرباط الطبعة الأولى، ص: 14.

المتعلق بالتعمير جعل الاستعانة بمهندس معماري حرمقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطا للحصول على رخصة البناء¹.

أيضا تتمثل مهمة المهندس في إطار قانون 12.90 في إعداد تصاميم البناء الجديدة أو تغيير البناء القائمة من الوجهة المعمارية، ثم السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي، ثم متابعة تنفيذ أشغال عملية البناء، هذا فضلا عن مراقبة مدى مطابقتها للتصاميم الهندسية ولبينات رخصة البناء ومراقبة مدى مطابقتها للتصاميم الهندسية ولبينات رخصة البناء وذلك إلى غاية تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة². إلا أنه يمكن أن نتساءل عما إذا كان المعني 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 تعفي عن المعاينة التي تقوم بها السلطة المختصة للتأكد من المطابقة³.

ولم توضح النصوص القانونية ولا حتى الدوريات والمناشير الصادرة بتطبيقها محتوى تلك الشهادة، وأجل تقديمها وهل 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.

للجواب على هذا التساؤل، يمكن القول بأنه من الناحية العملية أن هذه الشهادة قلما يقدمها المهندس المشرف على البناء، وتهدأ بشكل حرو دون التقييد بمعلومات أو أمور محددة.

وهذا الصدد، فإنه حينذا لو أقرت النصوص القانونية إلزامية تقديم تلك الشهادة من قبل المهندس المعماري المعني بالأمر تحت طائلة المساءلة، وذلك إلى جانب التصريح المتعلق بانتهاء البناء

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

² 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:

- متابعة تنفيذ أشغال المبنى ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء وذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة"

³ محمد بوجيدة، رخصة السكن وشهادة المطابقة، الطبعة الأولى، 2000، ص: 42.

الواجب تقديمه من طرف المالك (أو صاحب رخصة البناء)، وذلك على غرار تشريعات مجموعة من الدول التي تنص على واجب التصريح بانتهاء أعمال البناء حتى ولو تم تحت إشراف المهندس المعماري. فمثلاً في فرنسا¹ فإن صاحب الرخصة ملزم بالتصريح بانتهاء عملية البناء كتابة وبتوقيعه وفق نموذج محدد بقرار للوزير المكلف بالتعمير (الفصل 1-460 من مدونة التعمير)، ولو 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 والمدير الإقليمي للتجهيز ويتلقى المصريح توصيلاً عن تصريحه.

أما فيما يخص إعداد التصاميم الهندسية للبنىات الجديدة أو تغيير البنىات القائمة من الوجهة المعمارية فإنها تتطلب توقيع المهندس المعماري عليها لتأخذ طابع المصادقية، وهنا 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 وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية الذي أكد على أنه لا يجوز للمهندس المتدرب أن يوقع باسمه التصاميم أو الدراسات التي ينجزها طوال مدة التدريب².

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 1976/106 الخاص بالمباني والمعدل بمقتضى القانونين 1983 و1984، حيث كيف هذه المخالفات على أنها جنحة عقوبتها الحبس والغرامة (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.

¹ محمد بوجيدة، مرجع سابق، ص: 48.

² 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، ولا يجوز له أن يوقع باسمه التصاميم أو الدراسات التي ينجزها طوال مدة التدريب".

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

ألزم قانون 25-90 المجزئ على ضرورة الاستعانة بمهندسين أثناء إنجازه أشغال التجهيز، وذلك في المواد من ¹13 إلى ²17 وهؤلاء المهندسون حددهم القانون في المهندس المعماري ومهندس المساحة³ والمهندس المختص⁴ أوكل المشرع لهم سلطات مهمة تتمثل في وضع وتوقيع أهم المستندات المكونة لملف طلب الحصول على الإذن بإحداث التجزئة العقارية⁵.

وهكذا فالمجزئ ملزم بأن يلجأ إلى مهندس معماري يمارس في القطاع الخاص ومسجل في الهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين⁶ ليقوم بالمهام التالية:

- وضع تصور لمشروع التجزئة من الواجهة المعمارية يترجم على الخصوص في رسم بياني يظهر موقع التجزئة، ووضعيتها ومساحتها والغرض المخصص للبقع المختلفة، وشبكة الطرق، والتجهيزات الاجتماعية والمساحات الخضراء إلخ⁷...

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 وشبكات الماء والكهرباء.

¹ تنص المادة 13 على أنه: "يجب أن يوكل إلى مهندس معماري حريكون مسجلا في هيئة المهندسين المعماريين القيام ب:

- تصور مشروع التجزئة من الواجهة المعماري.

- وضع جميع المستندات المتعلقة بتصوير التجزئة من الواجهة المعمارية التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الإذن بإحداث التجزئة"

² تنص 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.

³ مهندس المساحة أو المهندس الطبوغرافي (المساح)، شريطة أن يكون مقيدا في لائحة المهندسين الطبوغرافيين المزاولين بشكل حر ومسجلا في الهيئة الوطنية للمهندسين المساحيين.

⁴ المهندس المختص هو المهندس المدني (VRD).

⁵ ماجدة شاهينتر "المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري" مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، ص: 120.

⁶ الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة الثالثة 2008، ص: 189.

⁷ دريس البصري، مرجع سابق، ص: 17.

وقد منح المشرع في المادة¹ 17 من قانون 25-90 للمجزئ مكانة اختيار أحد المهندسين² للسهر على تنسيق أشغال التجهيز.

إلا أن ما يمكن ملاحظته من خلال هذه المواد أن المشرع حين ألزم المجزئ على الاستعانة بمهندس، فإن إغفاله لعنصر الجزاء في نفس الفصل يكون قد سلب باليسرى ما منح باليمنى وجرده من الطابع الجزئي³.

ويمكن القول بأن المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري تتجلى في إعداده للتصاميم الهندسية⁴، والتأكد من مدى صلابة الأرض والقدرة على البناء عليها، وإعداده للرسومات والوثائق الخاصة للحصول على رخصة البناء، فتقوم مسؤولية الجنائية⁵ إذا ما كانت إحدى أفعاله هاته قد نتج عنها ضررا جنائيا، كالتلاعب في تحديد الرسومات والتصاميم، أو عدم التمكن من تحديد مدى صلابة الأرض، فعمل المهندس يجب أن يكون مستجيبا لكل متطلبات الصحة وشروط السلامة ومتانة البناء.

¹ 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"

² مهندس معماري، أو مهندس مختص، أو مهندسا من مهندسي المساحة.

³ جودة خليل "طبيعة مسؤولية المهندس المعماري عن عيوب أشغال التجهيز بالتجزئة العقارية مقالة منشورة ضمن أعمال اليوم الدرائي الذي ظمه المجلس البلدي المنار جليزو مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية و وحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش، السبت 17 مارس 2001، بعنوان التجزئة العقارية و التعمير، ص: 144.

⁴ أسامة بلعمرية "النظام الجزري في ميدان التعمير والتجزئات العقارية - دراسة في ضوء قانون 90-12 المتعلق بالتعمير وقانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض كلية الحقوق مراكس لسنة 2012-2013 ص: 74

⁵ 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.

خاتمة

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