

دعوى الضمان العشري للمهندس المعماري عن تهدم المباني السكنية أو تعييبها: " مبنية على خطأ تقصيري مفترض موجبة لتأمين إجباري "

الدكتورة صفاء هدا ج

أستاذة زائرة باحثة في العلوم القانونية والتحول الرقمي

جامعة سيدي محمد بن عبد الله - فاس

<https://orcid.org/0000-0001-9495-606X>

الملخص:

تحت الرعاية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله وأيده، تم انعقاد الحوار الوطني حول التعمير والإسكان بتاريخ 21 شتنبر 2022، الذي شخص وضعية القطاع انطلاقاً من أربعة محاور استراتيجية؛ من بينها محور العرض السكني. وقد عملت الوزارة الوصية . وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة . في إطار هذا المحور، على ضمان الحق في سكن لائق وآمن وميسور، وتسهيل الولوج إلى الملكية، ومحاربة الإقصاء والفقر، وكذا تعزيز القدرة الشرائية للمواطنين عبر تبني " برنامج الدعم المباشر للسكن"، إلى جانب عملها في معالجة المباني الآيلة للسقوط في إطار " برنامج التدخل في السكن المهدد بالانهيار". ذلك أن انهيار المباني أو تعييبها قد يكون بسبب قوة قاهرة كحدوث كوارث طبيعية مثل الفيضانات أو الزلزال بالنظر للتغيرات المناخية المفاجئة، هنا تتدخل الدولة وتحمل مسؤولية تعويض المتضررين، وقد يكون بسبب تدخل مجموعة من المهنيين كالمهندس المعماري، ففي هذه الحالة تثار مسؤوليته التقصيرية التي تسمى بالضمان العشري مع إجباره على إبرام عقد تأمين إجباري خاص بهذا الضمان لتعويض الغير عما لحقه من ضرر. وقد تم إرساء إلزامية بعض التأمينات المتعلقة بالبناء وهي "تأمين جميع أخطار الورش" و"تأمين المسؤولية المدنية العشرية" بموجب الفصل 769 من الظهير الشريف المتعلق بالالتزامات والعقود. حيث تخول هذه الإلزامية مزايا كثيرة سواء بالنسبة للمتدخلين في قطاع البناء بمن فيهم المهندس المعماري أو بالنسبة للمشتري والمالكين الجدد للبناءات. وهكذا، فإن هذين النوعين من التأمين سيمكنان من ضمان استثمارات الفاعلين في مجال البناء، على اعتبار أن مقاولات التأمين ستتحمل التعويضات في حال وقوع حادثة. وبصفة غير مباشرة، فإنه من المنتظر أن تساهم هذه

التأمينات في مزيد من المهنية على مستوى قطاع البناء، وفي تحسين جودة البنايات عبر اعتماد أحسن المعايير في هذا المجال.

وعلى هذا الأساس جاء القانون رقم 59.13 الرامي إلى تغيير وتنظيم القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات في إطار المراجعة المستمرة للنصوص التشريعية المتعلقة بنشاط التأمين ببلادنا بهدف ملاءمتها مع المعايير الدولية، ومع التطور المستمر الذي يعرفه هذا القطاع، وذلك من خلال تقوية البنية المالية لمقاولات التأمين، وإعادة التأمين، والرفع من مستوى حكامتها وشفافيتها، وتوسيع المنتجات التي تقدمها للجمهور، مما يمكن هذا القطاع المهم من مسايرة التقدم الاقتصادي والاجتماعي لبلادنا.

من هنا حق لنا أن نتساءل، عن نطاقى دعوى الضمان العشري وتأمينه الإجباري عند إثارة مسؤولية المهندس المعماري بعد التسلم النهائي لأشغال البناء السكني؟

وللإجابة على هذه الإشكالية الجوهرية، ارتأينا الاعتماد على المنهج الوصفي للإحاطة بشكل شمولي بموضوع الدراسة، مع إدماج المنهج المقارن للمقارنة بين المستجدات القانونية التي أتى بها المشرع المغربي، مع الرجوع لبعض التجارب المقارنة عند الاقتضاء، لبلوغ رؤية استشرافية فعالة تتجسد في بلورة تأطير البناء الميترولوجي.

وتتبع هذه الرؤية الاستشرافية، من أهمية الموضوع التي تظهر بالأساس في تخصيص نموذج 26 لعقد المهندس المعماري، المدرج كملحق في المادة الأولى من قرار للوزير المنتدب لدى وزيرة الاقتصاد والمالية المكلف بالميزانية، رقم 1689.23 الصادر في 3 يوليوز 2023 بتطبيق أحكام المادة 153 من المرسوم رقم 2.22.431 في 8 مارس 2023 المتعلق بالصفقات العمومية. ذلك أن هذا النموذج جاء ببنيين؛ الأول متعلق بالتأمينات، والثاني يقر مسؤولية المهندس المعماري بعد التسلم النهائي للبناء وفقا لمقتضيات الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود. مادام القانون المنظم لمهنة المهندسين المعماريين رقم 16.89 المغير والمتمم بالقانون 106.14 أصبح يخول لهم إمكانية مزولة المهنة في إطار شركة تضامن أو شركات مساهمة أو شركات ذات المسؤولية المحدودة، وكذا في إطار شركات المهندسين المعماريين المدنية التي تسري عليها أحكام قانون الالتزامات والعقود.

كلمات مفتاحية: دعوى-الضمان العشري-المهندس المعماري-تهدم المباني-السكنية-تأمين إجباري- المسؤولية التقصيرية-مقاولات التأمين-التسليم-آلية للسقوط-سكن لائق- الدعم المباشر للسكن.

المقدمة:

عرفت بلادنا على مدى عقدين ونصف من تربع صاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله على عرش أسلافه الميامين ديناميات اقتصادية وتنموية واجتماعية وسوسيو-مجالية متسارعة، ساهمت بشكل كبير في ترسيخ نموذج تنموي يقوم على ضمان التوازن بين تحقيق النمو الاقتصادي والعدالة الاجتماعية من جهة، وملاءمة الطموحات مع الإمكانيات من جهة أخرى، تعكسها على صعيد وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة الإنجازات المهمة التي تم تحقيقها عبر مختلف البرامج والاستراتيجيات وتشجيع الاستثمار وإحداث مناصب الشغل، وتتجسد هذه الدينامية أيضا في استجابة القطاع لمتطلبات التمدن السريع وانعكاساته على التطور الحضري وإنعاش السكن وتقليص العجز السكني وإعطاء الاهتمام البالغ لبلورة المرجعيات الوطنية والمجالية لإعداد التراب¹.

ومن أجل ضمان تنمية مجالية مندمجة ومستدامة، ينبغي أن يعهد تصميم سياسات إعداد التراب الوطني إلى الجهات. كما أن إعداد التراب الوطني ينبغي أن يتم أكثر فأكثر بالتشاور مع الجماعات الترابية والفاعلين الاقتصاديين والاجتماعيين وكذلك مع المواطنين. والهدف من ذلك هو تعزيز أقطاب حضرية ذات جدوى من الناحية الاقتصادية وجاذبية اجتماعية من أجل تخفيف الضغط على المدن الكبرى².

وتطبيقا للتوجيهات الملكية السامية وتوصيات النموذج التنموي الجديد وتنفيذا للبرنامج الحكومي فيما يتعلق بمرتكزات الدولة الاجتماعية، وتعزيز المشاريع الإصلاحية والتنموية التي التزمت بها الحكومة، وكذا تفعيلًا لمخرجات الحوار الوطني حول التعمير والإسكان المنعقد بتاريخ شتبر 2022، وضعت هذه الوزارة مجموعة من الأهداف الرامية إلى تحسين الظروف المعيشية للأسر، وتقليص الفوارق الاجتماعية والترابية، وتعزيز العرض السكني، وتنظيم عملية البناء، وإحداث بيئة معيشية تتميز بالجودة والاستدامة لفائدة المواطنين³.

مما يعد السكن المعماري عنصرا مهما من عناصر التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وقد يكون الأساس الضروري الذي يجب أن تنطلق منه كل استراتيجية تنموية تجعل من بين أهدافها توفير إطار عيش كريم للفرد يمكنه من القيام بدوره داخل المجتمع، وبانعدامه أو انعدام الشروط

1- وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة: "مشروع نجاعة الأداء"، مشروع قانون المالية 2026، ص: 6.

2- اللجنة الخاصة بالنموذج التنموي: "مجموع المذكرات الموضوعاتية والرهانات والمشاريع المقترحة في إطار النموذج التنموي الجديد"، الملحق رقم 2، أبريل 2021، ص: 178.

3- نفسه.

الضرورية لإطار العيش السليم، فإنه تنمو الجريمة المرتبطة بسلوك الأشخاص الذي يتأثر مباشرة بشروط السكن وظروف العيش ومستوى الاقتصاد¹.

ويقصد بالبناء المخصص للسكن كل بناية مرتبطة بالأرض أو بأي عقار آخر بالطبيعة²، وكذا كل عمليات البناء وإعادة البناء وتوسيع المباني كيفما كان نوعها وعمليات الترميم التي تستوجب الحصول على رخصة البناء، والأشغال التي تستوجب الحصول على رخصة الإصلاح وعلى عمليات تسوية البنايات غير القانونية التي تستوجب الحصول على رخصة، وعلى عمليات الهدم الكلي والجزئي لبنايات من البنايات³. وتطبق إجبارية التأمينات المنصوص عليها في المادتين 157-1 و 157-10 على كل بناء مخصص:

1. للسكن عندما يتألف هذا البناء من أزيد من ثلاثة طوابق أو عندما تفوق مساحته الإجمالية المغطاة 800 متر مربع؛
2. للسكن وفي نفس الوقت لواحد أو أكثر من الاستعمالات المشار إليها في البنود من 3 إلى 7 من هذه الفقرة، عندما يتألف هذا البناء من أكثر من ثلاثة طوابق أو عندما تفوق مساحته الإجمالية المغطاة 800 متر مربع أو عندما تفوق المساحة المغطاة المخصصة للاستعمالات المشار إليها في البنود من 3 إلى 7 من هذه الفقرة 400 متر مربع⁴؛

1- اشبيان (مصطفى): "تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي"، دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات، الطبعة الأولى 2009، مطبعة دار النشر المغربية عين السبع- الدار البيضاء، ص: 7.

2- الشراقوي (عبد الرحمان): "القانون المدني دراسة حديثة للنظرية العامة للالتزام في ضوء تأثيرها بالمفاهيم الجديدة للقانون الاقتصادي"، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة نوفمبر 2021، مطبعة الأمانة-الرباط، ص: 189.

3- المادة 50 من القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات الترابية، غيرت وتمت بموجب المادة الأولى من القانون رقم 07.20 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.20.91 بتاريخ 16 من جمادى الأولى 1442 (31 ديسمبر 2020)؛ ج. ر عدد 6948 بتاريخ 16 من جمادى الأولى 1442 (31 ديسمبر 2020)، ص: 8637.

- الرجوع لمنشور السيد وزير الداخلية عدد 288 بتاريخ 8 دجنبر 1989 حول تطبيق القانون 89/30 المتعلق بالرسوم والضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها، الذي حدد لنا المقصود من عمليات البناء وإعادة البناء، والتوسيع وكذا الترميم. صدر انسجاما مع الظهير الشريف رقم 1.89.228 المؤرخ في 30 ديسمبر 1989 (جمادى الثانية 1410) بإصدار القانون رقم 89.37 المتعلق بالضريبة الحضرية (ألغيت اعتبار من فاتح يناير 2008 بموجب المادة 176 من القانون 47.06 السالف الذكر. وتبقى أحكام هذا النص سارية للفترة السابقة لتاريخ نفاذ هذا القانون).

4- وكذا:

3. لغرض فندي أو للإيواء أو كمركز للاصطياف؛
4. لغرض صناعي أو تجاري أو حرفي أو للمكاتب أو للخدمات أو كمرابد للسيارات؛
5. لإقامة الشعائر الدينية أو لإقامة المؤتمرات أو كمؤسسة تقدم خدمات طبية أو شبه طبية أو كمؤسسة تعليمية أو كمؤسسة ذات طابع ثقافي أو اجتماعي؛
6. لأنشطة رياضية؛
7. كمدرجات أو منصات نهائية لملاعب باستثناء كل بناء بالهياكل المعدنية ذي طابع مؤقت.

بغض النظر عن الشروط المتعلقة بالمساحة وعدد الطوابق المنصوص عليها أعلاه، تطبق إجبارية التأمينات على كل ورش يخص إنشاء عدة مبان مسلمة عنها رخصة بناء واحدة ومخصصة لواحد أو أكثر من الاستعمالات المشار إليها في البنود من 1 إلى 7 أعلاه¹. ويجب أن يتضمن كل عقد نقل ملكية أو انتفاع من منشأة تشملها إجبارية تأمين المسؤولية المدنية العشرية أبرم قبل انتهاء أجل العشر سنوات المنصوص عليه في الفصل 769 من الظهير الشريف بمثابة قانون الالتزامات والعقود، الإشارة إلى وجود أو غياب هذا التأمين². من هنا يظهر الترابط الحاصل بين التأمين في علاقته بالضمان عامة، والضمان العشري خاصة، وهذا الترابط يفرض ضرورة التمييز فيما بينهما، ذلك أن التطورات التي مست ميدان الضمانات تعد من المبررات الداعية إلى إقامة التمييز بين التأمين والضمان، خصوصاً وأن إضفاء وصف التأمين في إطار القانون المدني، إنما يتعلق فقط بمجموعة محددة ومعينة من المؤسسات القانونية، في حين نجد أن الدائنين في الوقت الحالي أصبحوا يوظفون أساليب ضمان جديدة³ تعد في ذاتها غير مخصصة لذلك، وهذا يعد نتاجاً لواقع معين كان فيه للعوامل الاقتصادية تأثير واضح في تطور الضمانات⁴. إن ما يميز نظام التأمين عن الضمان يكمن في طريقة وتقنية أعماله، بحيث إن قوام التأمين تخصيص مال أو عدة أموال، أو ذمة ما، لفائدة الدائن مع تمتيعه بحق التصرف الذي يكون تابعا للحق الشخصي، يضاف إلى الحقوق الناجمة عن العقد الأساس. وينبني على ما سبق، أن التأمين يقوم على ثلاث عناصر أساسية؛ أنه يعطي للدائن الحق في

لا تطبق إجبارية التأمينات السالفة الذكر فيما يخص المباني المعدة لواحد أو أكثر من الاستعمالات المشار إليها في البنود من 3 إلى 7 أعلاه، إلا عندما تتوق المساحة الإجمالية المغطاة 400 متر مربع، حسب مقتضيات المادة 157-18 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.238 في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5054 الصادرة بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2022)؛ ص: 3105.

1- الفقرة الأخيرة من المادة 157-18 من نفس القانون.

2- حسب مقتضيات المادة 157-17 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات السالف ذكر مراجعه.

3- إن البحث المتنامي عن ضمانات جديدة، سيصبح أكثر إلحاحاً مع ظهور معطيات اقتصادية أدت إلى التقليل من أهمية التأمينات العينية التقليدية، وتتمثل أساساً في التطور الذي عرفته قوانين صعوبات المقاولات، التي لم يعد غرضها عقاب المدين، بقدر ما أضحت تسعى إلى محاولة إنقاذ المقاولات المتعثرة لما تتعرض له من صعوبات، لهذا أصبحت حقوق الدائنين السابقين على افتتاح إجراءات التسوية تعرف تصدعاً لصالح الدائنين اللاحقين عليها، الذين تكون لهم الأفضلية في استيفاء حقوقهم، حتى ولو نسبياً، إلى الحد من فعالية التأمينات العينية. العلواني (محمد): "توظيف الملكية كضمان في عمليات الائتمان"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة القانون المدني المعمق، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال- الرباط، السنة الجامعية: 2010م/1431هـ، ص: 20.

4- نفسه، ص: 333.

التصرف كحق تابع للحق الشخصي، كما يفرض لقيامه توافر عنصر التخصيص، إلى جانب استلزام ارتباطه بالحق المضمون عملاً بقاعدة التبعية¹.

واعتبار لخاصية التبعية يستنتج أن التأمين يضاف إلى رابطة الالتزام التي يعمل على ضمان الوفاء بها، دون أن يعد مجرد أثر لهذه الرابطة، كما أن إنشاءه يكون بناءً على مصدر مستقل عنها (القانون أو بمقتضى اتفاق). على عكس الضمانات التي تعتبر أثراً لمركز محدد، ولمجموعة من الروابط، أو لطبيعة هذه الروابط². وعلى نفس التوجه، سار أيضاً الفقيه Cl. Witz، إلا أنه اعتبر أننا لا نكون أمام مفهوم دقيق للتأمين، إلا إذا كان من طبيعته ضمان تنفيذ أي التزام، أما إذا كان قاصراً ومتعلقاً بصنف محدد من الالتزامات، فلا يمكن وصفه بأنه يشكل تأميناً³. فالتأمين يقوم في أساسه على ضمان الوفاء بالالتزام، بالمقابل هناك مؤسسات قانونية قد تتيح نفس الغاية لكن ليست مقصودة في ذاتها لتحقيق الضمان، إذ الدائن في إطارها لم يسع من تلقاء ذاته إلى الحصول عليها، ولكنها تنتج مع ذلك آثار التأمين⁴.

من خلال هذا التمييز بين كل من التأمين والضمان، يظهر بأن الضمان العشري يجمع بينهما المنظم بالأساس في الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود⁵، في علاقتها بالفصلين 689 و90⁷ من نفس القانون. مع الإحالة المتكررة للفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود في

1- نفسه، ص: 341.

2- العلواني (محمد): "توظيف الملكية كضمان في عمليات الائتمان"، مرجع سابق، ص: 343.

3- نفسه.

4- غير أن هذه الآثار ليست من طبيعتها، ومن ذلك مثلاً المقاصة التي تعد في جوهرها سبباً لانقضاء الالتزام، لكنها ومع ذلك تؤدي وبطريقة عرضية وظيفة الضمان ضد إفسار المدين. إذ تعطي للدائن العادي مركزاً قانونياً متميزاً، يخول له الإفلات من مزاحمة باقي الدائنين له، وهذا المركز القانوني يتواجد فيه الدائن بمحض المصادفة. نفسه، ص: 344.

5- ينص الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود على ما يلي: " (ظهير 8 ديسمبر 1959) المهندس المعماري أو المهندس والمقاول المكلفان مباشرة من رب العمل يتحملان المسؤولية إذا خلال العشر سنوات التالية لإتمام البناء أو غيره من الأعمال التي نفذها أو أشرفا على تنفيذها إن انهار البناء كلياً أو جزئياً، أو هدد خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض. المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء ولم يشرف على تنفيذ عملياته، لا يضمن إلا عيوب تصميمه. تبدأ مدة العشر سنوات من يوم تسلم المصنوع. ويلزم رفع الدعوى خلال الثلاثين يوماً التالية ليوم ظهور الواقعة الموجبة للضمان، وإلا كانت غير مقبولة".

6- ينص الفصل 89 من قانون الالتزامات والعقود على ما يلي: "يسأل مالك البناء عن الضرر الذي يحدثه انهياره أو تدمره الجزئي، إذا وقع هذا أو ذاك بسبب القدم أو عدم الصيانة أو عيب في البناء. ويطبق نفس الحكم في حالة السقوط أو التهدم الجزئي لما يعتبر جزءاً من العقار، كالأشجار والآلات المندمجة في البناء والتوابع الأخرى المعتبرة عقارات بالتخصيص. وتلزم المسؤولية صاحب حق السطحية، إذا كانت ملكية هذا الحق منفصلة عن ملكية الأرض. وإذا التزم شخص غير المالك برعاية البناء، إما بمقتضى عقد، أو بمقتضى حق انتفاع أو أي حق عيني آخر تحمل هذا الشخص المسؤولية. وإذا قام نزاع على الملكية، لزمّت المسؤولية الحائز الحالي للعقار".

7- ينص الفصل 90 من نفس القانون على أن: "لمالك العقار الذي يخشى لأسباب معتبرة، انهيار بناء مجاور أو تدمره الجزئي أن يطلب من مالك هذا البناء أو ممن يكون مسؤولاً عنه وفقاً لأحكام الفصل 89 اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع وقوع الانهيار".

مجموعة من النصوص القانونية المتنوعة؛ حيث إلى جانب إحالة مدونة التأمينات عليه¹، نجد القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري²، ثم القانون 12.90 المتعلق بالتعمير³، وقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات⁴، ناهيك عن القانون رقم 16.89 المنظم لمهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية⁵.

ولا شك أن الهدف من سن هذه القوانين وغيرها هو خدمة قطاع الإسكان وإيجاد السبل الكفيلة بوضع حد أو على الأقل التخفيف من الأزمة الخانقة التي يعاني منها هذا القطاع، كما يتجلى الهدف أيضا من وضع هذه القوانين وغيرها هو ضبط تدخل الفاعلين الأساسيين في هذا الميدان، حيث إنه بعد أن كانت مهمة البناء في القديم توكل إلى شخص واحد يتولى مهمتي الإنجاز والإشراف معا، مما يسهل معه تحديد المسؤول عن الأضرار التي تلحق رب العمل أو الغير بسبب عيوب البناء أو تقصير في أداء الواجبات المهنية التي يتحمل بها الباني تجاه رب العمل، فإن الأمر قد تغير في وقتنا هذا، حيث أصبحت العملية الواحدة تعهد إلى أكثر من شخص لإنجازها والإشراف عليها ومراقبتها من الناحية التقنية.

-
- 1- القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.238 في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5054 الصادرة بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2002)؛ ص: 3105.
 - 2- المادة 3 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.48 في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3772.
 - المرسوم رقم 2.17.586 الصادر في 19 من محرم 1439 (10 أكتوبر 2017) بتطبيق القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري؛ الجريدة الرسمية عدد 6618 بتاريخ 13 صفر 1439 (2 نوفمبر 2017)، ص: 6387.
 - 3- من المادة 50 إلى المادة 80-1 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص: 887. المعدل بالقانون 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 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص: 6630.
 - 4 - القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159، بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص: 880.
 - 5- القانون رقم 16.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.55 في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 - 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3793.

فظهر المهندس المعماري إلى جانب المقاول، ثم ظهر المهندس المساح الطبوغرافي¹ ومهندس الحديد، وذلك فضلا عن مكاتب الدراسات ومكاتب المراقبة. ففي مثل هذه الأحوال نكون أمام أكثر من اختصاص وأكثر من مسؤول في العمليات العقارية والتعميرية، ومن هنا تبرز الأهمية النظرية للموضوع في معرفة متى تبدأ مسؤولية كل متدخل في هذه العمليات الأخيرة، ومتى تنتهي خاصة على مستوى مسؤولية الضمان العشري للمهندس المعماري في علاقته بالمقاول المعينين من قبل رب العمل. ومن شأن تحديد الاختصاصات تسهيل مهمة تحديد المسؤوليات وبالتالي محاسبته، خاصة إثارة مسؤولية المتسبب في وقوع الضرر إعمالا للمبدأ الدستوري المتعلق بربط المسؤولية بالمحاسبة². وعند قيام أركان المسؤولية وثبوت مرتكبيها، يحق للمتضرر رفع دعوى الضمان³ أو المسؤولية العشرية لجبر الضرر الحاصل له بغية حصوله على تعويض يتناسب مع خطورة الضرر.

ويبقى المهندس المعماري هو الشخص المتخصص في وضع التصاميم والإشراف على تنفيذها والعقل المدبر لمشروع البناء، إضافة إلى كونه يراقب أعمال المقاول ومدى التزامه بعقد المقولة تجاه رب العمل، فالطابع المميز لمهنة المهندس المعماري هو كونها من قبيل المهن الحرة التي يطبعها عامل النبل والأخلاق، مثلها في ذلك مثل مهنة الطبيب والمحاماة تهدف إلى تحقيق ما هو أسمى من المال وهو مراعاة المشاعر والأحاسيس الإنسانية للزبون⁴.

أما عن الأهمية العملية لموضوع دعوى الضمان العشري للمهندس المعماري، تتجلى بالأساس في تنظيم المغرب الدورة 29 لمنتدى المقاولات للمدرسة الحسنية للأشغال العمومية، يومي 15 و16 أبريل 2026 بالرباط، التي أبرزت دور المهندس المعماري في التنمية الترابية، باعتباره

1- القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.94.126 في 14 من رمضان 1414 (25 فبراير 1994)؛ الجريدة الرسمية عدد 4246 بتاريخ 3 شوال 1414 (16 مارس 1994)، ص: 356.

2- ينص الفصل 1 من الدستور المغربي على ما يلي: "... يقوم النظام الدستوري للمملكة على أساس فصل السلط وتوازنها وتعاونها، والديمقراطية المواطنة والتشاركية، وعلى مبادئ الحكامة الجيدة، وربط المسؤولية بالمحاسبة...".

- الدستور المغربي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91 في 27 من شعبان 1432 (29 يوليو 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليو 2011)، ص 3600.

3- المقصود بالضمان ذلك الالتزام بتعويض الغير عما لحقه من تلف المال أو ضياع المنافع، أو عن الضرر الجزئي أو الكلي الحادث بالنفس الإنسانية. ويتمثل الضمان العشري أو المسؤولية العشرية في المدة التي يخول فيها القانون لرب العمل مساءلة المهندس المعماري والمقاول عن الأضرار المادية التي لحقت بالبناء، وتحملها المسؤولية فيما يقع له من أضرار، وذلك خلال مدة عشر سنوات تبتدئ من تاريخ التسليم، وإذا انتهت هذه المدة دون مطالبته بذلك فقد حقه، ولا يمكن محاسبة المهندس أو المقاول بعد فواتها، لأنهما لم يعودا ضامنين لما يحدث للبناء من أضرار.

4- العرعري (عبد القادر): "المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب"، الطبعة الثانية 2010، مطبعة دار الأمان، ص: 33.

فاعلا محوريا في تحقيق عدالة مجالية متوازنة ومندمجة، قائمة على الخبرات التقنية والمسؤولية الاجتماعية لتقادي تشييد مباني آيلة للسقوط¹.

وانطلاقا من هذه الأهمية المزدوجة لموضوع الدراسة، تبرز إشكاليته الجوهرية في تحديد نطاقى دعوى الضمان العشري وتأمينه الإلجبارى عند إثارة مسؤولية المهندس المعماري بعد التسلم النهائي لأشغال البناء السكنى؟

وللإجابة على هذه الإشكالية الجوهرية، ارتأينا الاعتماد على المنهج الوصفى للإحاطة بشكل شمولى بموضوع الدراسة، مع إدماج المنهج المقارن للمقارنة بين المستجدات القانونية التى أتى بها المشرع المغربى، مع الرجوع لبعض التجارب المقارنة عند الاقتضاء، خاصة المشرع الفرنسى الذى أطلق على القانون رقم 78.12 الصادر فى 4 يناير 1978 المتعلق بالمسؤولية والتأمين فى مجال البناء بـ "قانون سبينيتا"²، لبلوغ رؤية استشرافية فعالة تتجسد فى بلورة تأطير البناء الميتروبولى.

مما اخترنا تقسيم الموضوع إلى مبحثين؛ حيث خصصنا (المبحث الأول) الحديث عن اختصاصات المهندس المعماري ومسؤوليته عن تهم المبانى السكنية أو تعييبها فى حيت تركنا (المبحث الثانى) لنطاق التأمين الإلجبارى للضمان العشري لبلورة بناء ميتروبولى.

المبحث الأول: اختصاصات المهندس المعماري ومسؤوليته عن تهم المبانى السكنية أو تعييبها

يعد المهندس المعماري العقل المدبر لمشروع البناء، خصوصا فى الحالات التى يتولى فيها مهمتى التخطيط والإشراف معا³، ومن الناحية القانونية فقد نظم المشرع المغربى مزاوله مهنة الهندسة المعمارية بمقتضى ظهير 27 أبريل 2016 المتعلق بمزاوله مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية⁴. إلى جانب ترسانة تشريعية متنوعة تناولت تدخلات هذا الأخير فى علاقته مع مجموعة من الجهات المساهمة فى إنجاز أشغال ورش البناء أو

1- كما تظهر هذه الأهمية أيضا فى تخصيص نموذج 26 لعقد المهندس المعماري، المدرج كملحق فى المادة الأولى من قرار للوزير المنتدب لدى وزارة الاقتصاد والمالية المكلف بالميزانية رقم 1689.23 الصادر فى 14 ذى الحجة 1444 (3 يوليوز 2023) بتطبيق أحكام المادة 153 من المرسوم رقم 2.22.431 الصادر فى 15 من شعبان 1444 (8 مارس 2023) المتعلق بالصفقات العمومية، ذلك أن هذا النموذج جاء ببندين؛ الأول متعلق بالتأمينات، والثانى يقر مسؤولية المهندس المعماري بعد التسلم النهائي للبناء وفقا لمقتضيات الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود. الجريدة الرسمية عدد 7222 - 30 محرم 1445 (17 أغسطس 2023)، ص: 6524.

2- VIEIRA (Karen): "Le risque couvert par l'assurance de responsabilité civile décennale face à la jurisprudence", thèse de doctorat en droit privé, soutenue le 8 décembre 2022, Université Paris-Panthéon-Assas, école doctorale de droit privé, p:16.

3- العراري (عبد القادر): "المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب"، مرجع سابق، ص: 31.

4- القانون رقم 16.89 المتعلق بمزاوله مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.55 فى 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 - 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3793.

التجزئ. ويتعلق الأمر بالخصوص بكل من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير وقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. وهذا التنوع في الترسانة القانونية يدفعنا للتعرض بداية لاختصاصات المهندس المعماري في علاقته بباقي المتدخلين في مراحل إنجاز أشغال تشييد المباني السكنية (المطلب الأول)، ثم للمسؤولية العشرية للمهندس المعماري عن تدهم المباني السكنية أو تعييبها (المطلب الثاني)، وذلك بعد التسلم النهائي لأشغال المباني السكنية. **المطلب الأول: اختصاصات المهندس المعماري في علاقته بباقي المتدخلين في مراحل إنجاز أشغال تشييد المباني السكنية**

تتاط للمهندس المعماري حسب مقتضيات المادة الأولى من القانون رقم 16.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين، مهمة التخطيط المعماري للمباني والتجزئات العقارية وإعداد التصاميم المتعلقة بها والإشراف على تنفيذها، ويمكن أن تتاط كذلك للمهندس المعماري مهمة مراقبة صحة البيانات الحسابية للمقاولين المساهمين في إنجاز الأعمال الخاصة بهذه العمليات. والأكد أن هذه الاختصاصات هي مكمل لاختصاصات باقي المتدخلين في مراحل إنجاز أشغال تشييد المباني السكنية خاصة علاقته بالمهندس المساح الطبوغرافي (الفقرة الأولى)، وكذا في إنجاز أشغال تجهيز التجزئة والبناء للحصول على رخصة البناء والتجزئة العقارية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: علاقة المهندس المعماري بالمهندس المساح الطبوغرافي

تعد الهندسة الطبوغرافية من لأبرز الآليات الحديثة التي تهتم بدراسة التفاصيل الطبيعية والاصطناعية الموجودة على سطح الأرض، وتمثيلها على مخططات طبوغرافية بمقاييس مناسبة من أجل الاستفادة منها في مجالات تخطيط وتنفيذ المنشآت الهندسية، كما تهتم بتقسيم الأراضي وتثبيت حدود الملكيات. ويسهر المهندس المساح الطبوغرافي على تطبيق قواعد الهندسة الطبوغرافية على أرض الواقع، وفي هذا الإطار صدر القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين¹، كبلورة للدور الكبير الذي أصبح لهؤلاء داخل المجتمع.

ويختص المهندس المساح الطبوغرافي حسب المادة الأولى من هذا القانون إعداد الدراسات والعمليات والتصاميم والوثائق التي ترجع إلى الجيوديزيا، ووضع الخرائط الطبوغرافية أو تدخل في إنجاز رسوم العقارات على اختلاف مقاييسها وأساليب مباشرتها، وتحديد العقارات والقيام بأعمال

1- الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.94.126 في 14 من رمضان 1414 (25 فبراير 1994)؛ الجريدة الرسمية عدد 4246 بتاريخ 3 شوال 1414 (16 مارس 1994)، ص: 356.

الخبرة في الميدان العقاري أو تتعلق بالملكية المشتركة والتجزئات إلى غيرها من المهام. وهكذا فالمهندس المساح الطبوغرافي يختص بمجموعة من الإجراءات المهمة والدقيقة، إلا أن الذي يهمنا هنا هي تلك المهام التي تكمل مهمة المهندس المعماري على مستوى إنجاز أشغال أوراش البناء والتجزئي.

وطبقا للمادة 14 من القانون رقم 25.90 يتكفل مهندس المساحة بوضع الرسم الطبوغرافي¹ الذي يقوم المهندس المعماري على أساسه بتصوير مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية بعد إمضاء مهندس المساحة عليه². ومادام المهندس المساح الطبوغرافي يعد من المهندسين المختصين، فإنه يكون ملزما أيضا بوضع المستندات الفنية³ (التصاميم والدراسات) المتعلقة بإقامة الطرق ووسائل الصرف الصحي وشبكات الماء والكهرباء⁴.

من هنا يتضح بأن لمهندس المساحة دور مهم في مختلف مراحل التجزئة؛ فقبل التجزئة يقوم بإنجاز التحديد (bornage) والمسح للأملاك (Leve) قصد تهيئ رسومها وضبط حدودها ومواقعها ومساحتها ومرفقاتها وارتفاقاتها. وفي مرحلة دراسة التجزئة يقوم المهندس المساح الطبوغرافي بالبحث التعميري، الذي يمكن به التعرف على مقتضيات وثائق التعمير التي تطبق على العقار بما فيها المدرجة في تصميم التنطيق وتصميم التهيئة أو تصاميم التنمية. أما مرحلة تكوين ملف التجزئة، يقوم المهندس المساح الطبوغرافي بإنجاز التصميم الطبوغرافي الأساسي لتصوير التجزئة، بالإضافة إلى إعداد وثائق الطرق وشبكات التوزيع⁵.

بعد ذلك منح المشرع المغربي بموجب المادة 17 من نفس القانون للمجزي مكنة اختيار أحد المهندسين للسهر على تنسيق أشغال التجهيز⁶. وطبقا لمقتضيات المادة 22 من القانون رقم

1- ويحرر الرسم الطبوغرافي حسب مقتضيات المادة 4 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية. انظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) القاضي بتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص: 2057.

2- الفقرة الثانية من المادة 16 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

3- المادة 4 من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) القاضي بتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

4 - المادة 15 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

5- شكرة (الحاج): "الوجيز في قانون التعمير المغربي"، الطبعة السادسة 2013، طبع دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، ص: 151.

6 - "يجب على منسق المشروع أن يمسك داخل الورش وطيلة مدة إنجاز الأشغال، دفتر للورش، يتم إعداد نموذجه من طرف الإدارة المختصة. يتضمن دفتر الورش على الخصوص: - جميع العناصر المتعلقة بتعريف المشروع؛ - طبيعة الأشغال؛ - التعريف بالمقاولات حسب طبيعة عملها؛ - الإعلان بفتح الورش؛ - تواريخ ومذكرات وأوامر ومحاضر وملاحظات وزيارات مختلف المتدخلين المعنيين، خصوصا المهندس المعماري المشرف على المشروع والمهندس المختص والمهندس المساح الطبوغرافي؛ - شهادة التصريح بإغلاق الورش بانتهاء الأشغال" حسب نص المادة 2-17 القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

25.90 تعين على المجزئ التصريح بانتهاء أشغال التجهيز كي تكون محل تسلم مؤقت وتسلم نهائي، وقد هدف المشرع المغربي من هذا التتصيص التأكد من قانونية أعمال التجهيز، ولمزيد من الحماية خول المشرع أمر الرقابة للجنة متعددة الأطراف من بينهم المهندس المعماري¹.

وقد أجاز المشرع المغربي للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، أن يؤسسوا شركات أشخاص لمزاولة مهنتهم بشرط أن يكون جميع المشاركين فيها أعضاء في هيئة المهندسين المساحين الطبوغرافيين²، أو في إطار شركات بالأسهم وشركات ذات المسؤولية المحدودة³.

وبالرجوع لمقتضيات المادة الثالثة من القانون رقم 106.14 المغير والمتمم للقانون رقم 16.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية⁴ نجدها تجيز للمهندسين المعماريين المأذون لهم بصورة قانونية أيضا، أن يؤسسوا لمزاولة مهنتهم شركات مساهمة أو شركات ذات المسؤولية المحدودة.

وفي إطار المساعدة المعمارية، يجب على عامل العمالة أو الإقليم المعني بالأمر متى طلبت الدولة أو جماعة محلية مساعدة معمارية أن يخبر بذلك المجلس الجهوي ويوجه إليه بيانا يتضمن الجماعة العامة التي طلبت المساعدة وهوية الشخص أو الأشخاص المطلوبة مساعدتهم وموقع المبنى أو المباني المراد تشييدها وتجديدها ومميزاتها الأساسية⁵، وفي المقابل يجب على المجلس الجهوي المعني بالأمر متى عين واحدا أو أكثر من المهندسين المعماريين لتقديم المساعدة المعمارية، أن يخبر بذلك عامل العمالة أو الإقليم المعني بالأمر الذي يجب عليه أن يطلع على ذلك الطرف الذي طلب المساعدة⁶. وعليه فإن علاقة المهندس المعماري بالمهندس المساح

1- المادة 24 من القانون رقم 25.90 المغير والمتمم بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، تحيل على المادة 16 من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) القاضي بتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

2- المادة 8 من القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

3- المادة 9 من القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

4- القانون رقم 16.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.55 في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 - 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3793، المغير والمتمم بالقانون رقم 106.14 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.56 في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 - 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3794.

5- حسب نص المادة 22 من مرسوم رقم 2.93.66 الصادر في 14 من ربيع الآخر 1414 (فاتح أكتوبر 1993) تطبيقا للقانون رقم 16-89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية.

6- المادة 23 من مرسوم رقم 2.93.66 الصادر في 14 من ربيع الآخر 1414 (فاتح أكتوبر 1993) تطبيقا للقانون رقم 16-89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية.

الطوبوغرافي هي علاقة تكاملية وتشاركية أساسية في مشاريع البناء والتعمير، وتواجهه يعد ضروريا أيضا لمنح رخص البناء أو التجزيء (الفقرة الثانية).

الفقرة الثانية: إجبارية الاستعانة بالمهندس المعماري للحصول على رخصة البناء أو التجزيء
مما لا شك فيه أن أي مشروع للبناء أو التجزيء، يقتضي لجوء رب العمل إلى مهندس معماري بغرض إعداد تصور للمشروع على التصميم. مما يقترن الترخيص بالبناء أو التجزيء وجوبا ضرورة تدخل المهندس المعماري، ولا يمكن تصور أي عملية للبناء أو التشييد دون وجود تصميم للبناء يعده مهندس معماري، ما عدا في حالة البناء بدون رخصة، وهي حالة مخالفة للقانون تتعرض للجزاء المقرر قانونا¹، وكذا في حالات استثنائية لم يشترط فيها القانون اقتران الترخيص بالتصميم.

وتعد الاستعانة بالمهندس المعماري حسب القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير مسألة إلزامية في مناطق محددة بموجب إرادة المشرع المغربي حسب المادة 50 التي تحيل على المادة 18 من نفس القانون²، وكذا في مجموع تراب المملكة بالنسبة للمباني المحددة في المادة 51³ من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير. في حين جاءت مقتضيات المادة 52 من نفس القانون

1- مبروك(عمر): "المنافسة في السوق العقارية بالمغرب"، (دون ذكر الطبعة)، 2015، منشورات المعهد الوطني للتهيئة والتعمير، ص: 205.

2- تنص المادة 50 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير على أنه: "في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق التي تكتسي صبغة خاصة كما هي محددة في (ب) من المادة 18 أعلاه تكون الاستعانة: بمهندس معماري حر؛ بمهندسين مختصين؛ واجبة فيما يتعلق ب: كل بناء جديد؛ كل تغيير مدخل على بناء قائم يستوجب الحصول على رخصة البناء؛ جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار. وتعتبر الاستعانة بمهندس معماري حر مقيد في جدول هيئة المهندسين المعماريين شرطا للحصول على رخصة البناء". بالرجوع للمادة 18 من نفس القانون تنص على أنه: "يوضع تصميم التهيئة ل: ... ب. جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية...". وتحدد الصبغة الخاصة حسب المادة 17 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير: "...بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة والسلطة الحكومية المعهود إليها بالوصاية على القطاع المعني بالأمر..."، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)؛ 2061.

3- نصت المادة 51 من نفس القانون صراحة على أنه: "خارج الدوائر المشار إليها في المادة 50 أعلاه تكون الاستعانة ب: مهندس معماري حر؛ مهندسين مختصين؛ واجبة فيما يتعلق بتشيد المباني العامة أو التي يستعملها العموم". وهذا دليل على إلزامية الاستعانة بمهندس معماري حر أو مهندسين مختصين في مجموع تراب المملكة. ويدخل في إطار المباني العامة أو التي يستعملها العموم البنايات الإدارية المعدة لممارسة نشاط مرفق عمومي، والبنايات المعدة لممارسة نشاط مؤسسات تساهم فيها الدولة بكيفية مباشرة أو غير مباشرة أو لتمارس عليها نوع من الرقابة، المؤسسات التعليمية العمومية بمختلف مستوياتها، ثم تجهيزات الصحة العمومية كالمستشفيات والمراكز الصحية...إضافة إلى التجهيزات الرياضية كالمركبات والقاعات، ثم الملاعب والمساح إلى غير ذلك.

بإمكانية قيام المهندس المعماري والمهندسين المختصين بالمهمة التي يسندها إليهم رب العمل دون إخلال بالأحكام المنصوص عليها في المادة 53¹ بعده.

يتضح من خلال نص المادتين 52 و 53 من نفس القانون، أنه مقابل الأجر الذي يلتزم رب العمل بدفعه للمهندس المعماري، فإن هذا الأخير يكون في الأصل مدينا بالوفاء بالتزامات مقررة قانونا، وأن أي إخلال للمهندس المعماري في القيام بهذه الالتزامات التقنية والفنية، يشكل مدخلا للإنتاج العقاري غير النظامي، الذي يضر بتنافسيته السوق العقارية، ويخل بجودة المنتجات العقارية، مما يثبت الخطأ في جانبه فتتحقق مسؤوليته².

وفي نفس السياق قد تثار المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري، وذلك عندما يعد شريكا لمرتكب المخالفات لهذا القانون. أي للقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء. ولضوابط التعمير أو البناء العامة أو الجماعية، حسب الحالة، ويعاقب بنفس العقوبة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المختص والمهندس 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 للقانون³.

مما عمد المشرع المغربي في إطار القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير توسيع مجال تدخل المهندس المعماري سواء من حيث المجال الجغرافي، والذي يصل إلى مجموع تراب المملكة أو من حيث الأشغال، وذلك حرصا من المشرع على توفير جميع ضمانات السلامة الضرورية للبناء⁴.

1- تنص المادة 53 من نفس القانون على أنه: "فيما يتعلق بكل عملية بناء أو إدخال تغيير على بناء قائم يكلف وجوبا كل من أ- المهندس المعماري: تصميم المبنى أو تغييره من الوجهة المعمارية؛ وضع جميع الوثائق المرسومة والمكتوبة المعمارية المتعلقة بتصميم البناء أو تغييره ولاسيما التي يجب تقديمها إلى الجماعة للحصول على رخصة البناء وفق الأنظمة الجاري بها العمل؛ السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي؛ متابعة تنفيذ أشغال المبنى ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء، وذلك إلى تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة...".

واستثناء من أحكام المادة 53 أعلاه، يقتصر وجوب الاستعانة بمهندس معماري على تصميم أو تغيير المبنى من الوجهة المعمارية إذا تعلق الأمر بمبان تكون مساحة أراضيها مجتمعة تساوي مائة وخمسين مترا مربعا أو تقل عن ذلك، حسب مقتضيات المادة 54 من نفس القانون.

2- مبروك (عمر): "المنافسة في السوق العقارية بالمغرب"، م. س، ص: 205.

3- حسب مقتضيات المادة 78 التي تقابلها المادة 11-12 (الاختلاف فقط في أجل التبليغ المحدد في 48 ساعة بدل 84 ساعة) من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص: 6630.

4- ولتوفير أكبر قدر ممكن من ضمانات السلامة يتوجب بالأساس احترام مقتضيات المادة 34 من المرسوم رقم 2.92.832 القاضي بتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، التي حددت الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء للحصول على رخصة إنجازها تطبيقا للمادة 46 من القانون رقم 12.90 في: "...1. أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبنى فيها تساوي أو تفوق هكتارا واحدا؛ 2. ألا تزيد

كما أن لزومية اللجوء إلى المهندسين ذوي الاختصاص قد حددتها المواد من 13 إلى 17 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والمهندسون المختصون حددهم القانون في المهندس المعماري ومهندس المساحة والمهندس المختص. ولقد أوكل المشرع المغربي لهؤلاء المهندسين سلطات مهمة تتمثل في وضع وتوقيع أهم المستندات المعتمد عليها في تكوين طلب الإذن¹. وهكذا فالمجزئ ملزم بأن يلجأ إلى مهندس معماري يمارس في القطاع الخاص ومسجل في الهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين، ليقوم بالمهام التالية²:

- وضع تصور لمشروع التجزئة من الوجهة المعمارية، يترجم على الخصوص في رسم بياني يظهر من بين ما يظهره موقع التجزئة وهيئتها³.
 - وضع جميع المستندات المتعلقة بتصور التجزئة من الوجهة المعمارية⁴ التي يجب الإدلاء بها إلى الجهة المختصة للحصول على الإذن بإحداث التجزئة.
- فالمهندس المعماري هو الذي يضع ويوقع هذه المستندات، ويحضر دفتر الشروط وختمها بإمضائه. وهذه المستندات ضرورية للحصول على الإذن بالتجزئة، ذلك أنه بدون الحصول على هذا الإذن تطبق مقتضيات الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 63-4 من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء⁵.

المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموعة مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 متر مربع؛ 3. ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8,50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقه".

- 1- شكره (الحاج): "الوجيز في قانون التعمير المغربي"، مرجع سابق، ص: 150.
 - 2- المحددة في المادة 13 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
 - 3- حجم وغرض مختلف القطع - شبكة الطرق - التجهيزات الاجتماعية - المجالات الخضراء إلى غير ذلك.
 - 4- هذا النوع من المستندات يتضمن مجموعة من الجوانب وغيرها من الوثائق المحددة في المادة 3 من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) القاضي بتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص: 2057.
 - 5- "...إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية أو القيام ببناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك. غير أنه إذا كانت الأشغال تتمثل في القيام بإحداث تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وكذا الأراضي التابعة للجماعات الساللية أو في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد، من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك، يجب على السلطة المحلية أن تقوم بهدمها تلقائياً وعلى نفقة المخالف. ولا يحول هدم البناء دون تحريك الدعوى العمومية ولا يترتب عنه انقضاءؤها إذا كانت جارية". حسب المادة 63-6 من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، السالف ذكر مراجعه.
- يعاقب المخالف حسب مقتضيات الفصل 13 من نفس القانون: "بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من باشر أو شيد بناء من غير الحصول على إذن سابق بذلك، في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد....".

وإذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة فإن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة الإذن في القيام بالتجزئة عند انصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب إحداثها، ويجب إنجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الأنظمة المعمول بها، ولاسيما الأحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة، وإذا لم تكن الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة يتم الرجوع لمقتضيات المادة 12 من المرسوم 2.92.833 القاضي بتطبيق أحكام القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات¹.

أما مهندس المساحة فيلجأ إليه المجزئ من أجل إنجاز رسم طبوغرافي، ويشترط في هذا المهندس أن يكون من مهندسي المساحة المعتمدين في القطاع الخاص والشركات التي تنجز أشغالا طبوغرافية لحساب الإدارات العامة والأفراد. ويقوم المهندس المعماري على أساس الرسم الطبوغرافي بتصور مشروع التجزئة من الوجهة المعمارية².

وبعد قبول الطلب ومنح السلطات الإدارية المختصة³ الإذن للمجزئ بإحداث تجزئة بعد احترام الشروط والإجراءات المسطرة خاصة في المادة 4 من القانون رقم 25.90، نقطة انطلاق أشغال التجهيز بالتجزئات العقارية، وهنا نتساءل عن مدى إمكانية إثارة مسؤولية المهندس المعماري العشرية عن عيوب أشغال التجهيز بالتجزئات العقارية؟ هذا ما سنحاول مناقشته في (المطلب الثاني). خصوصا وأن من واجب 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، بصريح المادة 17 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

وترفع الغرامة إذا تعلق التشييد بإحداث تجزئة عقارية من غير الحصول على إذن سابق، حيث يعاقب بغرامة من 100.000 إلى 200.000 درهم، وذلك بمقتضى نص الفصل 17 من نفس القانون، وقد تم التأكيد على نفس هذه العقوبة في المادة 67 من نفس القانون. 1- تنص المادة 12 من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) القاضي بتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ما يلي: "لأجل تطبيق أحكام المادة 9 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 وإذا كانت التجزئة المراد إنجازها واقعة بدائرة اختصاص وكالة حضرية يراد بلفظ "إدارة" المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير مع مراعاة أحكام (أ) و(ج) و(د) من الفقرة 2 من المادة 8 أعلاه".

2 - المادة 14 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

3- تتمثل هذه السلطات إما في رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية أو وزير الداخلية أو إلى الوالي أو العامل بتقويض من وزير الداخلية بعد استطلاع رأي رؤساء مجالس الجماعات المعنية، حسب المادة 3 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، المغير والمتمم بمقتضى المادة الخامسة من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء. للمزيد من المعلومات الاطلاع على المرجع محجوبي (محمد): "قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية"، الطبعة الثانية 2011، طبع دار النشر المغربية 2006، توزيع دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع - الرباط، ص: 62-63.

المطلب الثاني: دعوى الضمان العشري للمهندس المعماري عن خطئه التقصيري

إن مسؤولية المهندس المعماري مسؤولية ذات جوانب متعددة، فقد تكون مسؤولية جنائية عندما يشكل فعل المهندس المعماري جريمة عمدية أو يكون من قبيل الخطأ، كما قد تكون مسؤولية تأديبية وإدارية في حالة إخلاله بإحدى قواعد الأنظمة الخاصة بالمهندسين، حيث يمكن أن يتعرض لعقوبات تأديبية توقعها عليه الجهات الإدارية المختصة من جهة أخرى، قد يسأل المهندس المعماري مسؤولية نقابية تتمثل في حق النقابة في النظر في الأخطاء التي تصدر عنه وتوقيع الجزاءات التي يتضمنها النظام الخاص بالنقابة. إضافة إلى ما تقدم، يسأل المهندس المعماري مسؤولية مدنية تتمثل في جانبين اثنين أحدهما تعاقدية والآخر تقصيري يختلفان باختلاف نوعية ومصدر الضرر الذي لحق رب العمل والغير من جراء الأخطاء التي يرتكبها المهندس المعماري. وما يهمنا من هذه المسؤوليات هي المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري المسماة بالضمان العشري التي توجب رفع دعوى خاصة بهذا الضمان بعد استجماع شروطها (الفقرة الثانية)، وتحقق واقعة تسلم رب العمل لأشغال البناء (الفقرة الأولى).

الفقرة الأولى: المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري بعد تسليم رب العمل لأشغال البناء

تصنف المسؤولية العقدية للمهندس المعماري في إطارين وضع المشرع المغربي حدا فاصلا بينهما يتمثل في عنصر التسليم وما يترتب عنه من آثار. فالمهندس المعماري وبحكم ارتباطه مع رب العمل بعقد الهندسة المعمارية¹ يكون خاضعا للأحكام والقواعد العامة للمسؤولية العقدية عند إخلاله بالالتزامات التي يربتها العقد المبرم بينه وبين رب العمل، سواء كان هذا الإخلال قد بدر منه قبل البدء في تنفيذ العمل أو أثناء التنفيذ أو بعد الانتهاء منه متى كانت العلاقة بينهما مازالت قائمة فعلا أو حكما.

إضافة إلى ما تقدم ذكره، فإن المشرع المغربي وتقديرا منه لما يحدثه انهيار المباني وتهدمها أو حتى المساس بسلامتها من أضرار جسيمة تلحق الأفراد في حياتهم وممتلكاتهم وتصيب الاقتصاد الوطني بخسائر جمة، لم يكتف فقط بإقرار نظام المسؤولية العقدية للمهندس المعماري وفقا للنظرية العامة بشأن إخلاله بالتزاماته العقدية عن الفترة السابقة لإنجاز العمل وتسليمه لرب

1- لقد اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لعقد الهندسة المعمارية فمنهم من اعتبر أن الأعمال التي يقوم بها أصحاب المهن الحرة وإن تميزن بأن ناحية الفكر فيها متغلبة، فهي أعمال مادية في مجموعها لا تصرفا قانونية، وأن أصحابها إذ يقومون بها لمصلحة الغير إنما يربطهم بالغير عقد مقاوله أو عقد عمل لا عقد وكالة. فالعقد مع المهندس المعماري يقع على خليط من الأعمال المادية والتصرفات القانونية فيجمع بين أحكام المقاوله وأحكام الوكالة، ولكن عنصر المقاوله هو الغالب، فإذا تعارضت الأحكام وجب تطبيق أحكام المقاوله. السنهوري (عبد الرزاق): "الوسيط في شرح القانون المدني"، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة، 1964، دار إحياء التراث العربي بيروت-لبنان، ص: 16-17، ص: 21.

العمل، وإنما عمل على تدعيمه بنظام الضمان العشري¹ الذي نص عليه الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود²، وحتى بموجب بعض القوانين الخاصة التي تثير المسؤولية العشرية للمهندس المعماري كالقانون رقم 25.90.

ويمكن استخلاص المبدأ العام للضمان العشري انطلاقاً من قراءة الأساس القانوني للضمان العشري المتمثل بالأساس في نص الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود، حيث إن المهندس المعماري والمقاول المكلفان مباشرة من رب العمل، يتحملان المسؤولية إذا حدث خلال العشر سنوات التالية لإتمام البناء، انهيار كلي أو جزئي للبناء أو هده خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض.

مما يلاحظ أن المشرع المغربي ضيق من دائرة الأشخاص الملزمين بتحمل الضمان العشري حيث حددهم فقط في شخصين لا غير؛ في المقاول والمهندس المعماري، بخلاف المشرع الفرنسي الذي توخى من تعديل القانون المدني الفرنسي ل 4 يناير 1978 بموجب المادة 1792³ في علاقتها بالمادة 1-1792⁴ منه، التوسيع من دائرة مسؤولية المهندس من خلال حذف كلمة (E defice) واستبدالها بكلمة (ouvrage)، علاوة على حذف عبارتي الأعمال الصغيرة والكبيرة⁵.

وللإحاطة بنظام الضمان العشري لدى كلا المشرعين المغربي والفرنسي سنتعرض لنطاق هذا الضمان، حيث يظهر هذا الأخير جلياً في ضرورة تشييد بنايات أو غيرها من المنشآت الثابتة،

1- ويمكن اعتبار نظام الضمان العشري ظاهرة حديثة أفرزتها حضارة القرن العشرين نتيجة عوامل المضاربة والأساليب التي يتم بها تشييد المباني، حيث إن من المنعشين العقاريين والمقاولين من يسعون إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح في مدة زمنية وجيزة، مع ما يترتب على ذلك من رداءة في العمران وعدم قابليته للتحمل، والذي أصبح مصدر خطر على أرواح الناس وممتلكاتهم، الشيء الذي جعل الكثير من التشريعات المعاصرة تسير نحو التشدد في هذا النوع من المسؤولية، وذلك بافتراض قرينة المسؤولية في جانب هؤلاء المحترفين، ومن بينهم المهندس المعماري، وجعلهم مسؤولين عن الأضرار التي تصيب رب العمل أو الغير، بالإضافة إلى عدم إمكانية إلغاء هذا الضمان أو الإنقاص منه نظراً لارتباطه بالنظام العام .

2- ويظهر من الأساس القانوني للضمان العشري أن جل النصوص المعمول بها حالياً في إطار المسؤولية المعمارية، قد مضى على وضعها ما يناهز القرن، فبالرجوع مثلاً إلى الفصل 769 من ق ل ع الذي يعتبر النص الأساسي وقع تعديله سنة 1959.

3- l'article 1792 du code civil français, issu de la loi Spinetta de 1978 stipule que : « Tout constructeur d'un **ouvrage** est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère ». Modifié par loi n ° 78-12 du 4 Janvier 1978-art.1

4 - Définition légale du constructeur est mentionné dans l'article 1792-1 du code civil français Comme la suite : « Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ».

5- المادة 2270 من القانون المدني الفرنسي قبل تعديله بالقانون رقم 12 لسنة 1978 الصادر في 4 يناير 1978.

وأن تتعرض هذه الأبنية للتهدم أو يهددها خطر واضح بالانهيار بأحد الأسباب المنصوص عليها في الفصل 769 من ق. ل، علاوة أن يقع هذا التهدم داخل المهلة القانونية.

- أن يتعلق الأمر بتشديد مباني أو غيرها من الأعمال المعمارية: إن نطاق البناء المقصود بالمسؤولية عن تهدم البناء، كل بناية مرتبطة بالأرض أو بأي عقار آخر بالطبيعة؛ كما هو الشأن بالنسبة للسد الذي يحبس مياه بحيرة، دون العقارات التي لم يتم بناؤها من قبل الإنسان؛ كما هو الشأن بالنسبة للأشجار والتضاريس¹. وعليه فإن المباني المشمولة بالضمان العشري هي تلك المباني المشيدة على سطح الأرض أم الأشغال المقامة في باطنها كحفر الآبار.

- حصول واقعة تهدم المباني بأحد الأسباب المنصوص عليها في الفصل 769 من ق. ل. ع. ويقصد بالتهدم أو انهيار البناء تفككه وانفصاله عن الأرض التي كان متصلا بها، لا فرق في ذلك بين أن يكون هذا الانهيار كلياً أو جزئياً، إنما يتعين في هذه الانهيارات أن تتم بطريقة تلقائية دون تدخل من الإنسان في إحداثها². وبالرجوع لأحكام الفصل 769 من ق. ل. ع نجد بأن المشرع المغربي قد حصر لنا أسباب التهدم الموجبة للضمان؛ في نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض المشيد عليها البناء. وهاذين السببين الأخيرين يقودان لضرورة تحديد المقصود بالعيب الموجب للضمان؟ بحيث يجب أن يكتسي العيب خطورة جسيمة³، كما يتوجب أن يكون العيب خفياً أثناء التسليم⁴، ثم أن يكون العيب مصدر الضرر⁵. ويتقاطع المشرع المغربي مع المشرع الفرنسي في سبب العيب في الأرض المشيد

1- الشراقوي (عبد الرحمان): "القانون المدني دراسة حديثة للنظرية العامة للالتزام في ضوء تأثيرها بالمفاهيم الجديدة للقانون الاقتصادي"، م. س، ص: 189.

2- العرعاري (عبد القادر): "مصادر الالتزامات: الكتاب الثاني المسؤولية المدنية"، الطبعة الثالثة 2011، توزيع دار الأمان - الرباط، ص: 168-169.

- لا ينبغي الغلط بين مصطلحي التهدم والهدم، ذلك أن جوهر التمييز فيما بينهما يمكن في عنصر الإرادة، ذلك أن التهدم لا دخل لإرادة الإنسان في وقوعه، يكون بشكل تلقائي غير مقصود كحدوث انهيار طبيعي لمبنى بسبب الإهمال أو القدم، في حين أن الهدم يكون بتدخل إرادي التي تنصرف إلى تحقيق هذه النتيجة، ويمكن أن يكون الهدم إيجابياً كإعادة البناء أو الترميم كما يمكن أن يكون الهدم سلبياً كالتخريب. إلا أن قرار السلطة المختصة بهدم المباني الآلية للسقوط، هو قرار له علاقة بالنظام العام لا هو سلبى ولا إيجابى.

3- أي تلك العيوب التي تؤدي إلى الانهيار الكلي أو الجزئي للبناء أو التي تهدد متانته أو تجعله غير قابل للاستعمال فيما أعد له، وهذا ما يفهم من نطاق الفصل 769 من ق ل ع المغربي، بمفهوم المخالفة أن العيوب السهلة والتي لا تكتسي طابعاً خطيراً فإنها لا تسمح بتقرير مثل هذه المسؤولية.

4- ذلك أنه لا يمكن إثارة مسؤولية المهندس إذا كان العيب ظاهراً أثناء تسليم الأشغال أو إذا كان من الممكن للأطراف اكتشافه أو التعرف عليه أثناء التسليم. وفي غير هذه الحالات فكلما تعلق الأمر بعيب خفي لم يكن من الممكن التعرف عليه فإنه يؤدي إلى تقرير المسؤولية.

5- معنى ذلك أنه يجب أن يكون عيب البناء هو مصدر الضرر الذي يستوجب المسؤولية، ويتوجب على المتضرر تقديم الحجة على وجود علاقة سببية بين الضرر والعيب، علاوة على ذلك فإن العيب يجب أن يكون محقق الوقوع وليس محتملاً مما يستبعد إثارة المسؤولية في حالة ما إذا كان الضرر نتيجة مصدر أجنبي.

عليها البناء¹. وحتى تقوم مسؤولية المهندس العشرية استلزم المشرع الفرنسي في العيب أن يجعل من العقار غير صالح لتحقيق الغرض الذي شيد من أجله، وأن يصيب العيب عناصر التجهيز في المبنى. لكن هل كل العناصر التجهيزية² للمبنى تشكل محلاً لتطبيق أحكام المسؤولية العشرية؟

إن قرينة المسؤولية المنصوص عليها في المادة 1792 تمتد لتشمل الأضرار التي تؤثر في متانة وسلامة عناصر التجهيز بالمبنى، شريطة أن تشكل هذه العناصر جسماً غير قابل للانفصال مع أعمال المنافع العامة أو الأساس أو الهيكل أو السياج³، فإذا ما توافرت هذه الأوصاف في عناصر التجهيز بالمبنى صار محلاً ترد عليه أحكام الضمان العشري، وبالتالي يكون المهندس المعماري⁴ مسؤولاً عن هذه الأضرار طيلة عشر سنوات ابتداء من تاريخ التسلم، وبمفهوم المخالفة إذا ما خلا عنصر التجهيز من هذا الوصف فلا مجال لإعمال أحكام الضمان العشري.

وبالرجوع لأحد قرارات محكمة النقض الفرنسية، نجد أنها تقر بأن عناصر تجهيز المبنى لا تعد مبنى في حد ذاتها⁵، وعلى هذا الأساس لم تعد مشمولة بالضمان العشري ولا بضمان

1 - l'article 1792 du code civil français, issu de la loi Spinetta de 1978 stipule que : « ..., **des dommages, même résultant d'un vice du sol**, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.... ».

2- يقصد بعناصر التجهيز تهيئة العقار وتجهيز المكان الذي سيشيد فيه وبالتالي إعداد العقار لأداء الوظائف المنوط به أداؤها.

- ويمكن في هذا الصدد الاسترشاد بالمادة 18 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

بل اعترف المشرع الفرنسي حتى بعناصر تجهيز المبنى المصنوعة بالخارج حسب المادة 1792-4 من ق. م. ف.

3- l'article 1792-2 du code civil français dispose que : « ... s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. ... ».

مفهوم عدم القابلية للانفصال أنه لا يمكن فصل عنصر التجهيز عن المبنى، ولا نقله أو استبداله بغيره دون أن يتعذر للتلّف.

4- فإذا كان المشرع الفرنسي يقر مسؤولية المهندس المعماري عن عيوب أشغال التجهيز، فإن المشرع المغربي أقر بشكل ضمني مسؤولية المهندس المختص عن هذا العيب، وذلك حسب المادة 15 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. وبذلك فإن المهندس المختص يسأل عن عيوب أشغال التجهيز على أساس المسؤولية التقصيرية إثر إخلاله بنص المادتين 24 و28 من نفس القانون في حالة غض الطرف عن عيوب التجهيز أو تواطؤاً مع أعضاء اللجنة المشار إليها في المادة 24 كمسؤول متضامن في الحالة الأخيرة. كما يسأل مسؤولية تعاقدية إذا حدث خلال العشر سنوات التالية لإتمام البناء أو غيره من الأعمال (بما فيها أشغال التجهيز)، انهار البناء أو هدد خطر واضح بالانهيار بسبب عيب في الأرض.

5- كما استثنى المشرع الفرنسي عناصر التجهيز بما في ذلك ملحقاتها التي تكون وظيفتها الوحيدة هي السماح بممارسة نشاط مهني في المبنى، من عناصر التجهيز الخاصة بالمبنى المحددة في المواد 1792 و 1792-2، 1792-3 و 1792-4 من القانون المدني الفرنسي.

- l'article 1792-7 du code civil français indique que: " ...les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage". [Création Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 1 \(\) JORF 9 juin 2005](#)

السنتين المتعلقة بالسير الجيد لعناصر التجهيز، وذلك بغض النظر عن درجة خطورة العيوب، بل هي مسؤولية عقدية الغير الخاضعة للتأمين الإجباري لمشيدي المباني¹. وقد تبنت محكمة النقض المغربية نفس توجه محكمة النقض الفرنسية، حينما اعتبرت أن المهندس المعماري ملزم بمراقبة تنفيذ أشغال البناء وضمان مطابقتها للتصاميم ورخصة البناء المعتمدة، ابتداء من وضع الأساسات وحتى استلام رخصة السكن، وذلك تحت طائلة مسؤوليته العقدية بالنسبة لصاحب المشروع عما قد يحصل من إخلالات بإقامة البناء من طرف المقاول².

- حصول التهدم داخل مهلة الضمان العشري: حيث يقتضي إعمال مقتضيات الضمان العشري أن يحصل التهدم أو الانهيار داخل أجل عشر سنوات³ الموائية للتسليم النهائي للبناء (المصنوع) لرب العمل من طرف مقاول البناء أو من تاريخ الإنذار في حالة امتناع رب العمل عن التسليم، مما تبدئ مهلة الضمان كأصل من تاريخ تسلم رب العمل للبناء، ويتوجب لزوما رفع الدعوى خلال الثلاثين يوما التالية ليوم ظهور الواقعة الموجبة للضمان وذلك تحت طائلة عدم القبول، حسب الفقرة الأخيرة من الفصل 769 من ق. ل. ع.

من خلال ما تقدم عرضه، يتضح بأن الضمان العشري يمتاز على مستوى المسؤولية بمجموعة من الخصوصيات تتمثل في:

- أنها مسؤولية مفترضة: بمعنى ذلك أنها تقوم على افتراض الخطأ في جانب المهندس المعماري أو مقاول البناء، وبذلك فإن رب العمل لن يجبر على إثبات الخطأ وإنما يتعين عليه فقط تقديم الدلائل على وقوع الضرر الموجب للضمان، وقد أقر المشرع الفرنسي صراحة هذه المسؤولية المفترضة بموجب المادة 2-1792 من القانون المدني الفرنسي⁴.

1- « ...18. C'est pourquoi il apparaît nécessaire de renoncer à cette jurisprudence et de juger que, si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs... ».

- Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 21 mars 2024, N° de pourvoi : 22-18.694, Publié au bulletin, ECLI : FR:CCASS:2024:C300168.

2- قرار رقم 2018/397 صادر عن محكمة النقض بتاريخ 26-06-2018، في الملف المدني رقم 2017/3/1/1966، منشور بمجلة قضاء محكمة النقض، عدد 85، قرارات الغرفة المدنية، الناشر محكمة النقض (مرصد الاجتهاد القضائي)، مطبعة الأمنية- الرباط، ص: 31-35.

3- لقد نص المشرع الفرنسي على نفس هذا الأجل بمفهوم المخالفة للمواد 1792-4-1، 1792-4-2 من القانون المدني الفرنسي. حيث حصر الضمان العشري في حالات الإخلال بالبنائيات دون الأعمال الأخرى التي أقر لها سنتين فقط كفترة ضمان.

4- l'article 1792-2 du code civil français indique que: « La présomption de responsabilité établie par l'article Prévisualiser : Code civil - art. 1792 (V)1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert... ».

- أنها مسؤولية تضامنية: ذلك أن المهندس المعماري والمقاول يعتبران مسؤولاً عن الضمان بالتضامن فيما بينهم¹، وبالرغم أن معظم التشريعات سيما فيها القانون الفرنسي والمغربي لم تنص على إقرار هذا التضامن، فإن تقريرها سيخضع للسلطة التقديرية للقضاة.
- أنها مسؤولية من النظام العام: تكاد جل التشريعات المدنية تتفق حول علاقة الضمان العشري بالنظام العام ومنها ق. ل. ع. المغربي الذي أكد هذا الارتباط في الفصل 772 منه.
- وقد أضاف المشرع المغربي في الفصل 769 من ق. ل. ع. أن المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء ولم يشرف على تنفيذ عملياته لا يضمن إلا عيوب تصميمه. مما أثارت هذه الإضافة اختلافاً لدى الفقه حول إثارة مسؤولية المهندس المعماري عن عيوب التصميم الذين انقسموا إلى اتجاهين؛ حيث إن الاتجاه الأول يقر بأن اللجنة التقنية المنصبة قانوناً لدراسة مشاريع البناء من الناحية التقنية والقانونية هي المسؤولة عن عيوب التصميم، مادام المهندس المعماري كطرف في العقد يلتزم القيام بعمل لتحقيق نتيجة ترتبط أولاً بإعداد تصميم المشروع وتخطيطه الهندسي إلى حين الموافقة عليه وتذييله بالتأثيرات الإدارية الواجبة قانوناً².
- أما الاتجاه الفقهي الثاني يرى بأن المهندس المعماري يلتزم بضمان عيوب ونقائص صنعه، ذلك أن سبب الضمان الراجع إلى التصميم يكون قائماً قبل التسليم، بل قبل التنفيذ، ويستمر قائماً بعد التنفيذ والتسليم، ولذلك يكون هذا السبب موجباً للضمان دون حاجة إلى تحديد وقت معين يقوم فيه، فهو قائم منذ البداية³. ومن وجهة نظرنا نرجح أسانيد الاتجاه الفقهي الثاني، حيث يكون المهندس المعماري مسؤولاً عن عيوب التصميم، وما تسببه هذه العيوب من ضرر برب العمل أو بالغير الذي لا يرتبط والمهندس المعماري بأي علاقة عقدية، وذلك وفقاً للقواعد العامة للمسؤولية المدنية العقدية والتقصيرية وفي نطاق الضمان العشري، من خلال التمسك بما أقره المشرع المغربي في هذا الجانب⁴.

1 - وفي ذلك خروجاً عن الأصل، ذلك أن التضامن بين الدائنين أو بين المدنيين لا يفترض إلا في ثلاث حالات حسب الفصلين 153 و164 من ق. ل. ع.

2- بمعنى أن المهندس المعماري يقوم بالأعمال اللازمة لبلوغ الغاية من التعاقد، التي هي حصول رب العمل على رخصة البناء أو التجزئ. وفي هذه الحالة لا يمكن أن تثار المسؤولية العقدية للمهندس لإخلاله بالتزامات تقنية وفنية تتعلق بعيوب التصميم، لأن حصول رب العمل على الرخصة القانونية التي تتكون من وثائق مكتوبة وأخرى مرسومة يفيد أن التصميم الذي أعده المهندس مطابق لأحكام وضوابط البناء، وهو ما تتنقي معه مسؤولية المهندس المعماري. مبروك (عمر): "المنافسة في السوق العقارية بالمغرب"، م. س، ص: 207.

3- السنهوري (عبد الرزاق): "الوسيط في شرح القانون المدني"، م. س، ص: 121.

4- تطبيقاً لأحكام الفصل 767 من ق. ل. ع. كما يتحمل المهندس المعماري المسؤولية وفقاً لما تقضي به أحكام بعض الأنظمة الخاصة، كالنظام المتعلق بمهنة الهندسة المعمارية خاصة المادة 71 من القانون رقم 16.89 المتعلق بمزاولة الهندسة المعمارية وإحداث

كما يمكن أن تثار المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري إلى جانب مقال البناء عن فعلهم الشخصي¹، المبنية على خطأ قد يترتب عن مجرد الإخلال بالواجبات القانونية سواء كان منصوب عليها في بنود تشريعية أو كانت نابعة من نظام التعايش الاجتماعي، كعدم المساس بسلامة الأفراد، وكل من تسبب في وقوع الضرر إلا ويلزم بأداء التعويض للطرف المتضرر، وهذا ما أقره المشرع المغربي في الفصل 77 من قانون الالتزامات والعقود.

ولقيام المسؤولية التقصيرية لابد من توافر الشروط التي تحققها، بحيث تتمثل هذه الشروط في وجود خطأ تقصيري² مرتكب من قبل المهندس المعماري، وضرر³ ناتج عنه، وكذا وجود العلاقة السببية بين الخطأ والضرر حسب نص الفصل 77 و78 من ق. ل. ع.

الفقرة الثانية: شروط مباشرة دعوى الضمان العشري لمواجاة المهندس المعماري

إذا كان حق التقاضي مكفولا دستوريا في المغرب⁴ وفي الدول المقارنة، وأقرته جميع الاتفاقيات الدولية والإقليمية، فإن الدعوى هي الوسيلة الوحيدة التي يحصل بها التقاضي أمام المحاكم. ذلك أن إحداث هذه الأخيرة ليس غاية في حد ذاته، وإنما هو آلية تمكن ذوي الحقوق من

هيئة المهندسين المعماريين الوطنية التي جاء فيها: "...عدم احترام القوانين والأنظمة المطبقة على المهندسين المعماريين في مزاوله مهنتهم ولاسيما الأنظمة المتعلقة بالتعمير..."

1- بالإضافة إلى المسؤولية الشخصية لمقاول البناء، فإنه يكون مسؤولا أيضا عن حراسة البناء أساسها القانوني الفصل 89 من ق. ل. ع، حيث يكون الحارس هو المسؤول عن الأضرار التي تصيب الأغيار بسبب تدهم البناء، وذلك بصرف النظر عما إذا كان هو المالك أم لا، وبما أن المقاول يقوم بأشغال البناء فإن حراسة البناء خلال هذه المدة تكون على عاتقه، لذلك أي تدهم للبناء نتج عنه ضرر للغير يسأل عنه المقاول بالدرجة الأولى.

2- ودون الخوض في التعريفات الفقهية للخطأ فإننا نرجح التعريف القانوني له كما هو محدد في الفقرة الثالثة من الفصل 78 من قانون الالتزامات والعقود الذي جاء فيه: "...والخطأ هو ترك ما كان يجب فعله، أو فعل ما كان يجب الإمساك عنه، وذلك من غير قصد لإحداث الضرر". ومن خلال مقتضيات هذا الفصل يتضح بأن المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري تتحقق كلما كان هناك إخلال بالتزام قانوني غير تعاقدى سبب ضررا للغير، وعليه يمكن اعتبار كل خطأ ارتكب هذا المهندس بغض النظر عن درجة خطورته يؤدي لمساءلته تقصيرا.

3- حسب نص الفصل 98 من ق. ل. ع. ولكي يستطيع المضرور مطالبة المهندس المعماري بالتعويض عن الضرر الذي أصابه لابد أن يتوفر هذه الضرر على شروط معينة، بحيث يجب أن يكون ضررا مباشرا ومحققا وشخصيا.

4- لقد أكد الدستور المغربي على حق التقاضي بمقتضى الفصل 118 الذي جاء فيه ما يلي: "حق التقاضي مضمون لكل شخص للدفاع عن حقوقه وعن مصالحه التي يحميها القانون...". بمعنى أن كل شخص كيفما كانت جنسيته، أو سنه، أو مستواه الدراسي أو مستواه المعيشي له الحق في اللجوء إلى القضاء، وله الحق أيضا في أن تتم معالجة قضيته عن طريق قاض مستقل، كما أن له الحق أيضا في أن تتم محاكمته وفق نفس القواعد الشكلية والنصوص القانونية الموضوعية التي تطبق على الجميع. الشراوي (عبد الرحمان): "التنظيم القضائي بين العدالة المؤسساتية والعدالة المكملية أو البديلة"، الطبعة الرابعة 2018، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، ص: 11.

الحماية القضائية، التي تتم عن طريق الأحكام والقرارات القضائية¹ التي يتم الوصول إليها هي الأخرى من خلال الدعوى².

بخلاف المشرع المغربي الذي لم يعرف لنا الدعوى، فإن كل من الفقه³ والتشريع المقارن عرفها من قبيل؛ المشرع الفرنسي بمقتضى المادة 30 من قانون المسطرة المدنية الفرنسي بكونها عبارة عن: "الحق بالنسبة لمقدم الطلب في أن تستمع إليه المحكمة فيما يدعيه ويطلبه من أجل تمكين القاضي بالقول بمدى صحته أو عدم صحته. وبالنسبة للخصم، فالدعوى تعني الحق في مناقشة صحة الطلب الموجه ضده"⁴.

ويتعين لقبول دعوى الضمان العشري للمهندس المعماري، احترام مجموعة من الشروط التي سبق التعرض إليها عند حديثنا لنطاق الضمان، التي يمكن أن نطلق عليها بالشروط الموضوعية الخاصة بدعوى الضمان العشري.

وقبل التأكد من وجود هذه الشروط الموضوعية الخاصة بدعوى الضمان العشري، ينبغي بداية لتطبيق أحكام المسؤولية العشرية على المهندس المعماري أن يكون مرتبطا مع رب العمل بعقد المقاولة، أي أن يكون ملتزما بوضع التصميم والإشراف على العمل في مقابل أجر، أما إن كان يقوم بالعمل دون أن يرتبط مع رب العمل بعقد المقاولة، كما في الحالة التي يرتبط معه بعقد عمل ويقوم بعمله تحت إشراف ومراقبة رب العمل، فإنه لا يكون مسؤولا بالضمان العشري وإنما تتحدد مسؤوليته وفقا لأحكام عقد العمل⁵.

1- الآن أصبحنا نتحدث عن المقررات القضائية التي عرفها المشرع المغربي بموجب المادة 14 من قانون المسطرة المدنية رقم 58.25 بكونها "...كل أمر أو حكم أو قرار يصدر عن هيئة قضائية".

2- الشراوي (عبد الرحمان): "قانون المسطرة المدنية في ضوء القانون الجديد رقم 58.25"، الطبعة الأولى 2026، مطبعة الأمانة-الرباط، ص: 27.

3- الدعوى هي الإجراء الذي يباشره المدعي والذي يتقدم من خلاله بطلب يستند على ادعاء بالتوفر على حق معين ويطلب من المحكمة البت فيه، فإما أن تحكم هذه الأخيرة وفقا للطلب إذا تبين لها بأنه يستند على أساس أو ترفضه إذا تبين لها عكس ذلك، كما يمكنها أن تصرح بعدم قبولها إذا ما ثبت لها عدم توفر شرط من الشروط الشكلية التي يتعين على المدعي التقيد بها عند رفعه للدعوى. امهمول (جواد): "الوجيز في المسطرة المدنية"، مجموعة القانون المسطري (دون ذكر الطبعة)، الناشر دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، طبع مطبعة الأمانة-الرباط-2015، ص: 33.

4- L'article 30 du code de procédure civile Français (CPCF) stipule que : « L'action est le droit, pour l'auteur d'une prétention, d'être entendu sur le fond de celle-ci afin que le juge la dise bien ou mal fondée. Pour l'adversaire, l'action est le droit de discuter le bien-fondé de cette prétention ».

5- إن الدعوى غالبا ما تستند على الحق الذي تستمد منه سندها القانوني، ولا يتعين بالضرورة أن يكون هذا الحق محققا عند ممارسة الدعوى، إذ لا يمكن الحديث في هذه المرحلة من الدعوى إلا عن شبهة حق، أو حق مفترض، فوجود الحق من عدمه مسألة يرجع الفصل فيها إلى محاكم الموضوع المعروض عليها النزاع، وهو ما يفند الطرح الذي تبناه الاتجاه الفقهي الذي يربط ما بين الحق والدعوى. امهمول (جواد): "الوجيز في المسطرة المدنية"، نفس المرجع، ص: 34.

5- إلا أن إبرام عقد المقاولة يعد من أهم الشروط الشكلية الواجب توفرها لإثارة المسؤولية العقدية للمهندس المعماري، أما عن إثارة مسؤوليته التقصيرية لا تستوجب إبرام عقد المقاولة، لكونه يرتبط بإخلال بالتزام قانوني محدد بنص قانوني صريح.

وعموما فإنه لقيام دعوى الضمان العشري المبنية على خطأ تقصيري مفترض تتطلب إلى جانب توافر الشروط الموضوعية الخاصة لهذه الدعوى، توافر شروط موضوعية عامة أيضا التي توجد في أي دعوى قضائية المحددة بموجب المادة 11 من قانون المسطرة المدنية الجديد رقم 58.25¹.

إلا أن نتساءل عما إذا ما حدث تهمد البناء المشترك، فمن سيكون له حق رفع دعوى الضمان العشري، هل هو اتحاد الملاك أم أن هذا الحق يثبت لكل شريك على حدة؟ بداية تجدر الإشارة، إلى أن المشرع المغربي حدد مجموعة من التدابير الوقائية الاستباقية الاستعجالية الواجب احترامها قبل حدوث تهمد المباني السكنية، التي يتوجب على وكيل اتحاد الملاك المشتركين احترامها إلى جانب باقي الملزمين، ويعد رئيس مجلس الجماعة المتدخل الرئيسي الساهر على اتخاذ هذه التدابير والإجراءات.

وبالرجوع لمقتضيات المادة 17 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري²، نجدها تؤكد على أنه عند وجود خطر حال يهدد سلامة شاغلي مبنى آيل للسقوط أو المارة أو المباني المجاورة له طبقا للتعريف المشار إليه في المادة 2 من هذا القانون³. يأمر رئيس مجلس الجماعة، بعد توصله بتقرير من اللجنة الإقليمية المشار إليها في المادة 29 بعده أو من المراقبين المنصوص عليهم في المادة 47 بعده، باتخاذ الإجراءات الاستعجالية اللازمة لدرء الخطر⁴. كما تتدخل السلطة الإدارية المحلية المختصة لتوفير الإيواء

1- القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.26.07 في 22 من شعبان 1447 (11 فبراير 2026)؛ الجريدة الرسمية عدد 7485 - 5 رمضان 1447 (23 فبراير 2026)، ص: 1220.

2- يقصد بالتجديد الحضري: العمليات الرامية إلى العناية بالأنسجة الحضرية العتيقة والأحياء القديمة والمحافظة على التراث المعماري والحضاري للمدن وتشمين المجالات الحضرية، سواء بالقيام بعمليات الهدم وإعادة البناء أو الترميم أو التجديد أو تطوير البنيات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنايات سكنية جديدة أو القيام بعمليات التهيئة العقارية مع مراعاة شروط المحافظة على البيئة في كل العمليات المذكورة، وذلك حسب مقتضيات المادة 2 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، وقد أوجد المشرع المغربي لهذا التجديد تصميميا خاصا به يسمى بتصميم التجديد الحضري

3- يراد بمبنى آيل للسقوط: كل بناية أو منشأة كيفما كان نوعها، يمكن لانهيائها الكلي أو الجزئي أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليها أو مستغليها أو المارة أو البنايات المجاورة وإن كانت غير متصلة بها.

ويراد به كذلك، كل بناية أو منشأة لم تعد تتوفر فيها ضمانات المتانة الضرورية بسبب ظهور اختلالات بأحد مكوناتها الأساسية الداخلية أو الخارجية أو بسبب تشييدها على أرض غير آمنة من التعرض للمخاطر، حسب طبقا لمقتضيات المادة 2 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

4- ولاسيما:

- إعلام وتحسيس المالكين والقاطنين والمارة حول المخاطر المحتملة المتعلقة بالمباني الآيلة للسقوط، المجاورة أو المحاذية لهم، وذلك باستعمال كل وسائل التشوير ولوحات الإعلانات وكل وسيلة أخرى من شأنها أن تساعد على درء الخطر عنهم؛
- تدعيم المبنى؛
- إخلاء ساكني أو مستعملي المبنى أو المنشأة؛

الموقت لمن تعذر على شاغلي المبنى الآيل للسقوط موضوع الأمر بالإخلاء أو عدم الاستعمال المؤقت لهذا المبنى الولوج لسكن لائق، بتنسيق مع الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط¹.

وجوابا على السؤال السابق طرحه أعلاه، ينبغي التنكير إلى أن الملكية المشتركة للعقارات المبنية تتكون من الأجزاء المفزة أو الخاصة والأجزاء المشتركة أو الشائعة، كما تتكون من حقوق تابعة للأجزاء المشتركة. ومجال الحقوق في الملكية المشتركة يقابله التزامات ملقاة على الملاك وكذلك على المستثمر العقاري. وإن ما يميز الملكية المشتركة للشقق والطبقات عن باقي أشكال الملكية الأخرى هو تواجد نوعين من الملكية في آن واحد وبشكل متناسق ودون إمكانية فصل أحدهما عن الآخر أو الاستقلال بتملك نوع دون الآخر، وعلى هذا الأساس يميز بين الأجزاء المفزة أو الخاصة وبين الأجزاء المشتركة².

وبهذا يتم الجمع بين نظامين متميزين: الحق في الملكية الخاصة والحق في الملكية الشائعة. فالمالك داخل هذا النظام يظهر تارة بمظهر المالك المنفرد في ملكيته الخاصة حيث يستأثر وحده بمزايا ملكيته من استعمال واستغلال وتصرف، ويظهر تارة أخرى بمظهر المالك على الشياخ بالنسبة للأجزاء المشتركة حيث يشترك في الانتفاع بها مع بقية الملاك الآخرين³.

إن مسؤولية اتحاد الملاك هي نتيجة منطقية للشخصية المعنوية المعترف بها، وبهذه الصفة فإن الاتحاد يتحمل بالتزامات في مواجهة الملاك المشتركين والأغيار كما يكتسب حقوقا، ولقد بات طبيعيا أن تثار مسؤوليته طبقا للقواعد العامة في إطار الفصول 77، 85، 87، 88، 89 من قانون

- المنع المؤقت من استعمال المبنى أو المنشأة؛
- المنع النهائي من استعمال المبنى أو المنشأة؛
- المنع الجزئي أو الكلي من استعمال المبنى أو المنشأة؛
- الهدم الكلي أو الجزئي للمبنى أو المنشأة.

كما تنص المادة 6 من نفس القانون على أنه: "يتخذ رئيس مجلس الجماعة أو من يفوض له بذلك قرارات بتدعيم أو هدم المبنى الآيل للسقوط، عندما يتحقق من أن الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى المذكور، من خلال خبرة تقنية تقوم بها مصالح الإدارة المختصة، أو بناء على التقرير المكتوب الذي تعده اللجنة الإقليمية، يمكن أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليه أو المارة أو البنايات المجاورة وإن كان غير متصل بها. غير أنه إذا تأكد بأن وضعية المبنى المذكور في الفقرة الثانية أعلاه، تستوجب التدخل لدرة خطر جسيم وحال، يتخذ رئيس مجلس الجماعة التدابير التحفظية الاستعجالية اللازمة لدرة الخطر وفق الشروط والكيفيات الواردة في هذا الفصل، وذلك مع مراعاة الإجراءات التي تقوم بها الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط المنصوص عليها في الباب الثالث من هذا القانون".

1- حسب مقتضيات المادة 19 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، السالف ذكر مراجعه.

2- اشيبان (مصطفى): "تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي"، مرجع سابق، ص: 33.

3- اشيبان (مصطفى): "تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي"، م. س، ص: 33.

الالتزامات والعقود، لأنه مسؤول عن العقار وملحقاته، كما أنه مسؤول عن الخطأ المرتكب من طرفه¹.

المبحث الثاني: نطاق التأمين الإجباري للضمان العشري لبلورة بناء ميتروبولي

يعد عقد التأمين بمثابة اتفاق بين المؤمن والمكاتب من أجل تغطية خطر ما. ويحدد هذا الاتفاق التزاماتهما المتبادلة². ويصنف هذا العقد ضمن عقود الاستهلاك كأصل عام، لأنه يجمع بين مقاولات التأمين وإعادة التأمين التي تتعاقد لأغراض مهنة التأمين باعتبارها من عقود الخدمات ذات الطبيعة المالية وبين المؤمن لهم باعتبارهم مستهلكين خدمات التأمين اللذين يقتنون هذه الخدمة لأغراض شخصية أو عائلية³.

لذا يجب على صاحب المشروع الذي ينجز أو يكلف شخصا آخر بإنجاز أشغال البناء أن يتوفر على تأمين يغطي طيلة مدة الورش الأضرار اللاحقة بالمنشأة⁴. إلا أننا نتساءل عن طبيعة الأضرار المشمولة بتأمين المسؤولية المدنية العشرية والاستثناءات الواردة عليه (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك لدعوى الحلول في حالة ثبوت وقوع الضرر المؤمن عليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأضرار المشمولة بتأمين المسؤولية المدنية العشرية والاستثناءات الواردة عليه

إن مهمة متابعة تنفيذ اشغال المبنى، ومراقبة مطابقتها مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء، إلى حين تسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة تعد من المهام الموكولة للمهندس المعماري بموجب القانون، وفقا لما نصت عليه المادة 52 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير. والمهندس المعماري عند قيامه بهذه الأمور، ملزم بالتتبع المستمر لورش البناء دون أدنى إهمال أو عدم تبصر، وبإشراف دوري ومنتظم. لاسيما أن رب العمل قد يحاول عن قصد إحداث تغييرات أثناء البناء بهاجس الاقتصاد في تكاليف الإنتاج وتوسيع هامش الربح على حساب جودة المنتج وسلامته⁵. الأمر الذي قد يؤدي إلى تدهم المباني وحدوث أضرار، مما أوجب المشرع

1- نفسه، ص: 188.

2- حسب مقتضيات المادة الأولى من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات السالف ذكر مراجعه.

- تم تغيير وتتميم مقتضيات المادة الأولى، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 87.18 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.110 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (09 أغسطس 2019)؛ الجريدة الرسمية عدد 6806 بتاريخ 20 ذو الحجة 1440 (22 أغسطس 2019)، ص: 5787.

3- الزوجال (يوسف): "المنظومة الحمائية للمستهلك في عقود الخدمات عقد التأمين نموذجا". دراسة تحليلية وفق آخر المستجدات القانونية، الناشر منشورات دار الأمان، مطبعة الأمانة- الرباط 2013، ص: 25-26.

4- الفقرة الأولى من المادة 1-157 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات.

5- مبروك (عمر): "المنافسة في السوق العقارية بالمغرب"، م. س، ص: 214.

المغربي التأمين عن الأضرار ذات الصلة بالمسؤولية المدنية العشرية (الفقرة الأولى)، مع مراعاة الأضرار المستثناة من هذا النوع من التأمين (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الأضرار المشمولة بتأمين المسؤولية المدنية العشرية

يجب على المهندس المعماري والمهندس وكذا على كل شخص ذاتي أو اعتباري أبرم مع صاحب المشروع المذكور عقد إجارة الصنعة حسب مدلول الفقرة الثانية من الفصل 723 من الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (21 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود أو عقد تقديم خدمة ماعدا عقد الشغل أن يتوفروا على تأمين يغطي طيلة مدة الورش مسؤوليتهم المدنية نتيجة الأضرار اللاحقة بالأغيار¹ أو بالمنشأة من جراء أو بمناسبة الأشغال المنجزة داخل الورش، وذلك مع مراعاة أحكام الفقرة الأولى من المادة 39 من هذا القانون. ويجب على صاحب المشروع أن يتوفر كذلك على تأمين يغطي وفق الشروط نفسها مسؤوليته المدنية نتيجة الأضرار اللاحقة بالأغيار².

كما أوجب المشرع المغربي على المهندسين المساحين الطبوغرافيين العاملين بالقطاع الخاص، اكتتاب وثيقة تأمين لضمان المسؤولية المدنية التي قد يتعرضون لها بسبب قيامهم بالأعمال المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 1 من هذا القانون. ولهذه الغاية يجب على المهندس المساح الطبوغرافي قبل القيام بأي عمل من أعمال مهنته أن يقدم إلى الهيئة:

- شهادة تثبت أنه اكتتب وثيقة تأمين تشمل جميع الأخطار التي قد يكون مسؤولا عنها إن كان يزاول المهنة باعتباره مستقلا أو بوصفه شريكا في إحدى شركات المهندسين المساحين الطبوغرافيين؛

- شهادة تثبت أن رب عمله اكتتب تأمينا يشمل مسؤوليته إن كان يزاول المهنة باعتباره أجيرا لزميل له أو لإحدى شركات المهندسين المساحين الطبوغرافيين؛

1- يراد بالأغيار المشار إليهم في الفقرة الثانية من المادة 1-157 أعلاه، كل شخص باستثناء:

1. صاحب المشروع؛

2. المهندس والمهندس المعماري وكل شخص متدخل في الورش أبرم مع صاحب المشروع عقد إجارة الصنعة أو عقد تقديم خدمة ماعدا عقد الشغل وكذا المناولين المتدخلين في الورش؛

3. الممثلين القانونيين للأشخاص الاعتباريين المشار إليهم في البندين 1 و2 من هذه المادة؛

4. أجراء أو مأموري الأشخاص المشار إليهم في البندين 1 و2 من هذه المادة بالنسبة للأضرار البدنية وذلك أثناء مزاوله مهامهم، وذلك بصريح المادة 157-5 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات.

==

2- حسب مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 1-157 من نفس القانون.

- كما ألزمت المادة 18 من نموذج عقد المهندس المعماري (نموذج 26)، أن يقوم المهندس المعماري باكتتاب عقد أو عقود التأمين ج. ر عدد 7222-30 محرم 1445 (17 أغسطس 2023)؛ ص: 6635.

- شهادة تثبت أن رب عمله اكتتب تأميناً يشمل مسؤوليته إن كان يزاول المهنة بوصفه مديراً لقطاع طبوغرافي تابع لشركة متعددة الأنشطة تزاول مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية بصورة تبعية¹. مما تعامل المشرع المغربي مع المهندس الطبوغرافي مثل تعامله مع المهندس المعماري في ضرورة اكتتاب وثيقة التأمين قبل القيام بمهامهم، ضماناً للمسؤولية المدنية². ولتغطية الأضرار اللاحقة بالأغيار يتوجب توفير ضمانات من الضمانات، فبالرجوع للقانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات، نجد بأن المشرع المغربي تحدث لنا عن نوعين من الضمان؛ ألا وهما "ضمان الأضرار اللاحقة بالمنشأة" ثم ل "ضمان المسؤولية المدنية المتعلقة بالورش"³. وحدد لكل ضمان نطاق الأضرار المشمولة بحمايته.
- أما المشرع الفرنسي فلم يكتف بتحديد المسؤولية المعمارية بشكل دقيق، واعتبارها شاملة لكافة المتدخلين في عملية البناء ولكل من تعاقد مع صاحب المشروع، بل عمد على تقوية الضمانات حيث استحدث زيادة على التأمين عن الأضرار الذي يلتزم صاحب المشروع بالاكتتاب فيه وعلى الضمان العشري، ضمانين اعتبراً من أهم مميزات قانون 4 يناير 1978. المعروف بقانون "Spinitta" الذي عدل المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي. وهما؛ ضمان الإنجاز الجيد⁴، ثم ضمان السير الجيد لعناصر التجهيز⁵، حيث يهدف هذا الضمان الأخير التفرقة بين العناصر التأسيسية وبين عناصر التجهيز؛ فالنوع الأول من تلك العناصر يرجع فيه إلى الضمان العشري⁶، أما النوع الثاني فيميز فيه بين حالتين:
- الحالة المتعلقة بالعناصر التجهيزية التي لا تقبل الانفصال عن أصل المبنى، وهي مشمولة بالضمان العشري لاتصالها بالبناء؛

1- المادة 19 من القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

2- "يعاقب بغرامة من عشرة آلاف (10.000) إلى مائة ألف (100.000) درهم، كل شخص خاضع لإجبارية تأمين المسؤولية المدنية العشرية لم يستوف هذه الإجبارية..." المادة 157-16 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات.

3- حسب الفقرة الأخيرة من المادة 1-157 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات.

4 - l'article 1792-6 du code civil français dispose que « ...**La garantie de parfait achèvement**, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception... ».

يقع لرب العمل بموجب هذا الضمان أن يثير داخل السنة الموالية للتسليم جميع العيوب التي تظهر في البناء والتي لا تتوفر فيها شروط العيب الموجب للضمان العشري،

5- l'article 1792-3 du code civil français indique que : « Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet **d'une garantie de bon fonctionnement** d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception ». Modifié par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 1 () JORF 9 juin 2005.

6 - article 1792, 1792-2; 1792-4 du code civil français.

- الحالة الثانية المتعلقة بالعناصر التجهيزية القابلة للانفصال عن أصل المبنى؛ كالمصاعد الكهربائية وأجهزة التدفئة المركزية، وهي المقصودة بهذا الضمان الخاص الذي تستغرق صلاحيته سنتين اثنتين ابتداء من تاريخ التسليم.

فبالرجوع لمدونة التأمينات الفرنسي نجد بأن المادتين L241-1 و L241-2 تكملان مقتضيات المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي. ذلك أن المشرع الفرنسي نص على سريان التأمين الإجباري عن الأضرار متى انتهت فترة ضمان الإنجاز الجيد المحددة في المادة 1792-6 من القانون المدني الفرنسي¹. أما عن ضمان السير الجيد لعناصر التجهيز فإنها تعد من الضمانات التكميلية التي من الممكن أن يتضمنها عقد تأمين المسؤولية العشرية².

أما بخصوص الأضرار الخاصة بكل ضمان على حدة، لم يحدد المشرع الفرنسي ذلك مما وسع من دائرة الأضرار المشمولة بالضمان بما فيها تأمين المسؤولية العشرية. بخلاف المشرع المغربي الذي حدد حسب مقتضيات المادة 157-2 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات، نطاق الأضرار المشمولة بإجبارية التأمين بالنسبة "لضمان الأضرار اللاحقة بالمنشأة"، في تعويض هذه الأضرار الأخيرة، وكذا مواد البناء والمعدات المزعم إدماجها في المنشأة.

كما يمكن أن يشمل هذا النوع من التأمين الأضرار الناتجة عن العيب في البناء، وهي القاعدة التي توصلت إليها محكمة النقض في أحد قراراتها من خلال تمسكها بالحيثية التالية: "...لكن، حيث إنه ردا على ما أثير، فإنه وطبقا للفصلين 89 و 769 من ق ل ع فإن مالك البناء يسأل عن الضرر الذي يحدثه انهياره أو تهدمه الجزئي بسبب القدم أو عدم الصيانة أو عيب البناء، وهو ما يعني أن الغير المصاب بانحيار البناء الكلي أو الجزئي بأحد الأسباب المذكورة في هذا الفصل بما فيها العيب في البناء يسأل عن ضرره مالك البناء مسؤولية تقصيرية، وليس له أن يدفع المسؤولية عنه بالقول بأن هذا العيب ناتج عن تقصير لمقاول البناء في إطار الفصل 769 من ق ل ع المشار إليه الخاص بمسؤولية المقاول والمهندس المعماري أو المهندس المختص إزاء رب العمل (صاحب المشروع) التي تستمر مدة عشر سنوات فيما الغير لا يرتبط مع المقاول والمهندس المعماري والمهندس المختص بأية علاقة ولو في إطار المسؤولية التقصيرية (حراسة الشيء) لأن البناء ليس ملكا لهم، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه حين عللت قرارها بأن مالكة البناء تعد هي المسؤولة من خلال ما صرحت به بأن الخبرة أثبتا أن المسؤول الوحيد عن سقوط الجدار هو مالك المطحنة لكون الحديد والاسمنت

1- l'article L241-1 du Code des assurances.

2- SMABTP : « Tout savoir sur la responsabilité décennale », société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics, PARIS CEDEX 15, 2021, p :8.

المستعملين فيه لا يتوفران على المواصفات القانونية أصابت صحيح القانون وما بالوسيلة على غير أساس¹.

مما قضت محكمة النقض برفض الطلب، مؤيدة بذلك ما ذهبت إليه المحكمة الابتدائية ببني ملال بجعل كامل مسؤولية الحادث على مطاحن (ص) وبأدائها لفائدة ذوي الحقوق التعويضات المسطرة بمنطوقه، مع إحلال شركة التأمين الوطنية محل مؤمنتها، كما أيدت محكمة الاستئناف بنفس المدينة الحكم المستأنف، الأمر الذي تثبت معه المسؤولية التقصيرية لمالك البناء وليس مقول البناء على انهياره بسبب عيب فيه المسبب في وفاة الهالك.

خصوصا وأن المادة 3 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري²، تؤكد على أن مسؤولية صيانة المباني تقع على ملاكها سواء كانوا أشخاصا ذاتيين أو اعتباريين، عموميين أو خواص. كما يسألون عن الضرر الذي يحدثه انهيارها أو تدهمها الجزئي، إذا وقع ذلك بسبب عيب في البناء أو عدم الصيانة أو التلاشي، مع مراعاة مقتضيات الفصل 769 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود.

أما بالنسبة "لضمان المسؤولية المدنية المتعلقة بالورش"، فإن إجبارية التأمين يشمل، التعويض عن الأضرار اللاحقة بكل شخص³. في حين تشمل إجبارية تأمين المسؤولية المدنية التعويض عن جميع الأضرار اللاحقة بالمنشأة، مع بعض الاستثناءات (الفقرة الثانية)

الفقرة الثانية: الأضرار غير المشمولة بتأمين المسؤولية المدنية العشرية للمهندس المعماري

إن المشرع المغربي أوجد لكل ضمانات الخاصة بنوع معين من الأضرار، الاستثناءات الواجب مراعاتها؛ ذلك أنه بخصوص "ضمان الأضرار اللاحقة بالمنشأة" من إجبارية تأمين المسؤولية المدنية العشرية حددت استثناءاتها في:

- الأضرار والخسائر الناجمة عن الحرب الخارجية أو الحرب الأهلية أو الفتن والاضطرابات الشعبية أو أعمال الإرهاب أو التخريب؛
- الأضرار والخسائر الناجمة عن عدم مراعاة التحفظات ذات الطابع التقني الصادرة عن مكتب المراقبة والتي تم تبليغها بصفة قانونية إلى صاحب المشروع في حالة ما إذا لم يتم رفع تلك

1- قرار رقم 3/729 صادر عن محكمة النقض بتاريخ 18 دجنبر 2018، في الملف المدني رقم 1/6177/3/2017، منشور بالموقع الرسمي للمجلس الأعلى للسلطة القضائية عبر الرابط المختصر التالي: <https://n9.cl/x7zbz> (أطلع عليه بتاريخ 2026/04/14 على الساعة 21:39).

2- القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.48 في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3772.

3 - حسب الفقرة الأولى من المادة 157-4 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات.

التحفظات. يمكن أن ينص عقد التأمين على استثناءات أخرى من الضمان تحدد قائمتها بنص تنظيمي باقتراح من الهيئة¹.

وبالفعل فقد صدر القانون التنظيمي المتمثل في المرسوم رقم 2.20.372 صادر في 10 ربيع الآخر 1442 (26 نوفمبر 2020) بتطبيق بعض أحكام القسم الرابع من الكتاب الثاني من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات².

كما حدد المشرع الفرنسي بموجب المادة L243-1-1 من مدونة التأمينات الاستثناءات الواردة على التأمينات الإجبارية، بما فيها التأمين الإجباري للمسؤولية العشرية، لكونها تحيل على مقتضيات المادة L241.1 التي بدورها تحيلنا على المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي، الذي يعد الأساس القانوني للضمان العشري.

أما عن بالاستثناءات الواردة عن "الأضرار اللاحقة بالمنشأة" في إطار تأمينات مخاطر الورش محددة كما يلي:

1. الأضرار والخسائر الناجمة عن الزلازل أو الأعاصير أو ثوران البراكين أو ارتفاع مستوى المياه أو الفيضانات؛
 2. الأضرار والخسائر الناجمة عن الحرب الخارجية أو الحرب الأهلية أو الفتن والاضطرابات الشعبية أو أعمال الإرهاب أو التخريب؛
 3. الأضرار والخسائر الناجمة عن الأخطار الذرية أو النووية؛
 4. الأضرار والخسائر الناجمة عن التصدأ أو الأكسدة أو التآكل؛
 5. الأضرار والخسائر الناجمة عن عاصفة أو المحدثات بفعل المياه المترتبة عن عاصفة؛
 6. الأضرار والخسائر الناجمة عن الإصلاحات المؤقتة التي لم يوافق المؤمن عليها مسبقاً؛
 7. الخصائص المعايين أثناء جرد مواد ومعدات البناء، غير الناتج عن السرقة باستعمال الكسر.
- وقد ختم المشرع المغربي مقتضيات هذه المادة بفقرة تفتح المجال لإعمال مبدأ حرية التعاقد³ من خلال تخويل الأطراف إمكانية الاتفاق والتتصيص في عقد التأمين على استثناءات أخرى من الضمان، تحدد قائمتها بنص تنظيمي باقتراح من الهيئة.

كما يمكن للسلطة القضائية أن تفتح باب الاجتهاد وتقر بالأضرار المستثناة من إجبارية التأمين المسؤولية المدنية العشرية، وهو بالفعل ما لمسناه من أحد القرارات الصادرة عن محكمة النقض التي لم تعتبر ادعاء وجود التصدعات وتشققات ناتجة عن عملية البناء من قبيل الأضرار

1- المادة 157-11 من نفس القانون.

2- الجريدة الرسمية عدد 6942 بتاريخ 24 ربيع الآخر 1442 (10 ديسمبر 2020)، ص: 7490.

3- العقد شريعة المتعاقدين حسب مقتضيات الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود المغربي.

الموجبة للتعويض، وبالتالي يتعذر رفع دعوى التعويض بشأنها وذلك من خلال تمسكها بالجواب على وسيلة التقادم المقدمة من قبل دفاع طالب النقض التالي: "...ومادامت الطالبة لا تدعي الانهيار الكلي أو الجزئي للبناء أو أنه مهدد بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء وإنما تدعي فقط وجود تصدعات وتشققات ناتجة عن عملية البناء تستدعي الإصلاح، ولذلك فإن مقتضيات التقادم المتمسك بها في وسيلتها غير منتجة في النازلة ولا مجال لها والوسيلة على غير أساس"¹.

المطلب الثاني: تقدير التعويض وإحلال شركة التأمين محل المهندس المعماري لأدائها

إن الجزء في إطار المسؤولية المدنية لمهني العقار يقتضي منا التعرض للتعويض باعتباره الأثر الأساسي المترتب عن المسؤولية المدنية بشكل عام، والمسؤولية المدنية لمهني العقار مسؤولية المهندس المعماري بشكل خاص، وذلك لجبر الضرر اللاحق بالمتضرر. وبمجرد قيام شروط المسؤولية المدنية يتولى قاضي الموضوع مهمة تقدير التعويض وإصدار حكم بشأنه وفقا لسلطته التقديرية (الفقرة الأولى)، مع وضع المشرع المغربي حدودا لهذه السلطة بموجب نص قانوني أو في حالة وجود اتفاق بين الأطراف المعنية المسمى بالتقدير الاتفاقي، وبعد تقدير التعويض القضائي، القانوني أو الاتفاقي ننقل لمرحلة تنفيذ من قبل المسؤول عن إلحاق الضرر المتمثل في المهندس المعماري وفي حالة تعذر أدائه للتعويض المقدر فإن شركة التأمين تحل محله مع إمكانية ممارسة دعوى الرجوع عليه (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تقدير التعويض في المسؤولية المدنية

منح المشرع المغربي في إطار ممارسة القاضي سلطته التقديرية في تقدير التعويض كجزاء للمسؤولية المدنية، وذلك بالاعتماد على عنصر الضرر الذي يعد الأساس في هذه العملية بالإضافة إلى الاعتماد على معايير قانونية نص عليها المشرع المغربي بموجب نصوص قانونية. حيث إن لقاضي الموضوع سلطة تقديرية واسعة مطلقة في تحديد الطريقة التي يتم بها التعويض من جهة، وفي تقديره من جهة أخرى، من غير أن يخضع في ذلك إلى مراقبة محكمة النقض، ويختار القاضي طريقة التعويض من خلال تحديد ما هو الأنسب لإصلاح الضرر تبعا لظروف القضية، وبما يبيده الضرر في هذا الجانب. وفي سبيل تحقيق تقدير مناسب، يمكن للقاضي الاستعانة بالخبراء إذا استعصت عليه أي مسألة. وللقاضي اعتمادا على ما وصل إليه الخبير في حكمه وله رفضها، كما بإمكانه الأمر بإجراء خبرة مضادة للوقوف على الضرر الفعلي

1- قرار رقم 5/203 صادر عن محكمة النقض بتاريخ 2020/03/17، في الملف المدني رقم 2018/5/1/6681 منشور بالموقع الرسمي للمجلس الأعلى للسلطة القضائية عبر: <https://n9.cl/n070ty> (اطلع عليه بتاريخ 2026/04/13 على الساعة 09:00)

من غير أن يخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض، إلا أنه وإن كان هذا التقدير يدخل في سلطة قاضي الموضوع، فهذا لا يعني أن محكمة الموضوع لا تخضع مطلقاً لرقابة محكمة النقض؛ إذ يجب على القاضي أن يبين في حكمه عناصر وشروط الضرر الذي يقضي من أجله بالتعويض، وذلك حتى يتسنى لهذه الأخيرة مراقبة صحة تطبيق القواعد المتعلقة بالتعويض.

كما يمكن التقدير الاتفاقي للتعويض بإرادة الأطراف المتعاقدة¹، وفي المقابل يمكن أن ينص عقد تأمين مخاطر الورش وعقد تأمين المسؤولية المدنية العشرية على شروط متعلقة بسقوط الحق في التعويض. غير أنه لا يمكن الاحتجاج بسقوط الحق في التعويض تجاه الأغيار أو ذوي حقوقهم ولا تجاه صاحب المشروع فيما يخص ضمان المسؤولية المدنية المتعلقة بالورش².

بغض النظر عن طريقة تقدير التعويض، يتعين على المشرع المغربي أن يتعامل مع المتضررين من المباني المهدمة أو المعيبة مثل تعامله مع الضحايا أو ذوي الحقوق بسبب الوفاة أو فقدان جراح حوادث تسببت فيها مركبات برية ذات محرك، حيث يحدد التعويض عن الضرر البدني المستحق لهؤلاء برسم هذا الضمان وفق أحكام الظهير الشريف رقم 1.84.177 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتعويض المصابين في حوادث تسببت فيها مركبات برية ذات محرك، كما وقع تغييره وتتميمه، دون الأخذ بعين الاعتبار قسط مسؤولية الضحية، مع مراعاة أحكام المادة 17 من القانون رقم 17.99 السالف الذكر³.

وبالفعل فقد سبق للمشرع المغربي أن نص صراحة بموجب المادة 157-12 على إمكانية تضمين عقد تأمين المسؤولية المدنية العشرية سقفا للضمان، ويحدد بنص تنظيمي باقتراح من الهيئة، الحد الأدنى لهذا السقف، ولاسيما حسب مبلغ أشغال البناء وطبيعة المنشأة أو الاستعمال المعد له. يمكن أن يتضمن عقد تأمين المسؤولية المدنية العشرية أيضاً خلوص التأمين. وتحدد الإدارة باقتراح من الهيئة شروط تحديد خلوص التأمين، ولا يمكن الاحتجاج بأي حال من الأحوال بخلوص التأمين تجاه المستفيدين من التعويضات.

1- الفصل 264 من ق. ل. ع.

2- المادة 157-20 من القانون رقم 17.99 المتعلقة بمدونة التأمينات.

3- الملحق رقم 3 : الشروط المتعلقة بالضمان ضد عواقب الوقائع الكارثية الممنوح برسم عقود التأمين غير تلك المنصوص عليها في البند 2 من المادة 64-1 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات، التي تغطي المسؤولية المدنية التي يمكن أن تثار بسبب الأضرار البدنية اللاحقة بالأغيار، غير مأموري المؤمن له الموجودين بالأماكن المنصوص عليها في العقود المذكورة، منشورة بقرار وزير الاقتصاد والمالية وإصلاح الإدارة رقم 2216.19 الصادر في 30 من ربيع الآخر 1441 (27 ديسمبر 2019) بتحديد الشروط الواجب إدراجها في عقود التأمين برسم الضمان ضد عواقب الوقائع الكارثية، كما وقع تعديله بقرار لوزير الاقتصاد والمالية رقم 471.26 صادر في 9 رمضان 1447 (27 فبراير 2026)؛ الجريدة الرسمية عدد 7495 بتاريخ 11 شوال 1447 (30 مارس 2026)، ص: 1907.

وتطبيقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 157-12 إلى جانب مقتضيات المادة 157-11 خول المشرع المغربي للسلطة الحكومية المكلفة بالمالية، أن تحدد باقتراح من هيئة مراقبة التأمينات والاحتياط الاجتماعي ما يلي:

3. قائمة الاستثناءات من ضمان المسؤولية المدنية العشرية غير تلك الواردة في الفقرة الأولى من المادة 157-11 ن التي يمكن أن ينص عليها عقد التأمين؛

4. الحد الأدنى لسقف الضمان الذي يمكن أن يتضمنه عقد تأمين المسؤولية المدنية العشرية ولاسيما حسب مبلغ أشغال البناء وطبيعة المنشأة أو الاستغلال المعدة له¹.

الفقرة الثانية: إحلال شركة التأمين محل المهندس المعماري لأداء التعويض للمتضرر

إن المشرع المغربي أضاف على مستوى مدونة التأمينات القسم الرابع المتعلق بتأمينات البناء من المادة 157-1 إلى 157-25 منه. يحل المؤمن الذي دفع تعويض التأمين محل المؤمن له في حقوقه ودعاويه ضد الأغيار الذين تسببوا بفعلهم في الضرر الناجم عنه ضمان المؤمن، وذلك في حدود مبلغ هذا التعويض. ويمكن للمؤمن أن يعفى كليا أو جزئيا من الضمان تجاه المؤمن له إذا استحال الحلول لفائدة المؤمن بفعل المؤمن له².

خلافًا للأحكام السابقة، لا يحق للمؤمن الرجوع على أزواج المؤمن له وأصوله وفروعه وأصهاره المباشرين ومأموريه ومستخدميه وعماله وخدمه، وعموما كل شخص يعيش عادة في منزل المؤمن له، ما عدا في حالة سوء نية أحد هؤلاء الأشخاص³. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع المغربي خول في الحالة التي ينص عقد تأمين مخاطر الورش وعقد تأمين المسؤولية المدنية العشرية على شروط متعلقة بسقوط الحق في التعويض. غير أنه لا يمكن الاحتجاج بسقوط الحق في التعويض تجاه الأغيار أو ذوي حقوقهم ولا تجاه صاحب المشروع فيما يخص ضمان المسؤولية المدنية المتعلقة بالورش، يقوم المؤمن بتسديد التعويض لحساب المسؤول ويمكنه أن يرفع ضده دعوى استرجاع جميع المبالغ التي دفعها عوضا عنه⁴. غير أنه يمكن الاحتجاج تجاه الضحايا أو ذوي حقوقهم بسقوط الحق في التعويض المترتب عن التوقيف القانوني للضمان بسبب عدم تسديد قسط أو اشتراك التأمين.

1- مرسوم رقم 2.20.372 صادر في 10 ربيع الآخر 1442 (26 نوفمبر 2020) بتطبيق بعض أحكام القسم الرابع من الكتاب الثاني من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات؛ الجريدة الرسمية عدد 6942 بتاريخ 24 ربيع الآخر 1442 (10 ديسمبر 2020)، ص: 7490.

2- حسب مقتضيات المادة 47 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات.

3- نفس المادة.

4- المادة 157-20 من نفس المدونة.

تسهيلا لعملية إبرام عقد التأمين تم إصدار قرار للوزير المنتدب لدى وزيرة الاقتصاد والمالية المكلف بالميزانية، رقم 1689.23 الصادر في 3 يوليوز 2023 بتطبيق أحكام المادة 153 من المرسوم رقم 2.22.431 في 8 مارس 2023 المتعلق بالصفقات العمومية. ذلك أن هذا النموذج جاء ببنيين؛ الأول متعلق بالتأمينات، والثاني يقر مسؤولية المهندس المعماري بعد التسلم النهائي للبناء وفقا لمقتضيات الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود¹

الخاتمة:

بالرغم من كون المشرع المغربي وضع مجموعة من النصوص القانونية همت مجالات التعمير والبناء وكذا الهندسة المعمارية والتي حاولت من خلالها ضبط عمل المماريين وإخضاعهم لمجموعة من المسؤوليات سواء كانت جنائية أو مدنية بشقيها العقدي والتقصيري، إلا أن هذا التدخل لم يرقى إلى المستوى المطلوب الذي يتوخاه المجتمع، خاصة وأن هذا الأخير في تطور مستمر، وفي تزايد سكاني متواصل بفعل ارتفاع وتيرة النمو الديمغرافي ونزوح سكان البوادي والأرياف نحو المدن، مما يستدعي إقامة بنايات ومنشآت ضخمة متينة يمكن من خلالها تلبية الطلب المتزايد في هذا المجال. ومن أهم الاستنتاجات المتوصل إليها أيضا: أن الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود لم يعد قادرا على مواكبة التطورات المتلاحقة التي يعرفها ميدان البناء والتشييد، مما أصبح عاجزا عن ضمان الحماية لرب العمل وهو الطرف الضعيف في العمليات التعاقدية المرتبطة بالمباني.

إن المستفيد الأساسي من الضمان العشري هو رب العمل، إذ خوله القانون إمكانية الرجوع بالضمان على المهندس المعماري أو المقاول أو هما معا لجبر الضرر اللاحق به، جراء التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو التعيب الحاصل له، ولا يشترط في رب العمل أن يكون هو من أبرم عقد المقاولة بنفسه، وإنما يكفي أن يتم إبرام هذا العقد باسمه ولحسابه الخاص عن طريق وكيل عنه، مما يعني أن دعوى الضمان تثبت في هذه الحالة للموكل الذي تم تنفيذ الأعمال باسمه ولحسابه، باعتبار هذه الدعوى أثرا من آثار عقد المقاولة الذي أبرمه الوكيل نيابة عن رب العمل خلال مدة الضمان.

وما دمنا نتحدث عن الضمان فإنه يجب ألا يغيب عن أذهاننا التباين الحاصل في الأحكام المقررة في كل من الفصل 769 من ق ل ع والمادة 53 من القانون رقم 12.19 المتعلق بالتعمير، ذلك أن الفصل الأول يقر بأن المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء ولم يشرف على تنفيذ

1- ج. ر عدد 7222 - 30 محرم 1445 (17 أغسطس 2023)؛ ص: 6524.

عملياته لا يضمن سوى عيوب تصميمه، بينما توجب المادة المذكورة على المهندس المعماري متابعة تنفيذ أشغال البناء، وهو ما يستدعي تدخلا سريعا من المشرع المغربي لإزالة هذا التعارض. يتعين أيضا تقرير المسؤولية التضامنية لكافة المتدخلين في عملية البناء حتى يتأتى لرب العمل فرصة الرجوع على أي من المعماريين أو المتدخلين في البناء، متى حصل له ضرر ما ولو أن القضاء المغربي قد عمد منذ مدة طويلة إلى تفسير سكوت المشرع المغربي عن هذه المسؤولية بمثابة إجازة ضمنية لها.

ونناشد أيضا بتنظيم وتقنين مهنة المقاولين المعماريين، وذلك بإلزامهم بالحصول على مؤهل علمي بغية الارتقاء بهذه المهنة، وبالتالي الحصول على بناء جيد وحماية المستعمل لذلك البناء، بل يجب أيضا أن يمتد هذا التنظيم إلى الحرف المرتبطة بالبناء والتي يجب إخضاعها لمراقبة دورية وفعالة كمهنة الترخيص والتكليف والكهرباء والهاتف والنجارة بالخشب، أو الألومنيوم أو غيرها والزجاج والشبابيك الحديدية وطلاء السطوح بالزفت لمنع ترشيحها، وغيرها من الحرف، وذلك انسجاما مع المرسوم المحدد لضوابط البناء العام المشار إليه في الفصل 60 من قانون التعمير رقم 12.90.

وإذا كان القانون رقم 25.90 قد غض الطرف عن مسؤولية المهندس عن عيوب أشغال التجهيز، فإنه نص على مسؤوليته الجنائية في المادة 71-3 من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء المغير والمتمم لأحكام القانون 25.90، كمشارك للمجرى متى تم إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة أعمال التجهيز من غير الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 4 من القانون 25.90.

كما أنه في معرض مقارنتنا للفصل 769 من ق. ل. ع مع نظيره الفرنسي في المادة 1792، نجد بأن دائرة الحماية في القانون الأخير أكبر وأوسع للضحايا، حيث استغنى المشرع الفرنسي عن شرط هدم البناء كشرط أساسي لتطبيق أحكام الضمان العشري، مكتفيا بلفظ الأضرار أو الخسائر بصريح ما جاء في المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي بخلاف المشرع المغربي في ق. ل. ع. مما ندعو هذا الأخير بأن يتبنى نفس المقتضى عند تعديله للفصل 769 من ق. ل. ع، إلى جانب التصييص صراحة على مسؤولية المهندس المعماري عن عيوب أشغال التجهيز.

قائمة المصادر والمراجع

باللغة العربية:

الخطب الملكية السامية:

خطاب جلالة الملك محمد السادس نصره الله، بتاريخ 8 أكتوبر 2021 بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية الأولى من الولاية الحادية عشرة.

الترسنة التشريعية:

- الدستور الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91 في 27 من شعبان 1432 (29 يوليو 2011) ؛ الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليو 2011) ، ص 3600.
- القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 07.1.26 في 22 من شعبان 1447 (11 فبراير 2026)؛ الجريدة الرسمية عدد 7485 -5 رمضان 1447 (23 فبراير 2026)، ص: 1220.
- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، الجريدة الرسمية عدد 4222 بتاريخ 12 ربيع الآخر 1414 (29 ديسمبر 1993)، ص: 1832. المعدل بمجموعة من القوانين آخرها القانون رقم 40.24 القاضي بتغيير وتتميم الفصل 573 منه، ج. ر عدد 7328 -17 صفر 1446 (22 أغسطس 2024)؛ ص 5362.
- القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.48 في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3772.
- المرسوم رقم 2.17.586 الصادر في 19 من محرم 1439 (10 أكتوبر 2017) بتطبيق القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري؛ الجريدة الرسمية عدد 6618 بتاريخ 13 صفر 1439 (2 نوفمبر 2017)، ص: 6387.
- القانون رقم 16.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.55 في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 - 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3793، المغير والمتمم بالقانون رقم 106.14 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.56 في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 - 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3794.

- مرسوم رقم 2.93.66 الصادر في 14 من ربيع الآخر 1414 (فاتح أكتوبر 1993) تطبيقاً للقانون رقم 89-16 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية.
- القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.94.126 في 14 من رمضان 1414 (25 فبراير 1994)؛ الجريدة الرسمية عدد 4246 بتاريخ 3 شوال 1414 (16 مارس 1994)، ص: 356.
- قرار للوزير المنتدب لدى وزيرة الاقتصاد والمالية المكلف بالميزانية رقم 1689.23 الصادر في 14 ذي الحجة 1444 (3 يوليوز 2023) بتطبيق أحكام المادة 153 من المرسوم رقم 2.22.431 الصادر في 15 من شعبان 1444 (8 مارس 2023) المتعلق بالصفقات العمومية؛ الجريدة الرسمية عدد 7222 - 30 محرم 1445 (17 أغسطس 2023)، ص: 6524.
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص: 887. المعدل بالقانون 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 (25 أغسطس 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص: 6630.
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)؛ 2061.
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛ الجريدة الرسمية عدد 4159، بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص: 880.
- المرسوم رقم 2.92.833 الصادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) القاضي بتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات؛ الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993)، ص: 2057.

- القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 238.1.02 في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)؛ الجريدة الرسمية عدد 5054 الصادرة بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2022)؛ ص: 3105. تم تغيير وتتميم مقتضيات المادة الأولى، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 87.18 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.110 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (09 أغسطس 2019)؛ الجريدة الرسمية عدد 6806 بتاريخ 20 ذو الحجة 1440 (22 أغسطس 2019)، ص: 5787.
- القانون رقم 43.24 المغير للقانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات، الصادر في 2 صفر 1446 (7 أغسطس 2024)؛ الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22 أغسطس 2024)، ص: 5364.
- مرسوم رقم 2.20.372 صادر في 10 ربيع الآخر 1442 (26 نوفمبر 2020) بتطبيق بعض أحكام القسم الرابع من الكتاب الثاني من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات؛ الجريدة الرسمية عدد 6942 بتاريخ 24 ربيع الآخر 1442 (10 ديسمبر 2020)، ص: 7490.
- القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات الترابية، غيرت وتممت بموجب المادة الأولى من القانون رقم 07.20 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.20.91 بتاريخ 16 من جمادى الأولى 1442 (31 ديسمبر 2020)؛ ج. ر عدد 6948 بتاريخ 16 من جمادى الأولى 1442 (31 ديسمبر 2020)، ص: 8637.

المقررات القضائية

- قرار رقم 5/203 صادر عن محكمة النقض بتاريخ 2020/03/17، في الملف المدني رقم 2018/5/1/6681 منشور بالموقع الرسمي للمجلس الأعلى للسلطة القضائية عبر الرابط المختصر التالي: <https://n9.cl/n070ty> (اطلع عليه بتاريخ 2026/04/13 على الساعة 09:00).
- قرار رقم 3/729 صادر عن محكمة النقض بتاريخ 18 دجنبر 2018، في الملف المدني رقم 2017/3/1/6177 منشور بالموقع الرسمي للمجلس الأعلى للسلطة القضائية عبر الرابط المختصر التالي: <https://n9.cl/x7zbz> (اطلع عليه بتاريخ 2026/04/14 على الساعة 21:39).
- قرار رقم 2018/397 صادر عن محكمة النقض بتاريخ 26-06-2018، في الملف المدني رقم 2017/3/1/1966 منشور بمجلة قضاء محكمة النقض، عدد 85، قرارات الغرفة المدنية، الناشر محكمة النقض (مرصد الاجتهاد القضائي)، مطبعة الأمانة- الرباط.

وثائق رسمية:

- تقرير اللجنة الخاصة بالنموذج التنموي الجديد، أبريل 2021.
- وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة: "مشروع نجاعة الأداء"، مشروع قانون المالية 2026.

مراجع متنوعة:

- الشراوي (عبد الرحمان): "قانون المسطرة المدنية في ضوء القانون الجديد رقم 58.25"، الطبعة الأولى 2026، مطبعة الأمانة- الرباط.
- "القانون المدني دراسة حديثة للنظرية العامة للالتزام في ضوء تأثيرها بالمفاهيم الجديدة للقانون الاقتصادي"، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة نوفمبر 2021، مطبعة الأمانة-الرباط.
- "التنظيم القضائي بين العدالة المؤسساتية والعدالة المكملة أو البديلة"، الطبعة الرابعة 2018، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط.
- امهمول (جواد): "الوجيز في المسطرة المدنية"، مجموعة القانون المسطري (دون ذكر الطبعة)، الناشر دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، طبع مطبعة الأمانة-الرباط 2015.
- مبروك (عمر): "المنافسة في السوق العقارية بالمغرب"، (دون ذكر الطبعة)، 2015، منشورات المعهد الوطني للتهيئة والتعمير.
- الزوجال (يوسف): "المنظومة الحمائية للمستهلك في عقود الخدمات عقد التأمين نموذجاً"، دراسة تحليلية وفق آخر المستجدات القانونية، الناشر منشورات دار الأمان، مطبعة الأمانة-الرباط 2013.
- شكرة (الحاج): "الوجيز في قانون التعمير المغربي"، الطبعة السادسة 2013، طبع دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع.
- محجوبي (محمد): "قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية"، الطبعة الثانية 2011، طبع دار النشر المغربية 2006، توزيع دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع-الرباط.
- العرعاري (عبد القادر): "مصادر الالتزامات: الكتاب الثاني المسؤولية المدنية"، الطبعة الثالثة 2011، توزيع دار الأمان- الرباط.
- "المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب"، الطبعة الثانية، 2010، مطبعة دار الأمان.

- العلواني (محمد): "توظيف الملكية كضمان في عمليات الائتمان"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة القانون المدني المعمق، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال - الرباط، السنة الجامعية: 2010م / 1431هـ.
- مؤلف جماعي "التجزئة العقارية والتعمير"، تجميعاً لأعمال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لبلدية المنارة جليز، ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية ووحدة التكوين والبحث في القانون المدني بكلية الحقوق بمراكش، السبت 17 مارس 2001، الطبعة الأولى - 2001، مطبعة وليلي للطباعة والنشر والوراقة، الناشر بلدية المنارة جليز ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش.
- السنهوري (عبد الرزاق): "الوسيط في شرح القانون المدني"، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل المقولة والوكالة والوديعة والحراسة، 1964، دار إحياء التراث العربي بيروت - لبنان.

باللغة الفرنسية:

- Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 21 mars 2024, N° de pourvoi : 22-18.694, Publié au bulletin, ECLI : FR:CCASS:2024:C300168.
- Code civil français- Dernière modification le 09 avril 2026 -Document généré le 05 mai 2026.
- <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/legiOrKali?id=LEGITEXT000006070721.pdf&size=1,3%20Mo&pathToFile=/LEGI/TEXT/00/00/06/07/07/21/LEGITEXT000006070721/LEGITEXT000006070721.pdf&title=Code%20civil>
- Code de procédure civile-Dernière modification le 09 avril 2026 – Document généré le 05 mai 2026.
- <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/legiOrKali?id=LEGITEXT000006070716.pdf&size=825,5%20Ko&pathToFile=/LEGI/TEXT/00/00/06/07/07/16/LEGITEXT000006070716/LEGITEXT000006070716.pdf&title=Code%20de%20proc%C3%A9dure%20civile>
- Code des assurances – Dernière modification le 06 mai 2026 – Document généré le 05 mai 2026.
- <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/legiOrKali?id=LEGITEXT000006073984.pdf&size=2,4%20Mo&pathToFile=/LEGI/TEXT/00/00/06/07/39/84/LEGITEXT000006073984/LEGITEXT000006073984.pdf&title=Code%20des%20assurances>
- VIEIRA (Karen): "Le risque couvert par l'assurance de responsabilité civile décennale face à la jurisprudence", thèse de doctorat en droit privé, soutenue le 8 décembre 2022, Université Paris-Panthéon-Assas, école doctorale de droit privé.
- SMABTP : « Tout savoir sur la responsabilité décennale », société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics, PARIS CEDEX 15, 2021.