

سعيد الوردي
دكتور في الحقوق

معالجة المباني الآيلة للسقوط

دراسة في ضوء أحكام القانون رقم 12/94 المتعلق بالمباني الآيلة
للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم
48-16-1 ، بتاريخ 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016).

الطبعة الأولى : 2017

Dépôt légal : 2017MO2645

ISBN :978-9954-28-842-9

مقدمة:

تعتبر الدور العتيقة شاهدا على أصالة وعراقة تاريخ المغرب، حيث توجد بالمدن المغربية القديمة دور عتيقة يبلغ عمرها مئات السنين ، سيما بمدن فاس ، مكناس ، الدار البيضاء ومراكش. فعراقة الحضارة المغربية تفرض تنوع وغنى موروثها التاريخي المتجسد في البنايات القديمة ذات الهندسة المغربية الأصيلة.

غير أن حالة المدن العتيقة بالمغرب أصبحت في الوقت الراهن تدعو للقلق باعتبار حالة التدهور التي تمس مناطق مهمة في جميع المدن العتيقة ، والتي تتجلى من خلال تدهور حالة البناء ، أو تداعيه للسقوط ، أو تحولها إلى خراب ، كما تتجلى من خلال ضعف وتقادم تجهيزات البنية التحتية، وقصورها عن الاستجابة لمتطلبات الكثافة السكانية الجديدة، أو من خلال ظروف استعمال المسكن كالكثافة المرتفعة، وتعميم المساكنة بين الأسر.

فالدور العتيقة تعرف وضعية مزرية بسبب قدمها وبفعل عوامل الزمن، حيث يتضافر عنصر القدم وضعف المواكبة

بالإصلاح والصيانة ليجعل هذه الدور في وضعية منتقذة ليس فقط من حيث بنيتها المادية ، وإنما أيضا من حيث كيفية استعمالها وارتفاع الكثافة السكانية بها.

وتعبير الدور الآيلة للسقوط غالبا ما يقترن بالدور المتواجدة بالمدن العتيقة، نظرا لقدمها، وتآكل أسسها بفعل عامل الزمن، حيث تبرز مشكلة السكن المتدهور في أحياء المدن القديمة كخاصية تجعلها توصف جميعها بأنها تضم مساكن متدهورة دون الحد الأدنى المطلوب.¹ ولعل السبب البارز في ذلك هو عامل الزمن حيث يعتبر كل مسكن بلغ من العمر 50 سنة مسكنا هراما²، في حين نجد أن البنايات المتواجدة بالمدن المغربية العتيقة يصل عمرها إلى مئات السنين، والتي في غياب أعمال الصيانة والإصلاح والتجديد نجدها تتعرض للتآكل والتداعي ليتداعى معها تراث حضاري نفيس تستحيل إعادة إنتاجه ، أضف إلى ذلك فعل الضغط الناتج عن تواجد عدد كبير من سكان القرى المهاجرين إلى

¹ - على فاعور: " أفاق التضرر العربي" دار النهضة العربية، بيروت الطبعة الأولى 2004 ص 112

² - الحسين آيت المحجوب: " استشراف الاحتياجات السكنية في الوسط الحضري في المغرب" الموقل عدد 10-11 - 1995

المدينة للإقامة بها، تم فعل الكثافة السكانية والاستغلال المفرط للشبكات المختلفة³.

ففي المدينة العتيقة بالرباط مثلا تجاوز متوسط الكثافة السكانية في حي الملاح لوحده 1000 نسمة في الهكتار، ليصل في بعض المجمعات السكنية الأخرى إلى 2000 نسمة في الهكتار. وفيما يخص وضعية السكن فإن 60% من الأسر القاطنة بهذا الحي تقطن في غرفة واحدة لكل أسرة، منها 90% يكترون هذه الغرفة، علاوة على أن مستوى تجهيز هذه المساكن يقل بكثير عن المستوى الذي نجده في أحياء أخرى كالأحياء العشوائية⁴. وهو ما جعل البعض يقول بان درجة تدهور ظروف السكن ببعض المدن العتيقة أصبح يدعو إلى القلق والانشغال أكثر من غيرها في مدن الصفيح⁵.

³ - محمد إبراهيمي: " الجماعات المحلية والسكن غير اللائق" المونل عدد 6/1993 ص 45

⁴ - فتح الله الديبي: " إشكالية السكن غير اللائق بالمغرب" المونل، العدد 6/1993، ص 10.

⁵ - Mohamed BENLAHCEN TLEMCANI : « La Problématique Urbaine Au Maroc : De La Permanence Aux Ruptures » – Collections Etudes, Presse Universitaires De Perpignan 1998 p 131.

وإذا كانت البنايات الآيلة للسقوط تقتزن من حيث المبدأ بالمدن العتيقة، فإنها في الواقع قد تقتزن بأشكال أخرى متعددة من السكن، سيما بالنسبة للمساكن الغير مرخصة التي تشيد فوق بقع أرضية غير صالحة للبناء كالأودية والشعاب، أو التي تشيد دون مراعاة القواعد الفنية والتقنية، بل إنها قد تقتزن بالبنايات المرخصة والقانونية بالمدن المغربية العصرية التي أنشئت في عهد الحماية والتي أصبحت مهددة في بعضها بالانهيار بسبب غياب الصيانة⁶.

إلا أنه رغم ذلك فالقاعدة تظل مرتبطة بالمدن العتيقة، حيث أصبحت السمة البارزة اليوم هي تدهور المدن العربية التقليدية ، حيث بات يخشى زوال المعالم الحضرية العربية الإسلامية ، والقضاء على تلك العلاقة المزدوجة التي أمنتها المدن العتيقة وهي علاقة مكانية وزمانية بين الإنسان ومحيطه⁷، حيث طفت إلى السطح إشكالية الدور الآيلة للسقوط

⁶ -Voir – reflexion sur l’habitat menacant ruine- article public sur le site d’intenet www.mhu.gov.ma date de consultation : 15/12/2009

⁷ - على فاعور: " أفاق التحضر العربي"، دار النهضة العربية، بيروت، الطبعة الأولى 2004 ص 249.

بالمدين العتيقة وأصبحت تثير الرعب في نفوس العديد من السكان ، سواء القاطنين داخلها⁸، أو سكان الجوار بحكم ترابط الجدران بعضها ببعض، وبحكم هشاشة البناء وافتقاره للأسس المتينة التي تحافظ على تماسكه وعدم التأثر بما يقع حواليه⁹، هذه الخصائص التي يتميز بها البناء في المدن العتيقة يجعلها تشترك في بعض السمات على المستوى العالمي وهي¹⁰ :

- عدم الاستجابة لحاجيات ومتطلبات السكان؛
- إعادة توزيع الساكنة الأصلية نحو أقطاب حضرية جديدة ، واستيعاب الساكنة ذات الدخل الضعيف؛
- تدهور البنايات بسبب عدم القدرة على تحمل نفقات الصيانة؛

⁸ - بفرنسا استند الاجتهاد القضائي إلى نص المادة 1-231 من القانون الجنائي والتي تنص على جنة تعريض الغير للخطر للقول بمواخذة المكري الذي يكتري عقارا لغيره لاستعماله للسكنى وهو يعلم أن هذا العقار يشكل خطرا على شاغليه بحكم قدمه وخطورته . أنظر.

Arrêt Crim N° 183 Du 10 Mai 2000, Chambre Criminelle Dela Cour De Cassation Du France , Publié Sur Le Site D'internet www.jurislogement.org Sous Titre « Habita Indigne Et Infractions Pénales », Date De Consultation 23 Avril 2010.

⁹ - أنظر جريدة الصباحية عدد 69 ليوم الثلاثاء 20 نونبر 2007، ص 4.

¹⁰ *Ministere De L'habitat Et De L'urbanisme : "La Résorption De L'habitat Insalubre" – Juin 2006 P 61 Et 62*

- إلحاق أضرار بالغة بالموروث الثقافي بالنسبة للنسيج ذي القيمة التاريخية.

ارتباطا بما سبق يمكن القول بأن عدد الأسر المعنية بالدور الأيالة للسقوط في المدن العتيقة على الصعيد الوطني يقدر بحوالي 140 ألف أسرة¹¹، يتواجد جلها داخل المدن العتيقة، مما جعل الدولة تنظر إليها كظاهرة وجب التدخل لمعالجتها والحد من المخاطر الناتجة عنها. فكان تدخل الحكومة لوضع مخطط مضبوط لمواجهة مشكل المساكن الأيالة للسقوط ، واعتماد برنامج دقيق لمعالجة هذا النوع من السكن.

ويعتمد برنامج معالجة السكن المهدد بالانهيار الذي تم اعتماده من طرف الحكومة المغربية على مقارنة محلية تتوخى تحديد البنايات المهددة والتشخيص التقني الدقيق لها،

11 - أنظر للمزيد من المعلومات مقالا منشورا بالموقع الالكتروني :

تحت <http://www.dafatir.com/vb/showthread.php?t=200846>

عنوان "منازل آيالة للانهيار تهدد 141 ألف أسرة مغربية".

ووضع آلية محلية تضطلع بمهمة الرصد والمراقبة المستمرة للوقاية من الكوارث الناجمة عن الانهيارات المفاجئة¹².
وتقوم هذه المقاربة على تعبئة الشركاء، حيث غالبا ما تندمج فيها الجماعات المحلية المعنية كفاعل أساسي في هذه العملية، إلى جانب الوزارة المكلفة بالإسكان والتعمير، فضلا عن جهات أخرى من منظمات دولية حكومية وغير حكومية وهيئات المجتمع المدني، والمؤسسات الأخرى المهتمة بالمآثر التاريخية والتي غالبا ما تتدخل من أجل حماية الدور والمآثر العتيقة من التدهور والانهيار.

أما محور التدخل فينصب بالأساس على عمليتين أساسيتين هما:

- **التدعيم والترميم:** حيث يتم اللجوء إلى دعم البنايات القديمة بأعمدة ودعامات أساسية من الاسمنت المسلح، أو الحديد أو الخشب حسب ظروف كل بناية والإكراهات التقنية والواقعية المحيطة بها، ثم العمل على ترميم أسسها وواجهاتها قصد جعلها قادرة على مواجهة الظروف الطبيعية وحمايتها

¹² - الوزارة المنتدبة المكلفة بالإسكان والتعمير: "الإسكان والتعمير: الحصيلة والأفاق" ص 16

من التدهور، لأن الترميم هو أهم مكونات الصيانة التي تعطي للبناء مدة حياة أطول.

- **الهدم:** في حالة ما إذا كانت وضعية البناء سيئة، وحالته متردية لا تسمح بإصلاحه وترميمه، فإنه يتم اللجوء إلى هدمه، قصد الحيلولة دون وقوع انهيارات قد تترتب عنها خسائر كبرى في الأرواح والممتلكات، وعملية الهدم غالبا ما تتم من طرف الجهات الحكومية المسؤولة بعدما يتم إعادة إسكان الأسر القاطنة بالدور المراد هدمها، وقد يتولى هذه العملية أيضا مالكي البنايات الأيلة للسقوط بعد حصولهم على ترخيص بذلك من الجهة المختصة.

ولا يقتصر الأمر على ترميم وإصلاح المساكن المتضررة فقط، بل إن برنامج معالجة الدور الأيلة للسقوط، يتم دعمه ببرامج أخرى ذات الصلة، تهدف إلى رد الاعتبار للرصيد الحضاري للمدن العتيقة، ففي مدينة فاس مثلا تم إنشاء جهاز فني من طرف الدولة هو وكالة التنمية ورد الإعتبار لمدينة فاس، أنيطت بها مهمة إنقاذ مدينة فاس التي صنفت سنة 1981 تراثا عالميا للإنسانية جمعاء، وذلك

بتنسيق مع منظمات دولية كمنظمة اليونسكو، وهيئات المجتمع المدني كجمعية فاس- سايس، بالإضافة إلى الهيئات الوطنية والعربية التي انخرطت في هذه العملية من أجل الحفاظ على هذا المخزون الحضاري.

كما أن تحديد نوعية التدخل لا يتم اعتباريا بل في إطار لجان مختصة تضم خبراء عن جميع الجهات المختصة ومهندسين معماريين، تتولى القيام بفحص ومعاينة الدور المهددة بالانهيار والاستعانة بالخبرة إن اقتضى الحال، لتحديد نوعية وحجم التدخل، وما إذا كان الأمر يقتضي إجراء إصلاح وترميم فقط ، أم أنه يتطلب اللجوء إلى الهدم.

ويعتبر التدخل الشخصي لصاحب الجلالة في الإشراف على انطلاق وتتبع مراحل إنجاز هذا البرنامج ، دليلا قويا على أهميته داخل البرنامج الشمولي للحكومة المتعلق بمعالجة كافة أوضاع السكن غير اللائق والرقى بمستوى السكن لدى جميع المواطنين. غير أن هذا البرنامج لا زال لم يحقق الأهداف المرجوة منه مما يطرح بإلحاح التساؤل حول الإكراهات التي تساهم في ذلك.

إن عدم تحقيق الأهداف المتوخاة من برنامج معالجة الدور الآيلة للسقوط يرجع إلى جملة من الصعوبات والعراقيل التي تواجه تنفيذ مكونات هذا البرنامج، وهي عراقيل وإكراهات ترتبط بالدرجة الأولى بالفراغ التشريعي المسجل في هذا المجال ، فكما هو الأمر بالنسبة للسكن غير اللائق برمته، فإن السكن الآيل للسقوط لم يكن يحضى بنظام قانوني خاص، إضافة إلى كون النصوص المعتمدة كانت تهدف دوما إلى تمكين الإدارة من الوسائل الوقائية الهادفة إلى الحد من تفشي الظواهر التي لها تأثير سلبي على الصحة والسلامة وراحة الساكنة، ولم تسع هذه النصوص إلى تنظيم ظاهرة السكن الآيل للسقوط التي لم يلتفت لها المشرع رغم الكوارث التي عرفتها بعض المدن من جراء انهيار بعض المباني والتي كانت لها كلفة ثقيلة على جميع المستويات . حيث يظهر من خلال استقراء النصوص الجاري بها العمل في هذا المجال ، وخاصة قانون التعمير، أن المشرع لم يول السكن الآيل للسقوط العناية اللازمة وبقي بذلك هذا النوع من السكن غير اللائق يشكو من فراغ قانوني لم تستطع النصوص المتفرقة

والمثناة ، التي تهتم بشكل أو بآخر بهذا الصنف من السكن
سد الفراغ المرتبط به¹³ .

فالنصوص القانونية الصادرة في مجال التعمير
والمجالات الأخرى المرتبطة به منذ عهد الحماية ، وبصفة
عامة المحيط القانوني للبناءات المهدة بالانهيار، عانى من
عدة ثغرات ، حيث لم يكن هناك نص قانوني خاص بمعالجة
هذا النوع من السكن ، فهذه النصوص كان دائما يتحكم فيها
هاجس توفير الوسائل الضرورية للإدارة من أجل الاستباق
لإيقاف كل مساس بالسكينة العامة للمواطنين . ولم تشكل
البناءات المهدة بالانهيار لذاتها هاجسا للمشرع المغربي¹⁴ ما
لم ترتبط بمخاطر المساس بأمن وسلامة المواطنين ، كما
سيظهر ذلك من خلال قراءة موجزة لهذه النصوص.

فظهر 25 غشت 1914 المنظم للمحلات المضرة
بالصحة والمزعجة والخطيرة، يقتصر مجال تطبيقه على

¹³ عز الدين حفيف: " السكن غير اللائق من زاوية قوانين ووثائق التعمير"، مقال
منشور بكتاب السكن غير اللائق بالدار البيضاء، منشورات فرع الاتحاد الجغرافي المغربي
فرع البيضاء عين الشق 2004، ص 32.

¹⁴ Ahmed JAÏT : le cadre juridique des constructions menacant
ruine : article public sur le site électronique d'alomrane
www.alomrane.ma/maoil date de consultation 10/05/2010

المؤسسات الصناعية التي تكتسي طابعا خطيرا بالنسبة للساكنة، ويتولى هذا النص تصنيف هذه المؤسسات اعتبارا لمعيار الخطورة التي تكتسيها ويقوم بتحديد مسطرة الترخيص لها ، وبالتالي فلا علاقة له بالمساكن المهددة بالانهيار.

كما أن ظهير 8 دجنبر 1915 الخاص بالتدابير الصحية المتعلقة بالصحة والنظافة العامة بالمدن ، والذي جاء من أجل تدارك النقص الحاصل في ظهير 1914 المشار إليه أعلاه ، وذلك بتوسيع مجال تطبيقه ليشمل العمارات التي تشكل خطورة على ساكنيها والمجاورين لها ، ويخول هذا النص لرؤساء المصالح البلدية إمكانية استشارة المصالح المكلفة بالصحة حول جدوى وطبيعة الأشغال الواجب تنفيذها من أجل مواجهة الخطر الذي تشكله العمارة ، وحول منع جميع سكان العمارة أو بعضهم من استعمال المبنى. كما ينص هذا الظهير على ضرورة تحديد مصالح الصحة للأجل الذي ينبغي داخله إنجاز الأشغال أو جزء منها ، ويمنح 15 يوما كأجل للملاكين أو المنتفعين أو مستعملي المبنى من أجل إبداء ملاحظاتهم ، ويمكن تقليص هذا الأجل ليوم واحد في حالة الاستعجال.

وفي نفس الإطار نجد المرسوم الصادر بتاريخ 26 ماي 1980 يحدد شروط التنفيذ التلقائي للتدابير التي تهدف إلى تأمين السلامة وراحة المارة والنظافة والصحة العمومية ، وتسمح هذه التدابير لرئيس المجلس الجماعي بالقيام على نفقة المعنيين بالأشغال اللازمة التي من شأنها الحفاظ على سلامة وراحة المارة والنظافة والصحة العمومية ، وهكذا يتضح أن هذا المرسوم لا يهتم بدوره بالبنائيات الآيلة للسقوط إلا من خلال توفير سلامة وراحة المارة العموميين.¹⁵

وهكذا يتضح من خلال قراءة هذه النصوص ، أنه لا يمكن اعتبارها كإطار قانوني يصلح لمعالجة المساكن الآيلة للسقوط ، وبذلك بقي هذا المجال يعاني من فراغ تشريعي ، تم لمسه بشكل واضح اثر الانهيار الذي أصاب عمارة بالحي الحسني بمدينة فاس والتي راح ضحيتها العديد من الأرواح ، حيث بادر آنذاك وزير الداخلية إلى إصدار دورية في الموضوع بتاريخ 20 دجنبر 1999 ، راهن من خلالها على سد هذا الفراغ بشكل مؤقت.

¹⁵ - عز الدين حفيف: مرجع سابق ص 33.

تتعلق هذه الدورية بالتدابير اللازم اتخاذها لمعالجة
البنائيات المهدة بالسقوط أو المبنية خلافا لقواعد البناء
والتعمير¹⁶، وهي تدعو السادة الولاية وعمال العمالات
والأقاليم إلى اتخاذ التدابير اللازمة لتجنب الوقوع في مثل هذه
الكوارث، وتتخلص هذه التدابير في:

*** إحصاء العمارات الآيلة للسقوط:** وهو عمل ينصب
بالدرجة الأولى على العمارات القديمة أو المبنية خلافا لقواعد
التعمير ، والتي من شأنها أن تشكل خطرا على الأرواح
والممتلكات بالنسبة لقاطنيها أو لجوارهم ومرتادوا الطرق
العمومية ، وقد أنيطت هذه المهمة بلجنة مختلطة تضم ممثلين
عن مختلف المصالح المعنية.

*** تحسيس الملاكين وقاطني العمارات الآيلة للسقوط:**
ويتم ذلك من طرف رؤساء المجالس الجماعية ، ودعوتهم إلى
ضرورة اتخاذ التدابير من أجل إجراء الإصلاحات المستعجلة
أو إخلاء البناية ، وفي حالة الاستعجال يمكن للمصالح

¹⁶ - يتضح أن هذه الدورية قد جاءت متأثرة بأسباب نزولها، حيث تعرضت بشكل
واضح للبنائيات المبنية خلافا لقواعد التعمير، وذلك لأن العمارة التي انهارت بالحي الحسني
بفاس سنة 1999، لم تكن عمارة عتيقة داخل وسط المدينة، وانما عمارة بنيت خلافا لقواعد
التعمير داخل حي عشوائي، وعلى أرض غير صالحة للبناء.

الجماعية اتخاذ التدابير التقنية اللازمة وتحميل الملاكين مصاريف الأشغال المنجزة عند الاقتضاء ، كما تدعو الدورية الجماعات إلى وضع برنامج عمل لمعاينة وتفقد الأشغال والتدابير الاستعجالية المتخذة.

*** تتبع عملية الإحصاء، التحسيس والوقاية: توصي**

الدورية بوضع إحصاء دقيق بمشاركة السكان ، يتضمن العناصر التالية:- وضعية السكن- اسم المالك -عدد المكثرين - مستوى تدهور البناية – الإجراءات الوقائية المتخذة – الصعوبات المطروحة والحلول المقترحة لتجاوزها. ثم توجه خلاصات هذا الإحصاء إلى المصالح المعنية بوزارة الداخلية. وهكذا يتضح من خلال المقتضيات التي تضمنتها هذه الدورية ، أنها قد عملت على سد الفراغ الإداري في هذا المجال ، وعملت بشكل مباشر على معالجة إشكالية البناء المهدد بالسقوط ، واعترفت بوجود هذا النوع من البناء وسط الأحياء غير القانونية ، كما دعمت وسائل التدخل الوقائية من أجل التخفيف من المخاطر. غير أن هذه الدورية لا يمكنها سد الفراغ التشريعي لأنها لا ترقى إلى مستوى النص القانوني ،

لذلك بات من المستعجل التدخل لوضع إطار قانوني خاص بمعالجة البناءات والمسكن الآيلة للسقوط ، لأن الوضعية لا يمكنها أن تحتل أي انتظار إضافي طالما أن الأمر يتعلق بأمن وأرواح المواطنين¹⁷. وهو ما تفتنت إليه الحكومات السابقة التي عكفت على إعداد مشروع قانون يتعلق بالمباني الآيلة للسقوط يهدف أساسا إلى مساعدة السلطة العمومية وإعطائها الإمكانيات اللازمة للتدخل الناجع ، خاصة في مثل الحالات المعقدة التي تقتضي حماية السكان من الأخطار المحدقة بهم¹⁸. ذلك المشروع الذي استغرق وقتا طويلا ليأخذ حلتة النهائية ويصدر في شكل نص قانوني يحمل رقم 12/94 يتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري والذي صدر بالجريدة الرسمية بتاريخ 16 ماي 2016 وهو الذي يشكل محور هذه الدراسة.

واعتبار لما سبق ذكره ، سوف نحاول معالجة إشكالية البناء الآيل للسقوط من خلال فصلين وهما :

¹⁷ Ahmed jait : op cit .p2

¹⁸ - تصريح لوزير الاسكان أدلى به للقناة التلفزيونية (مبدي 1 سات) ضمن برنامجها " ملف للنقاش " بتاريخ 12 فبراير 2010 ومنتشر بالموقع الإلكتروني <http://www.marocdroit.com> زيارة الموقع تمت بتاريخ 20 فبراير 2011.

الفصل الأول: التدابير والإجراءات المتعلقة بمعالجة

المباني الآيلة للسقوط

الفصل الثاني: الأجهزة والمؤسسات المتدخلة في

معالجة المباني الآيلة للسقوط

الفصل الأول: التدابير والإجراءات المتعلقة بمعالجة

المباني الآيلة للسقوط

لقد حدد القانون رقم 12/94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري¹⁹ مفهوم المبنى الآيل للسقوط في المادة 2 منه والتي نصت على ما يلي:

"مبنى آيل للسقوط : كل بناية أو منشأة كيفما كان نوعها يمكن لانهارها 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."

ويتضح من خلال هذا التعريف أن المشرع قد اعتمد في

تحديد البناء الآيل للسقوط على معيارين أساسيين وهما:

المعيار الأول: ويتعلق بالآثار المحتملة لانهار البناء أو المنشأة جزئياً أو كلياً ، فكلما كان من الممكن أن يترتب عن

¹⁹ - ظهير شريف رقم 1-16-48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) ، بتنفيذ القانون رقم 12/94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري ، الجريدة الرسمية عدد 5465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016) ، ص 3772.

الانهيار الجزئي أو الكلي لمبنى أو منشأة المس بسلامة شاغليه أو مستغليه أو المارة ، أو كان بإمكان هذا الانهيار إلحاق الضرر بالبنيات المجاورة له ولو لم تكن متصلة به ، جاز تصنيفه في خانة البناء الآيل للسقوط.

المعيار الثاني: ويتعلق بانعدام ضمانات المتانة الضرورية في البناء أو المنشأة ، والذي حدد المشرع لاستنتاجه سببين أساسيين هما:

- ظهور اختلالات بأحد المكونات الأساسية الداخلية أو الخارجية للمبنى أو المنشأة
 - تشييد المبنى أو المنشأة على أرض غير آمنة من التعرض للمخاطر.
- وواضح أنه لتحديد البناء الآيل للسقوط يكفي توفر إحدى المعيارين المذكورين ، ومتى تبث ذلك ، أصبح لزاما على المصالح الادارية المختصة التدخل لمعالجة هذا البناء طبقا للقانون رقم 12/94 الجاري به العمل ، والذي يميز في إطار هذه التدخلات بين الحالات العادية - المبحث الأول - والحالات الاستعجالية - المبحث الثاني-

المبحث الأول: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات

العادية

لقد أفرد القانون رقم 12/94 مجموعة من المقتضيات والتدابير الخاصة بمعالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات العادية التي لا يكون فيها الخطر قد بلغ درجة تهدد سلامة المواطنين وأرواحهم . وأسند لرئيس المجلس الجماعي مجموعة من الاختصاصات التي يمارسها في هذا الإطار – **المطلب الأول** – وخول للمواطن الذي يعتبر نفسه ضحية لقرارات إدارية غير منصفة أن يطعن فيها أمام المحاكم الإدارية – **المطلب الثاني** - كما خص المشرع المباني التابعة للدولة أو إحدى مؤسساتها بأحكام خاصة – **المطلب الثالث** -

المطلب الأول: اختصاص رئيس المجلس الجماعي في

الحالات العادية لمعالجة المباني الآيلة للسقوط

تنص المادة 6 من القانون رقم 12/94 على أن رئيس مجلس الجماعة أو من يفوض له بذلك يتخذ 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
تعدده اللجنة الإقليمية ، يمكن أن يترتب عنه مساس بسلامة
شاغليه أو المارة أو البنايات المجاورة وإن كان غير متصل
بها.

فرئيس المجلس الجماعي يكون ملزما بمجرد توصله
بالخبرة التقنية أو بتقرير اللجنة الإقليمية أو تقرير المراقبين
المنصوص عليهم في المادة 47 من هذا القانون ، والذي يفيد
بكون الانهيار الجزئي أو الكلي للمبنى الآيل للسقوط قد يترتب
عنه مساس بسلامة شاغليه أو المارة أو الجوار ، باتخاذ
قرارات بتدعيم المبنى المذكور أو هدمه حسب ما تقتضيه
الحالة.

وحسب المادة 9 من نفس القانون يبلغ رئيس المجلس

القرار المتخذ في هذا الإطار إلى كل من:

- مالك المبنى ؛
- مستغلي المبنى ؛
- شاغلي المبنى ؛

- وكيل اتحاد الملاك المشتركين إذا كان الأمر يتعلق ببنائية خاضعة لنظام الملكية المشتركة.

ونلاحظ في هذا الإطار أن المشرع قد استعمل عبارة "أو" التي تفيد التخيير ، غير أنه في تقديرنا المتواضع فالتبليغ يجب أن يراعى فيه الترتيب المذكور أعلاه في الحالات الثلاث الأولى ، حيث يجب مخاطبة المالك بالدرجة الأولى ، وفي حالة تعذر ذلك لسبب من الأسباب ، يمكن تبليغ الشخص الذي يشغل المبنى أو يستغله بأي وجه من أوجه الاستغلال. وفي حالة البنائيات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة فالتبليغ بطبيعة الحال يتم لوكيل اتحاد الملاكين ، غير انه إذا تعذر ذلك بسبب عدم تواجد هذا الوكيل مثلا ، فيمكن التبليغ للملاكين فرادى أو المستغلين.

وحسب نفس المادة أيضا فالقرار الذي يتخذه رئيس المجلس في هذا الصدد يجب أن يتضمن ما يلي:

- يعلن أن المبنى آيل للسقوط
- يحدد بدقة العمليات الواجب القيام بها
- يحدد الشخص أو الأشخاص الملزمين بتنفيذ محتويات القرار

- يحدد المدة الزمنية التي يجب خلالها تنفيذ الأشغال المأمور بها

كما يمكن فضلا عن ذلك ، وتبعاً لدرجة خطورة المبنى ، أن يتضمن هذا القرار المنع المؤقت أو النهائي من الولوج للمبنى المذكور مع تحديد أجل لسريان هذا المنع ، وذلك حفاظاً على سلامة الأشخاص وأرواحهم.

أما وسائل التبليغ الواجب اعتمادها لإخبار المعنيين بالأمر بالقرارات التي يتخذها رئيس المجلس الجماعي ، فقد نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 12/94 التي سيتم تفصيل الحديث عنها لاحقاً.

وحيث أن قرارات رئيس المجلس الجماعي قد تتضمن بعض الاجراءات التي تمس بعض الحقوق المعترف بها للأشخاص كالمنع من الولوج للمبنى الذي تم تصنيفه آيلاً للسقوط ، أو هدمه ، أو حتى تدعيمه ، مما يجعل هؤلاء يرفضونها ويقاومون تنفيذها ، فإن المشرع قد أجاز لرئيس مجلس الجماعة بموجب المادة 7 من القانون المذكور أعلاه أن يطلب كتابة من عامل العمالة أو الإقليم المختص تراسياً ،

استخدام القوة العمومية ، عند الاقتضاء ، لضمان التنفيذ الفوري لقراراته وسلامة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة. وهنا يصبح الحديث عن التنفيذ الجبري لقرارات رئيس المجلس الجماعي ، والإدارة لا تلجأ غالباً إلى هذا الإجراء إلا في حالة الاعتراض على تنفيذ القرار ، وعدم وجود وسيلة أخرى لتنفيذه. وهذه الإمكانية لا تكون فعالة إلا في حالة رفض إفراغ المباني الآيلة للسقوط أو عدم السماح للإدارة أو الوكالة بالتدخل لدرء الخطر ، ولا يمكن تصور استعمال القوة العمومية لإجبار الشخص المعني بقرار رئيس المجلس للقيام شخصياً بعمل كالتدعيم أو الترميم مثلاً.

وعليه فبعد اتخاذ القرار من طرف رئيس المجلس الجماعي وتبليغه للشخص المعني به ، فإن موقف هذا الأخير لا يخرج عن إحدى الحالتين:

- الاستجابة لمضمون القرار والعمل على تنفيذه ؛
 - رفض الامتثال لقرار رئيس المجلس ؛
- ففي الحالة الأولى يعمل مالك العقار او من يقوم مقامه بالاستجابة لمضمون القرار الصادر عن رئيس المجلس

الجماعي ، ويمكنه في هذا الاطار أن يقدم تصريحا لهذا الأخير ، داخل الأجل المحدد له في القرار ، يتضمن الإجراءات التي يعترزم اتخاذها سواء بالصيانة أو التدعيم أو الهدم أو الترميم. كما يمكنه القيام بفحص جديد للعقار بواسطة مهندس مختص ، يتضمن تشخيصا مغايرا لوضعية المبنى ، يمكن لرئيس المجلس على ضوءه ، أن يعيد النظر في قراره السابق بقرار معطل ، سواء فيما يتعلق بالتدابير المراد اتخاذها أو بالأجل المحدد لتنفيذها. (المادة 11)

وفي الحالة الثانية يرفض الشخص الذي وجه له قرار رئيس المجلس الجماعي الاستجابة لمضمون هذا القرار ، وتنفيذ الأشغال اللازمة التي أمر بها داخل الاجال المقررة لها ، لتجنب المخاطر التي قد تنجم عن الانهيار الجزئي أو الكلي للمبنى ، وفي هذه الحالة نجد المشرع قد خول للإدارة وللوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الأيالة للسقوط أن تقوم بموجب قرار معطل بتنفيذ الأشغال المطلوبة على نفقة المالك أو اتحاد الملاك المشتركين إذا تعلق الأمر ببنائية خاضعة للملكية المشتركة. (المادة 13)

وإذا حصل التدخل من طرف الإدارة أو الوكالة ، فإن المادة 14 من القانون رقم 12/94 تنص على تحصيل المبالغ التي تم صرفها عوضا عن المالك أو اتحاد الملاك المشتركين الذين امتنعوا عن تنفيذ الأشغال وفقا للقواعد المنصوص عليها في مدونة تحصيل الديون العمومية. وإذا كان المبنى خاضعا لنظام الملكية المشتركة ، يحدد مبلغ التحصيل حسب الحصة التي يملكها كل مالك مشترك.

وحسب نفس المادة فالمبالغ التي يتم تحصيلها تشمل المبالغ الاجمالية لإنجاز الأشغال ، تضاف إليها جميع المصاريف المتعلقة بها والتي تم صرفها ابتداء من تاريخ إخبار الإدارة أو الوكالة بقرار الحلول محل الملاكين الذين امتنعوا عن تنفيذها.

ونفس هذه المقتضيات تقريبا نجدها في التشريع الفرنسي حيث تنص المادة L.511-3 من المدونة العامة للجماعات الترابية على أنه في حالات الاستعجال عندما يتقاعس الأشخاص المعنيين بالأمر عن تنفيذ الأشغال المطلوبة

بموجب قرار رئيس البلدية داخل الأجل المحدد ، فإن هذا الأخير يقوم تلقائياً بتنفيذ المطلوب على نفقة المالكين.

وفي جميع الأحوال فإن الأشخاص المعنيين بقرارات رئيس المجلس الجماعي يمكنهم الطعن فيها أمام القضاء الإداري متى اعتبروا أن هذه القرارات قد شابتها عيوب قانونية أو مسطرية ، أو اتسمت بالشطط في استعمال السلطة.

المطلب الثاني : الطعن في قرار رئيس المجلس الجماعي

أمام القضاء الإداري

لقد خول القانون لرئيس المجلس الجماعي كما سلفت الإشارة إلى ذلك الحق في استعمال وتوظيف سلطته في اتخاذ قرارات ترتب آثاراً قانونية مهمة في مواجهة الغير ، وتتوفر على قوة ملزمة في حق من صدرت في مواجهته.

غير أن المشرع وإن خول هذا الحق لرئيس المجلس الجماعي بصفته سلطة إدارية فإنه لم يطلق يده في ذلك ، ولم يجعل أعماله سيفاً مسلطاً على رقاب المواطنين ، بل خول لكل مواطن يرى أنه كان ضحية لقرار إداري يتسم بعيب الشطط في استعمال السلطة ، أو إحدى العيوب الأخرى

المؤثرة في صحته ، أن يلجأ إلى القضاء الإداري ، حيث يمثل هذا النوع من القرارات مجالا خصبا لتدخل القضاء الاداري الذي يبسط رقابته على أعمال الإدارة ويخضعها للمشروعية فنكون في الغالب عرضة للإلغاء أو الإيقاف. لأن القرارات الإدارية في نهاية المطاف تبقى مجرد وسيلة لتطبيق القانون ، ورقابة القضاء على أعمال الإدارة تعد أهم وأجدى صور الرقابة والأكثر ضماناً لحقوق الأفراد وحررياتهم لما تتميز به الرقابة القضائية من استقلال وما تتمتع به أحكام القضاء من قوة وحجية تلزم الجميع بتنفيذها و احترامها.

أما أسباب الطعن للإلغاء لتجاوز السلطة فهي كما تستفاد من المادة 20 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية تتجلى فيما يلي:

- عدم الإختصاص: ويتجلى في صدور القرار من جهة غير مختصة ؛
- عيب الشكل: كأن يصدر القرار مثلا دون استشارة هيئة أوجب القانون استشارتها ؛
- مخالفة القانون : كأن يتضمن القرار مخالفة لنص صريح ؛

- الانحراف في السلطة : كأن يصدر القرار لغاية غير المصلحة العامة لتحقيق أغراض حزبية أو شخصية مثلا ؛
- انعدام التعليل : ويتحقق إذا لم يبرز القرار مبررات ودواعي اتخاذه من الناحيتين الواقعية والقانونية.

وفي هذا الاطار نجد المشرع قد نص في المادة 13 من القانون رقم 12/94 على حق الشخص المعني بقرار رئيس مجلس الجماعة في أن يطعن في هذا القرار أمام رئيس المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها المبنى بصفته قاضيا للأمر المستعجلة داخل أجل عشرة أيام. ويبت رئيس المحكمة في هذا الطلب داخل أجل ثلاثة أيام ، ويوقف تنفيذ قرار رئيس مجلس الجماعة إلى حين البث في الأمر.

وهذه المادة تعطي الاختصاص في الطعن لرئيس المحكمة الإدارية بصفته قاضيا للأمر المستعجلة ، مما يطرح تساؤلا عريضا حول غاية المشرع من ذلك ؟ فإذا كان الشخص المعني بقرار رئيس مجلس الجماعة يعتبر أن هذا الأخير يشكل إجحافا في حقه فما الغاية من الزامه بإحالة طعنه أمام

القضاء الاستعجالي؟ وماذا يمكن لهذا الأخير أن يقضي به لفائدته؟

إن القضاء الاستعجالي في المغرب تحكمه مقتضيات المواد من 148 إلى 154 من قانون المسطرة المدنية ، وهو كما يدل عليه اسمه يختص بالقضايا ذات الطابع الاستعجالي التي لا يمكن نظرا لصبغتها الاستعجالية أن تعرض على القضاء العادي الذي بحكم طبيعته يعرف نوعا من التأخر في البث في القضايا المعروضة عليه. لكن انعقاد الاختصاص للقضاء الاستعجالي مقرون حسب ما يستشف من الفصلين 149 و 152 من قانون المسطرة المدنية بتوفر شرطين أساسيين هما: " عنصر الاستعجال ، وعدم المساس بالحق أو الجوهر " لذلك تأتي التدابير المتخذة في هذا الإطار ذات طابع وقتي تنقضي بصدور حكم بات في الموضوع.

والمقصود بالاستعجال الحالة التي يكون فيها الحق معرضا للخطر المحقق ، بحيث يكون كل تأخير في اتخاذ إجراء وقائي عاجل يعرضه لخطر يصعب تداركه بعد ذلك. فهو إذن الضرورة الملجئة لوضع حل مؤقت للنزاع دون أن

يتغير المركز القانوني للخصوم ، لا رغبة المتقاضين في البث في قضاياهم بالسرعة التي يرغبون فيها والحصول على حكم سريع. أما عدم المساس بأصل الحق فالمقصود به أن قاضي المستعجلات يخرج عن اختصاصه النظر في السبب القانوني الذي يحدد حقوق والتزامات الأطراف ، كما يخرج عن اختصاصه تقييم الحجج والوثائق المقدمة إليه من حيث الصحة والبطلان ، وكذا اتخاذ إجراءات التحقيق الهادفة إلى إثبات حق أحد الأطراف. وإذا تبين له أن طلبات المدعي ترمي إلى المساس بالموضوع أصدر أمره بعدم الاختصاص لا برفض الطلب ، لأن الرفض يقتضي عدم أحقية المدعي في دعواه ، وهو الأمر الذي لا يستنتج إلا من خلال دراسة وفحص المستندات والحجج ، وهو ما لا يستوعبه اختصاص قاضي المستعجلات.²⁰

وبما أن الأوامر الاستعجالية لا تثبت في أصل الحق بل تقضي بإجراءات وقتية ، فإنها لا تحوز إلا حجية مؤقتة تزول

20 - راجع في هذا الشأن أستاذنا عبد الحميد أخريف: محاضرات في القانون القضائي الخاص " دراسة في ضوء قانون القضاء المدني والتجاري لتهيء الاجازة في القانون الخاص ومباريات التأهيل المهنية ، طبعة 2002 ص 91 وما بعدها.

بزوال أسبابها. ويسقط الإجراء المأمور به في الأمر الاستعجالي بمجرد صدور حكم باث في الموضوع.

وفي ضوء ما سبق لنا أن نستنتج أن المشرع لا يقصد من خلال المادة 12 المذكورة أعلاه سوى التوجه إلى رئيس المحكمة الإدارية بصفته قاضيا للمستعجلات للمطالبة بإيقاف تنفيذ القرار الإداري الصادر عن رئيس المجلس بشكل مؤقت إلى حين رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة. وعلى الشخص الذي يرغب في الطعن أن يبادر أولا إلى تقديم دعوى الطعن بالإلغاء ، ليقوم باستغلال مراجعها في الطلب الذي سيقدمه لرئيس المحكمة الإدارية لطلب إيقاف التنفيذ ، لأنه لا يمكننا في هذا الإطار تصور رفع دعوى إيقاف التنفيذ لوحدها دون دعوى الإلغاء.

المطلب الثالث: حالة المباني التابعة للدولة أو للجماعات الترابية أو للمؤسسات العمومية

لقد استثنى المشرع من الأحكام الخاصة بمعالجة المباني الأيلة للسقوط ، المباني التي تعود ملكيتها للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية وذلك بموجب المادة 16 من

القانون رقم 12/94. حيث ألقى على عاتق الإدارات المعنية مسؤولية تجديدها وصيانتها وإعادة تأهيلها بما يضمن سلامتها ومتانتها ونظافتها.

ويكفي رئيس مجلس الجماعة التي يوجد في دائرة نفوذها الترابي المبنى الإداري الآيل للسقوط أو المهمل أو المهجور ، أن يقوم بإخبار الجهة الإدارية التي يوجد تحت مسؤوليتها المبنى المذكور ، وذلك عن طريق عامل العمالة أو الإقليم.

وبناء عليه يتعين على الإدارة المعنية أن تبادر إلى القيام بالأشغال المتطلبة لتدعيم ، ترميم أو هدم المبنى الآيل للسقوط حسب ما توصي به التقارير المعدة في هذا الشأن من طرف المصالح المختصة. وإزالة المخاطر التي تهدد الأرواح وسلامة الأشخاص سواء كانوا من شاغلي المبنى أو جواره أو المارة.

غير أنه قد يحدث أن تتباطأ الإدارة أحيانا في التدخل للقيام بالأشغال اللازمة لإزالة الخطر ، نتيجة لما هو معلوم من بعض الإكراهات التي قد تواجه هذه العملية والتي ترجع لغياب اعتمادات بالميزانية تسمح بالتدخل وفقا لما هو مطلوب

في الوقت المناسب ، أو لطول وتعقيد الإجراءات المسطرية للتدخل وما تتطلبه من إبرام الصفقات أو إجراء طلبات العروض. وأحيانا أخرى يكون التأخير له علاقة بتمركز القرار كما هو الشأن لدى المصالح الخارجية لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية التي تملك عقارات جد مهمة في مختلف أنحاء المدن العتيقة بالمغرب ولا تملك سلطة اتخاذ القرار في بعض الاجراءات المتعلقة بالإصلاح أو الهدم دون الرجوع للإدارة المركزية.

في ظل هذا الوضع وأمام عدم استجابة الجهة الإدارية التي يوجد تحت مسؤوليتها المبنى الإداري الآيل للسقوط لطلب رئيس المجلس ، وبغض النظر عن المبررات التي تسوغها هذه الجهة لتبرير تأخرها في التدخل أو رفضه ، فإن المادة 16 المذكورة أعلاه منحت الإدارة أو الوكالة الحق في اتخاذ كافة التدابير اللازمة للقيام بالأشغال المطلوبة على نفقة الجهة الإدارية التي يوجد المبنى الآيل للسقوط تحت مسؤوليتها.

وهذا الموقف هو أمر محمود وله ما يبرره طالما أن الأمر يتعلق بوجود خطر حال ومحدق يهدد أرواح وسلامة

المواطنين، ونسجل أنه يكرس لممارسة عملية حيث سبق لوكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس أن تدخلت خلال سنة 2015 قبل صدور هذا القانون لهدم البناية الشاسعة المكونة من سفلي وطابق أول المسماة دار ابريشة الواقعة بمدينة فاس العتيقة وهي تابعة لنظارة الأحباس وكانت تقيم بها 38 أسرة ، حيث منحت الوكالة للأسر المعنية مبلغ مالي مهم بلغ 684 ألف درهم بمعدل 18 ألف درهم لكل أسرة واحدة وذلك لمساعدتهم في البحث عن سكن بديل قصد الإيواء، وعملت على هدم هذه البناية بعد إفراغها نظرا لما كانت تشكله من مخاطر على الأسر القاطنة بها والمجاورة لها ، حيث كانت جل التقارير الواردة تؤكد امكانية انهيارها في كل لحظة. في حين رفضت نظارة الأحباس التدخل قصد إفراغها وهدمها معللة قرارها بعدم توفرها على الاعتمادات اللازمة لذلك. فكان تدخل الوكالة هو السبيل الأنجع لإنقاذ حوالي 150 شخص كانوا يقطنون البناية المذكورة ، معتبرة أن الأمر يتعلق بحالة استعجال لا تحتمل التأخر في اتخاذ القرار.

المبحث الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط في حالات الاستعجال

الاستعجال هو الخطر الحقيقي المحقق بالشئ المطلوب المحافظة عليه والذي يلزم درؤه عنه بسرعة لا تكون عادة في الإجراءات العادية ويتوافر في كل حالة إذا قصد من الإجراء المستعجل فيها منع ضرر مؤكد لا يمكن تعويضه إذا حدث ، وتنشأ حالة الاستعجال من واقع الشئ المطلوب المحافظة عليه ، والظروف المحيطة به.

ونظرا لخطورة حالة الاستعجال ، ولما تتطلبه من تدخل فوري واني قبل فوات الأوان نجدها حاضرة في تدخلات مختلف القطاعات نذكر منها على سبيل المثال الإدارة ، الطب والقضاء ... ، والاستعجال لا وقت له فالطبيب مداوم يشتغل ليلا ونهارا ، وقاضي المستعجلات يمكنه إصدار أوامره أيام نهاية الأسبوع والعطل ، وكذا ممثلي الإدارة فهم ملزمون بالتدخل كلما استدعت حالة الاستعجال ذلك.

وبما أننا بصدد الحديث عن قانون يتعلق بمعالجة المباني الآيلة للسقوط ، ونظرا لكون المغرب قد عاش تجارب

مأساوية نتيجة انهيار مجموعة من المباني التي كانت كلفتها جد ثقيلة اقتصاديا واجتماعيا ، فقد كان من البديهي أن يتضمن هذا القانون مقتضيات خاصة بمعالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية. فما هي إذن هذه المقتضيات ؟ وما مدى نجاعتها في الاستجابة للإكراهات والمخاطر الاستعجالية التي يطرحها البناء الآيل للسقوط بدون سابق إشعار؟.

المطلب الأول : دور رئيس المجلس الجماعي في معالجة

المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية

تنص المادة 17 من القانون رقم 12/94 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 القانون ، 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 الخطر.

وواضح من خلال هذا النص أن رئيس المجلس الجماعي المختص ترابيا ، يكون ملزما ، بعد توصله بتقرير من الجهات

المختصة المذكورة أعلاه يفيد بوجود خطر حال ناتج عن المبنى الأيل للسقوط ، من شأنه أن يهدد سلامة شاغلي هذا المبنى أو جواره أو المارة بقربه ، أن يأمر باتخاذ الإجراءات الاستعجالية التي يراها مفيدة لتفادي المخاطر.

ويضيف النص بعض النماذج من القرارات التي يمكن

لرئيس المجلس أن يصدرها في هذا الإطار فيما يلي:

- إعلام وتحسيس الملاكين والقاطنين والمارة حول المخاطر المحتملة المتعلقة بالمباني الأيلة 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 ؛
- 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 ؛

وكما سلفت الإشارة إلى ذلك فهذه تبقى اختيارات من بين أخرى مطروحة أمام رئيس المجلس الجماعي الذي عليه أن يختار من بينها ، أو يتخذ غيرها ، هاجسه في ذلك هو الفعالية والسرعة في درء المخاطر المحدقة بأرواح المواطنين وممتلكاتهم ، ولا يلزمه الترتيب الذي وردت به في النص القانوني.

غير أن المسألة المتعلقة بإعلام وتحسيس المالكين والقاطنين والمارة حول المخاطر التي باتت تشكلها عليهم البناية الأيالة للسقوط تبدو في نظرنا إجراءً لا مناص منه يجب اتخاذه قبل كل إجراء آخر ليكون المواطنين الذين من الممكن أن يلحقهم الخطر من جراء انهيار المبنى على علم بالوضعية وأن يتخذوا من جانبهم الإجراءات الضرورية لتفادي الخطر. ثم بعد ذلك يمكن اتخاذ الإجراء الأكثر فعالية لتجنب المخاطر. ومن بين الإجراءات الممكن اتخاذها من طرف رئيس المجلس الجماعي نجد إمكانية الأمر بإخلاء المبنى أو المنشأة من ساكنيها ومستعمليها والمنع من استعمالها ، والذي قد يكون بطبيعة الحال كلياً أو جزئياً ، نهائياً أو مؤقتاً ، حسب درجة

خطورة المبنى ، وما إذا كان الخطر يهم كافة مكونات المبنى أو فقط بعضاً من أجزائه ، وما إذا كان أيضا المبنى قابلاً للإصلاح من عدمه. فكلها معطيات يجب على الجهات المختصة في إعداد التقارير المتعلقة بوضعية المباني الآيلة للسقوط أن تبرزها بشكل واضح وجلي حتى يستطيع رئيس المجلس الجماعي الاستناد عليها في القرار الذي سيتخذه ، سيما وأن القرارات التي يتخذها رئيس المجلس الجماعي في نطاق المادة 17 من هذا القانون قد حصنها المشرع من الطعن أمام السلطة القضائية.

فإذا كان الأصل هو خضوع القرارات الإدارية للرقابة القضائية إلغاء وتعويضاً تأكيداً لمبدأ الشرعية، فإن مستلزمات المصلحة العامة قد تقتضي أحيانا التخفيف من صرامة هذا المبدأ فتسمح بموازنة مبدأ المشروعية من خلال نظرية السلطة التقديرية والظروف الاستثنائية. تلك الظروف التي تجعل طائفة من القرارات يتم إخراجها من مجال التغطية القضائية بصفة كلية وتحصينها بتتصيص صريح من المشرع.

ومن التنصيصات الصريحة للمشرع على عدم جواز الطعن في القرارات الإدارية ، نجد المادة 18 من القانون رقم 12/94 التي نصت على أنه " لا يجوز أن يكون القرار المشار إليه في المادة 17 أعلاه ، محل أي طعن يمكن أن يترتب عنه وقف تنفيذ مقتضيات هذا القرار".

ولعل موقف المشرع في هذا الصدد له ما يبرره ، حيث أن حالة الاستعجال المتمثلة في المخاطر المحدقة بالأرواح والممتلكات ، لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تسمح باستعمال الطعن في القرار ، وتأخير تنفيذه مع ما قد يترتب عن ذلك من مآسي ذات كلفة اجتماعية ثقيلة. لذا يمكن القول بأن المشرع كان موفقا في هذا الموقف لأنه قام بتغليب المصلحة العامة والسلامة على المصلحة الفردية.

وهذا النهج ينسجم مع مقتضيات القانون الفرنسي الذي يجيز لرئيس البلدية التدخل في حالة الاستعجال للقيام بإصلاح أو هدم الأبنية الآيلة للسقوط التي تشكل خطرا على سلامة المواطنين في إطار ممارسته للشرطة الإدارية العامة.²¹ وهو

²¹ - L 2212 – 2 Code General des collectivités territoriales

الأمر الذي يزيكه أيضا الاجتهاد القضائي الفرنسي الذي أجاز عند وجود حالة الاستعجال لرئيس البلدية مهما كان سبب الخطر ، أن يستعمل السلطات التي تخولها له الشرطة الادارية العامة ولا سيما إصدار أمر بتنفيذ إجراءات السلامة التي تعتبر ضرورية وملائمة. ويمكنه كذلك اتخاذ إجراءات تمنع بشكل كلي ونهائي شاغلي المبنى من استعماله ، وأن يمنع بشكل نهائي ودون تحديد الوقت أي استغلال للمبنى.²²

وفي جميع الأحوال فالقرارات التي يصدرها رئيس المجلس الجماعي والتي تقضي بإفراغ المباني الآيلة للسقوط قصد إصلاحها أو هدمها تثير مجموعة من المشاكل التي لها علاقة بإيواء الأسر المعنية بالإفراغ ، وهو الأمر الذي أناطه المشرع بالسلطة المحلية.

المطلب الثاني : دور السلطة المحلية والوكالة في

معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية

نصت المادة 19 من القانون رقم 12/94 على أنه إذا تعذر على شاغلي المبنى الآيل للسقوط موضوع الأمر بالإخلاء أو

²² - CAA de Versailles , n° 11 VE 04062 , 18 octobre 2012.

عدم الاستعمال المؤقت أو النهائي لهذا المبنى ، ولوج سكن لائق اعتمادا على إمكانياتهم الذاتية ، تتخذ السلطة الإدارية المحلية المختصة الإجراءات الضرورية لإيوائهم مؤقتا بتنسيق مع الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط. ويراعى في عملية الإيواء الشروط الصحية والبيئية الضرورية.

ويستخلص من هذه المادة أن السلطة الإدارية المحلية تصبح ملزمة باتخاذ الاجراءات الضرورية لإيواء الأشخاص القاطنين بالمبنى موضوع الاخلاء أو عدم الاستعمال طبقا للضوابط التالية:

- أن يتعلق الأمر بمبنى آيل للسقوط ؛
- أن يُتخذ في حق شاغلي هذا المبنى قراراً بإخلائه أو عدم استعماله المؤقت أو النهائي ؛
- أن يتعذر على شاغلي هذا المبنى الولوج لسكن لائق اعتمادا على إمكانياتهم الذاتية ؛
- أن يكون الإيواء الذي تقوم به السلطة المحلية يكتسي طابعا مؤقتا ؛

- أن هذا الإيواء يتم بتنسيق بين السلطة المحلية المختصة والوكالة ؛

- أن تحترم في عملية الإيواء المؤقت جميع الشروط الصحية والبيئية الضرورية.

إن هذه المادة تثير إشكالات كبرى تضاهي تلك التي تثيرها عملية الإصلاح نفسها ، فإفراغ المباني الآيلة للسقوط من شاغليها يشكل تحدياً كبيراً للسلطات المحلية ، لأنها لا تتعامل فقط مع هشاشة البناء ، وإنما أيضاً مع هشاشة الوضع الاجتماعي لشاغلي الدور الآيلة للسقوط.

فحسب تجربتنا في التعامل الميداني مع هذا النوع من المشاكل بمدينة فاس العتيقة ، يمكن القول أن جل المواطنين يرفضون إفراغ المساكن الآيلة للسقوط ، الصادرة في شأنها أوامر بالإفراغ ، فهم يفضلون التعايش مع الموت ، ويستعملون أرواحهم كورقة ضغط على الدولة للاستفادة من سكن بديل مجاني. فهم لا يرغبون في الإيواء المؤقت ولا يقبلون بشروطه بقدر ما يطالبون بسكن دائم بديل لسكنهم المهدد بالانهيار.

فهناك قرارات بالإفراغ صدرت في حق قاطني العشرات من المباني الآيلة للسقوط الصادر في شأنها قرار بالهدم بمدينة فاس العتيقة ولم تجد طريقها للتنفيذ رغم مرور أزيد من عشر سنوات. وذلك بسبب رفض أصحابها لجميع المقاربات التي توفرها الدولة ، والتي من بينها الحصول على مبلغ 18 ألف درهم لكل أسرة كإعانة توفرها وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس لمساعدتها على إيجاد سكن بديل ، الاستفادة من السكن المنخفض التكلفة المدعم من طرف الدولة المحدد ثمن بيعه في 140 ألف درهم ، والذي يمكن أن يصل ثمنه إلى 80 ألف درهم بعد احتساب الدعم الذي يمكن أن يحصل عليه المستفيد من طرف وكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس (18 ألف درهم) ووزارة السكنى وسياسة المدينة (40 ألف درهم). غير أنه رغم ذلك تبقى المجانية هي شعار غالبية الأسر التي لا تنخرط بشكل فعال في برامج الدولة وتساهم بدورها في تعقيد إشكالية معالجة الدور الآيلة للسقوط.

أما الشرط المتعلق بتوفير السكن للأسر التي تعذر عليها ولوج سكن لائق اعتمادا على إمكانياتها الذاتية ، فهو أمر لا أهمية

له مادام الواقع يشهد على أن جل الأسر المعنية بالسكن الآيل للسقوط تعيش تحت عتبة الفقر ، وأن غالبيتها تدعي عدم توفرها على الامكانيات الذاتية التي تؤهلها للحصول على سكن لائق رغبة منها في الاستفادة من الدولة ، ولا سبيل للإدارة لكي تثبت عكس هذه الادعاءات. مما يجعل الأسر المعنية بالإفراغ كلها معنية بالإيواء.

وأخيرا يثار التساؤل حول مسألة الايواء المؤقت ونية المشرع من ورائها ؟ فهل يتم مثلا الايواء ببعض المؤسسات العمومية أو مراكز الاصطيف أو بعض مؤسسات الاعمال الاجتماعية ؟ أو هل يمكن استعمال بعض المساكن التي قد تمتلكها الدولة أو الجماعات الترابية لهذه الغاية أو غيرها ؟

إن مسألة الإيواء المؤقت التي عهد بها للسلطة الادارية المحلية هي مقارنة فائسلة لحل المشكل ، فبصرف النظر عن المشاكل التي يواجهها رجال السلطة المحلية أثناء إفراغ المباني الآيلة للسقوط يطرح بإلحاح التساؤل حول الامكانيات الموضوعة رهن إشارتهم لتنفيذ هذا المقتضى ؟

إن سير المغرب في طريق تعزيز المكتسبات الديمقراطية جعله ينزع مجموعة من الاختصاصات التي كانت منوطة برجال السلطة لفائدة رؤساء المجالس المنتخبة ، بدءا بالتغييرات المتتالية التي طالت الميثاق الجماعي وانتهاء بالمستجدات التي حملها مشروع تطبيق الجهوية الموسعة حيث لم تبقى بين يدي رجال السلطة أية ميزانية يمكن استعمال بنودها في هذا الإطار أو ذلك. ليبقى المعول عليه في هذا السياق هو الوكالة الوطنية للتجديد الحضري التي أوردتها المشرع في هذا الإطار على سبيل التنسيق ، وكان حري به أن يعهد بهذه المهمة للوكالة بتنسيق مع السلطة المحلية لأن الذي يملك الامكانيات هو الوكالة ويبقى دور رجال السلطة هو التنسيق لا العكس.

أما قضية الطابع الوقتي للإيواء التي نص عليها المشرع ، فسرعان ما تتحول إلى إيواء دائم بمجرد حصولها ، ولا سيما في حالات الهدم أو الحالات التي تتعثر فيها أشغال الترميم والإصلاح ، فبانتهاء الأجل المحددة للإيواء يجد رجال السلطة المحلية أنفسهم يواجهون رفض الأسر المعنية

الاستجابة لمسألة الإفراغ لنفس الأسباب التي تم إيواؤهم من أجلها في البداية. ونورد هنا على سبيل المثال حالة أسرتين تعرض المبنى الذي كان يأويهما للانهيـار ، فتم إيواؤهما من طرف السلطة المحلية بقاعة معدة للصلاة بالمركب الاجتماعي المتعدد الاختصاص بباب الخوخة بفاس حيث كان يتوقع أن يستمر الإيواء لبضعة أيام ، غير أن هذا الإيواء تحول إلى إقامة شبه دائمة ورفضت الأسرتين إفراغ القاعة المذكورة واستمرت إقامتهما بها لمدة ثلاث سنوات ولم يغادرا إلا بعد حصولهما على دعم مالي من الدولة ممثلة في وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس.

إن في ضوء ما سبق ذكره يجب أن يكون توجه الدولة في تطبيق هذا المقتضى الخاص بالإيواء المؤقت للأسر التي خضعت للإفراغ محكوما بتخصيص مبالغ مالية محددة ، تسلم مباشرة للأسر المعنية على شكل مساعدة لتدبير أمورها عوض إيوائها والدخول في سلسلة لا متناهية من الإشكالات. وهذا هو المنهج الذي اهدت إليه وكالة التنمية ورد الاعتبار

لمدينة فاس أخيرا بعد تجريبها لعدد من الوسائل الأخرى التي لم تجدي نفعا.

وللإشارة فإن القانون الفرنسي قد جعل مسألة إيواء قاطني المباني الأيلة للسقوط على عاتق الملاكين ، وفي حالة تعذر ذلك فلرئيس البلدية أن يتخذ الإجراءات الضرورية لإيوائهم أو إعادة إسكانهم ، على أن يعود على المالكين لاسترجاع مصاريف هذا الإيواء. وفي حالة عوزهم يتم اللجوء لمسطرة استخلاص الديون العمومية.²³ ويمكن أيضا للملاك منح تعويض لشاغلي المبنى يساوي مبلغ ثلاثة أشهر حسب آخر سومة كرائية وذلك لمساعدتهم على الاستقرار في سكن آخر.²⁴

وهذا التوجه يجعلنا نطرح التساؤل عن امكانية تحميل هذا الالتزام للملاكين ، على غرار باقي المسؤوليات الأخرى التي وضعها القانون على عاتقهم.

²³ - article L.521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation .

²⁴ - article L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation .

المبحث الثالث : مسؤولية الملاك في معالجة المباني الآيلة للسقوط والأضرار الناجمة عنها

لقد أوجب القانون على مالكي المباني الآيلة للسقوط مسؤولية صيانتها وتجديدها ، ورتب عن الاخلال بهذا الواجب قيام المسؤولية الجنائية عن الأفعال التي قد تكتسي صبغة جنائية نتيجة الإهمال وعدم التبصر والاحتياط – **المطلب الثالث** – وكذلك المسؤولية المدنية عن الأضرار التي يتسبب فيها انهيار المباني وفقا لشروط معينة – **المطلب الثاني** – وهذا يقتضي إحاطة المالكين علما بالوضعية التي يوجد عليها العقار ، وبالقرارات المتخذة من طرف الإدارة في شأنها وهو ما يصطلح عليه بتبليغ القرارات – **المطلب الأول** -

المطلب الأول : تبليغ قرارات رئيس المجلس إلى المالكين ومن في حكمهم

يكتسي التبليغ أهمية كبرى نظرا لما يترتب عنه من آثار تتعلق بنفاذ القرارات الإدارية ، فإذا كان الأصل أن تكون هذه القرارات نافذة من تاريخ صدورها من السلطة الإدارية المختصة قانوناً بإصدارها ، فإنها لا تسري في حق الأفراد

المخاطبين بها إلا إذا علموا بها عن طريق إحدى الوسائل المقررة قانوناً . وينتج عن ذلك وجود تاريخين مختلفين لتنفيذ القرارات الإدارية هما تاريخ صدور القرار والذي يعتبر تاريخ نفاذه في مواجهة الإدارة ، وتاريخ العلم به من طرف الأفراد المعنيين به وهو التاريخ الذي يمكن فيه مواجهتهم بمحتواه. لذلك تحرص الإدارة على تبليغ المعنيين بقراراتها طبقاً للوسائل القانونية المعتمدة والتي يعتبر التبليغ والنشر إحدى أهم مظهراتها.

فالتبليغ يقصد به تبليغ القرار الإداري إلى المخاطب به بالذات ، والأصل أن يتم التبليغ بكافة الوسائل المعروفة والتي من خلالها يمكن أن يتحقق علم صاحب الشأن بالقرار ، كتسليمه القرار مباشرة أو بالبريد أو عن طريق محضر ، أو لصقه في المكان المخصص للإعلان.

والتبليغ هو الوسيلة الواجبة لتبليغ القرارات الفردية الصادرة بصدد فرد معين بالذات أو أفراداً معينين بذواتهم أو بخصوص حالة أو حالات معينة ، كما هو الحال بالنسبة للقرارات التي

يتخذها رئيس المجلس الجماعي في إطار ممارسته للاختصاصات المنوطة به بموجب القانون رقم 12/94.

وإلى جانب التبليغ نجد النشر وهو الطريقة التي يتم من خلالها علم أصحاب الشأن بالنسبة للقرارات الإدارية التنظيمية أو اللائحية ، وعادة ما تتضمن القرارات التنظيمية قواعد عامة مجردة تنطبق على عدد غير محدد من الحالات أو الأفراد ، مما يتطلب علم الكافة به من خلال نشره. ويتم النشر عادة في الجريدة الرسمية إلا إذا نص القانون على وسيلة أخرى للنشر فيجب على الإدارة اتباع تلك الوسيلة ، كأن يتم في الصحف اليومية أو عن طريق لصق القرار في أماكن عامة في المدينة. وحتى يؤدي النشر مهمته يجب أن يكشف عن مضمون القرار بحيث يعلمه الأفراد علماً تاماً وإذا كانت الإدارة قد نشرت ملخص القرار فيجب أن يكون هذا الملخص يغني عن نشره كله فيحتوي على عناصر القرار الإداري كافة ، حتى يتسنى لأصحاب الشأن تحديد موقفهم من القرار.

والنشر يعتبر بدوره من وسائل التبليغ التي نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 12/94 وذلك في حالة عدم تحديد هوية

الأشخاص المعنيين بالتبليغ وهم مالكي المبنى الآيل للسقوط أو مستغليه أو شاغليه. وكذا في حالة عدم التعرف على عنوان إقامتهم ، حيث يقوم رئيس مجلس الجماعة بتبليغهم بالقرارات المتخذة عن طريق النشر بجريدتين وطنيتين مأذون لهما بتلقي الإعلانات القانونية في تاريخين تفصل بينهما فترة تتراوح ما بين 5 إلى 10 أيام.

وإلى جانب التبليغ والنشر نصت المادة 20 المذكورة أعلاه أيضا على وسائل أخرى للتبليغ وهي:

- التبليغ عن طريق وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية التابع موقع المبنى المعني لدائرة نفوذها ، حيث يمكن في حالة تعذر التبليغ بالطرق العادية توجيه نسخة من قرار رئيس المجلس مرفوقة بطلب للتبليغ إلى وكيل الملك المختص ترايبيا ، والذي يسهر على التبليغ من خلال الأجهزة الأمنية الموضوعة تحت سلطته.
- التعليق بمقر الجماعة والمقاطعة التي يوجد بدائرتها الترابية المبنى المعني ، حيث يسهر رئيس مجلس الجماعة في هذه

الحالة على تعليق نسخة من القرار بالسبورة الخاصة بتعليق الإعلانات ، ليتأتى لعموم المرتفقين الإطلاع عليه .

- تعليقه القرار على واجهة المبنى المعني وعلى حدود المنطقة المعلنة آيلة للسقوط ، وهذه الوسيلة الغاية منها إتاحة العلم بمضمون القرار للجوار وسكان الحي ومن خلالهم قد يتاح العلم لمالك العقار .

وإلى جانب الاختيارات المذكورة أعلاه والتي منحها المشرع لرئيس مجلس الجماعة لتبليغ قراراته إلى من يهمهم الأمر ، فقد خوله أيضا الصلاحية في استعمال كل وسيلة أخرى من وسائل الإشهار الملائمة ، وله تبعاً لذلك أن يطلب بث إعلانات عبر قنوات الإذاعة والتلفزيون ، أو أن ينشر القرارات المذكورة بالموقع الإلكتروني الرسمي للجماعة أو صفحة التواصل الاجتماعي الخاصة بها ، أو في بعض المواقع الإلكترونية التي تعرف متابعة مهمة من طرف المواطنين ، إلى غير ذلك من الوسائل التي من شأنها أن تفي بالغرض المطلوب .

وخلاصة القول أنه إذا كانت إجراءات التبليغ تشكل عائقا أمام نفاذ مجموعة من القرارات الإدارية في مواجهة الأشخاص المعنيين بها ، فإنه من حسنات المشرع في القانون رقم 12/94 أنه أورد مساطر خاصة للتبليغ تتميز بالبساطة ، الفعالية والسرعة ، من شأنها تجاوز إشكالات التبليغ ، وهو أمر يتماشى مع الأهداف النبيلة لهذا القانون والرامية إلى حماية الأرواح والممتلكات.

المطلب الثاني: المسؤولية المدنية للملاكين ومن في حكمهم عن صيانة المباني الآيلة للسقوط والأضرار الناجمة عنها

عالج المشرع المغربي مسؤولية مالك البناء عن الأضرار الناجمة عن تدمره في المادتين 89 و 90 من قانون الالتزامات والعقود. كما أكد هذه المسؤولية في المادتين 3 و 4 من القانون رقم 12/94 ، وأضاف إليها المسؤولية عن صيانة المباني. وحسب الفصل 89 من قانون الالتزامات والعقود فإنه يسأل مالك البناء عن الضرر الذي يحدثه انهياره أو تدمره الجزئي ، إذا وقع هذا أو ذلك بسبب القدم أو عدم الصيانة أو

عيب في البناء. ويطبق نفس الحكم في حالة السقوط أو التهدم الجزئي لما يعتبر جزءا 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.

وحسب مقتضيات هذا الفصل ، فإن تفصيل الحديث عنه ، يقتضي أولا تحديد أساس المسؤولية – الفقرة الأولى – ثم الشخص الذي تترتب عنه هذه المسؤولية – الفقرة الثانية – والشروط الضرورية لتحقيقها – الفقرة الثالثة – وأخيرا جواز المطالبة بصيانة البناء لمنع تدمره – الفقرة الرابعة –²⁵

الفقرة الأولى : أساس مسؤولية مالكي المباني الآيلة

للسقوط

25 - مأمون الكزبري: " نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي " ، الجزء الأول ، مصادر الالتزامات ، ص 496.

لقد حاول جانب من الفقه تأسيس مسؤولية مالك البناء الآيل للسقوط عن الأضرار التي يتسبب فيها للغير على فكرة تحمل التبعة ، فإذا كان مالك البناء هو الذي يستفيد منه ، فعليه بالمقابل تحمل الضرر الذي ينجم عن تهممه إعمالاً لقاعدة الغنم بالغرم.

ولكن تم انتقاد هذه النظرية والرد عليها بكونها تتناقض مع التزام المضرور في إقامة الدليل على أن تهدم البناء وقع بسبب القدم أو عدم الصيانة أو عيب في البناء ، أي على أن التهدم كان بسبب الإهمال في صيانة البناء أو في تجديده أو في إصلاحه. يضاف إلى ذلك أن المسؤولية قد تلزم غير المنتفع بالبناء كما لو عهد المالك إلى شخص آخر برعاية البناء حيث تنتقل المسؤولية في هذه الحالة من مالك البناء إلى المكلف برعايته. لذلك أصبح الرأي السائد لدى الفقهاء هو أن مسؤولية مالك البناء تقوم على الخطأ المفترض في جانبه وهو الإهمال في مراقبة البناء كي لا ينهار أو يتهدم.

وقد حصل شبه اتفاق بين الفقهاء على أن قرينة الخطأ المفترض تعتبر من القرائن القاطعة التي لا يمكن دحضها ،

بحيث لا يمكن لمالك البناء أن يدفع مسؤوليته بإقامة الدليل على أنه لم يرتكب أي خطأ. ولكن يمكنه دفع هذه المسؤولية إذا أثبت أن الضرر الذي أصاب المضرور يرجع لخطأ المضرور نفسه أو لقوة القاهرة ، كأن يكون هذا الأخير قد دخل البناء رغم علامات التشوير التي وضعها المالك بمدخل المبنى والتي تشير إلى خطر انهيار البناء وتمنع الأشخاص من ولوجه. ويسري هذا الحكم على شاغلي المبنى الأيل للسقوط الذي يصدر قرارا بإفراغه من طرف رئيس المجلس الجماعي فيتم تبليغه لشاغلي هذا المبنى فيمتنعون عن تنفيذه ، إذ لا يمكنهم بعد ذلك في حالة حدوث انهيار مطالبة صاحب البناء بالتعويض عن الأضرار التي لحقتهم . وخارج هذا الإطار تبقى مسؤولية مالك البناء قائمة عن الأضرار عن التي يتسبب فيها انهيار المبنى.

الفقرة الثانية : الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية الأضرار الناجمة عن انهيار المباني

تنص المادة 3 من القانون رقم 12/94 على أن ملاكي المباني سواء كانوا أشخاصا ذاتيين أو معنويين ، عموميين أو خواص

، فإنهم يسألون عن الضرر الذي يحدثه انهيارها أو تدهمها الجزئي ، إذا وقع ذلك بسبب عيب في البناء أو عدم الصيانة أو التلاشي.

وتبعاً لذلك فكل انهيار ترتب عنه ضرراً للغير ، وكان سببه هو وجود عيب في البناء ، أو التهاون في صيانة المبنى أو تلاشيه يرتب مسؤولية مباشرة لمالكه عن الأضرار استناداً لهذه المادة.

إذن فالمسؤولية تقع في الأصل على المالك لأنه هو الملزم برعاية البناء ، ولا يهم أن يكون المالك حائزاً للبناء بنفسه ، فهو يظل مسؤولاً ولو كان يستأجر البناء أو يضعه رهن إشارة الغير على سبيل الإعارة. لأنه وإن انتقلت السيطرة الفعلية على البناء إلى المكتري أو المعير ، فإن المالك يبقى هو المكلف بالمحافظة على البناء وصيانته حتى لا يصيب الغير ضرر منه.

وحسب الفصل 89 من قانون الالتزامات والعقود فإن هذه المسؤولية تنتقل إلى صاحب حق السطحية وذلك إذا كانت ملكية هذا الحق منفصلة عن ملكية الأرض. كما أنه إذا التزم

شخص غير المالك برعاية البناء ، إما بمقتضى عقد ، أو بمقتضى حق انتفاع أو أي حق عيني آخر ، فإن هذا الشخص هو الذي يتحمل المسؤولية. وأخيرا إذا كان هناك نزاع على الملكية فالقانون قد تدخل و حمل المسؤولية لمن كانت له الحيازة حال وقوع الانهيار ، وذلك حتى لا يتخذ المتنازعون هذا الوضع مطية للتملص من المسؤولية.

الفقرة الثالثة : شروط قيام المسؤولية عن الضرر

المترب عن انهيار المباني

يستفاد من نص الفصل 89 من قانون الالتزامات والعقود ، وكذا المادة 3 من القانون رقم 12/94 أنه لتحقق مسؤولية مالك البناء أو من عهد إليه برعايته طبقا للقانون لا بد من توافر شرطين إثنين وهما:

1- أن يقع الضرر نتيجة تهمد البناء أو تهمد الأشياء المعتبرة جزءا من العقار.

2- يجب أن يكون الانهيار قد وقع بسبب التلاشي أو عدم الصيانة أو عيب في البناء.

وسنعمل على توضيح هاذين الشرطين فيما يلي:

1- أن يقع الضرر نتيجة تهدم البناء أو تهدم الأشياء المعتبرة جزءا من العقار:

من أجل تحقق هذا الشرط لا بد أن يتعلق الأمر بانهيار جزئي أو كلي للبناء أو ما يعتبر في حكمه. والبناء هو كل ما شيده الانسان متصلا بالأرض اتصال قرار بحيث يعتبر عقارا بطبيعته دون ما نظر لنوع المواد التي استعملت في بنائه ، ولا الغرض الذي شيده من أجله ، ولا لكون البناء قد شيده فوق سطح الأرض أو في باطنها. ويقصد بالأشياء المعتبرة جزءا من العقار ، كل شيء كان مدمجا في البناء كالمصعد ، الشرفات ، الشبائيك المدمجة في النوافذ ... إلخ.

أما المقصود بالانهيار فهو كل تفكك للبناء أو الأشياء المعتبرة جزءا من العقار ، وانفصالها عن الأرض أو عن الأصل المرتبطة فيه كتهدم السقف أو الشرفة أو انفصال الشباك الحديدي للنافذة وسقوطه. ويستوي في ذلك أن يكون الانهيار جزئيا أو كليا.

وينتج عن ذلك أن الضرر الذي لا يحصل بسبب الانهيار ، لا يقع تحت طائلة حكم المادة 89 ، من ذلك مثلا سقوط

شخص من سطح البناية بسبب عدم توفره على سترة واقية ،
أو سقوطه من فتحة في سقف المبنى لا تتوفر على حاجز ،
فهذا الشخص وإن كان بإمكانه المطالبة بالتعويض عن
الضرر الذي لحق به جراء ذلك ، إلا أنه ليس بوسعه تأسيسه
على مقتضيات الفصل 89 بل يمكنه ذلك في إطار مسؤولية
حارس الشيء المنصوص عليها في الفصل 88 من قانون
الالتزامات والعقود.

2- يجب أن يكون الانهيار قد وقع بسبب التلاشي أو عدم الصيانة أو عيب في البناء:

فالمقتضيات القانونية سواء منها العامة الواردة في قانون
الالتزامات والعقود أو الخاصة التي جاء بها القانون رقم
12/94 تشترط لقيام المسؤولية المدنية عن الأضرار التي
يتسبب فيها انهيار المباني ، أن يكون هذا الانهيار قد حدث
بسبب قدم المبنى ، أو عدم صيانتته ، أو لوجود عيب فيه.

أما إذا حصل الانهيار لغير ذلك من الأسباب كأن يحصل مثلا
نتيجة حريق شب بالبناية وأدى إلى تآكل هيكلها ، أو نتج عن
قوة قاهرة كالزلازل مثلا ، فالمسؤولية لا تنعقد تحت طائلة

المادة 89 لأن موجبات المسؤولية حددت في هذه المادة على سبيل الحصر في ثلاث أسباب وهي التلاشي أو القدم ، عدم الصيانة و وجود عيب في البناء .

ويسري نفس الحكم عن الحالة التي يكون فيها الهدم اختياريا بإرادة المالك ، فهل يسأل هذا الأخير عن الأضرار التي قد تنتج عن عملية الهدم في إطار المادة 89 ؟ الجواب سيكون بطبيعة الحال بالنفي لنفس العلة المشار إليها أعلاه ، غير أن المتضرر يمكنه تأسيس مطالبته بالتعويض على أساس مسؤولية حارس الشيء مع ما يستتبع ذلك من تعليق دفع المسؤولية على إثبات كون الضرر نجم عن خطأ المضرور أو قوة قاهرة أو حادث فجائي ثم كون الحارس قام بكل ما هو ضروري لمنع وقوع الضرر .

الفقرة الرابعة : حق الجار في مطالبة المالك باتخاذ

إجراءات وقائية لمنع وقوع الانهيار

ينص الفصل 90 من قانون الالتزامات والعقود على أنه لمالك العقار الذي يخشى ، لأسباب معتبرة ، انهيار بناء مجاور أو تهدمه الجزئي أن يطلب من مالك هذا البناء أو ممن

يكون مسؤولاً عنه وفقاً لأحكام الفصل 89 اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع وقوع الانهيار.

فهذا الفصل يدخل في إطار السياسة الوقائية لتجنب الضرر ، حيث لا يكون البناء قد تهدم فعلاً ، لكن تكون قد ظهرت عليه بعض العلامات التي توحى باحتمال انهياره ، فهنا أعطى القانون الحق للمالك جار هذا المبنى الذي يخشى أن يلحقه ضرراً نتيجة الانهيار ، أن يطلب من مالك هذا البناء أو غيره ممن يكون مسؤولاً عن البناء بصفة قانونية كصاحب حق السطحية أو المنتفع أو الدائن المرتهن أو الحائز الحالي للعقار إن كان هناك نزاع على الملكية ، اتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة للحيلولة دون وقوع الانهيار.

ويجب أن تكون الأسباب التي بني عليها طلب المالك الجار معتبرة قانوناً ، وهي تكون كذلك متى كانت مبنية على معطيات موضوعية تؤكد احتمال وجود خطر انهيار المبنى ، وإمكانية إلحاق الضرر بالبناء المجاور في حالة وقوع هذا الانهيار. ويتأتى ذلك بواسطة خبرة تقنية منجزة من طرف ذوي الاختصاص في المجال ، أو بناء على تقرير اللجنة

الاقليمية المنصوص عليها في القانون رقم 12/94 ، ويمكن كذلك الاستناد على قرار رئيس المجلس الجماعي الذي يعلن البناء آيلة للسقوط .

ومثل هذا الحكم الوقائي نجده أيضا في بعض التشريعات المقارنة كالقانون المدني المصري الذي يجيز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء الخطر فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على نفقته. وفي فرنسا رغم عدم التنصيص الصريح على هذا المقتضى فإن الفقه والقضاء يجيزان للجار الذي يخشى انهيار بناء مجاور ، أن يطالب بإلزام مالك هذا البناء باتخاذ الاجراءات الوقائية الكفيلة بمنع وقوع الانهيار ، وذلك تأسيسا على أن مجرد خطر انهيار البناء يشكل بالنسبة للجار ، ضررا محققا من حقه أن يطالب برفعه.²⁶

أما القانون رقم 12/94 فهو لم ينص على هذه الامكانية ، وإن كان قد ألزم المالك أو المستغل أن يقوم عندما تكون

²⁶ - مأمون الكزبري: مرجع سابق ، ص 502.

البناية آيلة للسقوط بالتدابير الضرورية والاستعجالية لدفع الخطر في هذا الشأن. ويتعين عليه تجديدها وصيانتها وإعادة تأهيلها بما يضمن متانتها ، وكذا سلامة الجوار. (المادة 4) وفي حالة تقاعسه عن ذلك ، تقوم الادارة في حالة الاستعجال بتنفيذ الأشغال المطلوبة على نفقته.

ونرى في هذا الإطار أن الجار الذي يرى نفسه عرضة للضرر الذي قد ينتج عن انهيار مبنى مجاور يمكنه أن يستند على المادة 4 المذكورة أعلاه ويوجه طلبه إلى المالك للقيام بالإصلاحات الضرورية مادام القانون يلزمه بذلك. وفي حال رفضه أو تقاعسه يمكنه أيضا أن يطلب من الإدارة متى كانت هناك حالة مبررة للاستعجال أن تقوم بالمتعين على نفقة المالك. وفي جميع الأحوال فتقاعس هذا الأخير عن القيام بالأشغال الضرورية لصيانة المبنى الذي يملكه قد يعرضه للمساءلة الجنائية في حالة انهياره وتسببه في بعض الأفعال التي تقع تحت طائلة التجريم.

المطلب الثالث : المسؤولية الجنائية للملاكين ومن في

حكمهم عن المخاطر الناجمة عن المباني الآيلة للسقوط

لا يكفي انعقاد المسؤولية المدنية لمالك المبنى الآيل للسقوط ،
أو من يقوم مقامه ، عندما يتقاعس عن اتخاذ التدابير اللازمة
لمنع وقوع الخطر ، والتي أمر بها بطريقة قانونية من طرف
رئيس المجلس الجماعي. بل إن المسؤولية الجنائية تثار
بدورها عندما يترتب عن انهيار المبنى إلحاق أضرار بالغير
، سواء كان هذا الغير من شاغلي المبنى أو جواره أو من
المارة بقربه. حيث يصبح الفعل له علاقة بالقانون الجنائي ولا
يقتصر فقط على المسؤولية المدنية – **الفقرة الأولى** – غير أن
المقتضيات الجزية الواردة في القانون الجنائي أصبحت بعد
صدور القانون رقم 12/94 نسا عاما لا يطبق إلا في حالة
عدم كفاية التدابير الجزية التي جاء بها هذا القانون – **الفقرة
الثانية** –

**الفقرة الأولى : المسؤولية الجنائية للملاكين في القانون
الجنائي**

من خلال استقراء نصوص القانون الجنائي المغربي يمكن القول أنه هناك مجموعة من النصوص القانونية التي يمكن للنيابة العامة اعتمادها في متابعة مالك المبنى أو من يقوم مقامه في حالة وقوع انهيار للمبنى ، وذلك استنادا لنوعية وحجم الأضرار والمخاطر التي لحقت بالغير. ويمكن تفصيل الحديث عنها فيما يلي:

أولاً: القتل أو الجرح الخطأ

إذا تهاون مالك المبنى الأيل للسقوط في القيام بالتدابير اللازمة لدرء الخطر ، ثم تسبب انهيار هذا المبنى في قتل أو جرح أشخاص سواء كانوا ممن يعتمرون داخله ، أو من الجوار أو المارة ، فإن مالك المبنى أو من يقوم مقامه يسأل جنائياً عن الأفعال المرتكبة.

فحسب الفصل 432 من القانون الجنائي فإن كل من ارتكب بعدم تبصره أو عدم احتياظه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته النظم أو القوانين ، قتلاً غير عمدي ، أو تسبب فيه عن غير قصد ، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى خمس سنوات وغرامة من مائتين وخمسين إلى ألف درهم.

ويستفاد من نص هذا الفصل أنه لقيام جريمة القتل غير العمدي لا بد من توافر ركن مادي للجريمة وركن معنوي. لأن القانون الجنائي لا يعاقب على نية الأفراد وما يعتقونه من أفكار مهما بلغت درجة خطورتها ما لم تترجم لأفعال على أرض الواقع لتحدث اضطرابا اجتماعيا أو خلا في الحياة الجماعية ، سواء ظهرت هذه الأفعال في صورة القيام بعمل أو في صورة الامتناع عن القيام بفعل يأمر به القانون . وبما أن جريمة القتل الخطأ من جرائم النتيجة فإن قوام الركن المادي فيها هو الفعل الصادر عن الجاني (1) والذي يكون هو السبب في النتيجة الإجرامية (2) التي هي الوفاة ، ثم قيام علاقة سببية بين الفعل والنتيجة (3)

1 - فعل الجاني:

لقيام أي جريمة لا بد من نشاط خارجي يصدر من الجاني وتدركه الحواس والذي يكون العنصر الأول في الركن المادي للقتل الخطأ ، وهو ينسحب إلى كل نشاط إرادي يؤدي إلى وفاة الضحية دون النية في إحداثه. وينتج عن هذا القول أن النشاط الذي يأتيه الشخص بغير إرادته لا يمكن معه المساءلة

ولو أدى إلى إزهاق روح إنسان ، كما لو حدث موت قاطني بيت نتيجة انهياره بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي ، حيث تنتفي هنا المسؤولية عن جريمة القتل الخطأ. وعموما فكل ما يشترط في النشاط المفضي إلى الموت هو أن يكون إراديا سواء كان إيجابيا أي نتيجة القيام بفعل أو أن يكون سلبيا نتيجة الامتناع عن القيام بفعل. ومثال ذلك أن يهمل مالك مبنى آيل للسقوط صيانته فيسقط على ساكنيه ويؤدي إلى وفاتهم وهو ما يستفاد من الفصل الذي عدد صور نشاط الجاني المؤدي إلى المسؤولية الجنائية والتي منها الإيجابي ، كعدم مراعاة القوانين والأنظمة ومنها السلبي كالإهمال . كما لا عبرة بحضور الجاني لأن الجريمة تقوم سواء كان الفاعل حاضرا أم لا ، فانهار مبنى كان آيلا للسقوط لا يعفي صاحبه من المسؤولية إن هو أثبت غيابه أثناء حدوث الانهيار.

2- النتيجة الاجرامية : إن الغاية من التجريم هي حماية الحقوق التي تضمن سلامة كيان المجتمع واستقرار التعايش الاجتماعي المرغوب فيه ، لذلك فإنه من البديهي أن يكون الاعتداء على أي حق من الحقوق يعتبر جريمة. والنتيجة

الاجرامية التي تكون أحد عناصر الركن المادي ما هي إلا ما يشخصه ذلك الاعتداء من تغيير في العالم الخارجي وما يمثله من انتهاك لأحد حقوق الجماعة.

فجريمة القتل غير العمدية لا تتحقق أبدا ما لم يمت المجني عليه بسبب نشاط المتهم مهما بلغت درجة الجسامة في الخطأ الذي ارتكبه هذا الأخير ، فلو ترتب عن نشاط الجاني جرح المجني عليه فالجاني يتابع بجريمة الجرح الخطأ وليس محاولة القتل. ولا يشترط حدوث الوفاة فور ارتكاب الجاني لفعله بل فقط ضرورة قيام العلاقة السببية بينهما.

3- العلاقة السببية بين النشاط و النتيجة : لكي يكتمل الركن المادي في جنحة القتل الخطأ لا بد من قيام علاقة سببية بين نشاط المتهم والنتيجة الإجرامية المتجلية في الوفاة ، بمعنى أن تكون هذه الأخيرة ناتجة بشكل مباشر عن نشاط الجاني. والعلاقة السببية كعنصر في الركن المادي خاصة بجرائم النتيجة أما الجرائم الشكلية فلا وجود فيها لهذه العلاقة لأن النتيجة نفسها غير ضرورية بالنسبة إليها. وإذا كانت العلاقة السببية بين نشاط الجاني و النتيجة الإجرامية تبدو واضحة

أحيانا فإنها في أحيان أخرى تتطلب من القاضي مجهودا كبيرا في البحث والاستقصاء لاكتشافها وإبراز التسلسل الطبيعي بين الفعل والنتيجة ، وغالبا ما يتم اللجوء للطب الشرعي للاستعانة بما يوفره التقدم العلمي لتحديد سبب الوفاة.

أما الركن المعنوي في جريمة القتل الخطأ فقوامه هو الخطأ الجنائي الذي يكتسي عدة مظاهر نجدها في حوادث الشغل ، حوادث البناء ، الخطأ الطبي ، حوادث السير وانهيار المباني . فالمادة 432 المذكورة أعلاه قد سردت الحالات أو الصور التي تتحقق بها الجريمة غير العمدية ليكون الركن المعنوي في هذه الجريمة يتحقق بثبوت الرعونة وعدم الاحتياط في سلوك الجاني ، وكلما أثبت المتهم انعدام هذه الرعونة انتفى الركن المعنوي وتخلص من المسؤولية.

والمشرع المغربي لم يعرف الخطأ الجنائي ولم يبين ماهيته وإنما اكتفى بسرد صور له ، ويمكن تعريفه بكونه كل فعل يتجلى في القيام بعمل أو امتناع إرادي لم يقصد به الفاعل قتل إنسان ومع ذلك ترتبت عنه الموت نتيجة عدم تبصره أو عدم احتياطه أو إهماله .

فالخطأ هو الانحراف من سلوك الرجل العادي المتبصر الموجود في نفس ظروف مرتكب الخطأ . فالفاعل عندما يقوم بالعمل الإيجابي أو الامتناع يمضي في تنفيذه متسماً بعدم التبصر أو عدم الاحتياط أو عدم الانتباه أو الإهمال دون أن تتحقق نيته في إحداث النتيجة.

ولقيام ركن الخطأ في جريمة القتل غير العمدي ينبغي توافر شرطان أولهما هو عدم مراعاة الجاني لمقتضيات الحيطة والحذر في سلوكه الذي تسبب في وقوع الجريمة ، بأن يكون قد أتى السلوك على غير ما كان يجب عليه أن يأتيه به. والثاني هو العلاقة النفسية التي تربط بين الفاعل وحدث النتيجة وهي تتجلى في كون أن الجاني لم يتوقع النتيجة مطلقاً حينما أتى فعله ، وبالتالي لم يبذل الجهد الكافي للحيلولة دونها في حين انه كان في إمكانه ذلك وكان من واجبه . وإما أن الجاني يتوقع حدوث النتيجة ولكنه لا يرغب في حدوثها ويعتمد على مهاراته أو قدراته في تلافي حدوثها ، وهو ما يسمى " بالخطأ مع التبصر".

أما صور الخطأ التي تقوم بها المسؤولية الجنائية عن القتل الخطأ فقد عددها الفصل 432 أعلاه ، وقد جاءت متداخلة الدلالة مع بعضها البعض إلى حد كبير يتعذر الفصل بين مفاهيمها ، ولكن مقدار الخطأ على أي حال لا أثر له في تقدير المسؤولية حيث يكفي ثبوت الخطأ في أي صورة من الصور الخمس²⁷ لكي تقوم مسؤولية الجاني مادامت العلاقة السببية بين الخطأ والنتيجة متوفرة.

وما قيل عن القتل الخطأ يسري أيضا على الجرح الخطأ المنصوص عليه بنفس المقترضيات تقريبا في الفصل 433 من القانون الجنائي الذي ينص على أنه من تسبب ، بعدم تبصره أو عدم احتياظه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته النظم أو القوانين ، في جرح غير عمدي أو إصابة أو مرض ، نتج عنه عجز عن الأشغال الشخصية تزيد مدته على ستة أيام ، يعاقب بالحبس من شهر واحد إلى سنتين ، وغرامة من

²⁷ -1 عدم التبصر -2 عدم الاحتياط -3 عدم الانتباه -4 الإهمال -5 عدم مراعاة النظم والقوانين.

مائتين إلى خمسمائة درهم ، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط .
ولذلك فمقتضيات هذا الفصل لا تختلف عما سلف ذكره
بخصوص الفصل 432 إلا من حيث درجة خطورة نتائج
الأفعال حيث يتعلق الأمر بالقتل أو الجرح ولكل منهما أحكامه
وفقا لما هو مفصل أعلاه.

ثانيا: الإيداء الخفيف

ينص الفصل 608 من القانون الجنائي المغربي على
أنه يعاقب بالاعتقال من يوم إلى خمسة عشر يوما وغرامة من
عشرين إلى مأتي درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط ... من
سبب من غير قصد بعدم تبصره أو عدم احتياظه أو عدم
انتباهه أو بإهماله أو بعدم مراعاته للنظم جرحا أو إصابة أو
مرضا نتج عنه عجز عن الأشغال الشخصية مدة تعادل أو تقل
عن ستة أيام.

فإذا حدث انهيار مبنى آيل للسقوط ، وترتبت عنه بعض
الاصابات الخفيفة التي تقدر مدة العجز الناتجة عنها في مدة
لا تتجاوز ستة أيام ، فإن المحكمة بعد تحققها من توفر مختلف
اركان جريمة الايداء الخفيف ، تحكم بالعقوبة المنصوص

عليها في هذه المادة وليس تلك المنصوص عليها في الفصل 432 من القانون الجنائي.

ثالثا: التهاون أو الامتناع في تنفيذ قرارات السلطة الإدارية
لا يكون التشريع الجنائي فعالا إن هو اقتصر فقط على الزجر دون التنصيص على تدابير تتعلق بالوقاية من الجريمة. لذلك لا يمكن للسلطة العامة أن تبقى مكتوفة الأيدي وهي تنظر إلى الخطر يتفاقم أمام أعينها في انتظار حدوثه ، ليتدخل التشريع الجنائي لزجر المخالفين وتوقيع الجزاء عليهم.

في هذا الإطار نجد الفصل 609 من القانون الجنائي قد نص في البند 31 منه على معاقبة كل من رفض أو تهاون في تنفيذ النظم أو القرارات المتعلقة بالطرق ، أو في الخضوع لإنذار أصدرته السلطة الإدارية بإصلاح مبنى آيل للسقوط أو هدمه. وقد أدرج المشرع هذا الامتناع ضمن المخالفات من الدرجة الثانية وأفرد له عقوبة تتجلى في الغرامة ما بين 10 و120 درهم.

وتبعاً لذلك يكون المشرع قد استحضر الجانب الوقائي للسياسة الجنائية ، وتدخل لزجر الامتناع أو التهاون في تنفيذ القرارات

التي تتخذها السلطات الإدارية المختصة ، لدعوة مالكي المباني الآيلة للسقوط للتدخل لإصلاح هذه المباني ومعالجة المخاطر التي تهدد سلامة الأشخاص وأرواحهم. وتبعاً لذلك فكل مالك أو من يقوم مقامه توصل بإنذار لإصلاح مبنى آيل للسقوط يوجد تحت عهده ، ثم رفض الاستجابة لمضمون هذا الإنذار بشكل صريح ، أو تهاون في تنفيذه خلال الأجل المحدد لذلك ، يمكن متابعته من طرف النيابة العامة بناء على مقتضيات الفصل 609 من القانون الجنائي.

وإذا كان لا بد من التنويه بهذا المقتضى الذي يدعّم السياسة الوقائية من الجريمة ، فإننا بالمقابل نجزم بكون العقوبة المقررة من طرف المشرع في هذا الإطار قد أفرغت هذا الفصل من محتواه ، فما أعطي باليد اليمنى أخذ باليد اليسرى . إذ كيف يعقل أن نكون أمام حالة مبنى آيل للسقوط يهدد أرواح وممتلكات المواطنين ، ويرفض مالكه القيام بالإصلاحات الضرورية لتجنب هذه المخاطر ، فيعاقبه المشرع على هذا الرفض بغرامة تتراوح ما بين 10 و 120 درهم ؟؟ !!

نافلة القول أن هذا الوضع هو الذي دفع المشرع إلى التدخل بموجب القانون رقم 12/94 لتجريم مجموعة من السلوكات وإقرار عقوبات زجرية على مقترفيها.

الفقرة الثانية : المسؤولية الجنائية للملاكين في القانون رقم

12/94

لقد خصص المشرع الفرع الثاني من الباب الرابع الخاص بالمراقبة والعقوبات في القانون رقم 12/94 للحديث عن العقوبات المقررة لبعض الأفعال التي تكتسي صبغة جنائية ، حيث أفرد لذلك المادتين 51 و 52 منه.

فحسب المادة 51 من هذا القانون فإنه يعاقب بالحبس من شهر واحد (1) إلى ثلاثة (3) أشهر وبغرامة مالية من 30.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط:

- كل مالك مبنى آيل للسقوط ، ثبت رفضه عمدا وبدون سبب مشروع ، بعد إنذاره ، تنفيذ الأشغال التي قررتها الإدارة؛

- كل شاغل لمبنى آيل للسقوط ثبت رفضه عمدا وبدون سبب مشروع ، بعد إنذاره ، إخلاء المبنى لإنجاز الأشغال المطلوبة؛
- كل من عرقل مهمة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة.

وهكذا يتضح أن هذه المادة قد تحدثت عن ثلاث جرائم نوردها فيما يلي:

- **الجريمة الأولى:** وهي لا تقوم إلا في مواجهة شخصا أو أشخاصا معينين بذاتهم وصفتهم ، هم مالكي المبنى الآيل للسقوط ، الذين تبث رفضهم بصفة عمدية ، ودون توفرهم على أي مبرر مشروع لهذا الرفض ، وبعد توصلهم بطريقة قانونية بإنذار من طرف رئيس المجلس الجماعي ، تنفيذ الأشغال التي أمرت بها الإدارة. ويدخل في هذا الإطار الامتناع عن تنفيذ الأوامر التي توجهها الإدارة للمالك قصد تدعيم أو إصلاح أو هدم المبنى لتفادي المخاطر التي قد تتجمعه.

- **الجريمة الثانية:** تتعلق بشاغل المبنى الآيل للسقوط الذي ثبت رفضه عمدا وبدون توفره أيضا على سبب مشروع ، إخلاء

المبنى لإنجاز الأشغال المطلوبة من طرف الإدارة بعد توصله
بإذار منها.

ويثار هنا التساؤل حول ماهية السبب المشروع الذي قد
يعطي الحق لمالك المبنى في الامتناع عن تنفيذ الأشغال
المأمور بها والتي يعفيه توفرها من العقاب ؟ وكذلك ما هو
السبب المشروع الذي يخول لشاغل المبنى الامتناع عن
إخلائه رغم خطورته ثم يعفيه ذلك من العقوبة ؟ وهل يعتبر
رفض إخلاء المبنى بعلّة عدم التوفر على سكن بديل سببا
مشروعا لشاغل المبنى يعفيه من المسؤولية ؟ وكذلك هل
يعتبر ادعاء المالك بعدم توفره على الامكانيات المادية اللازمة
للقيام بالأشغال المطلوبة مبررا مشروعا ؟.

إن السماح لمالك المبنى الأيل للسقوط أو شاغله بالتملص من
مسؤوليته القانونية بدعوى توفره على سبب مشروع سيؤدي
لا محالة إلى إضعاف هذا المقتضى التشريعي الهام ، وستجد
المعنيين بالأمر يجتهدون لابتكار الأسباب التي قد تؤدي إلى
إعفائهم من المسؤولية الجنائية. وهنا نهيب بالسادة القضاة ،
ما دام تقدير مشروعية السبب يرجع إلى سلطتهم التقديرية ،

للعمل في ضوء توجهات المشرع نحو تفعيل الجانب الزجري ، وعدم القبول كأسباب مشروعة سوى تلك التي لا يكون بمقدور الانسان العادي تجاوزها. وتبعاً لذلك يكون الادعاء بعدم توفر المالك على الامكانيات المادية لتنفيذ الأشغال المطلوبة ، أو عدم التوفر على سكن بديل ، أو عدم حصول الاتفاق بين الورثة لاقتسام المصاريف ، وغيرها من الاسباب المماثلة خارج الأسباب المبررة للإفلات من العقاب ، والقول بخلاف ذلك سيفرغ هذا النص القانوني من محتواه.

- **الجريمة الثالثة:** وهي تخص كل شخص مهما كانت صفته أو العلاقة التي تربطه بالمبنى الأيل للسقوط ، قام بعرقلة مهمة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة. ومن ذلك مثلاً أن يعمد شاغل مبنى مجاور للمبنى الأيل للسقوط بمنع المقاوله المكلفة بإصلاح المبنى بناء على أوامر من الإدارة من القيام بعملها بدعوى أن مباشرة أشغال الإصلاح قد تمس بصلاية المبنى المجاور الذي يشغله. فهذا المثال شائع الوقوع على أرض الواقع وكنا نجد صعوبة في معالجته لكن مع هذا المقتضى أصبح الأمر واضحاً فكل تصرف يصب في اتجاه

عرقلة الأشغال المراد تنفيذها يقع تحت طائلة العقاب. وإن كانت لدى الشخص المعني مبررات معقولة لمنع عملية التدخل فعليه أن يلجأ لعرض الأمر على الجهة القضائية المختصة لا أن يقوم بتنصيب نفسه محل السلطات العامة.

وإلى جانب العقوبات التي نصت عليها المادة 51 نجد أيضا المادة 52 تنص بدورها على تجريم مجموعة من الأفعال وتعاقب عليها بعقوبات أشد من العقوبات المقررة في المادة 51 حيث حددتها في الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة وغرامة مالية من 50.000 إلى 300.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويتعلق الأمر بالأفعال الآتية:

- من قام بوضع مبنى رهن إشارة أشخاص بأي صفة كانت ، تم تصنيفه من قبل رئيس مجلس الجماعة المعني أنه آيل للسقوط ؛

- كل من قام بعمل ترتب عنه إتلاف وتدهور وتخريب المباني أو جعلها غير صالحة للسكن أو للاستعمال بأي شكل من الأشكال ، بهدف الاستفادة بشكل غير مشروع من الاعانات والمساعدات المحتملة ، أو بغرض إفراغ شاغلي هذه المباني.

ففي الحالة الأولى يهدف المشرع إلى توفير الحماية اللازمة للأشخاص من جشع السماسرة وغيرهم ممن يسعى بلهفة وراء الأموال ، ولو كان ذلك على حساب سلامة وأرواح الغير . فإدخال الغير لإسكانه بمبنى صنف أنه آيل للسقوط مع العلم بذلك ، هو سلوك إجرامي ينطوي على النية في تعريض حياة الأشخاص للخطر وبالتالي فهو يستحق العقاب المقرر.

أما الحالة الثانية فأراد المشرع من خلالها التصدي لبعض السلوكات غير المقبولة التي كان يلجأ إليها البعض بهدف استيفاء الشروط المطلوبة للاستفادة من بعض برامج الدعم الحكومية التي توفرها الدولة. فيعتمد إلى القيام بإتلاف وتخريب المباني وتعييبها لجعلها غير صالحة للسكن حتى يتم إحصاؤها ضمن الدور الأيلة للسقوط ، ويتم استغلال ذلك في المطالبة بإفراغ المبنى من شاغليه. وفي كلتا الحالتين يكون السلوك غير مقبول لأنه ينطوي على نية الحصول على منفعة لا يقررها القانون وتضر بمصالح الدولة أو الأشخاص. وقد كان المشرع موقفا في تجريمها وتشديد العقوبة على مرتكبيها حتى يتم القطع مع مختلف الممارسات التي تعرقل برامج

الدولة في معالجة المباني الآيلة للسقوط وتساهم في تعقيد هذه الظاهرة.

وجدير بالإشارة أن المشرع الفرنسي كان أكثر تشددا مع الأشخاص الذين يقترفون أفعالا من شأنها تعييب المباني وجعلها غير قابلة للسكن للأهداف المذكورة أعلاه ، حيث عاقب مقترفيها بالحبس لمدة ثلاث سنوات والغرامة بمبلغ 100.000 أورو.²⁸

الفصل الثاني : الأجهزة والمؤسسات المتدخلة في معالجة المباني الآيلة للسقوط

²⁸ - Article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation .

لقد ظل التدخل في قطاع المباني الآيلة للسقوط لمدة طويلة محصورا في المجالس المنتخبة والسلطات المحلية ، سندهم في ذلك بعض المقتضيات الواردة في الميثاق الجماعي ، كالمادة 38 التي تعطي للمجلس الجماعي الحق في التقرير أو إنجاز برامج حماية وإعادة تأهيل المدن العتيقة وتجديد النسيج العمراني المتدهور ، والمادة 50 التي تخول لرئيس المجلس الجماعي ممارسة اختصاصات الشرطة الإدارية في ميادين الوقاية الصحية والنظافة والسكينة العمومية وسلامة المرور ولا سيما فيما يتعلق بمراقبة البناءات المهملة أو المهجورة أو الآيلة للسقوط ويتخذ التدابير اللازمة لترميمها أو هدمها ، كما يتخذ جميع التدابير الرامية إلى ضمان سلامة المرور في الطرق العمومية وتنظيفها وإنارتها ورفع معرقات السير عنها وإتلاف أو إصلاح البناءات الآيلة للسقوط أو الخرب . وإلى جانب الميثاق الجماعي هناك أيضا بعض المقتضيات الواردة في ظهير 1977 المتعلق باختصاصات العمال ، وظهير 8 دجنبر 1915 بشأن التدابير الصحية للمحافظة على النظافة والصحة العموميتين بالمدن ، والظهير المؤرخ في 4

غشت 1918 الذي يخول للباشا والقواد سلطات خاصة للمحافظة على النظافة والصحة العموميتين بالمدن.

فهذه المقترضات هي التي تم اعتمادها منذ مدة للتدخل في معالجة البناء الأيل للسقوط ، ونظرا لاقتضابها فقد أبانت عن عجزها في معالجة كل الاختلالات التي لها ارتباط بهذا المجال ، فغياب مقترضات قانونية واضحة ، وجهاز مختص للتدخل ، أدى إلى ظهور اختلالات كبرى في تدبير ملف البناء الأيل للسقوط برزت نتائجها في وقوع انهيارات هنا وهناك خلقت خسائر ثقيلة في الأرواح والممتلكات.

لذلك لما جاء المشرع بالقانون رقم 12/94 جعل من بين اهتماماته خلق أجهزة ومؤسسات عهد إليها بالتدخل بشكل حصري في ملف المباني الأيلة للسقوط ، والقيام بعمليات التجديد الحضري – المبحث الأول - غير أنه لا بد من القول أن مثل هذه المؤسسات لم تكن فقط وليدة هذا القانون بل كانت هناك مؤسسات مختصة في هذا المجال لسنين طويلة وإن كانت ذات طابع محلي ، ونخص هنا بالذكر وكالة التنمية ورد

الاعتبار لمدينة فاس التي لعبت دورا محوريا في صيانة وإنقاذ

مدينة فاس من التصدع والانهييار – **المبحث الثاني** -

المبحث الأول : الأجهزة والمؤسسات المتدخلة في معالجة

البنيات الآيلة للسقوط في ضوء القانون رقم 12/94

من خلال استقراء نصوص القانون رقم 12/94 نجده قد

نص على إحداث مجموعة من الأجهزة والمؤسسات لمواكبة

تطبيقه ، وعلى رأسها الوكالة الوطنية للتجديد الحضري

وتأهيل المباني الآيلة للسقوط – **المطلب الأول** - واللجنة

الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة

للسقوط وعمليات التجديد الحضري – **المطلب الثاني** -

المطلب الأول : الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل

المباني الآيلة للسقوط

لقد نصت المادة 32 من القانون رقم 12/94 على إحداث

مؤسسة عمومية تسمى " الوكالة الوطنية للتجديد الحضري

وتأهيل المباني الآيلة للسقوط " ، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي ، ويشار إليها في هذا القانون باسم الوكالة. وحسب المادة 33 من نفس القانون فهذه الوكالة تخضع لوصاية الدولة ، ويكون الغرض من هذه الوصاية ضمان تقييد أجهزة الوكالة بأحكام هذا القانون ، وخاصة ما يتعلق منها بالمهام المنوطة بها وبصفة عامة السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل المتعلقة بالمؤسسات العمومية.

إذن فالقانون رقم 12/94 قد جاء بإحداث مؤسسة عمومية متخصصة في تأهيل المباني الآيلة للسقوط ، وعمليات التجديد الحضري للمدن ، تعمل بشكل مشترك مع باقي المتدخلين من مجالس جماعية وسلطات محلية ، من أجل بلوغ الأهداف المتوخاة. فما هي إذن المهام التي أحدثت من أجلها هذه الوكالة – **الفقرة الأولى** – وما هي الأجهزة التي تشرف على ادارتها وتسييرها – **الفقرة الثانية** – ثم أخيرا ما هو نظامها المالي – **الفقرة الثالثة** -

الفقرة الأولى: مهام الوكالة الوطنية للتجديد الحضري

وتأهيل المباني الآيلة للسقوط

لقد أناطت المادة 34 من القانون رقم 12/94 بالوكالة مهام إعداد ودراسة الاستراتيجيات والبرامج العمرانية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل الأنسجة والمباني الآيلة للسقوط وإعداد المخططات والتصاميم اللازمة لذلك والإشراف على تنفيذها ، وكذا على العمليات الرامية إلى ترميم المجالات العمرانية المختلفة سواء عن طريق عمليات الهدم أو إعادة البناء أو التجديد أو عبر تطوير البنيات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنايات سكنية أو القيام بعمليات التهيئة العقارية.

ولهذه الغاية تتولى الوكالة ، القيام على الخصوص بما يلي:

- إبداء الرأي في المشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط والأنسجة العتيقة المعروضة عليها ؛
- المساهمة في إنجاز الدراسات والتصاميم المتعلقة بالأشغال الضرورية لدرء الخطر الذي تسببه المباني الآيلة للسقوط

- كأشغال التدعيم الضرورية والهدم وإعادة البناء وبصفة عامة
- كل التدابير اللازمة لضمان متانة المباني واستقرارها ؛
- القيام لفائدتها أو لحساب الدولة أو الجماعات الترابية أو أي شخص عام أو خاص ، ذاتي أو اعتباري ، بناء على طلب منه ، بإعداد البرامج والمشاريع العمرانية ومشاريع التجديد الحضري الرامية إلى رد الاعتبار للأنسجة العتيقة والتدخل في المباني الآيلة للسقوط والإشراف على تنفيذها ؛
- الإشراف على عمليات التهيئة العقارية ، واقتناء الأراضي والعقارات اللازمة لإنجاز البرامج والمشاريع المذكورة ؛
- تمويل او المساهمة في تمويل الدراسات وأشغال الخبرة المتعلقة بالمشاريع الحضرية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط ؛
- البحث عن وسائل التمويل اللازمة لتنفيذ البرامج والمشاريع المشار إليها أعلاه ؛
- الأخذ بالتدابير التي تقترحها الإدارة أو اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري ؛

- تقديم المساعدة التقنية في المجالات التي تدخل في نطاق اختصاصها ؛
 - العمل على توفير وحدات سكنية أو مراكز للإيواء المؤقت ؛
 - المساهمة في أي نشاط يطابق الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها ؛
 - القيام أو المساهمة في برامج المواكبة الاجتماعية للسكان المعنية بمشاريع التجديد الحضري وعمليات التدخل في المباني الأيلة للسقوط ؛
 - تشجيع إنشاء وتطوير جمعيات الملاك لمواكبة تنفيذ الأشغال والبرامج المقررة ؛
 - عقد شراكات مع كل شخص ذاتي أو اعتباري لإعداد مشاريع وبرامج تدخل في نطاق اختصاصها ؛
 - جمع وتعميم المعلومات والاحصائيات المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل المباني الأيلة للسقوط ؛
 - إصدار تقرير سنوي عن أنشطة الوكالة ومشاريعها .
- وهكذا يلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع قد منح الوكالة اختصاصات واسعة حتى تتمكن من القيام بكل التدخلات التي

يستوجبها تأهيل الأنسجة والمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري للمدن العتيقة. ولتمكينها من ممارسة اختصاصاتها في ظروف عادية فقد وضع القانون المذكور للوكالة أجهزة خاصة بالإدارة وأخرى بالتسيير.

الفقرة الثانية : أجهزة الإدارة والتسيير

تنص المادة 36 من القانون رقم 12/94 على أن الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط يتولى إدارتها مجلس للإدارة – أولا – في حين يبقى التسيير الإداري من مهام مدير للوكالة – ثانيا –

أولا : مجلس الإدارة

لقد منح القانون رقم 12/94 بموجب المادة 37 منه رئاسة مجلس إدارة الوكالة إلى السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى وسياسة المدينة ، أما تأليف مجلس إدارة هذه الوكالة فهو يضم بالإضافة إلى ممثلي الدولة الذين سيتم تحديد قائمتهم بمرسوم ، كل من :

- رئيس مجلس جهوي يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء الجهات لمدة ثلاث سنوات ؛

- رئيس مجلس عمالة أو إقليم يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء المجالس الإقليمية لمدة ثلاث سنوات ؛
- رئيس مجلس جماعة يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء المجالس الجماعية لمدة ثلاث سنوات ؛
- مدير المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية أو من يمثله ؛
- رئيس جامعة غرف الصناعة التقليدية أو من يمثله ؛
- رئيس جامعة غرف التجارة والصناعة والخدمات أو من يمثله ؛

ويمكن لمجلس الإدارة أن يدعو للمشاركة في اجتماعات المجلس ، على سبيل الاستشارة ، كل شخص ذاتي أو اعتباري من القطاع العام أو الخاص يرى فائدة في حضوره .

وهكذا يتضح أن المشرع قد راعى في تشكيل مجلس الإدارة تنوع تركيبته ليتسع لمختلف المتدخلين ، فهو يشمل ممثلين عن مختلف الهيئات المنتخبة نظرا للدور المحوري الذي يقومون به ولاعتبارهم ممثلين للسكان ، ويضم الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية باعتبارها شريك أساسي في

المجال العقاري الذي يعتبر محور تدخل الوكالة ، كما أن
المشرع ترك لمجلس الإدارة الصلاحية لاستدعاء أي شخص
أو جهة يرى في حضورها فائدة إضافية في دراسة النقط
المبرمجة بجدول الأعمال ، وهي تحضر بصفة استشارية لا
تقريرية ، بمعنى أنه لا يكون لها الحق في المشاركة
والتصويت على القرارات التي يتخذها مجلس الإدارة.

أما ممثلي مصالح الدولة في المجلس الإداري فيرتقب تحديدهم
قائمهم بمرسوم ، وفي انتظار صدور هذا المرسوم نرى أنه
من الأفيد تقديم تصورنا لهذه القائمة والتي يستحب أن تضم
ممثلين عن القطاعات التالية:

- السلطة الحكومية المكلفة بالإسكان والتعمير لكون القانون قد
أناط بها مهمة رئاسة المجلس الإداري للوكالة ، وكذا ممارسة
الوصاية على الوكالة ؛
- ممثل عن وزارة الداخلية التي تعتبر شريكا أساسيا في مختلف
العمليات التي يتضمنها هذا القانون ؛
- ممثل عن المجلس الأعلى للسلطة القضائية اعتبارا للدور
الذي يقوم به القضاء في تنفيذ وإعمال القانون ؛

- ممثل عن وزارة الاقتصاد والمالية التي تعتبر شريكا أساسيا في تمويل الوكالة ؛
- ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالمباني التاريخية والآثار وذلك اعتبارا لكون أغلب تدخلات الوكالة تتم بالمدن العتيقة التي لا تضم فقط مباني للسكن وإنما أيضا مآثر تاريخية وعمرانية لا يمكن المساس بها في غياب القطاع الحكومي الوصي ؛
- المفتش العام للوقاية المدنية والذي تعتبر تمثيليته ضرورية في المجلس الإداري للوكالة ، لأن هذه الأخيرة كما تعمل على الوقاية من حوادث الانهيارات ، تجد نفسها مجبرة أيضا للمساهمة مع شركائها في تدبير هذه الانهيارات حال وقوعها ، والوقاية المدنية تلعب دورا محوريا في مختلف هذه التدخلات ؛
- أما اختصاصات مجلس الإدارة فقد حددتها المادة 38 من القانون رقم 12/94 في جميع السلط والصلاحيات اللازمة لإدارة الوكالة ، ومنها على الخصوص :
- حصر برنامج العمل السنوي للوكالة ؛

- حصر الميزانية السنوية للوكالة وكذا طرق تمويل برامج نشاط الوكالة ونظام الاستهلاكات ؛
- حصر الحسابات واتخاذ القرارات في تخصيص النتائج ؛
- تحديد الهياكل التنظيمية للوكالة واختصاصاتها ؛
- وضع النظام الداخلي للوكالة ؛
- وضع النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة ؛
- وضع النظام الذي تحدد بموجبه قواعد وطرق إبرام الصفقات ؛
- اتخاذ القرار في شأن اقتناء الأملاك العقارية من لدن الوكالة أو تفويتها أو كرائها ؛
- حصر شروط إصدار الاقتراضات واللجوء إلى الأشكال الأخرى من القروض البنكية ؛
- تحديد جدول الأجر عن الخدمات التي تقدمها الوكالة ؛
- المصادقة على إحداث ملحقات للوكالة ؛
- البث في الحصول على أسهم وإحداث شركات تابعة للوكالة أو المساهمة في أي مؤسسة أو هيئة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة ؛

- المصادقة على عقود الشراكة واتفاقيات التعاون المبرمة مع الهيئات الوطنية والأجنبية ؛
 - قبول الهبات والوصايا ؛
 - المصادقة على التقرير السنوي المتعلق بأنشطة الوكالة .
- وهكذا يتضح أن المجلس الإداري للوكالة هو المخول قانونا لوضع الهياكل التنظيمية للوكالة واختصاصاتها ، فله أن يقرر كيفما شاء في تحديد هيكل الوكالة ووضع الخطط الفعالة لتنظيمها ، فمثلا يمكنه إحداث أقسام ومصالح تعمل تحت سلطة مدير الوكالة ، كقسم تقني يعهد إليه بالتتبع والإشراف على كل ما هو تقني ، قسم للشؤون القانونية يتولى إعداد وتهييء المساطر القانونية اللازمة للتدخل وكذا تقديم الاستشارة القانونية حول التدخلات التي تعتمزم الوكالة تنفيذها ، قسم للعمل الاجتماعي والمواكبة يتولى عمليات التفاوض مع الساكنة المعنية وتحسيسها بمخاطر السكن بالبناء الأيل للسقوط ومواكبتها في عمليات الإفراغ وإعادة الاسكان ، قسم للميزانية والأدوات يتولى تدبير كل ما هو مالي ولوجيستيكي ... إلى غير ذلك من الأقسام التي يمكن إحداثها . وكل قسم

يمكن أن تعمل تحت إشرافه مصالح ومكاتب يتم تحديد اختصاصات كل منها من طرف مجلس الإدارة.

كما ان مجلس الإدارة هو المختص في وضع النظام الداخلي للوكالة ، والنظام الأساسي الخاص بمستخدميها بما يتضمنه من تعيين وترقية وتأديب ... ، كما أن المشرع أناط أيضا بمجلس الإدارة صلاحية تحديد النظام الذي تحدد بموجبه قواعد وطرق إبرام الصفقات من طرف الوكالة ، والتي يجب في تقديرنا ألا تتعارض مع ما هو مقرر في قانون الصفقات العمومية ضمانا للشفافية والفعالية ، اللهم ما كان في بعض الاستثناءات التي قد تفرضها طبيعة تدخلات الوكالة في حالة الاستعجال.

ولما كانت الوكالة لا يمكنها في أي حال من الأحوال تغطية مجموع التراب الوطني في حال تمركزها ، فإن القانون قد نص على إحداث ملحقات للوكالة ، وأناط الاختصاص في المصادقة على هذا الإحداث بالمجلس الإداري الذي له الصلاحية للتقرير في ذلك حسب ما تقتضيه المصلحة العامة. وعلى كل حال فالوكالة ستكون ملزمة بفتح ملحقاتها بكل المدن

المغربية التي تتضمن النسيج العتيق والذي هو في حاجة للصيانة والتجديد.

وبما أن القانون قد منح الوكالة الحق في تملك العقارات سواء عن طريق الاقتناء أو الهبات والوصايا ، فإنه جعل اتخاذ القرار في هذا الشأن بيد المجلس الإداري دون غيره ، وكذلك الأمر بالنسبة لعمليات الكراء أو التفويطات التي ترغب الوكالة في إجرائها والتي لا بد من الرجوع في شأنها لمجلس الإدارة. ونظرا لأهمية الجانب المالي في تدخلات الوكالة فإن المشرع قد جعل جل ماله ارتباطا بالميزانية بيد المجلس الإداري ، فهو الذي يحصر الميزانية السنوية للوكالة ويحدد الطرق التي بموجبها يتم تمويل برامج نشاط الوكالة ونظام الاستهلاكات ، وهو الذي يحصر الحسابات ويتخذ القرار في تخصيص النتائج ، ويقوم بتحديد شروط إصدار الاقتراضات والحصول على القروض البنكية ، ويحدد كذلك جدول الأجور المستحقة عن الخدمات التي تقدمها الوكالة للغير.

وللقيام بمختلف المهام المنوطة به فمجلس الإدارة ملزم بالانعقاد على الأقل مرة في السنة بدعوة من رئيسه ، ويمكن

ان يجتمع كلما دعت الضرورة إلى ذلك ، ويجتمع في دورة استثنائية لمناقشة قضايا محددة بدعوة من رئيسه أو بطلب من ثلث أعضائه.

وقد حدد القانون²⁹ شروط صحة مداوات المجلس ، حيث لا يصح انعقاده إلا بحضور ما لا يقل عن نصف عدد أعضائه ، وفي حالة عدم توفر هذا النصاب في الاجتماع الأول ، توجه الدعوة لحضور اجتماع ثان خلال خمسة عشرة يوما الموالية ، وفي هذه الحالة يتداول المجلس دون التقيد بشرط النصاب . وفي حالة الاستعجال يمكن أن ينعقد الاجتماع خلال 48 ساعة الموالية. اما قرارات المجلس فيتخذها بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين وفي حالة تعادلها يرجح الجانب الذي ينتمي إليه الرئيس.

ونظرا لتشعب المهام والاختصاصات التي أوكلها المشرع لمجلس الإدارة ، فقد خوله لتيسير مهامه إمكانية إحداث لجان مختلفة يفوض إليها جزءا من سلطه واختصاصاته ، وهو الذي يحدد كيفية تأليفها وتسييرها³⁰. كما يمكن لمجلس الإدارة

29 - المادة 39 من القانون رقم 12/94 .

30 - المادة 40 من القانون رقم 12/94 .

ولنفس الغاية أن يمنح تفويضا لمدير الوكالة قصد تسوية قضايا معينة.³¹

ثانيا : مدير الوكالة

كما سبقت الإشارة إلى ذلك فالقانون رقم 12/94 قد أناط مهام تسيير الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط بمدير للوكالة ، يتم تعيينه طبقا للقوانين الجاري به العمل – أولا – ويتمتع بصلاحيات محددة لتسيير الوكالة -
ثانيا -

1 : مسطرة تعيين مدير الوكالة

تنص المادة 41 من القانون رقم 12/94 على أن مدير الوكالة يعين طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل. وحسب الفصل 92 من الدستور المغربي فإن مجلس الحكومة يتداول تحت رئاسة رئيس الحكومة في القضايا والنصوص التالية : " ... تعيين الكتاب العامين ، ومديري الإدارات المركزية بالإدارات العمومية ، ورؤساء الجامعات والعمداء ، ومديري المدارس والمؤسسات العليا. وللقانون التنظيمي

³¹ - المادة 38 من القانون رقم 12/94 .

المشار إليه في الفصل 49 من هذا الدستور ، أن يتم لائحة الوظائف التي يتم التعيين فيها في مجلس الحكومة. ويحدد هذا القانون التنظيمي ، على وجه الخصوص ، مبادئ ومعايير التعيين في هذه الوظائف ، لا سيما منها مبادئ تكافؤ الفرص والاستحقاق والكفاءة والشفافية. يطلع رئيس الحكومة الملك على خلاصات مداوات مجلس الحكومة."

وقد صدر القانون التنظيمي المنصوص عليه في الفصل 49 من الدستور تحت رقم 02-12 يتعلق بالتعيين في المناصب العليا تطبيقاً لأحكام الفصلين 49 و 92 من الدستور.³² وتنص المادة الثالثة من هذا القانون على أنه تطبيقاً لأحكام الفصل 92 من الدستور:

- تتم في البندين (أ) و(ج) من الملحق رقم 2 ، المرفق بهذا القانون التنظيمي ، لائحة المناصب العليا التي تكون موضوع مداولة في مجلس الحكومة ، والتي يتم التعيين فيها بموجب مرسوم ؛

32 - ظهير شريف رقم 1-12-20 صادر في 27 من شعبان 1433 (17 يوليو 2012) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 02-12 المتعلق بالتعيين في المناصب العليا تطبيقاً لأحكام الفصلين 49 و 92 من الدستور.

-تحدد في البند (ب) من الملحق المذكور لائحة المقاولات العمومية التي يعين المسؤولون عنها في مجلس الحكومة. وتطبيقا لهذه المادة تضمن الملحق رقم 2 لائحة بتتيم المناصب العليا التي يتم التداول في شأنها في مجلس الحكومة³³ حيث عدد لائحة المسؤولين عن مجموعة من المؤسسات العمومية ومن بينها الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط. مما يعني أن مدير هذه الوكالة يعين طبقا للأحكام المفصلة أعلاه ، مع مراعاة المبادئ والمعايير المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون التنظيمي ، والتي تنص على تحديد مبادئ ومعايير التعيين في المناصب العليا فيما يلي:

I - مبادئ التعيين:

³³ - كما تم تغييره بالمادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1-16-120 صادر في 6 ذي القعدة 1436 (10 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 16-23 : ج ر عدد 6490 بتاريخ 7 ذو القعدة 1437 (11 أغسطس 2016) ص 5856.
وكذا بالمادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1-15-61 صادر في 14 من شعبان 1436 (2 يونيو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 14-12 : ج ر عدد 6368 بتاريخ 23 شعبان 1436 (11 يونيو 2015). ص 5666.

- تكافؤ الفرص والاستحقاق والشفافية والمساواة في وجه جميع المرشحات والمرشحين ؛
- عدم التمييز بجميع أشكاله في اختيار المرشحات والمرشحين للمناصب العليا ، بما فيها التمييز بسبب الانتماء السياسي أو النقابي أو بسبب اللغة أو الدين أو الجنس أو الإعاقة أو أي سبب آخر يتعارض مع مبادئ حقوق الإنسان وأحكام الدستور ؛

- المناصفة بين النساء والرجال ، باعتبارها مبدأ تسعى الدولة لتحقيقه طبقاً لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 19 من الدستور ، مع مراعاة المبادئ والمعايير المنصوص عليها في هذه المادة.

II - معايير التعيين:

- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية ؛
- التوفر على مستوى عال من التعليم والكفاءة اللازمة ؛
- التحلي بالنزاهة والاستقامة ؛

- التوفر على تجربة مهنية بإدارات الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات أو المقاولات العمومية أو في القطاع الخاص ، داخل الوطن أو خارجه.

وحسب المادة 5 من نفس القانون فإنه لأجل تطبيق أحكام المادة الرابعة أعلاه ، تحدد بنص تنظيمي مسطرة اقتراح المرشحات والمرشحين لشغل المناصب العليا ، من قبل السلطات المعنية ، وتقديم ملفاتهم وعرضها ، من قبل رئيس الحكومة على مداوالات مجلس الحكومة.

إذن كانت تلك أهم المقتضيات القانونية المؤطرة لمسطرة تعيين مدير الوكالة ، والذي بعد تعيينه يباشر ممارسة مجموعة من الاختصاصات التي حددها له القانون.

2)- اختصاصات ومهام مدير الوكالة

حسب المادة 41 من القانون رقم 12/94 ، فمدير الوكالة يتمتع بجميع السلطات والصلاحيات اللازمة لتسيير الوكالة ، ولهذه الغاية يقوم بما يلي:

- يسهر على تسيير الوكالة ويعمل باسمها ؛

- يمثلها امام الدولة وأمام كل إدارة عمومية أو خاصة وإزاء الغير ، ويقوم بجميع الأعمال التحفظية ؛
 - ينفذ قرارات مجلس الادارة ، وعند الاقتضاء قرارات اللجان المحدثة من قبل هذا الأخير ؛
 - يتولى تدبير جميع المصالح وينسق أنشطتها ويعين في مناصب الوكالة وفقا للنظام الأساسي لمستخدميها ؛
 - يمثل الوكالة أمام القضاء ، ويرفع جميع الدعاوى القضائية للدفاع عن مصالح الوكالة ، ويشعر على الفور رئيس مجلس الإدارة بذلك ؛
 - يحضر بصفة استشارية اجتماعات مجلس الإدارة واجتماعات اللجان المحدثة من طرف المجلس ؛
- وتبعاً لذلك فمدير الوكالة يعتبر هو المسؤول الأول عن التسيير ، وهو يعمل باسم الوكالة ، وهو الذي يمثلها امام القضاء وأمام الدولة ومختلف الأجهزة الأخرى وله رفع الدعاوى للدفاع عن حقوق الوكالة والقيام بمختلف الأعمال التحفظية لنفس الغاية ، ويمثل الجهاز التنفيذي للوكالة لأنه هو المسؤول عن تنفيذ القرارات التي يتخذها المجلس الإداري واللجان المحدثة من

قبله ، وهو الذي يعين في مناصب الوكالة طبقا للنظام الأساسي لمستخدميها والذي يتم وضعه من طرف المجلس الإداري. وأخيرا فمدير الوكالة يحضر في اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المحدثة من طرفه ولكن بصفة استشارية شأنه في ذلك شأن باقي الأعضاء غير الرسميين الذين يمكن استدعائهم من طرف المجلس الإداري لحضور أشغاله.

ونظرا لكثرة الاختصاصات المنوطة بمدير الوكالة وتشعب تدخلاته فإن المشرع قد خوله الحق في أن يفوض تحت مسؤوليته جزءا من سلطه وصلاحياته إلى مستخدمي الوكالة طبقا لمقتضيات نظامها الداخلي وذلك لضمان تدخل فعال وناجع للوكالة. وواضح أن هذه النجاعة لا تحتاج فقط لإدارة فعالة وإنما أيضا لنظام مالي متكامل يسمح لها بمواجهة مختلف النفقات المترتبة عن تدخلاتها.

الفقرة الثالثة : النظام المالي للوكالة

النظام هو عبارة عن مجموعة من المدخلات التي تتفاعل فيما بينها ، من خلال عمليات لتحقيق أهداف معينة ، وقياس مدى تحقيق هذه الأهداف . مثال ذلك النظام المالي الذي يعتبر

تجمعاً لأسواقٍ مختلفةٍ ، أو مؤسساتٍ ماليةٍ وظيفتها الموازنة بين مدخرات أي شخصٍ ، مع استثمار شخصٍ آخر ، ويعتبر النظام المالي من أهم معايير أي مؤسسة كيفما كان نوعها ، حيث يوضح القدرة المالية والاقتصادية لها.

ويعرف النظام المالي بالإجراءات والخطوات التي تتبعها المؤسسة لتنفيذ عملياتها المالية وتسجيل هذه العمليات في برنامج محاسبي نظراً لأهمية هذه العمليات وارتباطها المباشر بالنقد.

والنظام المالي لكل مؤسسة كيفما كان نوعها ينحصر في بابين ، باب خاص بالموارد ، وباب يتعلق بالنفقات. وهو نفس الأمر الذي ينطبق على ميزانية الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط ، حيث تتكون من الموارد – أولاً- والنفقات – ثانياً-

أولاً: موارد الوكالة

لقد حددت المادة 42 من القانون رقم 12/94 موارد الوكالة فيما يلي :

- المخصصات السنوية التي تدفعها إليها الدولة ؛
- حصيلة الأجر التي تحصل عليها لقاء الخدمات التي تقوم بها ؛
- الحاصلات والأرباح الناتجة عن عملياتها وممتلكاتها ؛
- الإعانات المالية التي تقدمها لها الدولة والجماعات الترابية وكل هيئة وطنية أو دولية عامة أو خاصة ؛
- السلفات الواجب إرجاعها التي تحصل عليها من الدولة ومن كل هيئة وطنية أو دولية عامة أو خاصة والاقتراضات المأذون لها في القيام بها ، طبقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ؛
- حصيلة الرسوم شبه الضريبية المستحقة لها ؛
- الهبات والوصايا وغيرها من الحاصلات ؛

- جميع الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها التي يمكن أن تخصص لها.

وهكذا يتضح من خلال هذه المادة أن المشرع قد حاول تنويع موارد الوكالة لتمكينها من الاعتمادات المالية اللازمة لقيامها بالأدوار الهامة المنوطة بها. وهكذا فهي تستفيد سنويا من مخصصات تدفعها لها الدولة من الميزانية العامة لمقابلة الالتزامات المؤكدة للوكالة والتي لا يمكن تحديد قيمتها بشكل مسبق ، وتستفيد بشكل استثنائي من مخصصات أولية

لتمكينها من مواجهة مصاريف إحدائها³⁴ . وتستفيد كذلك من الأجور مقابل الخدمات التي تقدمها للغير ، والأرباح التي تجنيها لقاء مختلف العمليات التي تقوم بها ، وتحصل على الاعانات من الدولة ومؤسساتها وغيرها من الهيئات كيفما كانت صفتها عامة أو خاصة ، وطنية أو دولية.

ولنفس الغاية أيضا نجد أن القانون المذكور قد خول للوكالة الحق في تملك العقارات ، سواء عن طريق الهبة من طرف الدولة والجماعات الترابية ، أو طريق الاقتناء من الدولة

³⁴ - المادة 43 من القانون رقم 12/94 .

أيضا أو من الجماعات السلالية والخواص. كما أن القانون قد حول الوكالة امتيازات السلطة العامة فيما يخص تملك العقارات عن طريق نزع الملكية لأجل المصلحة العامة.

وتماشيا مع نفس النهج نجد المادة 45 من القانون رقم 12/94 قد منعت الوكالة بممارسة حق الأولوية على العقارات المباعة التي تثبت الخبرة على أنها آيلة للسقوط أو التي يمكن أن تكون موضوع مشاريع مندمجة ، والواقعة داخل حدود المدارات المحددة. فالوكالة لها الحق قبل غيرها في اقتناء العقارات التي تبث أنها آيلة للسقوط لأجل اصلاحها وتأهيلها أو هدمها وإقامة مشاريع أخرى مكانها. وهذا الحق يسري أيضا على العقارات الأخرى التي ترى الوكالة صلاحيتها لإقامة مشاريع مندمجة تصب في إطار تحقيق أهدافها.

وتملك العقارات يشمل العقارات بجميع أنواعها سواء كانت عبارة عن مبان للسكن يمكن للوكالة استخدامها في الايواء المؤقت للأسر التي يتم إفراغها من مساكنها الآيلة للسقوط ولا تتوفر على إمكانيات للحصول على سكن بديل. أو قد

تكون عقارات عارية يمكن استعمالها أيضا في البناء لنفس الغاية أو لإقامة مشاريع أخرى قد تشكل موارد مالية للوكالة تساعدها على تحمل النفقات المختلفة الملقاة على عاتقها.

ثانيا : نفقات الوكالة

حسب المادة 42 من نفس القانون تنحصر نفقات الوكالة فيما يلي:

- نفقات الاستثمار ؛
- نفقات التسيير ؛
- الإعانات والمساهمات التي تقدمها الوكالة ؛
- النفقات المرتبطة بالدراسات وبرامج التجديد الحضري ومعالجة المباني الأيلة للسقوط والأنسجة العتيقة ؛
- إرجاع السلفات والقروض ؛
- جميع النفقات الأخرى المرتبطة بنشاطها.

ويقصد بنفقات الاستثمار مجموع النفقات التي تصرفها الوكالة من أجل الحصول على استثمارات جديدة لتطوير استثماراتها الحالية حيث تؤدي إلى توسيع نشاطها وزيادة إيراداتها من هذه الاستثمارات في مشاريع استثمارية تعود بالنفع الاقتصادي على ماليتها ، من ذلك مثلا ما نصت عليه المادة 38 كافتناء الأملاك العقارية ، إحداث شركات تابعة للوكالة ، أو الحصول على أسهم في شركات أخرى.

أما نفقات التسيير فهي تلك النفقات التي تخصص للنشاط العادي والطبيعي للوكالة والتي تسمح بتسيير نشاطات الوكالة والتطبيق اللائق للمهام الجارية ، وبصفة عامة هي تلك النفقات التي تدفع من أجل ضمان السير العادي للوكالة وملحقاتها من الناحية الإدارية ، حيث أن نفقات التسيير تشمل نفقات المستخدمين ونفقات المعدات. فيدخل في إطارها كل ما تصرفه الوكالة من أجل تسيير مرافقها من قبيل أجور المستخدمين ، نفقات التسيير اليومي كاللوازم المكتبية مثلا ، نفقات تسديد واجبات استهلاك الماء والكهرباء ، معدات تسيير المصالح ، أشغال الصيانة.

ويدخل في باب النفقات أيضا الإعانات والمساهمات التي تقدمها الوكالة ، كمبالغ الدعم التي تصرفها الوكالة لقاطني الدور الأيالة للسقوط لمساعدتهم في البحث على سكن بديل ، أو لإيوائهم بشكل مؤقت في انتظار تدبير أمورهم.

ومن باب النفقات أيضا المبالغ المالية التي تدفعها الوكالة كمساهمة منها في إنجاز المهام التي أناطها بها القانون كالمساهمة في إنجاز الدراسات والتصاميم الضرورية لدرء الخطر الذي تسببه المباني الأيالة للسقوط ، تمويل الدراسات وأشغال الخبرة المتعلقة بالمشاريع الحضرية ومشاريع التجديد الحضري وتأهيل المباني الأيالة للسقوط.

كما أنه من نفقات الوكالة أيضا المبالغ المالية التي يتم إرجاعها لتسديد السلفات والقروض التي تلجأ إليها الوكالة عند الحاجة ، وكذا جميع النفقات الأخرى التي لم يرد ذكرها لكن اقتضتها الأنشطة التي تقوم بها الوكالة والتي ارتباط بمهامها.

المطلب الثاني : اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري
تنص المادة 29 من القانون رقم 12/94 على أنه : "تحدث على مستوى كل عمالة أو إقليم لجنة إقليمية ، تحت رئاسة عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله ، تتولى عملية تحديد مدارات مناطق البناء الآيل للسقوط والأحياء المعنية بعمليات التجديد الحضري".

فمن هم الأشخاص الذين تتكون منهم هذه اللجنة – **الفقرة الأولى** – وما هي اختصاصاتها – **الفقرة الثانية** –

الفقرة الأولى : تشكيل اللجنة الإقليمية

حسب المادة 31 من القانون رقم 12/94 فاللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط تتكون بالإضافة إلى ممثلي الإدارة الذين سيتم تحديد قائمتهم بمرسوم من :

- عامل العمالة او الإقليم بصفته رئيسا للجنة ؛
- رئيس أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية ؛
- المحافظ على الأملاك العقارية المعني ؛

- ممثل مصالح الوقاية المدنية ؛

وهكذا يلاحظ أن القانون قد أناط بالعامل مهام رئاسة هذه اللجنة الاقليمية وذلك لمجموعة من الاعتبارات ، فالعامل هو الممثل لجلالة الملك³⁵ ، و مندوبا للحكومة في العمالة أو الإقليم الذي يمارس فيه مهامه ، وهو مكلف بالسهر على تطبيق الظهائر الشريفة والقوانين والأنظمة وعلى تنفيذ قرارات وتوجيهات الحكومة في العمالة أو الإقليم³⁶، ويتولى تنسيق أعمال المؤسسات الخارجية للإدارات المدنية التابعة للدولة وأعمال المؤسسات العمومية التي لا يتجاوز اختصاصها الترابي نطاق العمالة أو الإقليم³⁷.

وقد راعى القانون في تشكيل هذه اللجنة إشراك مختلف الفاعلين المحليين ، حيث جعل ضمن عضويتها رئيس مجلس الجماعة المعني ، أو الجماعات إذا كان اختصاص اللجنة يمتد لأكثر من جماعة واحدة ، وذلك اعتبارا للدور المحوري الذي

35 - الفصل 1 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.168 بتاريخ 25 صفر 1397 (15 فبراير 1977) يتعلق باختصاصات العامل ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 3359 بتاريخ 1977/03/16 الصفحة 767.

36 - الفصل 2 من نفس القانون.

37 - الفصل 3 من نفس القانون.

يقوم به رؤساء المجالس الجماعية في تنفيذ وإعمال مقتضيات هذا القانون . إضافة إلى مدير الوكالة الحضرية الذي يعتبر بدوره شريكا أساسيا في وضع برامج التجديد الحضري وإعداد الدراسات وتصاميم التهيئة العمرانية للمدن ، كما أن تواجد المحافظ على الأملاك العقارية ضمن هذه اللجنة لا يخلوا من أهمية نظرا للدور الذي تلعبه هذه المؤسسة في تامين الوعاء العقاري الذي محورا أساسيا لتدخل عمل اللجنة. وأخيرا يعتبر جهاز الوقاية المدنية بدوره عضوا فعالا داخل هذه اللجنة اعتبارا للدور المحوري لتدخلاته سواء في الجانب الوقائي قبل حدوث الانهيار أو في جانب الانقاذ بعد حدوثه. هذا وقد أجاز القانون لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص اعتباري أو ذاتي لحضور أشغالها إن كان يرى فائدة في ذلك للاستعانة برأيه. أما كتابة اللجنة فقد أسندها القانون إلى المفتش الاقليمي لوزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة باعتباره ممثلا للسلطة الحكومية المكلفة بالسكنى.

ونلاحظ في هذا الإطار أن القانون قد أغفل إدراج ممثل الوكالة على المستوى المحلي ضمن تركيبة اللجنة ، فمادام قد نص

على إحداث ملحقات للوكالة فقد كان حريا به أن ينص على عضوية ممثل هذه الملحقة في اللجنة الاقليمية. ونأمل أن يتم تدارك هذا الإغفال في المرسوم الذي سيتولى تحديد قائمة ممثلي الإدارة ضمن هذه اللجنة.

الفقرة الثانية : اختصاصات اللجنة الاقليمية

حددت المادة 29 من القانون رقم 12/94 اختصاص اللجنة الاقليمية بشكل مجمل في القيام بعملية تحديد مدارات مناطق البناء الأيل للسقوط والأحياء المعنية بعمليات التجديد الحضري. غير أن المادة التي تليها فصلت في اختصاص هذه اللجنة وحددته فيما يلي:

- تحديد المناطق المعنية بعمليات التجديد الحضري ؛
- تحديد عمليات التجديد الحضري اللازمة بخصوص الأحياء المعنية ، بناء على برنامج استثماري تعده الإدارة أو الوكالة في هذا الشأن ؛
- تحديد حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الأيلة بنياتها للسقوط ، وذلك على ضوء نتائج الخبرة التي يتعين القيام بها ؛

- دراسة وتحديد التدابير التقنية والمالية والاجتماعية لإنجاز عمليات التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط ؛
 - إعداد تقارير حول وضعية المباني الآيلة للسقوط وتحديد التدابير الخاصة بمراقبة استقرار ومتانة المباني وطبيعة الأشغال التي ينبغي القيام بها حسب الحالة ؛
 - اقتراح وسائل الإشهار والإخبار الملائمة لإحاطة العموم والإدارات المعنية بلائحة المباني الآيلة للسقوط.
- وعلى ضوء هذه المادة يتضح أن اللجنة الإقليمية تتولى القيام بمجموعة من الاختصاصات المرتبطة أساسا باختصاص الوكالة ، فهي التي تحدد المناطق المعنية بتدخل الوكالة ، فيما يخص عمليات التجديد الحضري ، وكذا تحديد نوع هذه العمليات حسب الأحياء المعنية ، بناء على البرنامج الاستثماري الذي تعده الإدارة أو الوكالة في هذا الشأن.
- وتتولى اللجنة أيضا تحديد حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الآيلة بناياتها للسقوط في ضوء نتائج الخبرة التي يتم القيام بها من طرف الجهة المختصة. بل أكثر من ذلك فاختصاص اللجنة يمتد إلى دراسة وتحديد التدابير التقنية

والمالية والاجتماعية لإنجاز عمليات التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط .

وأخيرا فاللجنة الاقليمية تعتبر الجهاز الذي يقرر في تحديد نوع التدابير الخاصة التي يجب اتخاذها في شأن المباني الآيلة للسقوط وطبيعة الأشغال التي ينبغي القيام بها حسب كل حالة على حدة ، فالتقارير التي تعدها اللجنة في هذا الإطار هي التي يركز عليها تدخل رئيس المجلس الجماعي. ولها لأجل ذلك أن تقدم المقترحات التي تراها مناسبة من وسائل الإشهار والإخبار الملائمة لإحاطة العموم والإدارات المعنية بلائحة المباني الآيلة للسقوط. ولعل هذا ما يجعل اللجنة تقوم بدور محوري لأنها تمثل الجهاز الذي يدق ناقوس الخطر للتدخل قبل حدوث الانهيارات ، شأنها في ذلك شأن هيآت المراقبة.

المطلب الثالث : آليات المراقبة

من أجل ضمان تنزيل فعال للنص القانوني على أرض الواقع ، كان لا بد من التنصيص على هيئة للمراقبة ، يعهد إليها بمهام مراقبة مدى احترام القواعد القانونية الواردة في هذا النص ، والقيام بالإجراءات المسطرية الضرورية في حال

مخالفته ، فمن هم الأشخاص المؤهلون لمراقبة المباني الآيلة
للسقوط – الفقرة الأولى – وما هي الصلاحيات المخولة لهم
بموجب القانون رقم 12/94 – الفقرة الثانية –

**الفقرة الأولى : الأشخاص المؤهلون لمراقبة المباني الآيلة
للسقوط**

تنص المادة 47 من القانون رقم 12/94 على أنه يؤهل لمراقبة
المباني الآيلة للسقوط وتحرير محاضر بشأنها :

- ضباط الشرطة القضائية ؛
 - الأعوان الذين تنتدبهم الإدارة أو الوكالة لهذا الغرض ؛
 - موظفوا الجماعات المكلفون بذلك من طرف رؤساء مجالس
الجماعات ؛
 - كل خبير كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس
مجلس الجماعة المعنية أو الإدارة أو الوكالة ؛
- وضباط الشرطة القضائية حددت قائمتهم المادة 19 من
قانون المسطرة الجنائية³⁸ حيث تضم الشرطة القضائية

³⁸ - ظهير شريف رقم 1.02.255 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر
2002) بتنفيذ القانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية الجريدة الرسمية عدد 5078
بتاريخ 27 ذي القعدة 1424 (30 يناير 2003).

بالإضافة للوكيل العام للملك ووكيل الملك ونوابهما وقاضي التحقيق ، بوصفهم ضباط سامين للشرطة القضائية ، ضباط الشرطة القضائية ، ضباط الشرطة القضائية المكلفين بالأحداث ، أعوان الشرطة القضائية ، الموظفون والأعوان الذين ينيط بهم القانون بعض مهام الشرطة القضائية.

أما الأشخاص الذين يحملون صفة ضباط الشرطة القضائية فمنهم حسب المادة 20 من قانون المسطرة الجنائية من يحمل صفة ضابط للشرطة القضائية بكيفية تلقائية وهم:

- المدير العام للأمن الوطني وولاية الأمن
- والمراقبون العامون للشرطة وعمداء الشرطة وضباطها ؛
- ضباط الدرك الملكي وذوو الرتب فيه وكذا الدركيون الذين يتولون قيادة فرقة
- أو مركز للدرك الملكي طيلة مدة هذه القيادة ؛
- الباشوات والقواد.

ومنهم من يمكن تخويله هذه الصفة ويتعلق الأمر ب:

- مفتشي الشرطة التابعين للأمن الوطني، ممن قضاوا على الأقل ثلاث سنوات بهذه الصفة بقرار مشترك صادر من وزير العدل ووزير الداخلية؛

- الدركيين الذين قضاوا على الأقل ثلاث سنوات من الخدمة بالدرك الملكي وعينوا اسمايا بقرار مشترك من وزير العدل و السلطة الحكومية المكلفة بالدفاع الوطني.

وبناء عليه فإن رجال السلطة يتدخلون في مراقبة البناء الآيل للسقوط باعتبارهم من ضباط الشرطة القضائية طبقا للمادة 20 من قانون المسطرة الجنائية المذكورة أعلاه. كما أن خلفاء الباشوات والقواد يعتبرون بدورهم من أعوان الشرطة القضائية حسب المادة 25 من نفس القانون وهم مؤهلون تبعا لذلك لمساعدة رؤسائهم عند ممارستهم لأعمال الشرطة القضائية طبقا لأحكام قانون المسطرة الجنائية.

وإلى جانب ضباط الشرطة القضائية خول القانون صلاحية مراقبة المباني الآيلة للسقوط إلى الأعوان الذين تنتدبهم الإدارة أو الوكالة لهذا الغرض ، وكذا إلى موظفي الجماعات المكلفين بذلك من طرف رؤساء مجالس الجماعات ، الذين يمكنهم

بالإضافة إلى أعوانهم أن يكلفوا بهذه المهمة بصفة استثنائية خبيراً في المجال وهذه الإمكانيات مخولة أيضاً للإدارة و الوكالة.

إذن يلاحظ أن المشرع قد وسع من لائحة الأشخاص الذين لهم حق التدخل لمراقبة المباني الآيلة للسقوط ، وذلك بهدف إضفاء دينامية أكبر على مراقبة هذه المباني ، ولتحقيق ذلك خول القانون لهؤلاء مجموعة من الصلاحيات للقيام بمهامهم في أحسن الظروف.

الفقرة الثانية : اختصاصات الأشخاص المؤهلين لمراقبة المباني الآيلة للسقوط

حسب المادة 48 من القانون رقم 12/94 فالمراقب يزاول مهامه طبقاً للقوانين الجاري بها العمل أو بطلب من مجلس الجماعة أو من السلطة الإدارية المحلية أو من الإدارة أو من الوكالة ، وذلك بناء على إبلاغ بوجود بناء آيل للسقوط من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة أو بناء على طلب كل شخص تقدم بشكاية.

فالمراقب المكلف بمراقبة المباني الآيلة للسقوط ، سواء كان ضابطا للشرطة القضائية أو غيره ، يزاول مهامه طبقا للقوانين الجاري بها العمل ، وهنا يمكن العمل بمختلف النصوص القانونية وعلى رأسها قانون المسطرة الجنائية والقانون الجنائي وقانون التعمير كنصوص عامة ، ثم القانون رقم 12/94 كنص خاص.

وبالرغم من تنصيب المادة 50 من القانون رقم 12/94 على أن طرق وكيفيات عمل المراقبين وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم ستحدد بنص تنظيمي ، فسنحاول – في انتظار صدور هذا النص – إبراز بعض مهام المراقبين وكيفية عملهم في ضوء ما جاء في القانون المذكور.

فالمراقب أو ضابط الشرطة القضائية الذي يزاول مهامه في نطاق القانون رقم 12/94 له مجالان من التدخل ، الأول يتعلق بإثبات وضعية البناءات الآيلة للسقوط ، والثاني بإثبات بعض المخالفات التي جاء بها هذا القانون.

فالأشخاص المنصوص عليهم في المادة 47 من القانون المذكور هم المؤهلون لمراقبة المباني الآيلة للسقوط ،

وتشخيص وضعيتها ، وإعداد التقارير اللازمة في شأنها والتي تتضمن وصف حالة البناية والإجراءات الواجب اتخاذها لدرء الخطر طبقا للمادة 49 من نفس القانون. تلك التقارير هي التي تحال على رئاسة المجلس الجماعي المختص وتتم الاستعانة بها في اتخاذ القرارات المتعلقة بكل بناية على حدة.

أما المجال الثاني لتدخل ضباط الشرطة القضائية والمراقبين فيتجلى في إثبات بعض المخالفات المنصوص عليها وعلى عقوبتها في المادتين 52 و 53 من القانون رقم 12/94 وهي:

- رفض مالك المبنى الأيل للسقوط بصفة عمدية وبدون سبب مشروع الاستجابة للإنذار الموجه إليه وتنفيذ الأشغال التي قررتها الإدارة ؛

- رفض شاغل المبنى الأيل للسقوط بصفة عمدية وبدون سبب مشروع الاستجابة للإنذار الموجه إليه لإخلاء المبنى لتنفيذ الأشغال المطلوبة ؛

- عرقلة مهمة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة.³⁹

³⁹ - أنظر تفاصيل هذه الجرائم في الفصل الأول من هذا المؤلف ص

- وضع مبنى رهن إشارة أشخاص بأي صفة كانت تم تصنيفه من قبل رئيس مجلس الجماعة المعني أنه آيل للسقوط ؛
- إتلاف أو تخريب المباني وتعييبها وجعلها غير صالحة للسكن او الاستعمال بأي شكل من الأشكال ، بهدف الاستفادة بشكل غير مشروع من الإعانات والمساعدات المحتملة ، أو بغرض إفراغ شاغلي هذه المباني.

وهكذا فكلما تعلق الأمر بارتكاب إحدى هذه المخالفات – والتي هي في حقيقة الأمر جنح - يتم تدخل المراقبين او ضباط الشرطة القضائية لإثباتها طبقا للقوانين الجاري بها العمل وعلى رأسها قانون المسطرة الجنائية ، ويتم تحرير محاضر في شأنها ، لتتم إحالتها على النيابة العامة المختصة ، لتحريك المتابعة في حق الأشخاص المتورطين. ومن أجل ذلك فالمراقبين وضباط الشرطة القضائية يسمح لهم بالدخول إلى المباني الآيلة للسقوط .

المبحث الثاني: وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس:

تجربة متميزة في معالجة البناء الآيل للسقوط

تعتبر مدينة فاس من أهم وأقدم الحواضر العتيقة بالمغرب ، لذلك فهي تأتي بالتبعية على رأس قائمة المدن العتيقة التي تعاني من خطر انهيار البنايات. ذلك الخطر الذي جاء نتيجة لعدة عوامل منها على الخصوص قدم المباني ، وارتفاع معدل الكثافة السكانية بشكل لا يتلاءم مع طبيعة البناء ، وبروز ظاهرة التساكن داخل الدور العتيقة ، في غياب الصيانة والتجديد ، حيث أصبح عدد سكان مدينة فاس العتيقة يناهز 160 ألف نسمة في رقعة جغرافية لا تتجاوز 280 هكتار.

وتبعاً لهذه المخاطر من جهة ، وللرمزية التاريخية للمدينة من جهة أخرى ، تأسست وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس ، التي وضعت على عاتقها مسؤولية التجديد الحضري لهذه المدينة ، فسخرت لذلك كل الامكانيات المتاحة ، لجعل فاس العتيقة تنبعث من جديد من رمادها.

وقد تأسست وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس في شكل شركة مجهولة الاسم ، بتاريخ 24 أبريل 1989 ، وشرعت في أداء مهامها في شهر يونيو 1991 ، وهي يديرها مجلس

إداري يرأسه وزير الداخلية باعتباره ممثلاً للدولة ، ويتولى
تسيير شؤونها مدير تحت إشراف مجلس الإدارة.
وللوقوف على مجمل أهم العمليات التي قامت بها هذه الوكالة
لتأهيل المدينة ورد الاعتبار لها ، يمكن التمييز في تدخلاتها
بين مرحلتين أساسيتين ، المرحلة الأولى وتمتد منذ النشأة إلى
غاية سنة 2012 - **المطلب الأول** - والمرحلة الثانية تمتد من
سنة 2013 إلى غاية سنة 2017 - **المطلب الثاني** -

**المطلب الأول : تدخلات وكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس
في معالجة البناء الآيل للسقوط منذ نشأتها إلى غاية سنة
2102**

لقد عملت وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس منذ
نشأتها على القيام بمجموعة من التدخلات التي تصب في إطار
تهيئة وتجديد النسيج الحضري العتيق بهذه المدينة . ويمكن
التمييز في إطار هذه التدخلات بين ما له علاقة مباشرة
بمعالجة البناء الآيل للسقوط - **الفقرة الأولى** - وما له علاقة
بتأهيل المدينة وتجديدها - **الفقرة الثانية** -

الفقرة الأولى : معالجة البناء الآيل للسقوط

يعتبر البناء الآيل للسقوط أحد التجليات الأكثر خطرا والأشد عمقا لمشكل السكن بالمغرب. فإذا كانت الدولة قد وضعت عدة برامج للقضاء على دور الصفيح ، ومحاربة البناء العشوائي ، فإن ظاهرة البناء الآيل للسقوط وإن كانت بدورها تدخل ضمن البرامج الحكومية فهي لا تزال تشكل النقطة السوداء في مجال السكنى. ذلك لأن البناء الصفيحي والعشوائي وإن انعدمت فيه شروط العيش الكريم ، إلا أنه وبشكل عام لا يهدد أرواح ساكنيه على الأقل بالنسبة لما هو عليه الحال في البناء الآيل للسقوط.

لذلك نجد الوكالة قد وضعت على رأس انشغالاتها ملف معالجة البناء الآيل للسقوط ، تلك المعالجة التي أخذت عدة تمظهرات حسب ظرفية التدخل ونوعية الخطر وطبيعة البناية ، مما دفع بالوكالة إلى تجريب عدة مقاربات لمعالجة هذا الملف نوردها فيما يلي:⁴⁰

- التدخلات المباشرة العلاجية :

⁴⁰ - تم الاعتماد في المعطيات الخاصة بهذه المقاربات على عمر الحسوني : إشكالية الأبنية الآيلة للسقوط بالمغرب - فاس نموذجا ، مجلة تقنية البناء ، العدد الخامس عشر ، يونيو 2008 ص 54.

انطلق عمل الوكالة بالاعتماد على مقارنة التدخلات المباشرة العلاجية ، واستمرت في ذلك إلى غاية سنة 2002 . إلا ان هذه المقاربة تميزت بضعف العدد الكمي للعمليات التي تم إنجازها ، وذلك بسبب غياب التجربة ، وبشبه غياب للدراسات باستثناء معطيات نظام المعلومات الجغرافي لوكالة التخفيض من الكثافة وإنقاذ مدينة فاس ، وبصعوبة التحكم في العناصر المادية والمالية (ارتفاع تكاليف التدخل) وكذا بغياب الرؤية الشمولية للإشكالية على المستوى الحضري. لكن رغم ذلك فهذه العمليات كان لها الفضل في توضيح الصعوبات وتبيان المقاربات التدبيرية غير الناجحة (استخدام عمال مياومين يتم أداء أجورهم باحتساب أيام العمل في إطار الساعة مثلا ، مقاولات غير متخصصة) ، وفي إنجاز التجارب الأولية ، وفي تكوين و تجميع الخبرات وفي بلورة أولية لمنهجيات تدبير المشاريع والأوراش وكذا الوثائق التقنية المرجعية ودفاتر التحملات . كما أمكن كذلك التدليل على الإمكانية التقنية للتدخل في هذا النوع من البناء.

- إعانات رد الاعتبار:

من بين الآليات التي تم تجربتها من طرف الوكالة للتدخل في البناء الأيل للسقوط نجد ما يسمى ب " إعانة رد الاعتبار " ، وهي تتمثل في تقديم منحة مالية مباشرة حسب القيمة الإجمالية للتدخل ، يتم تقديمها للمستفيد على عدة دفعات توازيا مع نسبة تقدم إنجاز الأشغال . وقد استهدفت الوكالة بهذا المشروع الملاكين الذين تتوفر فيهم الصلاحية القانونية والمالية للتدخل من أجل الإصلاح .

أما حين يتعلق الأمر بمن لا يملك هذه الصلاحية كالمكترون مثلا ، أو بالأسر الفقيرة التي لا تتوفر لديها الامكانيات المالية للتدخل ، فإن المشروع قام بوضع آلية أخرى تتمثل في تقديم إعانة ذات طابع شمولي متعددة الأشكال وذلك كالتالي:

- تأطير من طرف مكتب الدراسات وكذا وكالة التخفيض من الكثافة وإنقاذ مدينة فاس ؛
- تقديم إعانة مادية عينية تتمثل في مواد البناء وذلك من أجل القيام بإصلاحات في الأسطح ومجاري المياه ؛
- تحميل الأتربة من الخرب وتنقيتها ؛
- تقديم يد عاملة متخصصة .

وتتم مجمل هذه التدخلات بتنسيق وتعاون مع جمعيات ووداديات الأحياء ومع الساكنة المعنية التي يلزمها فقط تقديم اليد العاملة غير المتخصصة.

- **التدعيم الشامل لكل الأبنية المهددة بدعامات خشبية:**

تم اللجوء لهذا الإجراء الاستثنائي بموجب قرار سياسي وطني ومحلي ، تم اتخاذه عقب كارثة "عين الخيل" التي راح ضحيتها 10 شهداء في نهاية سنة 2004 . ولقد تم في هذا الإطار تدعيم ما يقارب ألف بناية في ظرف خمسة أشهر فقط. وقد تم هذا بفضل المقاربة التي انتهجت في تدبير التدخلات والتي اعتمدت أساسا على تقسيم المجال إلى ثمان مناطق إدارية وتقنية تتدخل في كل منها لجنة سميت ب"لجنة اليقظة وتدبير المخاطر" ضمت في بداياتها ممثلين عن كل الجهات المؤسساتية المعنية إضافة إلى ممثلي السكان والجمعيات.

وقد ساهم هذا التدعيم في إبراز المشكل ، فقبله لم تكن الأبنية المهددة بالسقوط بادية للعيان

وبعد التدعيم أصبحت بارزة وتدل على تواجد الخطر ، وكأنها علامة لتوخي الحذر . وقد نتج عن ذلك عدم سقوط ضحايا

نتيجة الانهيارات ، فخلال الثلاث سنوات التي أعقبت التدعيم لم تسجل أية وفاة ناتجة عن الانهيار بمدينة فاس ، وذلك خلافا لما كان عليه الأمر قبل التدعيم حيث كانت هذه المدينة تشهد انهيارات بمعدل 20 انهيار سنويا يخلف ما بين 5 و 6 شهداء في المتوسط.⁴¹ ونفس الأمر يسجل حاليا فرغم وقوع بعض الانهيارات بين الفينة والأخرى ، إلا أنها لا تسجل أية خسائر في الأرواح.

إلا أنه رغم ذلك فللتدعيم بعض السلبيات تتجلى بالأساس في كون المظهر العام للدعامات أصبح جزءا لا يتجزأ من هياكل الأبنية وساهم في إشاعة أجواء من التوجس والخوف خصوصا لدى الزوار والسياح ، إضافة إلى عرقلة حركة السكان أحيانا نظرا لضيق الدروب والأزقة. كما أن عمليات التدعيم صاحبها مجموعة من الانتقادات تتعلق أساسا بتشيويه

41 - فقد شهدت الدار البيضاء وحدها 8 انهيارات بين 2009 و 2014 أدت إلى مصرع 35 شخصا، من بينهم 23 قتلوا في 2014 في انهيار ثلاثة مبان، بالإضافة إلى حوادث مفجعة بمدينة فاس، مثل حادثة انهيار مسجد فوق رؤوس المصلين قبل سنوات. انظر التفاصيل في مقال منشور على الموقع الإلكتروني : <https://www.ultrasawt.com> تحت عنوان : المغرب من ينهي مآسي انهيار المباني ؟ للصحفية شيماء بخساس ، نشر بتاريخ 28 فبراير 2017.

صورة المدينة ، وحاجة أخشاب التدعيم للصيانة والحماية المتواصلة حتى لا تصبح بدورها مصدرا للخطر نتيجة تساقطها . كما صبت الانتقادات أيضا في اتجاه تسجيل نوعا من التراخي في التعامل مع الملف بفعل الإطمئنان إلى إمكانية الإكتفاء بالتدعيم لبعض الوقت.

- ترحيل السكان القاطنين في الأبنية التي لا يمكن إصلاحها:

اعتمدت الدولة هذه الآلية المتجلية في ترحيل سكان البنايات الآيلة للسقوط وإيوائهم في شقق معدة لهذه الغاية بأثمنة تفضيلية وتسهيلات في الأداء بشراكة مع مجموعة من المتدخلين وعلى رأسهم مؤسسة العمران. حيث تم ترحيل ما يزيد عن 400 أسرة تقطن حوالي 80 منزلاً آيلاً للسقوط تم هدم بعضها بعد انتهاء عملية الترحيل والبعض الآخر انهار تلقائياً.

إلا أن هذه التجربة أبانت عن صعوبة كبيرة في معالجة هذه الإشكالية ، نتجت بالأساس عن تحايل قاطني الدور الآيلة للسقوط وخلق أسر متفرعة وهمية لضمان الاستفادة من شقق إضافية دون وجه حق. كما ظهرت بعض الأسر التي ساهمت

في تعييب مساكنها من أجل جعلها غير قابلة للسكن لإقناع الجهات المختصة بشمولها بعملية الترحيل. كما ظهر من خلال ترحيل الدفعة الأولى فشل في العملية تجلى في رفض المعنيين بالأمر أداء الأقساط الشهرية المستحقة عليهم مقابل الاستفادة من السكن ، ومنهم من قام باقتحام الشقق والسكن بها بطريقة غير شرعية دون أداء الواجبات المستحقة ، بل أكثر من ذلك هناك من استفاد من العملية وأثناء الترحيل جزء أسرته ليلتحق البعض بالسكن البديل ويظل البعض الآخر مرابطا بالسكن الايل للسقوط معرقلا بذلك عملية الإفراغ. واعتبارا لما سبق ذكره قررت السلطات المعنية العدول عن هذه الآلية ، والاستعانة بمقاربات أخرى تصب بالأساس في اتجاه الاصلاح أو تقديم إعانة مالية للأسر مقابل الإفراغ كجزء من استراتيجية متكاملة تروم تأهيل المدينة.

الفقرة الثانية : المساهمة في مشاريع ترحيل الصناعات

التقليدية الملوثة من المدينة العتيقة

إلى جانب اهتمام وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس بمعالجة البناء الأيل للسقوط ، نجدها قد انخرطت أيضا

للمساهمة في مجموعة من المشاريع الهيكلية في إطار رؤية وتوجهات رد الاعتبار لمدينة فاس التي حظيت بتصنيفها من طرف منظمة اليونسكو سنة 1981 كتراث عالمي وتحظى على مر العصور بعناية خاصة من لدن ملوك الدولة العلوية الشريفة.

وعلى رأس المشاريع الكبرى التي ساهمت فيها الوكالة نجد مشروع ترحيل الصناعات التقليدية الملوثة التي كانت تزخر بها المدينة العتيقة ، بهدف تخليصها من آثار التلوث الصناعي وفي نفس الوقت المساهمة في هيكلية قطاع الصناعة التقليدية لتنمية وتقوية قدراته من خلال تجميع هذه الصناعات في حي للصناعة التقليدية بمنطقة عين النقي بفاس.

وقد انطلق برنامج الصناعة التقليدية فاس المدينة بمساهمة مالية أمريكية من خلال هيئة تحدي الألفية ، وهو يعتبر برنامجا نموذجيا للانتقال إلى جيل جديد من المشاريع التي تهدف إلى تقوية القدرات لدى الصناع التقليديين بصفة خاصة ولدى سكان مدينة فاس بصفة عامة . و يهدف هذا البرنامج إلى إخراج كل أنشطة الصناعة التقليدية الملوثة

بالمدينة العتيقة إلى فضاءات أخرى ، لما لهذه الأنشطة من أثر سلبي على صحة الساكنة بسبب استعمال المواد الكيماوية الملوثة والمضرة وكذا على جمالية المدينة وجاذبيتها. وقد عرف هذا البرنامج إنجاز ما يناهز 27 وحدة إنتاجية بعين النقي ومقر لجمعية الصناع التقليديين وكذا فندق للمناولين يسع ل 76 ورشة لقطاع النحاسيات وهو مجهز بتجهيزات ذات جودة عالية على مستوى السلامة وتحسين ظروف العمل والإنتاج. كما تم كذلك بعين النقي ولفائدة حرفيي الأنشطة المكمل لقطاع النحاسيات ، إنجاز فندق للصناعات الحرفية من طرف مجلس جهة فاس مكناس يضم 105 محل ، وفندق آخر تم إنجازه من طرف مجلس جماعة فاس يضم 114 محل حرفي. وقد تم إنجاز عملية القرعة الخاصة بتوزيع المحلات المذكورة على الحرفيين المزاولين للأنشطة المكمل للنحاسيات المعنيين بالترحيل من المدينة العتيقة يوم 19 ماي 2016 بالقاعة الكبرى لعمالة فاس. وبعدها باشرت مندوبية الصناعة التقليدية بفاس بشراكة مع السلطات المحلية

الإجراءات الخاصة بتوزيع المحلات الحرفية على أصحابها ومصاحبتهم إلى حين شروعهم في العمل. وفي نفس السياق تم ترحيل حوالي 1000 صانع تقليدي كانوا يتعاطون لصناعة النحاسيات في ساحة للا يدونة الممتدة على مساحة تقدر بحوالي 7000 متر مربع ، وتم الترحيل في ظروف جد ملائمة ومرضية وذلك في اتجاه عين النقي وكذا في أماكن أخرى خارج ساحة للا يدونة. وقد تم بعد عملية الترحيل هدم الأماكن التي ليست لها قيمة معمارية لتتم عملية إعادة بنائها بحسب مواصفات معمارية تنسجم مع النسيج العتيق لمدينة فاس ، في حين تم القيام بعمليات الترميم والتجديد لرد الاعتبار للبنىات ذات الصبغة المعمارية الأصيلة.⁴² وفي نفس الاطار تم القيام بترميم وإعادة تأهيل بعض الفنادق العتيقة بمدينة فاس وهي فندقي الشماعين والسبيطريين وفندق السطاوينيين وفندق البركة لتعمل كفضاءات مخصصة للصناع

42 - تم إنجاز المشروع من طرف المملكة المغربية ممثلة بوكالة الشراكة من أجل التنمية الرباط

وحدة التنفيذ: وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس ، بدعم مالي من الولايات المتحدة الأمريكية من خلال مؤسسة تحدي الألفية واشنطن ، الولايات المتحدة الأمريكية. بتعاون مع: كتابة الدولة المكلفة بالصناعة التقليدية ، ولاية جهة فاس بولمان ، الجماعة الحضرية لفاس المدينة ، الجماعة الحضرية المشور فاس الجديد.

التقليديين والأنشطة السياحية والثقافية وتشكل فضاءات ذات
ميزة عالية داخل المدينة العتيقة.

كما تم إطلاق مجموعة من المشاريع الأخرى كترميم بعض
المعالم التاريخية بدعم من جمعية فاس سايس وبعض
المحسنين والداعمين ، حيث تم ترميم فندق النجارين وبعض
المعالم الأخرى. كما تم إصلاح شبكات المياه التقليدية بدعم
من الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي.

المطلب الثاني : تدخلات الوكالة بعد توقيع اتفاقية

الشراكة لسنة 2013

يتضح مما سبق ذكره أن وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة
فاس قد حققت خلال الفترة السابقة إنجازات مشهودة في مجال
تأهيل المدينة ومعالجة البناء الأيل للسقوط بها ، غير أن الفترة
الخماسية الممتدة ما بين 2013 و 2017 ستشكل ثورة حقيقية
في مجال التجديد الحضري لمدينة فاس العتيقة ، تجلت في
نوعية وحجم المشاريع التي تم تنفيذها لتأهيل المدينة ورد
الإعترار لها.

فبتاريخ 04 مارس 2013 أشرف الملك محمد السادس بصفة شخصية على حفل توقيع اتفاقية تتعلق بتمويل برنامج التدخل في البناء المهدد بالانهيار بالمدينة العتيقة بفاس وترميم المآثر التاريخية ، وتضم هذه الشراكة وزارة الداخلية ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ، وزارة الاقتصاد والمالية ، وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة ، وزارة الثقافة ، وزارة الصناعة التقليدية ، ولاية جهة فاس بولمان ، جماعة فاس ، جماعة المشور فاس الجديد ووكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس.

وتتعلق هذه الاتفاقية التي يمتد سقفها الزمني على خمس سنوات من 2013 إلى 2017 ، وتبلغ الميزانية المرسدة لها 285,5 مليون درهم ،⁴³ بشقين يتعلق الأول بترميم المآثر التاريخية – الفقرة الأولى - ويهم الثاني معالجة البنايات الأيلة للسقوط – الفقرة الثانية -

الفقرة الأولى : ترميم المآثر التاريخية

⁴³- انظر للمزيد من المعلومات حول التفاصيل المتعلقة ببرنامج ترميم وتأهيل المآثر التاريخية موضوع الاتفاقية الجريدة المشار إليها ادناه التي نشرت ذلك بمناسبة تدشين هذه المشاريع من طرف صاحب الجلالة محمد السادس

- le MATIN jeudi 16 juin 2016 , N° 15969 p 2 et 3 .

لقد أولت الاتفاقية المذكورة أعلاه عناية خاصة لتأهيل وترميم المآثر التاريخية المتواجدة بمدينة فاس، وذلك بهدف رد الاعتبار للنسيج العتيق لهذه المدينة في إطار عملية تنمية شمولية تتجاوز الجانب التقني لتشمل كل الميادين الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبيئية بهدف تحقيق تنمية مستدامة تدمج هذا التراث الأصيل في مسلسل النهوض بهذه المدينة المصنفة ضمن التراث العالمي الإنساني .

وهكذا فقد نصت الاتفاقية على ترميم وتأهيل 27 موقع تاريخي ، ذي حمولة تاريخية مهمة ، تعاقبت عليها أجيال وحضارات ، حيث يعود أغلبها للقرنين الحادي عشر والثالث عشر ، وتشكل موروثا حضاريا عريقا في مجال العمران والبناء ، ويتعلق الأمر بالمواقع التالية :

- 1- سوق الصباغين
- 2- قنطرة الطرافين
- 3- المدرسة المحمدية
- 4- مدرسة الصفارين
- 5- المدرسة المصباحية

- 6- دار المؤقت⁴⁴
- 7- بنك المغرب
- 8- فندق الطرافين
- 9- حمام بن عباد
- 10- دار الأزرق
- 11- قنطرة الخراشفيين
- 12- برج سيدي بونافع
- 13- برج بوطويل
- 14- مدرسة الصهريج⁴⁵
- 15- مدرسة السباعيين
- 16- برج الكواكب
- 17- السور الأثري باب المكيمة⁴⁶
- 18- السور الأثري جنان الدرادر

44 - هو برج تم تشييده في فترة حكم السلطان المريني أبو عنان بهدف مراقبة الفلك .
 45 - تأسست مدرسة الصهريج سنة 1321/721م من قبل السلطان أبي الحسن الذي كان آنذاك ولي عهد أبيه أبي سعيد عثمان بن يوسف بن عبد الحق وقد أسسها بجوار جامع الأندلس وهي مدرسة تتوفر على نقوش بديعة غاية في الجمال والدقة، يتوسطها صهريج ماء وبها العديد من الغرف التي كانت تأوي الطلبة ، والمرافق الصحية وقاعة للصلاة.
 46 - تعود الأسوار المحيطة بفاس العتيقة إلى فترة حكم الناصر الموحدي (1199-1213م). لكن الأبواب التي تخترقها تحمل أغلبها أسماء تعود إلى فترة حكم الأدارسة والزناطين (باب الفتوح، باب الكنيسة، باب الحمرة، باب الجديد).

- 19- فندق الصاغة
- 20- فندق اعشيش
- 21- مدبغة عين ازليتن
- 22- مدبغة سيدي موسى
- 23- دار الدبغ شوارة
- 24- دار الضمانة
- 25- مكتبة القرويين
- 26- ضريح سيدي احرازم
- 27- قيسارية الكفاح.

ونظرا لحرص صاحب الجلالة على إنجاز الأشغال في وقتها وتتبعه لنسب الانجاز وتقدم الأشغال حيث كان يقف خلال زيارته إلى مدينة فاس على وثيرة سير الأشغال بنفسه ، فإن مختلف المتدخلين سهروا على إنجاز أشغال الترميم بالكامل لجميع المشاريع المذكورة أعلاه والتي تم تدشينها خلال الزيارة الملكية بتاريخ 15 يونيو 2016 ، ولم يتبقى سوى المشروع المتعلق بترميم وتأهيل قيسارية الكفاح الذي تعثر انطلاق الأشغال به لأسباب تتعلق بالجانب الاجتماعي للتجار

الذين رفضوا إغلاق محلاتهم التجارية من أجل الإصلاح إلا بعد تلقيهم تعويضا عن الإغلاق ، و لم يحصل التوافق في هذا الشأن إلا سنة 2016 حيث تم بعد ذلك انطلاق الأشغال بها لتصبح جاهزة خلال شهر ماي 2017 .

وقد شملت عملية الترميم تجديد مختلف المواقع التاريخية المذكورة ، بشكل يجمع بين تقوية البنايات والمحافظة على طابعها المعماري الأصيل ، حيث استخدمت في الترميم فقط المواد التقليدية ، ولم يتم إجراء أي تغيير على تصاميمها ووضعيتها المعمارية حفاظا على قيمتها الحضارية والتاريخية وعلى نمطها الأصلي. ولم يكن الهدف من ذلك ترميم هذه المآثر فقط بل جعلها تندمج في محيطها الاقتصادي والإجتماعي لتعطي نفسا جديدا للحركة الاقتصادية والاجتماعية والسياحية لهذه المدينة التراثية الخاصة والمتفردة.

الفقرة الثانية : إصلاح وترميم البنايات الآيلة للسقوط

لقد تمحور الشق الثاني من الاتفاقية حول ترميم وإصلاح مجموعة من المباني الآيلة للسقوط بالمدينة العتيقة والتي قدر

عددها بحوالي 4000 بناية ، منها 1729 بناية مصنفة في درجة الخطورة رقم 1 وتستوجب تدخلا عاجلا لإصلاحها أو هدمها. ذلك التدخل الذي يتم في إطار هاجس يحكم المتدخلين مفاده أن التعامل مع هذه البنايات يأخذ بعين الاعتبار أنها ليست فقط ملجأً لشريحة معينة من الناس اختارته مأوى لها ، بل هو مكون من بين مكونات أخرى لمدينة تشكل تراثا عالميا للانسانية جمعاء.

لأجل ذلك تم قبل الشروع في العمل توفير قاعدة للبيانات تتعلق بجل البنايات المذكورة ، حيث تم تصنيفها من طرف مكاتب الدراسات من ذوي الخبرة واللجن المحلية المختصة ، ضمن ثلاث فئات حسب درجة الخطورة ، على أن يشمل التدخل في بدايته المباني المصنفة في درجة الخطورة رقم 1.⁴⁷

47 - حيث صرح نبيل بنعبد الله وزير السكنى والتعمير وسياسة المدينة بمناسبة توقيع الاتفاقية أن البرنامج الجديد والذي يمتد من 2013 إلى 2017، يهم معالجة 3666 بناية مهددة بالانهيار بالمدينة العتيقة. مشيرا إلى أن هذا المشروع الذي رصد له مبلغ 330 مليون درهم، يهم هدم 143 بناية ومعالجة 1586 أخرى مصنفة ضمن الدرجة الأولى من التدهور. وأضاف أن التدخل على مستوى الدرجة الثانية من التدهور (941 بناية) والدرجة الثالثة (996 بناية)، يتطلب وضع نظام لليقظة واتخاذ تدابير وقائية (مراقبة ورصد التدهور ، دراسات ، تدخل استعجالي ، ومواكبة اجتماعية وقانونية للأسر المعنية).

منشور بالموقع الالكتروني : <http://www.middle-east-online.com/?id=150444> زيارة الموقع تمت بتاريخ 2017/5/8.

وحفاظا على سلامة ارواح ساكنة البنايات المذكورة وعلى الجوار والمارة المحاذين لها ، وعملا بتطوير منهج التدخل القاضي بتقوية قدرات ملاكي أو شاغلي البنايات الآيلة للسقوط للقيام بالإصلاحات الضرورية لضمان سلامة البنايات من أخطار الانهيارات ، وضعت الدولة رهن إشارة الساكنة المعنية اعانة مالية وتقنية مواكبة قصد التمكن من اصلاح الهياكل المتدهورة للبنايات وإزالة الخطر المحدق بها.

وتتم الاستفادة من الإعانة المذكورة حسب المسطرة التالية:

- يتم تقديم طلب من المعني بالأمر أمام مصالح وكالة التنمية ورد الاعتبار لفاستفاد من خلاله الاستفادة من عملية الإصلاح ؛

- تقوم اللجنة المحلية المختصة بزيارة إلى عين المكان قصد إجراء المعاينة للبناء موضوع الطلب ، وتحديد وضعيتها المعمارية ومدى حاجتها للتدخل والاستفادة من الإصلاح . ويتوج عمل اللجنة بتحرير محضر تفصيلي للمعاينة يتضمن موقف اللجنة من الطلب ، وذلك في ضوء ما هو متوفر من معلومات بقاعدة البيانات ، وكذا الوضعية الحالية للبناء. حيث

يمكن للجنة الموافقة على طلب إصلاح بناية غير مصنفة ضمن درجة الخطورة رقم 1 إذا تبين لها أن حالتها متدهورة وتستدعي التدخل المستعجل لإصلاحها؛

- بعد موافقة اللجنة المذكورة يتم تكليف مهندس معماري ومهندس مدني على النفقة الكاملة للدولة يتولى إعداد تشخيص لوضعية البناية مع اعداد الكلفة المالية التقديرية والتصاميم لإصلاح الهياكل فقط دون الزخارف والعناصر غير المتعلقة بسلامة الهياكل والأساسات.

- يقوم المستفيد باختيار احدى المقاولات المتخصصة في البناء التقليدي للتعاقد معها قصد القيام بالإصلاحات الضرورية في مدة زمنية يتم تحديدها في العقد.

- يتم فتح ورش الاصلاح في اطار المساطر القانونية الجاري بها العمل وبعد حصول المستفيد على رخصة الإصلاح من المصالح الجماعية المختصة.

- يقوم كل من المهندس المعماري والمهندس المدني الى جانب المستفيد بتتبع سير ومراقبة جودة الاشغال المنجزة من طرف المقاوله مع المواكبة التقنية والاجتماعية لوكالة التنمية

ورد الاعتبار لفاس وكذا السلطات المحلية في حالة ظهور مشاكل لعرقلة عملية الإصلاح.

- يتم رصد الاعانة المالية بنسبة 50 في المائة من قيمة الاشغال المنجزة وذلك في حدود مبلغ لا يتعدى ثمانين ألف درهم يتم تأديته للمقاوله بموافقة المستفيد وبمصادقة المهندسين المعماري والمدني وذلك حسب الاقساط التالية:

القسط الاول عند اتمام 25 في المائة من الاشغال ، القسط الثاني عند اتمام 50 في المائة من الاشغال ، القسط الثالث عند اتمام 75 في المائة من الاشغال و القسط الأخير عند اتمام الاشغال نهائيا بنسبة 100 في المائة.

وتجدر الاشارة الى انه يجب توافق الاسر القاطنة في نفس البناية لتفويض احد الاشخاص لتمثيلهم لدى الادارة المكلفة بهذا البرنامج ، وكذا موافقتهم جميعا على عملية الاصلاح لتفادي ظهور أية مشاكل تؤدي إلى توقف الأشغال بعد انطلاقها.

وهذا البرنامج كما سبقت الاشارة يتعلق بمساهمة للدولة بنسبة 50 في المائة من مبلغ الأشغال في حدود 80 ألف درهم ،

حيث يلتزم من حيث المبدأ مالك البناية أو شاغلها الذي قدم طلب الإصلاح ، بتأدية نفس المبلغ لإتمام الأشغال المطلوبة. غير أنه نظرا للوضعية الإجتماعية لأغلب ساكنة المدينة العتيقة والتي تتسم بالفقر والهشاشة ، ولتخطي حالة التعثر التي عرفها البرنامج عند انطلاقته ، تم التفكير من طرف الجهات المختصة في إمكانية صرف المبلغ الذي تخصصه الدولة ، دون انتظار تقديم المعني بالأمر لمبلغ المساهمة الخاص به. حيث يتم إنجاز الأشغال المهمة اللازمة لضمان سلامة هياكل البناية وتجاوز حالة الخطر التي تشكلها بالمبلغ الذي ترصده الدولة ، وتبقى للمعني بالأمر الصلاحية لإتمام باقي الأشغال المرتبطة بالتبليط والزخرفة إن كان بمقدوره ذلك ، على أساس أن حالة الخطر قد تمت إزالتها.

وتجدر الإشارة إلى أنه من ضمن البنايات الأيلة للسقوط المعنية بالاتفاقية ، نجد 143 بناية مصنفة ضمن الدور غير القابلة للإصلاح ، تمت برمجتها في إطار عمليات الهدم . ويتم ذلك من خلال عملية تبتدئ أولا بإفراغ البنايات المعنية من شاغليها مقابل مبلغ مادي يتم منحه لكل أسرة تقطن بالبناية

المعنية لمساعدتها على تحمل أعباء البحث عن سكن لائق
بديل.⁴⁸

ولحدود الساعة فقد بلغت نسبة الإنجاز في هذا البرنامج حوالي 50 في المائة ، إذ تم هدم حوالي 70 بناية ، وترجع أسباب تأخر تنفيذ هذا البرنامج إلى كون البنائيات المبرمجة في الهدم لا زالت معتمرة من طرف السكان الذين يرفضون الاستجابة لقرارات الإفراغ الصادرة في حقهم ، بدعوى عدم كفاية الدعم الذي توفره لهم الدولة لتلبية حاجتهم للسكن. وهذا يشكل أهم إكراه يعيق تنفيذ أشغال هذا البرنامج حيث تكتفي الإدارة في مثل هذه الحالات بتحرير محاضر امتناع في حق الساكنة تحال على النيابة العامة لاتخاذ المتعين. وحسب تجربتنا في الميدان غالبا ما كان يتم حفظ المحاضر الموجهة للنياية العامة لعدم توفر إطار قانوني واضح يجرم هذا السلوك ، لكن مع صدور القانون رقم 12/94 فالنيابة العامة أصبحت تتوفر على سندات شتى لتحريك المتابعة ضد كل من يعرقل عملية الافراغ لهدم المباني الآيلة للسقوط ، حيث تعاقب المادة 51

48 - انظر تفاصيل هذه العملية في الصفحة من هذا الكتاب.

من القانون المذكور كل شاغل لمبنى آيل للسقوط تبث رفضه عمدا وبدون سبب مشروع ، بعد إنذاره ، إخلاء المبنى لإنجاز الأشغال المطلوبة. ونتمنى أن يتم تفعيل الجانب الزجري في هذا القانون بشكل يتماشى مع أهدافه ، حتى لا يتم في ظله تكريس نفس الوضع الذي ظل قائما قبل صدوره ، ويبقى بعض الأفراد مرابطين في منازل آيلة للسقوط ، يعرضون أرواحهم وأرواح فلذات اكبادهم لخطر الموت للضغط على الدولة قصد الحصول على منافع بشكل غير قانوني.

إذن فبرنامج وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس قد شمل منذ التوقيع على الاتفاقية سنة 2013 ، ترميم 27 موقعا أثريا ، إصلاح حوالي 1700 بناية آيلة للسقوط كانت مصنفة ضمن درجة الخطورة 1 ، إفراغ وهدم حوالي 70 بناية آيلة للسقوط غير قابلة للإصلاح. وهذا يشكل في واقع الأمر ثورة حقيقية في مجال التجديد الحضري لمدينة فاس الذي لم يكتفي فقط بما ذكر ، بل شمل إلى جانب ذلك تأهيل المدارات السياحية المهمة داخل المدينة العتيقة من خلال إصلاح الواجهات ، تغيير الأبواب الحديدية إلى خشبية حيث شملت العملية حوالي 80

باب تم تغييرها من الحديد إلى خشب الأرز للحفاظ على الطابع التقليدي للمدينة ، كما تم إصلاح وتجديد حوالي 155 باب خشبي تقليدي. وتمت كذلك تهيئة غالبية ممرات المدينة وتغطية البعض منها بالمأموني للوقاية من اشعة الشمس وتوفير رؤية ذات جمالية أفضل ، وتزويد المدينة بلوحات للتشوير لتسهيل الحركة السياحية بمختلف الدروب والأزقة.

خاتمة:

إن أهم ما يمكن أن نخلص إليه من خلال دراسة مقتضيات القانون رقم 94/12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط هو أن هذا القانون قد جاء لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

- توفير إطار قانوني خاص بالتدخل في المباني الآيلة

للسقوط وتحديد الاثار المترتبة عن ذلك ؛

- وضع نظام استباقي لمعالجة الدور الآيلة للسقوط ؛

- تحديد مسؤولية الصيانة والتعهد وجعلها على عاتق المالك.

- إقرار المسؤولية المدنية للمالك عن الأضرار التي يتسبب فيها انهيار المبنى المملوك له ؛

- معالجة مشكل تحديد الجهة المسؤولة عند حدوث انهيار في المباني الآيلة للسقوط ؛

- وضع أجهزة لمراقبة المباني الآيلة للسقوط تتجلى في المراقبين واللجنة الإقليمية ؛

- وضع نظام خاص للتبليغ للمساهمة في تجاوز العقبات التي يعرفها مجال التبليغ وفق المساطر المعمول بها حالياً ؛

- منح الدولة حق التدخل في حالة الاستعجال لتحل محل المالك في اتخاذ التدابير اللازمة لحماية الأرواح والممتلكات والرجوع عليه فيما بعد ؛

- التنصيص على إمكانية الإيواء المؤقت للأسر المعنية بإخلاء المباني المهتدة بالانهيار ؛

- تحديد عمليات التجديد الحضري لضمان تأهيل المدن

العتيقة ؛

- إحدات الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل

المباني الآيلة للسقوط كجهاز مختص في التدخل في هذا النوع

من المباني ؛

- تجريم جملة من الأفعال والسلوكات التي من شأنها

عرقلة تنفيذ هذا القانون وتحقيق أهدافه ؛

غير أن القول بوجود جملة من المزايا في القانون المذكور ،

لا يعني أنه بلغ مرتبة الكمال ، فلكل شيء إذا ما تم نقصان ،

و نواقص القانون رقم 94/12 تتجلى في بعض الثغرات التي

تم التطرق إليها في صلب هذه الدراسة ، والتي نأمل أن يتم

التعاون بين مختلف المتدخلين لتجاوزها ، والعمل على تحقيق

الأهداف التي جاء من أجلها هذا القانون.

الفهرس

مقدمة :

الفصل الأول : التدابير والإجراءات المتعلقة بمعالجة المباني

الأيلة للسقوط

المبحث الأول : معالجة المباني الأيلة للسقوط في الحالات

العادية

المطلب الأول : اختصاص رئيس المجلس الجماعي في

الحالات العادية لمعالجة المباني الأيلة للسقوط

المطلب الثاني : الطعن في قرار رئيس المجلس الجماعي

أمام القضاء الإداري

المطلب الثالث : حالة المباني التابعة للدولة أو للجماعات

الترابية أو للمؤسسات العمومية

المبحث الثاني : معالجة المباني الآيلة للسقوط في حالات

الاستعجال

المطلب الأول : دور رئيس المجلس الجماعي في معالجة

المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية

المطلب الثاني : دور السلطة المحلية والوكالة في معالجة

المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية

المبحث الثالث : مسؤولية الملاك في معالجة المباني الآيلة

للسقوط والأضرار الناجمة عنها

المطلب الأول : تبليغ قرارات رئيس المجلس إلى المالكين

ومن في حكمهم

المطلب الثاني : المسؤولية المدنية للملاكين ومن في حكمهم

عن صيانة المباني الآيلة للسقوط والأضرار الناجمة عنها

الفقرة الأولى : أساس مسؤولية مالكي المباني الآيلة للسقوط

الفقرة الثانية : الأشخاص الذين يتحملون مسؤولية الأضرار

الناجمة عن انهيار المباني

الفقرة الثالثة : شروط قيام المسؤولية عن الضرر المترتب

عن انهيار المباني

الفقرة الرابعة : حق الجار في مطالبة المالك باتخاذ إجراءات

وقائية لمنع وقوع الانهيار

المطلب الثالث : المسؤولية الجنائية للملاكين ومن في

حكمهم عن المخاطر الناجمة عن المباني الآيلة للسقوط

الفقرة الأولى : المسؤولية الجنائية للملاكين في القانون

الجنائي

أولاً : القتل أو الجرح الخطأ

ثانياً : الإيذاء الخفيف

ثالثاً : التهاون أو الامتناع في تنفيذ قرارات السلطة الإدارية:

الفقرة الثانية : المسؤولية الجنائية للملاكين في القانون رقم

12/94

الفصل الثاني : الأجهزة والمؤسسات المتدخلة في معالجة

المباني الآيلة للسقوط

المبحث الأول : الأجهزة والمؤسسات المتدخلة في معالجة

البنائيات الآيلة للسقوط في ضوء القانون رقم 12/94

المطلب الأول : الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل

المباني الآيلة للسقوط

الفقرة الأولى : مهام الوكالة الوطنية للتجديد الحضري

وتأهيل المباني الآيلة للسقوط

الفقرة الثانية : أجهزة الإدارة والتسيير

أولا : مجلس الإدارة

ثانيا : مدير الوكالة

الفقرة الثالثة : النظام المالي للوكالة

أولا : موارد الوكالة

ثانيا : نفقات الوكالة

المطلب الثاني : اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق

المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري

الفقرة الأولى : تشكيل اللجنة الإقليمية

الفقرة الثانية : اختصاصات اللجنة الإقليمية

المطلب الثالث : آليات المراقبة

الفقرة الأولى : الأشخاص المؤهلون لمراقبة المباني الآيلة
للسقوط

الفقرة الثانية : اختصاصات الأشخاص المؤهلين لمراقبة
المباني الآيلة للسقوط

المبحث الثاني : وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس:
تجربة متميزة في معالجة البناء الآيل للسقوط

المطلب الأول : تدخلات وكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس
في معالجة البناء الآيل للسقوط منذ نشأتها إلى غاية سنة
2102

الفقرة الأولى : معالجة البناء الآيل للسقوط

الفقرة الثانية : المساهمة في مشاريع ترحيل الصناعات
التقليدية الملوثة من المدينة العتيقة

المطلب الثاني : تدخلات الوكالة بعد توقيع اتفاقية الشراكة
لسنة 2013

الفقرة الأولى : ترميم المآثر التاريخية

الفقرة الثانية : إصلاح وترميم البنايات الآيلة للسقوط

المبحث الثاني : وكالة التنمية ورد الاعتبار لمدينة فاس:

تجربة متميزة في معالجة البناء الأيل للسقوط

المطلب الأول : تدخلات وكالة التنمية ورد الاعتبار لفاس

في معالجة البناء الأيل للسقوط منذ نشأتها إلى غاية سنة

2102

الفقرة الأولى : معالجة البناء الأيل للسقوط

الفقرة الثانية : المساهمة في مشاريع ترحيل الصناعات

التقليدية الملوثة من المدينة العتيقة

المطلب الثاني : تدخلات الوكالة بعد توقيع اتفاقية الشراكة

لسنة 2013

الفقرة الأولى : ترميم المآثر التاريخية

الفقرة الثانية : إصلاح وترميم البنايات الأيلة للسقوط

خاتمة

**ظهير شريف رقم 48-16-1 صادر في 19 من رجب
1437(27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 12/94 المتعلق
بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.**

الحمد لله وحده ،

الطابع الشريف – بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا ، أسماء الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه ؛

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية ، عقب ظهيرنا الشريف هذا

، القانون رقم 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم

عمليات التجديد الحضري ، كما وافق عليه مجلس النواب
ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في 19 رجب 1437 (27 أبريل 2016).

وقعه بالعطف : رئيس الحكومة ،

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران.

*

*

*

قانون رقم 12.94

يتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد

الحضري

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

تهدف أحكام هذا القانون إلى سن إجراءات تتعلق بمعالجة المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري ، وكذا إحداث مؤسسة عمومية لهذا الغرض.

المادة 2

لتطبيق أحكام هذا القانون يراد ب :

- مبنى 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 ؛
- التجديد الحضري : العمليات الرامية إلى العناية بالأنسجة الحضرية العتيقة والأحياء القديمة والمحافظة على التراث المعماري والحضاري للمدن وتثمين المجالات الحضرية ، سواء بالقيام بعمليات الهدم وإعادة البناء أو الترميم أو التجديد

أو تطوير البنيات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو
تشديد بنايات سكنية جديدة أو القيام بعمليات التهيئة العقارية
مع مراعاة شروط المحافظة على البيئة في كل العمليات
المذكورة.

الباب الثاني

معالجة المباني الآيلة للسقوط

الفصل الأول

مسؤولية ملاك المباني الآيلة للسقوط

المادة 3

تقع مسؤولية صيانة المباني على ملاكها سواء كانوا
أشخاصاً ذاتيين أو اعتباريين ، عموميين أو خواص . كما
يسألون عن الضرر الذي يحدثه انهيارها أو تدهورها 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.

المادة 4

عندما تكون البناية آيلة للسقوط ، يتعين أن يقوم المالك أو المستغل بالتدابير الضرورية والاستعجالية لدفع الخطر في هذا الشأن ، ويتعين عليه تجديدها وصيانتها وإعادة تأهيلها بما يضمن متانتها ، وكذا سلامة الجوار.

إذا كان المبنى الآيل للسقوط مكترى ويستوجب الهدم ، استنادا على قرار صادر عن رئيس المجلس الجماعي ، يمكن ، وعلى الرغم من كل مقتضى مخالف ، لمالك المبنى أن يطلب من المحكمة الابتدائية الموجود في نفوذها الترابي المبنى المذكور فسخ عقد الكراء وإفراغ المكترى أو من يقوم مقامه دون تعويض.

يكون الحكم بالإفراغ مشمو لا بالنفاذ المعجل.

تعطى الأسبقية للمكترى في أن يرجع إلى المبنى المكترى بعد إصلاحه أو ترميمه أو إعادة بنائه . وفي هذه الحالة ، تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد الوجيبة الكرائية الجديدة ، جميع الصوائر التي تم صرفها لتدعيم وصيانة المبنى الآيل للسقوط أو إعادة بنائه.

المادة 5

يجب على كل مكثر أو شاغل أو مستغل لمبنى آيل للسقوط أن يشعر مالك المبنى ورئيس المجلس الجماعي والسلطات المحلية ، بكل وسائل التبليغ المعتمدة قانونا ، بالخطر الذي يشكله المبنى المذكور.

الفصل الثاني

التدابير المتعلقة بمعالجة المباني الآيلة للسقوط

الفرع الأول

الإجراءات والتدابير المتخذة فيما يخص معالجة المباني

الآيلة للسقوط من قبل رئيس مجلس الجماعة

المادة 6

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 الأولى أعلاه ، تستوجب التدخل لدرء خطر جسيم وحال ، يتخذ رئيس مجلس الجماعة التدابير التحفظية الاستعجالية اللازمة لدرء 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.

المادة 7

يجوز لرئيس مجلس الجماعة أن يطلب كتابة من عامل العمالة أو الإقليم المختص ترابيا ، استخدام القوة العمومية ، عند الاقتضاء ، لضمان التنفيذ الفوري لقراراته وسلامة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة.

المادة 8

إذا تعذر على رئيس مجلس الجماعة ، لأي سبب من الأسباب ، اتخاذ الإجراءات الموكولة إليه بموجب هذا القانون أو امتنع

عن القيام بها ، قام عامل العمالة أو الإقليم بمطالبته بمزاولة مهامه. بعد انصرام أجل سبعة (7) أيام من تاريخ توجيه الطلب دون استجابة الرئيس ، يحيل عامل العمالة أو الإقليم الأمر إلى القضاء الاستعجالي بالمحكمة الإدارية من أجل البث في وجود حالة الامتناع.

يبث القضاء الاستعجالي داخل أجل 48 ساعة من تاريخ تسجيل طلب الإحالة بكتابة ضبط المحكمة بواسطة حكم قضائي نهائي ، وعند الاقتضاء ، بدون استدعاء الأطراف. إذا أقر الحكم القضائي حالة الامتناع جاز للعامل الحلول محل الرئيس في القيام بالأعمال التي امتنع هذا الأخير عن القيام بها.

الفرع الثاني

معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات العادية

المادة 9

عملا بمقتضيات الفقرة الأولى من المادة 6 المذكورة أعلاه ، يجب على رئيس مجلس الجماعة بعد توصله بتقرير مكتوب من اللجنة الاقليمية المنصوص عليها في المادة 29 بعده ، أو

من المراقبين المشار إليهم في المادة 47 بعده ، أن يخبر ،
بواسطة قرار ، مالك المبنى أو مستغليه أو شاغليه أو وكيل
اتحاد الملاك المشتركين إذا كان الأمر يتعلق ببنائة خاضعة
لنظام الملكية المشتركة . وبكل وسائل التبليغ القانونية.
يعلن في القرار المذكور ، أن المبنى آيل للسقوط ، وتحدد فيه
العمليات الواجب القيام بها من قبل الأشخاص المذكورين ،
بغية درء الخطر وذلك داخل اجل محدد .
يمكن لهذا القرار أن يتضمن المنع المؤقت أو النهائي من
الولوج للمبنى المذكور مع تحديد أجل لسريان هذا المنع.

المادة 10

يتعين على رئيس مجلس الجماعة توجيه القرار المذكور إلى
الأشخاص المعنيين المشار إليهم في المادة 9 أعلاه ، بوسائل
التبليغ المنصوص عليها في المادة 20 بعده.

المادة 11

يمكن للشخص المعني بقرار رئيس مجلس الجماعة أن يقدم
تصريحا لهذا الأخير ، داخل الأجل المحدد له في القرار ،

يتضمن الإجراءات التي يعتزم اتخاذها سواء بالصيانة و
التدعيم أو الهدم أو الترميم.

كما يمكن للشخص المعني بالأمر ، أن يقدم إلى رئيس المجلس
فحصا جديدا ، يعده مهندس مختص ، يتضمن تشخيصا مغايرا
لوضعية المبنى.

وفي هذه الحالة ، يمكن لرئيس مجلس الجماعة أن يغير قراره
السابق ، بقرار مغل ، سواء فيما يتعلق بالتدابير المراد
اتخاذها أو بالأجل المحدد لتنفيذها.

المادة 12

يمكن للشخص المعني بالأمر ، الطعن في قرار رئيس مجلس
الجماعة ، أمام رئيس المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها
المبنى بصفته قاضيا للأمر المستعجلة ، داخل أجل عشرة
(10) أيام .

يبث في الطلب داخل اجل ثلاثة أيام (3) أيام.
يوقف تنفيذ قرار رئيس مجلس الجماعة إلى حين البث في
الأمر.

المادة 13

إذا لم يتقدم المعني بالأمر بالطعن في قرار رئيس مجلس الجماعة أمام المحكمة داخل الأجل المحدد في الفقرة الأولى من المادة 12 أعلاه أو رفض إنجاز الأشغال المطلوبة داخل الأجل المقررة لها ، تقوم الإدارة أو الوكالة ، بموجب قرار معطل بتنفيذ الأشغال على نفقة المالك أو اتحاد الملاك المشتركين إذا تعلق الأمر ببنائية خاضعة للملكية المشتركة.

المادة 14

يتم تحصيل المبالغ التي تم صرفها عوضا عن المالك أو اتحاد الملاك المشتركين الذين امتنعوا عن تنفيذ الأشغال ، وفقا للقواعد المنصوص عليها في مدونة تحصيل الديون العمومية. إذا كان المبنى خاضعا لنظام الملكية المشتركة ، يحدد مبلغ التحصيل حسب الحصة التي يملكها كل مالك مشترك. تحتسب المبالغ الإجمالية لإنجاز الأشغال بالإضافة إلى جميع المصاريف المتعلقة بها ، من تاريخ إخبار الإدارة أو الوكالة بقرار الحلول محل الملاكين الذين امتنعوا عن تنفيذها.

المادة 15

عند انتهاء الأشغال المتعلقة بتدعيم أو صيانة أو ترميم مبنى آيل للسقوط أو إعادة بنائه ، يتحقق رئيس مجلس الجماعة من إنجاز الأشغال المطلوبة وانتهائها بناء على شهادة المهندس المعماري وفقا للمادة 55 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير.

يتخذ رئيس مجلس الجماعة قرارا ، يعلن بموجبه عن انتهاء حالة الخطر المتعلقة بالبناية وتمكين الأشخاص المعنيين من إعادة استغلالها فيما كانت مخصصة له سلفا .
يمكن لرئيس مجلس الجماعة كذلك ، المطالبة بإنجاز أشغال إضافية بموجب قرار مغل.

المادة 16

تستثنى من أحكام هذا الفرع ، المباني الآيلة للسقوط ، التي تعود ملكيتها للدولة أو للجماعات الترابية أو للمؤسسات العمومية ، والتي يتعين على الإدارات المعنية تجديدها وصيانتها وإعادة تأهيلها بما يضمن سلامتها ومتانتها ونظافتها.

يخبر رئيس مجلس الجماعة التي يوجد في دائرة نفوذها الترابي المبنى الإداري الآيل للسقوط أو المهمل أو المهجور ، عن طريق عامل العمالة أو الإقليم ، الجهة الإدارية التي يوجد تحت مسؤوليتها المبنى المذكور.

إذا لم تستجب الجهة الإدارية التي يوجد تحت مسؤوليتها المبنى الإداري الآيل للسقوط لطلب رئيس مجلس الجماعة ، تتولى الإدارة أو الوكالة اتخاذ التدابير اللازمة للقيام بالأشغال المطلوبة على نفقة الجهة الإدارية التي يوجد المبنى الآيل للسقوط تحت مسؤوليتها.

الفرع الثالث

معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية

المادة 17

عند وجود خطر حال يهدد سلامة شاغلي مبنى آيل للسقوط أو المارة أو المباني المجاورة له طبقا للتعريف المشار إليه أعلاه في المادة 2 من هذا القانون ، 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 الخطر ، ولا سيما :

- 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 ؛
- 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 ؛

المادة 18

لا يجوز أن يكون القرار المشار إليه في المادة 17 أعلاه ، محل أي طعن يمكن أن يترتب عنه وقف تنفيذ مقتضيات هذا القرار.

المادة 19

إذا تعذر على شاغلي المبنى الأيل للسقوط موضوع الأمر بالإخلاء أو عدم الاستعمال المؤقت أو النهائي لهذا المبنى ، ولوج سكن لائق اعتمادا على امكانياتهم الذاتية ، تتخذ السلطة الإدارية المحلية المختصة الإجراءات الضرورية لإيوائهم مؤقتا بتنسيق مع الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الأيلة للسقوط.

يراعى في عملية الإيواء الشروط الصحية والبيئية الضرورية.

الفرع الرابع

تبليغ القرارات

المادة 20

تبلغ القرارات المتخذة من طرف رئيس مجلس الجماعة إلى الأشخاص المشار إليهم في المادة 3 أعلاه ، في حالة تحديد هويتهم وعناوين إقامتهم عن طريق السلطة الإدارية المحلية التي يوجد المبنى داخل نفوذها الترابي.

وفي حالة عدم تحديد هويتهم أو عدم التعرف على عنوان إقامتهم ، يقوم رئيس مجلس الجماعة بتبليغهم بالقرارات المتخذة عن طريق:

- النشر بجريدتين وطنيتين مأدون لهما بتلقي الاعلانات القانونية في تاريخين تفصل بينهما فترة تتراوح ما بين 5 و 10 أيام ؛
 - وكيل الملك ، لدى المحكمة الابتدائية التابع موقع المبنى المعني لدائرة نفوذها ؛
 - التعليق بمقر الجماعة و المقاطعة التي يوجد بدائرتها الترابية المبنى المعني ؛
 - تعليقه على واجهة المبنى المعني ، وعلى حدود المنطقة المعلنة آيلة للسقوط.
 - يجوز لرئيس مجلس الجماعة اللجوء كذلك ، إلى كل وسيلة أخرى من وسائل الإشهار الملائمة.
- وفي جميع الأحوال يعتبر القرار نافذا بمرور أجل شهر من تاريخ اتخاذ إجراءات التبليغ ، وفي هذه الحالة ، يجوز للإدارة أو الوكالة مباشرة تنفيذه على نفقة المالك.

المادة 21

ابتداء من تبليغ قرار رئيس مجلس الجماعة إلى مالك المبنى أو شاغليه أو مستغليه أو وكيل اتحاد الملاك المشتركين ، يصبح المبنى الذي تقرر إفراغه ، غير قابل للسكن أو لأي استعمال آخر كيفما كانت طبيعته.

وفي هذه الحالة ، يتوقف المكثري الذي تقرر إفراغه ، عن أداء الوجيبة الكرائية ابتداء من اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ تبليغ القرار ، إلى غاية اليوم الأول من الشهر الذي يلي تاريخ انتهاء الأشغال.

يصبح قرار رئيس مجلس الجماعة السالف الذكر لاغيا ، ابتداء من نشر قرار جديد يعلن فيه عن زوال الخطر.

الفصل الثالث

تصميم التجديد الحضري

الفرع الأول

الغرض من تصميم التجديد الحضري

المادة 22

مع مراعاة توجهات وثائق التعمير الجاري بها العمل ، يهدف تصميم التجديد الحضري إلى تتمين المجال الحضري وتحسين ظروف العيش والسكن ، عن طريق القيام على الخصوص بما يلي:

- إعادة تأهيل النسيج المبني والثرث المعماري والعمراني ، وذلك بقصد تثمين قيمته الوظيفية والجمالية و الاقتصادية ، والثقافية والبيئية ؛
 - إحداث التجهيزات العمومية والجماعية أو تحسينها ؛
 - إحداث مناطق خضراء أو تحسينها ؛
 - إحداث أبنية معدة للتجارة أو للخدمات أو تحسينها ؛
 - إحداث مرافق عمومية أو تحسينها.
- ويلزم أثناء عملية التجديد الحضري ، إعطاء الأولوية للتجانس الاجتماعي كلما تعلق الأمر بعمليات مندمجة.

المادة 23

- يشتمل تصميم التجديد الحضري على :
- وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية ؛

- نظام يحدد قواعد التجديد الحضري وقواعد التعاطي مع المباني الأيلة للسقوط ؛
- برنامج تنفيذ العمليات المبرمجة في إطار تصميم التجديد الحضري الممتد إلى أجل أقصاه عشر (10) سنوات .

الفرع الثاني

وضع تصميم التجديد الحضري

المادة 24

قبل وضع تصميم التجديد الحضري ، يتخذ رئيس مجلس الجماعة قرار يقضي بتعيين حدود مناطق التجديد الحضري التي يشملها هذا التصميم.

يصدر القرار المذكور ، باقتراح من اللجنة الاقليمية المشار إليها في المادة 29 أدناه ، وبعد إبداء الرأي فيه من قبل مجلس الجماعة المعني.

إذا كان مدار التحديد يغطي مجال جماعتين أو أكثر ، يتخذ عامل العمالة أو الإقليم قرارا في هذا الشأن ، بعد إبداء الرأي فيه من قبل المجالس المعنية.

المادة 25

يتخذ مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري بمبادرة من الإدارة أو الوكالة ، ولهذه الغاية ، تتخذ جميع الإجراءات الضرورية لأجل معرفة انتظارات الفاعلين المؤسساتيين والاقتصاديين والاجتماعيين والثقافيين الرئيسيين. يحال هذا المشروع على مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية قصد إبداء الرأي فيه .

المادة 26

تتم الموافقة على مشروع تصميم مناطق التجديد الحضري وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بنص تنظيمي ، ويتم تغييره وفق نفس الإجراءات والشروط.

المادة 27

يعتبر النص القاضي بالمصادقة على تصميم مناطق التجديد الحضري بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز الأعمال المقررة في التصميم. تسري الآثار المترتبة عن إعلان المنفعة العامة إلى غاية إتمام البرنامج المشار إليه أعلاه ، على أن لا يتعدى أجلا أقصاه عشر (10) سنوات.

المادة 28

تقوم الوكالة بمتابعة تنفيذ المشاريع الواردة في تصميم التجديد الحضري بتشاور مع الفاعلين المعنيين وتسهر على مطابقة هذه المشاريع للأهداف المحددة.

الفرع الثالث

اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري

المادة 29

تحدث على مستوى كل عمالة أو إقليم لجنة إقليمية ، تحت رئاسة عامل العمالة أو الإقليم ، أو من يمثله ، تتولى عملية تحديد مدارات مناطق البناء الآيل للسقوط والأحياء المعنية بعمليات التجديد الحضري.

المادة 30

تتولى اللجنة المذكورة في المادة 29 أعلاه ، على الخصوص ما يلي:

- تحديد المناطق المعنية بعمليات التجديد الحضري ؛

- تحديد عمليات التجديد الحضري اللازمة بخصوص الأحياء المعنية ، بناء على برنامج استثماري تعدده الإدارة أو الوكالة في هذا الشأن ؛
- تحديد حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الأيالة بناياتها للسقوط ، وذلك على ضوء نتائج الخبرة التي يتعين القيام بها ؛
- دراسة وتحديد التدابير التقنية والمالية والاجتماعية لإنجاز عمليات التجديد الحضري ومعالجة المباني الأيالة للسقوط ؛
- إعداد تقارير حول وضعية المباني الأيالة للسقوط وتحديد التدابير الخاصة بمراقبة استقرار ومتانة المباني وطبيعة الأشغال التي ينبغي القيام بها حسب الحالة ؛
- اقتراح وسائل الإشهار والإخبار الملائمة لإحاطة العموم والإدارات المعنية بلائحة المباني الأيالة للسقوط.

المادة 31

تتكون اللجنة المشار إليها في المادة 29 أعلاه ، من عامل العمالة أو الاقليم رئيسا ، بالاضافة إلى ممثلي الإدارة المحددة قائمتهم بمرسوم ، من :

- رئيس أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية ؛
 - مدير الوكالة الحضرية المعنية ؛
 - المحافظ على الأملاك العقارية المعني ؛
 - ممثل مصالح الوقاية المدنية.
- يجوز لرئيس اللجنة أن يستدعي لحضور أشغالها كل شخص ذاتي أو اعتباري يرى فائدة في الاستعانة برأيه.
- يعهد بالكتابة الدائمة للجنة الاقليمية ، إلى ممثلي السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى.

الباب الثالث

الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة

للسقوط

الفرع الأول

إحداث الوكالة ومهامها

المادة 32

تحدث مؤسسة عمومية تسمى "الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط " تتمتع بالشخصية

الاعتبارية والاستقلال المالي ، ويشار إليها في هذا القانون باسم "الوكالة" .

المادة 33

تخضع الوكالة لوصاية الدولة ، ويكون الغرض من هذه الوصاية ضمان تقيد أجهزة الوكالة بأحكام هذا القانون ، وخاصة ما يتعلق منها بالمهام المنوطة بها ، وبصفة عامة السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل المتعلقة بالمؤسسات العمومية.

وتخضع هذه الوكالة كذلك للمراقبة المالية للدولة المطبقة على المنشآت العامة وهيئات أخرى طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

المادة 34

تناط بالوكالة مهام إعداد ودراسة الاستراتيجيات والبرامج العمرانية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل الأنسجة والمباني الآيلة للسقوط وإعداد المخططات والتصاميم اللازمة لذلك والإشراف على تنفيذها ، وكذا على العمليات الرامية إلى تثمين المجالات العمرانية المختلفة سواء

عن طريق عمليات الهدم أو إعادة البناء أو التجديد أو عبر تطوير البنيات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد بنايات سكنية أو القيام بعمليات التهيئة العقارية.

ولهذه الغاية تتولى الوكالة ، القيام على الخصوص بما يلي:

- إبداء الرأي في المشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط والأنسجة العتيقة المعروضة عليها ؛
- المساهمة في إنجاز الدراسات والتصاميم المتعلقة بالأشغال الضرورية لدرء الخطر الذي تسببه المباني الآيلة للسقوط كأشغال التدعيم الضرورية والهدم وإعادة البناء وبصفة عامة كل التدابير اللازمة لضمان متانة المباني واستقرارها ؛
- القيام لفائدتها أو لحساب الدولة أو الجماعات الترابية أو أي شخص عام أو خاص ، ذاتي أو اعتباري ، بناء على طلب منه ، بإعداد البرامج والمشاريع العمرانية ومشاريع التجديد الحضري الرامية إلى رد الاعتبار للأنسجة العتيقة والتدخل في المباني الآيلة للسقوط والإشراف على تنفيذها ؛
- الإشراف على عمليات التهيئة العقارية ، واقتناء الأراضي والعقارات اللازمة لإنجاز البرامج والمشاريع المذكورة؛

- تمويل او المساهمة في تمويل الدراسات وأشغال الخبرة المتعلقة بالمشاريع الحضرية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط ؛
- البحث عن وسائل التمويل اللازمة لتنفيذ البرامج والمشاريع المشار إليها أعلاه ؛
- الأخذ بالتدابير التي تقترحها الإدارة أو اللجنة الاقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري ؛
- تقديم المساعدة التقنية في المجالات التي تدخل في نطاق اختصاصها ؛
- العمل على توفير وحدات سكنية أو مراكز للإيواء المؤقت ؛
- المساهمة في أي نشاط يطابق الأهداف المرسومة للوكالة والمهام المسندة إليها ؛
- القيام أو المساهمة في برامج المواكبة الاجتماعية للسكانة المعنية بمشاريع التجديد الحضري وعمليات التدخل في المباني الآيلة للسقوط ؛

- تشجيع إنشاء وتطوير جمعيات الملاك لمواكبة تنفيذ الأشغال والبرامج المقررة ؛
- عقد شراكات مع كل شخص ذاتي أو اعتباري لإعداد مشاريع وبرامج تدخل في نطاق اختصاصها ؛
- جمع وتعميم المعلومات والاحصائيات المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل المباني الأيلة للسقوط ؛
- إصدار تقرير سنوي عن أنشطة الوكالة ومشاريعها.

المادة 35

يمكن للوكالة من اجل القيام بمهامها ، أن تمتلك الأراضي الضرورية عن طريق نزع الملكية.

الفرع الثاني

أجهزة الإدارة والتسيير

المادة 36

يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير.

المادة 37

ترأس السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى وسياسة المدينة
مجلس إدارة الوكالة الذي يتألف بالإضافة إلى ممثلي الدولة
المحددة قائمتهم بمرسوم ، من :

- رئيس مجلس جهوي يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء
الجهات لمدة ثلاث (3) سنوات ؛
- رئيس مجلس عمالة أو إقليم يقترحه وزير الداخلية من بين
رؤساء المجالس الإقليمية لمدة ثلاث (3) سنوات ؛
- رئيس مجلس جماعة يقترحه وزير الداخلية من بين رؤساء
المجالس الجماعية لمدة ثلاث (3) سنوات ؛
- مدير المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري
والخرائطية أو من يمثله ؛
- رئيس جامعة غرف الصناعة التقليدية أو من يمثله ؛
- رئيس جامعة غرف التجارة والصناعة والخدمات أو من يمثله
؛

يمكن لمجلس الإدارة أن يدعو للمشاركة في اجتماعات
المجلس ، على سبيل الاستشارة ، كل شخص ذاتي أو اعتباري
من القطاع العام أو الخاص يرى فائدة في حضوره.

المادة 38

يتمتع مجلس الإدارة بجميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الوكالة ، ولهذه الغاية يضطلع على الخصوص بما يلي:

- حصر برنامج العمل السنوي للوكالة ؛
- حصر الميزانية السنوية للوكالة وكذا طرق تمويل برامج نشاط الوكالة ونظام الاستهلاكات ؛
- حصر الحسابات واتخاذ القرارات في تخصيص النتائج ؛
- تحديد الهياكل التنظيمية للوكالة واختصاصاتها ؛
- وضع النظام الداخلي للوكالة ؛
- وضع النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة ؛
- وضع النظام الذي تحدد بموجبه قواعد وطرق إبرام الصفقات ؛
- اتخاذ القرار في شأن اقتناء الأملاك العقارية من لدن الوكالة أو تفويتها أو كرائها ؛
- حصر شروط إصدار الاقتراضات واللجوء إلى الأشكال الأخرى من القروض البنكية ؛
- تحديد جدول الأجر عن الخدمات التي تقدمها الوكالة ؛

- المصادقة على إحداث ملحقات للوكالة ؛
 - البث في الحصول على أسهم وإحداث شركات تابعة للوكالة أو المساهمة في أي مؤسسة أو هيئة يطابق نشاطها الأهداف المرسومة للوكالة ؛
 - المصادقة على عقود الشراكة واتفاقيات التعاون المبرمة مع الهيئات الوطنية والأجنبية ؛
 - قبول الهبات والوصايا ؛
 - المصادقة على التقرير السنوي المتعلق بأنشطة الوكالة.
- يمكن لمجلس الإدارة أن يمنح تفويضا لمدير الوكالة قصد تسوية قضايا معينة.

المادة 39

يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسه كلما دعت الضرورة إلى ذلك ، وعلى أقل مرة في السنة ، ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بدعوة من رئيسه أو بطلب من ثلث (3/1) أعضائه.

يشترط لصحة مداوات المجلس أن يحضرها ما لا يقل عن نصف عدد أعضائه.

وفي حالة عدم توفر هذا النصاب في الاجتماع الأول ، توجه الدعوة لحضور اجتماع ثاني خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية ، وفي هذه الحالة ، يتداول المجلس دون التقيد بشرط النصاب .

إلا أنه في حالة الاستعجال يمكن أن ينعقد الاجتماع خلال 48 ساعة الموالية .

ويتخذ المجلس قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين ، وفي حالة تعادلها يرجح الجانب الذي ينتمي إليه الرئيس .

المادة 40

يجوز لمجلس الإدارة أن يقرر إحداث كل لجنة يحدد تأليفها وكيفية تسيرها ، ويمكنه أن يفوض إليها جزءا من سلطه واختصاصاته .

المادة 41

يعين مدير الوكالة طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل .

يتمتع مدير الوكالة بجميع السلطات والصلاحيات اللازمة لتسيير الوكالة ، ولهذه الغاية :

- يسهر على تسيير الوكالة ويعمل باسمها ؛
- يمثلها امام الدولة وأمام كل إدارة عمومية أو خاصة وإزاء الغير ، ويقوم بجميع الأعمال التحفظية ؛
- ينفذ قرارات مجلس الادارة ، وعند الاقتضاء قرارات اللجان المحدثة من قبل هذا الأخير ؛
- يتولى تدبير جميع المصالح وينسق أنشطتها ويعين في مناصب الوكالة وفقا للنظام الأساسي لمستخدميها ؛
- يمثل الوكالة أمام القضاء ، ويرفع جميع الدعاوى القضائية للدفاع عن مصالح الوكالة ، ويشعر على الفور رئيس مجلس الإدارة بذلك ؛
- يحضر بصفة استشارية اجتماعات مجلس الإدارة واجتماعات اللجان المحدثة من طرف المجلس ؛
- ويمكنه أن يفوض ، تحت مسؤوليته ، جزءا من سلطه وصلاحياته إلى مستخدمى الوكالة طبقا لمقتضيات نظامها الداخلي.

الفرع الثالث

التنظيم المالي

المادة 42

تتكون ميزانية الوكالة مما يلي :

أ - في باب الموارد :

- المخصصات السنوية التي تدفعها إليها الدولة ؛
- حصيلة الأجر التي تحصل عليها لقاء الخدمات التي تقوم عليها ؛
- الحاصلات والأرباح الناتجة عن عملياتها وممتلكاتها ؛
- الإعانات المالية التي تقدمها لها الدولة والجماعات الترابية وكل هيئة وطنية أو دولية عامة أو خاصة ؛
- السلفات الواجب إرجاعها التي تحصل عليها من الدولة ومن كل هيئة وطنية أو دولية عامة أو خاصة والاقتراضات المأذون لها في القيام بها ، طبقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ؛
- حصيلة الرسوم شبه الضريبية المستحقة لها ؛
- الهبات والوصايا وغيرها من الحاصلات ؛

- جميع الموارد الأخرى المرتبطة بنشاطها التي يمكن أن تخصص لها.
- ب - في باب النفقات :
- نفقات الاستثمار ؛
- نفقات التسيير ؛
- الإعانات والمساهمات التي تقدمها الوكالة ؛
- النفقات المرتبطة بالدراسات وبرامج التجديد الحضري ومعالجة المباني الآيلة للسقوط والأنسجة العتيقة ؛
- إرجاع السلفات والقروض ؛
- جميع النفقات الأخرى المرتبطة بنشاطها.

المادة 43

تمنح الدولة للوكالة مخصصات أولية لتمكينها من مواجهة مصاريف إحدائها.

وتحصل الوكالة من أجل تكوين ممتلكاتها على عقارات من الدولة ومن الجماعات الترابية ، ويجوز للوكالة أن تفتني

العقارات المذكورة ، من الجماعات الترابية أو السلالية أو الخواص.

المادة 44

يكون التحصيل الجبري لمال الوكالة من ديون والتي ليس لها طابع تجاري ، وفق الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل فيما يتعلق بتنظيم المتابعات في ميدان الضرائب المباشرة والرسوم التي في حكمها وغير ذلك من الديون التي يستوفيهما مأمورو الخزينة.

المادة 45

تتمتع الوكالة بممارسة حق الأولوية على العقارات المبيعة التي تثبت الخبرة على أنها آيلة للسقوط أو التي يمكن أن تكون موضوع مشاريع مندمجة ، والواقعة داخل حدود المدارات المحددة.

الفرع الرابع

المستخدمون

المادة 46

يتألف مستخدمو الوكالة من :

- أطر وأعوان تتولى توظيفهم وفق النظام الأساسي الخاص بمستخدميها أو التعاقد معهم ؛
- موظفين تابعين للإدارات العمومية يلحقون للعمل بمختلف مصالحها أو يوضعون رهن إشارتها.
- يمكن للوكالة أن تستعين في إجراء بعض الأبحاث ذات الصبغة التقنية ولمدد محددة بخبراء من الإدارة العمومية أو القطاع الخاص.

الباب الرابع

المراقبة والعقوبات

الفرع الأول

مراقبة المباني الآيلة للسقوط

المادة 47

يؤهل لمراقبة المباني الآيلة للسقوط وتحرير محاضر بشأنها

:

- ضباط الشرطة القضائية ؛
- الأعوان الذين تنتدبهم الإدارة أو الوكالة لهذا الغرض ؛

- موظفوا الجماعات المكلفون بذلك من طرف رؤساء مجالس الجماعات ؛
- كل خبير كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو الإدارة أو الوكالة ؛

المادة 48

يزاول المراقب مهامه طبقا للقوانين الجاري بها العمل وبطلب من رئيس مجلس الجماعة أو من السلطة الإدارية المحلية أو من الوكالة ، وذلك بناء على إبلاغ بوجود بناء آيل للسقوط من طرف الأعوان التابعين لهم المكلفين بهذه المهمة ، أو بناء على طلب من كل شخص تقدم بشكاية .
ومن أجل ذلك ، يسمح للمراقبين بالدخول إلى المباني الآيلة للسقوط .

المادة 49

يعد المراقبون المشار إليهم في المادة 47 أعلاه تقريرا يتضمن وصف حالة البناية والإجراءات الواجب اتخاذها لدرء الخطر .

المادة 50

تحدد طرق وكيفية عمل المراقبين المشار إليهم في المادة 47 أعلاه ، وكذا نطاق ممارستهم لمهامهم بنص تنظيمي.

الفرع الثاني

العقوبات

المادة 51

يعاقب بالحبس من شهر واحد (1) إلى ثلاثة (3) أشهر وبغرامة مالية من 30.000 إلى 50.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط:

- كل مالك لمبنى آيل للسقوط ، ثبت رفضه عمدا وبدون سبب مشروع ، بعد إنذاره ، تنفيذ الأشغال التي قررتها الإدارة ؛
- كل شاغل لمبنى آيل للسقوط ثبت رفضه عمدا وبدون سبب مشروع ، بعد إنذاره ، إخلاء المبنى لإنجاز الأشغال المطلوبة ؛
- كل من عرقل مهمة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال المقررة.

المادة 52

يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر (3) إلى سنة و غرامة مالية من 50.000 إلى 300.000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط :

- كل من قام بوضع مبنى رهن إشارة أشخاص بأي صفة كانت ، تم تصنيفه من قبل رئيس مجلس الجماعة المعني أنه آيل للسقوط ؛
- كل من قام بعمل ترتب عنه إتلاف وتدهور وتخريب المباني أو جعلها غير صالحة للسكن أو للاستعمال بأي شكل من الأشكال ، بهدف الاستفادة بشكل غير مشروع من الاعانات والمساعدات المحتملة ، أو بغرض إفراغ شاغلي هذه المباني.