

المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون المغربي

The Civil Liability of the Architect in Moroccan Law

عبد الواحد الركيلي

Abdelwahed RGUILI

باحث بسلك الدكتوراه في القانون الخاص، مختبر الدراسات القانونية والسياسية؛

الكلية متعددة التخصصات، جامعة السلطان مولاي سليمان بني ملال.

الملخص :

ترمي هذه الدراسة إلى مقارنة موضوع المسؤولية المدنية للمهندس المعماري وفقا لما وفره له المشرع المغربي من مقتضيات قانونية، تلك التي تهدف إلى الوقوف على المضامين المؤسسة لمسؤوليته، وعلى خصوصياتها وإشكالاتها، وما يجب تداركه من لدن المشرع، متبعين في هذه المقاربة القانونية الأسلوب التحليلي الذي بحثنا بموجبه مجمل الأفكار المركزية للموضوع، والمتجلية أساسا في الأسس المكونة للمسؤولية المدنية للمهندس المعماري من حيث قيامها وآثارها، وانتهينا إلى الإجابة عن إشكالية الموضوع، وإبداء ما يلزم من المقترحات البحثية التي استقينها من طبيعته، ومن طريقة بحثه، وضمن محاوره حتى يتم تكريس الضمانات الحمائية للمضور، وعدم الإضرار بالمجال العمراني المغربي.

Abstract :

This study aims to address the issue of the civil liability of the architect in accordance with the legal provisions established by the Moroccan legislator. It seeks to identify the foundational elements of such liability, its specific features, associated challenges, and what needs to be addressed by the legislator. Adopting an analytical legal approach, we examined the core concepts of the topic, particularly the foundations of the architect's civil liability in terms of its establishment and consequences. The study concludes by answering the main research question and presenting relevant proposals derived from the nature of the topic, the adopted methodology, and the study's main themes. These proposals are intended to

strengthen protective guarantees for those harmed and to avoid causing harm to Morocco's urban environment.

مقدمة:

لقد خص المشرع المغربي من خلال القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير⁶⁵ والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية⁶⁶ باعتبارها مقتضيات قانونية خاصة إلى جانب المقتضيات القانونية العامة المؤطرة للمسؤولية المدنية ومسؤولية المهندس المعماري في إطار عمليات البناء والتجزئ بتأطير قانوني هام، كما خوله العديد من الاختصاص ضمن هذه القوانين وغيرها. إذ تعد الاستعانة بمهندس معماري إجبارية لإنجاز كل عمليات البناء داخل المدارات الحضرية، والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها⁶⁷، وكذا في المناطق ذات الصبغة الخاصة⁶⁸، هذه الاستعانة التي ترمي إلى القيام بمجموعة من العمليات،

⁶⁵ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 في 15 ذي الحجة 1412، الموافق ل 17 يونيو 1992، الجريدة الرسمية عدد 4159، بتاريخ 14 محرم 1413، الموافق ل 15 يوليوز 1992، ص 887. الذي عدل بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124، بتاريخ 21 ذي القعدة 1437، الموافق ل 25 غشت 2016، الجريدة الرسمية عدد 6501، بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 الموافق ل 19 شتنبر 2016، ص 6630.

⁶⁶ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.07، في 15 ذي الحجة 1412، الموافق ل 17 يونيو 1992، الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413، الموافق ل 15 يوليوز 1992، ص 880. المعدل والمتمم بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر مخالفات التعمير.

⁶⁷ لقد جاء في البندين الثاني والثالث من المادة الأولى من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الآتي:

- "المراكز المحددة: أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة: الأراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات والمراكز، وتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة خمسة عشر كيلومترا تحسب من الدائرة البلدية، وتعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز".

⁶⁸ تجدر الإشارة إلى كون المناطق التي تكتسي صبغة خاصة حدد القانون المتعلق بالتعمير المقصود بها، حيث ذيل المادة 18 منه بما يلي:

- "إن هذه المناطق تتمثل في كونها سياحية أو صناعية أو منجمية، ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة، أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس".

فهذه المناطق التي يمنع فيها البناء دون الحصول على رخصة تمكن الباني من ذلك الغرض، وفقا لما تضمنته المقتضيات القانونية المنصوص عليها في المادة 40 من القانون ذاته، كما جاء في المادة 45 منه الآتي:

- "إذا كان الغرض المخصصة له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الإدارة المكلفة بالتعمير أن يقوم داخل دوائر الجماعة الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة:
- إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، ويكون التأجيل مسببا ويجب ألا تتعدى مدته سنتين؛
- وإما بتسليم رخصة البناء إذا كان المبنى المزمع إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقررة عملا بالبندين 2 و3 من المادة 4 أعلاه، أو مع الغرض الذي يصل له فعلا القطاع المعني عند عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية".

من قبيل تشييد البناء الجديد، أو القيام بما يلزم من التعديلات والترميم في البنايات القديمة التي تتطلب ذلك، والتي تتطلب رخصة للبناء⁶⁹.

هذا ويتجلى عمل المهندس المعماري بموجب القانون المؤطر⁷⁰ وقانون التعمير المغربي في إعداد تصاميم البنايات الجديدة أو تغيير البنايات القائمة من الوجهة المعمارية، وكذا السهر على مطابقة الدراسات التقنية المنجزة من طرف المهندسين المختصين في البناء مع التصميم الهندسي، ومتابعة تنفيذ أشغال عملية البناء. أضف إليه مراقبة مدى مطابقتها للتصاميم الهندسية ولبيانات رخصة البناء، وذلك إلى غاية تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن هذا التكليف القانوني في حالة عدم الالتزام به فإنه سيثير المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، كون المشرع سمح له بأن يتولى أشغال تقديم شهادة عن انتهاء البناء التي تغني عن المعاينة، والتي تقوم بها السلطة المختصة للتأكد من مطابقتها لشروط المتطلبة قانونا، إلا أن النصوص القانونية والدوريات والمناشير الصادرة بتطبيقها لم توضح محتوى تلك الشهادة، وأجل تقديمها وهل يجب توقيعها من طرف كافة المهندسين المشرفين على البناء إن هم تعددوا، أم من طرف

وما يدعم الاهتمام التشريعي بهذا المقتضى النصي أنه حدد من خلال المادة 17 من المرسوم 2.92.832 الصادر في 27 ربيع الثاني 1414 الموافق ل 14 أكتوبر 1993 بشأن تطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الأتي:

- " تحدد المناطق ذات الصبغة الخاصة المشار إليها في المادة 18 ب من القانون الأتف الذكر رقم 12.90 بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة والسلطة الحكومية المعهود إليها بالوصاية على القطاع المعني بالأمر.
- وينشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية".

⁶⁹ لقد أطر المشرع المغربي رخصة البناء بموجب مواد قانونية خاصة منصوص عليها في القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، وأجب الحصول عليها للقيام بالبناء وأن أي بناء تم بدونها فإنه يشكل مخالفة لقواعد القانون المذكور، والتي لا تسلم إلا بعدما يتم التأكد من كون البناء يحترم جميع الشروط المتطلبة قانونا، وما يجب التأكيد عليه هو أن المشرع تشدد في شروط منحها بالعالم القروي والحضري لحماية للمصالح العامة والخاصة وللمشهد العمراني برتمته.

أنظر لطفا كل من:

- الشريف البقالي، رخصة البناء بالوسط القروي نطاق إلزاميتها وشروط منحها، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 105 و106، شهر أكتوبر 2012، ص 81 وما يليها.
- مروان حراث، إشكالية التعمير في المجال القروي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد بن عبد الله فاس، الموسم الجامعي 2018-2019، ص 46.
- فروق البضموسي، رخصة البناء في أحكام القضاء الإداري المغربي، مجلة الفقه والقانون، العدد 19، شهر ماي 2014، ص 161 وما يليها.

⁷⁰ القانون رقم 16.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.122 في 22 ربيع الأول 1414 الموافق ل 10 شتنبر 1993، كما تم تعديله وتتميمه، الجريدة الرسمية دون ذكر العدد، في 04 جمادى 1414 الموافق ل 20 أكتوبر 1993.

مهندس واحد؟ علما بأن الإدارة الجماعية لا تتوفر في الوقت الراهن على نموذج يستأنس به لإعداد تلك الوثيقة.

أما فيما يخص إعداد التصاميم الهندسية للبنى الجديدة أو تغيير البنى القائمة من الوجهة المعمارية فإنها تتطلب توقيع المهندس المعماري عليها لتأخذ مصداقيتها، وهنا يمكن القول بأن المشرع المغربي لم يشرف في مواد القانون إلى توقيع المهندس المعماري على التصاميم الهندسية، إلا أنه يمكن أن يستشف ذلك من خلال المقتضى النصي المدرج ضمن قانون الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية، الذي أكد على أنه لا يجوز للمهندس المتدرب أن يوقع باسمه التصاميم أو الدراسات التي ينجزها طوال مدة التدريب⁷¹.

هذه المسؤولية المدنية التي سيتم بحثها من زاوية النص القانوني المؤسس لها، وكذا من خلال ما استقر عليه العمل القضائي الفاصل في هذا الصنف من المنازعات المتعلقة بالعقار والتعمير، حتى نتمكن بفضل هذه الدراسة من بيان الأسس القانونية والقضائية التي تستند إليها، وما ستؤديه من وظائف حمائية للأفراد وللمجال العمراني، وما تلحقه من أضرار يتحمل فيها المهندس المعماري جانبا مهما. وينطوي الموضوع الذي نحن الآن بصدد بحثه على إشكالية مركزية مثله مثل غيره من المواضيع التي تطرح للبحث، التي من خلالها سنعمل جاهدين على مقارنة مختلف جوانبه، بالشكل الذي سيمكننا من الإحاطة بها وفقا لما يجب، هذه التي سنمثل لها من خلال الآتي:

ما مدى تمكن المشرع المغربي من سن المقتضيات القانونية اللازمة لتنظيم المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ضمن التشريع المغربي بالشكل الذي من شأنه أن يضمن الحقوق للمضرورين ويؤدي إلى الالتزام بالقواعد والضوابط التي يتطلباها المجال العمراني المغربي؟
وعليه؛ فبعدما تم طرح الإشكالية المركزية للموضوع يلزم أن نفرعها إلى أسئلة ستشكل المحاور المكونة له وذلك من قبيل ما يلي:

- ما هي أسس المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون المغربي؟
- ما هي آثار المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون المغربي؟

⁷¹ تنص المادة 12 من القانون رقم 16.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية على الآتي:
- "يقوم المهندس المعماري المتدرب بالأعمال التي تدخل في مهنة الهندسة المعمارية تحت مراقبة ومسؤولية المشرف على تدريبه ولا يجوز له أن يوقع باسمه التصاميم أو الدراسات التي ينجزها طوال مدة التدريب".

وعليه؛ فبعدما تم طرح إشكالية الموضوع وأسئلتها الفرعية يلزم في هذا أن نصوغ لها تصميما مناسباً عبره سنتمكن من الإجابة عنها بتوظيفنا للأسلوب التحليلي، وذلك من قبيل الآتي:

المطلب الأول: أسس المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون المغربي

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون المغربي

وعليه؛ سنشرع الآن في مقارنة تفاصيل الموضوع.

المطلب الأول:

أسس المسؤولية المدنية للمهندس المعماري

في القانون المغربي

ارتأينا في بحث هذا الموضوع الهام أن نستعمله ببيان الأسس المحددة للمسؤولية المدنية للمهندس المعماري، والمتجلية أساساً في تحديد الطبيعة القانونية لهذه المسؤولية (الفقرة الأولى)، على أن نتقل فور الانتهاء من بحثها إلى مقارنة فكرة الضمان العشري في المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، التي تضي على الموضوع طابعا خاصا لا يمكن تفادي بحثه (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمهندس المعماري

تتوزع المسؤولية المدنية للمهندس المعماري بين العقدية المستمدة من عقد المقاولة⁷²، هذا الذي بموجبه تجرى الأشغال اللازمة للبناء، ثم مسؤولية تقصيرية التي نكون بصدها خارج نطاق العقد المذكور، حيث الجامع بين المسؤوليةين وجود أركان متجلية في الخطأين العقدي والتقصيري اللذان

⁷² يجد عقد المقاولة أسسه القانونية ضمن التشريع المغربي الذي خص إجازة الصنعة وإجازة الخدمة بمقتضيات قانونية هامة، تدخل ضمنها المقاولة، كونه أحال ضمن الباب الثاني المخصص لهذا على المقتضيات المحددة لها في الكتاب الخامس من مدونة التجارة المغربية، وبالنظر إلى أهمية هذا العقد، وإلى مكانته ضمن المجالين الاقتصادي والاجتماعي حظي بهذه العناية التشريعية العامة والخاصة، وأن أي إخلال بتلك المقتضيات القانونية فإنه يثير المسؤولية القانونية العقدية التي يمكن أن يواجه بها شخص المقاول. وتوسع أكثر في هذه المقتضيات الهامة يرجى مراجعة:

- النصوص القانونية المنصوص عليها ضمن الباب الثاني من القسم الثالث المخصص للإجازة من الكتاب الثاني المعنون ب: في مختلف العقود المسماة وفي أشباه العقود التي ترتبط بها من ظهير الالتزامات والعقود المغربي الصادر في 12 غشت 1913.
- القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة في كتابه الخامس، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.83 في 15 ربيع الأول 1417 الموافق ل 01 غشت 1996، الجريدة الرسمية عدد 4418 في 19 جمادى الأولى 1417 الموافق ل 03 أكتوبر 1996، ص 2187.

منهما ننفذ إلى الموضوع (أولا)، لنصل بعد ذلك إلى عنصري الضرر العقدي والتقصيري، وما تجمع بينهما من رابطة سببية تلکم هي الأسس المحددة لهذه المسؤولية القانونية الهامة (ثانيا).

أولاً: الخطأين العقدي والتقصيري

إن الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمهندس المعماري تجعلنا ابتداء صوب مسؤولية عقدية، يتحقق الخطأ فيما بموجب إخلاله بالالتزامات القانونية التي تجد مستندها النصي في عقد الهندسة المعمارية، وفي عقد المقاولة المحدد غرضهما في إقامة البناء، والمنصوص عليهما ضمن ظهير الالتزامات والعقود المغربي، وما يميز هذا الصنف من المسؤولية هو خضوعها قبل إجراء التسليم، أي تسليم البناء الذي يكون المهندس المعماري ملتزم به طبقاً للقواعد القانونية المؤطرة للمسؤولية العقدية وفقاً لنظيرتها العامة، وبعد إجرائه تصير خاضعة للأسس القانونية المحددة لفكرة الضمان العشري.

فالمسألة القانونية تطال شخص المقاول أو المهندس المعماري الملتزم في ظل العقد الذي يربطه برب العمل بإنجاز بناء سليم وصالح للغرض الذي أعد له، فبمجرد ما قد يشوب تنفيذ العقد عيب ما يعتبر مسؤولاً مسؤولية قانونية جراء الخطأ العقدي الذي أتاه، والذي نجم عنه وبشكل مباشر الضرر. فالالتزام الملقى على شخص المقاول تحکمه الأسس القانونية الناظمة للعقد، وكذا ما يسري على المهندس المعماري من ضوابط أو بناء على مخالفته للضوابط التقنية التي يستند عليها التشييد المعماري.⁷³

فالالتزام القانوني الذي يشكل الإخلال به خطأ عقدي يواجهه به الشخص الذي شيد العقار حدده القانون ومن الواجب احترام أصوله وضوابطه، حيث وإذا كان هذا الإلزام قد رتبته المشرع المغربي بموجب نص عام⁷⁴ فإنه عمل على تزكيته بنص خاص⁷⁵ ما يوضح تنظيمه الجيد لفكرة المسؤولية

⁷³ عبد الله البديري، المسؤولية المدنية للمقاول عن تهمدم الأبنية في التشريع المغربي، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد الواحد والأربعون، شهر أبريل 2022، ص 158 و 159.

⁷⁴ ينص الفصل 737 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي على:

- "من يلتزم بإنجاز صنع أو يلتزم بأداء خدمة يسأل ليس فقط عن فعله ولكن أيضاً عن إهماله ورعونته وعدم مهارته.
- وكل شرط مخالف لذلك يكون عديم الأثر."

⁷⁵ تنص الفقرة الأولى من المادة 68 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31، بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992، الجريدة الرسمية عدد 4159، في 14 محرم 1413 الموافق ل 15 يوليوز 1992، ص 887 على:

- "يصدر المراقب الذي عين المخالفة أمراً إلى المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن عشرة (10) أيام ولا أن يتجاوز شهراً واحداً، إذا كانت الأفعال المكونة للمخالفة يمكن تداركها لكونها لا تمثل إخلالاً خطيراً بضوابط التعمير والبناء التي تم خرقها ويبلغ بذلك كلا من السلطة الإدارية المحلية ورئيس المجلس الجماعي ومدير الوكالة الحضرية".

العقدية للمهندس المعماري التي بموجب الإخلال بها نصبح أمام فكرة الخطأ العقدي الذي يستوجب تحقق الضرر والزامية جبره بالنسبة للمضروب.

هذا وقد كيف المشرع المغربي ذلك بكونه مخالفة محدثة في مجال البناء، التي تجعل فعلها المادي حسب تنصيبه متجلي في عدم احترامه للضوابط التي تجعل من البناء قوي ومستقر⁷⁶، ثم عدم الأخذ بعين الاعتبار المواصفات التي حددتها التصاميم الهندسية، وبخاصة الأساسات وحجمها، ثم العلو، وكذا عدم احترام ما تحدده القوانين من ضوابط متعلقة بحظر استعمال بعض المواد في البناء، فبتحقق وإثبات الرابطة السببية المباشرة بين الخطأ العقدي والضرر الذي تحقق بموجبه تثار المسؤولية القانونية تجاه المقاول أو المهندس المعماري.

إن المهندس وباعتباره شخص له دراية بمجال عمله يقع عليه التزام الإطلاع والتأكد من طبيعة الأرض التي سيشيد عليها البناء المتفق عليه في العقد، كما أنه يلزم بإجراء الفحوصات الممكنة تقنيا، التي ستبين أن تلك الأرض خالية من العيوب، توخيا لما يمكن أن ينجم في ما بعد من ضرر ناجم بشكل مباشر عن خطأ منه، هذا الضرر الذي يتجسد في تهمد البناء أو تسرب العيب إليه خلال مدة معينة حددها المشرع في عشرة سنوات تلي إتمامه لذلك البناء الذي أشرف عليه.

ومنه يتضح أن مسؤولية المقاول تكون لاحقة لمسؤولية المهندس، على اعتبار أن هذا الأخير هو الذي يرخص له ببناء الأرض التي في واقعها غير صالحة للبناء. أو لتحمل ثقل معين رتبه البناء الذي أقيم فوقها، ففي هذه الحالة يعتبر المهندس المعماري هو المسؤول عن الضرر مسؤولية قانونية، وعن العيوب الكامنة في الأرض، مما يتعين معه القيام بدراسة معمقة لضبط خصوصياتها⁷⁷.

كما يتعين على المهندس المعماري أن يقوم بالاطلاع على الأهداف التي يحددها تصميم التهيئة العمرانية⁷⁸ والتي يعتبر احترامها أمر ضروري وواجب من لدنه أثناء مرحلة تجهيز وتقسيم العقارات، بغية تحديد المناطق التي يجوز وتلك التي يحظر فيها البناء⁷⁹. فالمقتضى القانوني العام والخاص الذي يوظف المسؤولية العقدية للمهندس المعماري يوضح بصريح النص أن مسؤوليته قائمة، خاصة إذا

⁷⁶ سمية إدريسي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وضبط مخالفات التعمير والبناء، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، العدد الثامن والستون، شهر يونيو سنة 2024، ص 261 وما يليها.

⁷⁷ قرار قضائي صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط، المؤرخ في 27 يناير 1945، أورده عبد القادر العرعاري، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب، مطبعة دار الأمان، طبعة 2010، ص 65.

⁷⁸ أنظر لطفًا نص المادة 4 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير المغربي.

⁷⁹ أنظر لطفًا نص المادة 19 من القانون ذاته.

كانت المهمة الموكولة إليه شاملة من حيث وضع وإعداد التصميم الهندسي والإشراف على تنفيذه واقعيا بورش البناء، كون أن إعداد التصميم يستند على دراسات مسبقة أساسها تحديد نوعية الأرض⁸⁰.

وبالطبع حينما يتعلق الأمر بوضع المهندس للتصميم دون إشرافه على إتمام البناء فإن المسؤولية ستظل قائمة، لكنها مخففة إذا ما قورنت بنظيرتها الأولى على اعتبار أنه لا يضمن إلا العيوب التي تضمنها التصميم الذي أنجزه⁸¹، بينما إذا ثبت علمه بالعيوب الموجود بالأرض ولم يخطر به المفاوض ورب العمل فإن سكوته ذلك يكفي على أنه تدليس بموجبه ستقوم مسؤوليته العقدية⁸².

وإذا كان إعداد التصميم من الأعمال التي يتولاها المهندس المعماري الذي يكتسب بشأن ذلك خبرة فنية وتقنية مستمدة من تخصصه المهني، فإنه يتعين عليه إيلاء الاعتبار للأصول الناظمة لمهنة الهندسة المعمارية، فالخطأ الناجم عن المهندس بهذا الخصوص يكفي على أنه خطأ ذو طبيعة عقدية، وبقول الخطأ فإن رب العمل يقع عليه إثبات ذلك، حتى يستحق في ضوءه التعويض عن الضرر الذي لحقه، جراء الإخلال بالالتزامات القانونية للمهندس في العقد.

فتقديم الدليل يكون مطالب به أمام القضاء، حتى يمكنه أن يقضي له، وفقا لما يطلبه في مقاله الافتتاحي للدعوى، وفي هذا اعتبر القضاء أن المهندس المعماري يرتكب الخطأ العقدي الجسيم، وأن مهامه اتخذت طبيعة الوكيل الذي يتصرف نيابة عن موكله رب العمل مما ينهض كسبب ينفي عنه المسؤولية القانونية⁸³. وليس لعنصر الجسامة دور في مساءلة المهندس قانونا من عدمه إذ العبرة بالغرض الذي عقد لأجله العقد، أو أنه أثر سلبا على الجمالية المعمارية للعقار.

⁸⁰ عبد القادر العرعاري، المسؤولية العقدية للمفاوض والمهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق، ص 67.

⁸¹ ينص الفصل 769 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي على:

- " المهندس المعماري أو المهندس والمفاوض المكلفان مباشرة من رب العمل يتحملان المسؤولية إذا حدث خلال العشر سنوات التالية لإتمام البناء أو غيره من الأعمال التي نفذها أو أشرفا على تنفيذها إن انهار البناء كليا أو جزئيا أو هددته خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض.
- المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء ولم يشرف على تنفيذ عملياته، لا يضمن إلا عيوب تصميمه.
- تبدأ مدة العشرة سنوات من يوم تسلم المصنوع ويلزم رفع الدعوى خلال الثلاثين يوم التالية ليوم ظهور الواقعة الموجبة للضمان وإلا كانت غير مقبولة."

⁸² هشام العمري، مسؤولية المهندس المعماري بين الضوابط القانونية والأعراف المهنية، مجلة الأملاك، العدد السابع، سنة 2010، ص 133.

⁸³ عبد القادر العرعاري، المسؤولية العقدية للمفاوض والمهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق، ص 74.

وإضافة إلى ما تقدم بيانه في هذا الموضوع القانوني فثمة إخلال يصدر من المهندس المعماري ذو طابع إداري استشاري، مفاده تقصيره في أداء واجب التنبيه والنصح الذي يلازمه طيلة إشرافه وتنفيذه لما يتطلبه المشروع، خاصة في ما يرتبط بموقع وبمساحة الأرض التي سيثيد فوقها البناء. كما تجدر الإشارة إلى كون هذه الفكرة ليس لها تأسيس قانوني مغربي، بل هي مستمدة من التشدد الذي بينه القانون الفرنسي حينما يصدر منهم الإهمال يترتب عنه الضرر، والذي يجب أن يكون مضمن ضمن البنود الناظمة للعقد الرابط بينه وبين رب العمل، بل دعم القضاء الفرنسي هذا المقتضى واعتبر أن للمهندس المعماري في هذه الرابطة التعاقدية وظيفية استشارية تجعل رب العمل على بينة من أمره⁸⁴. وإذا كانت المسؤولية القانونية المثارة ضد شخص المهندس المعماري تتخذ في شق منها طبيعة عقدية، مستندتها العقد الرابط بينه وبين رب العمل، فإنه وفي مقابل ذلك يمكن أن تكيف كمسؤولية تقصيرية حينما يصدر من المهندس خطأ يؤدي إلى ضرر بالغير بعيدا عن نطاق العقد، ففي هذه الحالة يصير مسؤولا تجاهه مسؤولية قانونية تقصيرية، وتنهض هذه المسؤولية حينما يتم الإخلال بالتزام غير تعاقدية، وما تجب الإشارة إليه هو أن المهندس المعماري يمكن مواجهته بالمسؤولية التقصيرية حينما يقترب فعلا يكيف على أنه خطأ خارج عن نطاق مسؤوليته العقدية.

وفي التشريعات المقارنة⁸⁵ فإن هذه المسؤولية تقوم بناء على الخطأ المفترض في المهندس المعماري غير القابل لإثبات العكس، ما يجعل التقصير هنا مفترض عندما يتهدم البناء أو بوجود عيب فيه الذي

⁸⁴ قرار قضائي صادر عن محكمة النقض الفرنسية، المؤرخ في 25 يونيو 1963، الغرفة المدنية، أورده عبد القادر العرعاري، مرجع سابق، ص

83.

⁸⁵ تنص المادة 870 من القانون المدني العراقي رقم 40 الصادر سنة 1951 على:

- "يضمن المهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى، وذلك حتى لو كان التهدم ناشئا من عيب في الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة، ما لم يكن المتعاقدان قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت إتمام العمل وتسليمه ويكون باطلاً كل شرط يقصد به الإعفاء أو الحد من هذا الضمان (الغي نص الفقرة 1 من المادة 870 من القانون المدني رقم 40 لسنة 1951 وحل محله النص الحالي بموجب القانون رقم 48 لسنة 1973 قانون التعديل الأول للقانون المجني ونص القانون على أنه تسري أحكام المادة الأولى من هذا القانون على كافة المقاولات والعقود المبرمة قبل نفاذه ما لم تكن مدة الضمان الخاصة قد انتهت قبل العمل به).

- ولا تسري الفقرة المتقدمة على ما قد يكون للمقاول من حق في الرجوع على المقاول الذين قبلوا منه العمل.
- ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة 1 من هذه المادة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

- تسقط دعوى الضمان المنصوص عليه في هذه المادة بانقضاء سنة واحدة من وقت حصول التهدم وانكشاف العيب".

ينسب إلى المهندس والمقاول، مما سيجنب المضرور عبء الإثبات، إذ تعتبر معه المسؤولية التقصيرية ثابتة تجاههما. الشيء الذي يجعل المهندس المعماري أو المقاول ليس بوسعه أن يدفع ببذله العناية اللازمة التي من شأنها أن تمنع الضرر، بل عليه أن يثبت أن التهدم تم بناء على قوة القاهرة أو على حادث فجائي لا يستطيع دفعه⁸⁶.

والالتزام الذي سبقت الإشارة إليه المتعلق بالمدة الزمنية التي يجب على المهندس ومقاول البناء الالتزام به، والمتجلي في عشرة سنوات ليس مقتصرًا على المسؤولية العقدية وحسب، بل يطال حتى المسؤولية التقصيرية التي يمكن أن يواجهها بها. وهو ذاته المقتضى الذي يشترك فيه كل من المشرع المدني المغربي والمصري، كما عمل القضاء المصري على تدعيمه، كون أن محكمة النقض المصرية اعتبرت أن المقاول ملتزم بضمان سلامة البناء لمدة عشرة سنوات التي تلي تاريخ تسليمه، وهو ما يلقي عليه الالتزام بنتيجة، والإخلال بهذا يعتبر قائمًا من الناحية القانونية بمجرد ما يثبت عدم تحقق النتيجة ودون الحاجة إلى إثبات الخطأ التقصيري⁸⁷، مما يجعل المسؤولية لا تنتفي عن شخصه إلا إذا أثبت أن الضرر نجم عن سبب أجنبي.

وحيثما يثبت المضرور أمام القضاء أن الضرر نجم عن تهمد البناء، فإنه يكون قد حقق شرطًا من الشروط اللازمة للقول بمسؤولية حارس البناء⁸⁸، التي تجعل الخطأ منسوب للحارس، والمتجلي إما في إهمالها بواجب الصيانة أو الإصلاح أو التجديد الذي يستلزمه البناء، لكنها؛ تظل كقرينة قابلة لإثبات العكس، طالما أن الحارس بإمكانه أن يثبت عكس ذلك، كأن يكون التهدم الذي طال البناء قد نجم عن فعل لا علاقة له بالصيانة وبما يشبهها، ما يجعل المحكمة تعتبر الضرر راجع إلى خطأ مفترض، وليس له من مكنة غير إثباته أن ذلك تم بسبب أجنبي.

⁸⁶ عبد المجيد بكر عصمت، ضمانات المهندس والمقاول بعد تسليم المباني، دراسة مقارنة، في ضوء القوانين العربية، الطبعة الأولى سنة 2016، بغداد، ص 21.

⁸⁷ قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المصرية تحت عدد 51-224، بتاريخ 12 يونيو 1989، أحكام محكمة النقض المصرية 1028.

⁸⁸ ينص الفصل 88 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي على :

- "كل شخص يسأل عن الضرر الحاصل من الأشياء التي في حراسته، إذا تبين أن هذه الأشياء هي السبب المباشر للضرر، وذلك ما لم يثبت :

- أنه فعل ما كان ضروريا لمنع الضرر؛
- وأن الضرر يرجع إما لحادث فجائي أو لقوة القاهرة، أو لخطأ المتضرر."

وإلى جانب ذلك يظل بإمكان المضرور أن يستعين بالأسس المحددة للمسؤولية عن الفعل الشخصي، لتكون له مدخلا قانونيا من خلاله يمكن أن يؤسس دعواه، وأن يلج إلى القضاء لطلب التعويض عن الضرر الذي لحقه. هذا الفعل وفي ظل عدم إثبات ما تقدم فإنها تقع على شخص المقاول أو المهندس داخل الأجال التي حددها النص، إذ المنطق يقضي وطالما أن الضرر تحقق واقعا أن يتم جبره للمضرور تحقيقا للعدالة بين الأطراف عن طريق مؤسسة القضاء المدني. ولا يكفي في ما تقدم التطرق إلى الخطأ وإهمال عنصر الضرر الذي يشكل جوهر المسؤولية القانونية المدنية.

ثانيا: الضررين العقدي والتقصيري

ليس بخاف على أن المسؤولية القانونية المدنية للمهندس المعماري ومثلما تقدم أعلاه تتخذ طبيعة عقدية أو تقصيرية، إذ يعد الضرر فيهما معا عنصرا أساسيا للقول بها، الذي بموجب تحققه الفعلي الحال والمباشر يستحق المضرور الذي قد يكون رب العمل أن يطالب بالتعويض، فكل شخص ثبتت مساهمته ومسؤوليته عن الضرر الذي تحقق إلا ويلزم بأداء التعويض، وفقا للأسس القانونية المعمول بها⁸⁹.

فالضرر العقدي ينجم عن الإخلال الذي سبق وقلنا بأنه يكيف كخطأ عقدي أتاه المتعاقد مع رب العمل، الذي ينجم عنه وبشكل مباشر الضرر، كونها تشكل التزامات وواجبات قانونية يتعين على كل طرف في العلاقة التعاقدية أن يلتزم بها، حتى لا يؤاخذ عن ذلك الفعل الضار الموجب للتعويض وللمسؤولية المدنية العقدية.

أما المسؤولية التقصيرية التي يواجهها المهندس المعماري فتتأثر حينما يحدث ضرر ناجم عن التزام غير تعاقدية للغير⁹⁰، وكل خطأ يأتيه المهندس المعماري يتخذ على أنه أساس لمسؤوليته المدنية طالما أنه سيؤدي إلى تحقق الضرر، وهي الحالة التي تتمثل في سقوط الحجارة أو أي شيء آخر على الأشخاص

⁸⁹ ينص الفصل 77 من الفصل ظهير الالتزامات والعقود المغربي على الآتي:

- "كل فعل ارتكبه الإنسان عن بينة واختيار، ومن غير أن يسمح له به القانون، فأحدث ضررا ماديا أو معنويا للغير. ألزم مرتكبه بتعويض هذا الضرر، إذا ثبت أن ذلك الفعل هو السبب المباشر في حصول الضرر.
- وكل شرط مخالف لذلك يكون عديم الأثر".

⁹⁰ ينص الفصل 98 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي على الآتي:

- الضرر في الجرائم وأشبه الجرائم، هو الخسارة التي لحقت المدعي فعلا والمصروفات الضرورية التي اضطر أو سيضطر إلى إنفاقها لإصلاح نتائج الفعل الذي ارتكب إضرارا به. وكذلك ما حرم منه من نفع في دائرة الحدود العادية لنتائج هذا الفعل.
- ويجب على المحكمة أن تقدر الأضرار بكيفية مختلفة حسبما تكون ناتجة عن خطأ المدين أو عن تدليسهم".

الذين يمرون من الطريق المحادية للبناء إذ يعد هو المسؤول عن ذلك أو أنه لم يتخذ الاحتياطات اللازمة لمنع الإضرار به.

فيلاحظ أن هذا الصنف من الأضرار تحقق خارج نطاق العقد، مما يجعله يكيف كضرر تقصيري. ولا يشترط في الخطأ أن يكون ذو أهمية كبيرة حتى يمكن أن يؤخذ بالضرر الذي سينجم عنه، بل العبرة بتحقيقه الواقعي، وبتوافر الشروط التي استلزمها القانون، كي تتمكن المحكمة من الحكم به لجبر الضرر الذي أصاب المضرور، فحينما يقع الخطأ ولا ينجم عنه بشكل مباشرة الضرر، أو لا يتحقق الضرر إزاء ذلك من أصله، ففي هذه الحالة لا يحق للشخص أن يطالب بالتعويض، طالما أن شروط الضرر ليست متوفرة⁹¹، ما يجعل دعواه بلا مصلحة قانونية وقضائية تخوله إثارتها قضائياً.

فرابطة السببية تعد من العناصر الهامة في قيام المسؤولية التقصيرية عن الضرر في ظل المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، التي في ضوءها يعد الخطأ أو الفعل الضار الذي ارتكبه المسؤول المدني هو الدافع الرئيسي والمباشر إلى تحقق الضرر واقعيًا وقانونًا، إذ وفي غيابها لا يمكن الاعتداد بهذه المسؤولية حيث لا ضرر لا مسؤولية قانونية.

الفقرة الثانية: الضمان العشري في المسؤولية المدنية للمهندس المعماري

يقتضي التطرق للضمان العشري باعتباره العنصر المميز لهذا الصنف من المسؤولية بحث طبيعته القانونية التي تثار بشأنها خلاف، مؤداه الارتباط بفكرة العقد أو التقصير الذي يصدر من المسؤول المدني (أولاً)، كما يتطلب منا الموضوع أن نبين الشروط اللازمة لتحقيق الضمان العشري وفقاً لما حدده القانون المغربي (ثانياً).

أولاً: الطبيعة القانونية لضمان العشري

نشير بداية إلى أن هذا الضمان مرتبط بالعقد، وبمدة التزام المهندس المعماري أو المقاول تجاه رب العمل، وبالنظر إلى أهميته كمؤسسة قانونية في هذا الصنف من المسؤولية، قام خلاف بين السادة الباحثين والمختصين في المجال المدني حول طبيعته القانونية، فمنهم من أسس رأيه بناء على واقعة التسليم التي ميز بموجها بين سريان عقد المقاولة في الزمن، وبين انتهائه الذي سيؤدي إلى انتهاء آثاره بالتبعية، الشيء الذي نستنتج منه الطبيعة التقصيرية لضمان العشري، وأن التنفيذ باعتباره أثر بارز

⁹¹ عبد القادر العرعاري، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق، ص 109.

في العقد تم على وجه سليم⁹² ، وأن الالتزام ملقى على عاتقي المهندس المعماري والمقاول الذي لم يتم بموجب العقد، بل بموجب القانون والإرادة الصريحة للمشرع، الشيء الذي يجعلنا نقول أن التسليم وفقا لهذه الحالة ينهض كسبب منهي للعقد.

فالمسؤولية القانونية التي يواجهها المهندس المعماري جراء التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو حتى عن العيوب التي ظهرت في ما بعد التسليم هي مسؤولية ذات طابع تقصيري مبنية على الفعل الضار، كون أن الضمان بانجاز بناء يتم بموجب العقد، وخلال مدة سريانه، هذا العقد الذي ينتهي أثره بمجرد ما يتم التسليم، وأن إلزام المهندس والمقاول بضمانه طيلة مدة عشر سنوات هو التزام قانوني، وليس بعقدي، الشيء الذي ينفي عنه طبيعة المسؤولية العقدية ويخضعها لأحكام المسؤولية التقصيرية. لكن؛ هذا يجعلهما مسؤولان مسؤولية مدنية تجاه العيوب الظاهرة، وليس إزاء العيوب الخفية التي ظهرت بعدما تم التسليم⁹³.

بينما اتجه آخر اعتبر أن التسليم لا يؤدي إلى إنهاء العقد ويضفي عليه طبيعة عقدية، وتحديد محل التزامهما تجاه رب العمل. فالعقد حينما يكون محله التزام المدين بالقيام بعمل فإنه ينقسم إلى مرحلة تنفيذ العمل الذي كلف به، ومرحلة التحقق من فعالية التنفيذ⁹⁴ وهو ما يؤكد الطبيعة العقدية للضمان العشري. أما الاتجاه الثالث فاعتبر مسؤوليتي المهندس المعماري والمقاول ما هي إلا تطبيق من التطبيقات النازمة للنظرية العامة للالتزام بالضمان، إذ يؤدي الضمان وظيفته التأمين التي تقي رب العمل من الخطر الذي يسببه الضرر.

ثم الاتجاه الأخير أسس رأيه على أن المسؤولية الموضوعية تعدد بالضرر حينما تتحقق شروطه القانونية، ولا تنظر إلى الخطأ، حينما يصعب على المضرور إثباته للركن الأول من المسؤولية. الشيء الذي يقوي مركزه استنادا إلى الأسس المحددة لهذه المسؤولية القانونية، ولا تولي الاعتبار إلى الخطأ وإلى محدثه بل تأخذ بالتحقق الفعلي للضرر وضرورة جبره.

⁹² عبد الرحمان حموش، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري في القانون المغربي والمقارن، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، السنة الجامعية 2010-2011، ص 167.

⁹³ قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المغربية، تحت عدد 1365 في 30 شتنبر 2010، ملف تجاري عدد 2007-3-3-595.

⁹⁴ عبد الرحمان حموش، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري في القانون المغربي والمقارن ، مرجع سابق، ص 167.

ثانيا: الشروط اللازمة لتحقيق الضمان العشري

يشترط للقول بتحقيق الضمان العشري توافر شروط مخصوصة نجمها تباعا في تشييد بناء أو غيره من المنشآت المعمارية التي يتولى انجازها الفعلي المهندس المعماري أو المقاول، هذه الشروط التي أسس لها المشرع المغربي⁹⁵، سيرا نفس على النهج الذي عمل به المشرع المدني الفرنسي⁹⁶. ويمكن أن نميز بهذا الخصوص بين الأعمال الذي ينجزها المهندس المعماري بمفرده، وتلك التي تكون مشترك بينه وبين شخص المقاول، إذ لا تندرج ضمن أعمال البناء المشار إليها في الفصل المحال عليه من ظهير الالتزامات والعقود المغربي، ويمكن أن نذكر منها حفر البئر أو تركيب المصعد الكهربائي وغيره من المنقولات الضرورية لخدمة العقار⁹⁷.

وما يلاحظ بخصوص الصياغة النصية التي جاء بها الفصل 769 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي أنها جاءت عامة، وواسعة المعنى، على العكس تماما من الصياغة القانونية الفرنسية، هذه التي تضمنت بعض التفرقة والتمييز بين البناء وغيره، وركز بخصوص الضمان العشري على الحالات التي يتم فيها الإخلال بالبناء دون غيره، وأقر لغيره مدة سنتين لضمان⁹⁸. الشيء الذي يبقى معه مكنة استيعاب الصياغة النصية المغربية لمختلف المباني والمنشآت المعمارية بما يكرس الحماية للمضروب ومنح القاضي سلطة واسعة للتقدير بخصوص نطاق الضمان العشري وتمديده وفق ما ينسجم وطبيعة النزاع⁹⁹.

كما أن من بين الشروط الأخرى المتطلبية في القول بالضمان العشري تحقق التهدم الذي قد يحدث بشكل كلي أو جزئي للبناء الذي شيده المهندس المعماري، فالمسؤولية القانونية والمؤاخذة المدنية التي يمكن أن تطال هؤلاء، لا يتم النظر إليها من حيث اعتبار واقعة التهدم هذه قد تمت بشكل إرادي، بل

⁹⁵ أنظر لظفا نص الفصل 769 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي.

⁹⁶ L'article 1792 du Code civil français dispose ce qui suit :

- "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère".

⁹⁷ عبد الرحمان حموش، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري في القانون المغربي والمقارن، مرجع سابق، ص 175.

⁹⁸ عبد القادر العرعاري، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق، ص 188.

⁹⁹ عبد القادر العرعاري، المرجع ذاته، ص 194 و195.

بناء على جودة البناء، وعلى طبيعة وصنف المواد التي وظفت في ذلك، مما يجعلهما مسؤولان إلى حين أن ثبت ما يمكن أن يدفع عن شخصهما المسؤولية القانونية¹⁰⁰.

وهي ذاتها الشروط التي بينها واشترطها النص القانوني المغربي لقيام الضمان العشري صحيحا من حيث أسسه القانونية، والمتجلية تباعا في انهيار البناء جراء نقص في المواد، وعيب في طريقتة ثم عيب في الأرض التي شيد فوقها والذي يمكن أن يكون انهيار كليا أو جزئيا يثير مسؤولية المسؤول مدنيا عنه¹⁰¹.

وبخصوص هذا طرح السؤال حول الدافع الذي جعل المشرع المغربي يعتبر بمقتضاه المهندس المعماري مسؤولا قانونا عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء بسبب عيب في المواد أو نقصها ؟

وللجواب عنه؛ نقول: أن المسؤولية بهذا الخصوص يتحملها المقاول كونه أشرف على التنفيذ الفعلي للبناء، أما المهندس فمهامه تتجلى في مرحلة إعداد التصاميم التي تكون سابقة عن مرحلة التنفيذ الفعلي للبناء.

لكن؛ العمل القضائي المغربي اعتبر أن الأساس في مساءلة المهندس المعماري يكمن في متابعته لتنفيذ أشغال البناء، وفي مراقبته مدى تطابقها مع التصاميم المنجزة، ومع رخصة البناء، وذلك منذ تاريخ الشروع فيها إلى حين إتمامها وحصول تسليم رخصة السكن، تحت طائلة المسؤولية العقدية للمهندس المعماري تجاه صاحب المشروع عما قد يحصل من إخلال بإقامة البناء من طرف المقاول¹⁰².

فانطلاقا من هذه الاعتبارات عد المهندس المعماري مسؤولا، حيث وإذا كانت مهمة المقاول تتجلى في التنفيذ الفعلي للبناء، فإن مهمة المهندس المعماري تتجلى في مراقبته مدى حرص المقاول على تشييد البناء وفقا للضوابط المحددة من عدمه. وإن كان أن البعض من السادة الدارسين قد رد على هذا التوجه، وعلى المقتضى القانوني، وتساءل عن الغاية التي من أجلها أقر النص المساءلة المذكورة¹⁰³، إلا أننا ومن خلال هذا أجبنا عن ذلك، وما البقية من الموضوع إلا توضيح عميق لكل ذلك.

¹⁰⁰ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، أنواع المسؤولية، جرائم البناء- تعيب المباني- التصدع والانهيال- الحوادث أثناء وبعد التشييد، الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، طبعة 1999، ص 123 وما يليها (بتصرف).

¹⁰¹ عبد اللطيف العسري، إشكاليات مساطر رخص التعمير في ضوء عمل القضاء الإداري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام الداخلي وتنظيم الجماعات الترابية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2021-2022، ص 102.

¹⁰² قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المغربية، تحت عدد 397، بتاريخ 26 يونيو 2018، في الملف المدني عدد 1-3-2017، غير منشور.

¹⁰³ عبد الرحمان حموش، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري في القانون المغربي والمقارن، مرجع سابق، ص 178.

فالعييب الذي قد يظهر في البناء بعدما يحدث التسليم يعتبر كذلك من الأسباب القانونية التي جعل المشرع تحققها يؤدي إلى إثارة المسؤولية القانونية طيلة مدة الضمان العشري، هذا العيب له أوجه متعددة فقد يظهر في البناء أو في المواد أو في الأرض، ولم تتخذ بشأنها الإجراءات اللازمة التي من شأنها تفاديه¹⁰⁴.

هذا وإذا كان الضمان العشري يتعلق بالبناء الذي تهدم فعليا فإنه بالموازاة مع ذلك يطال حتى الخطر الواضح الذي يسببه الانهيار، حيث وما تجدر إليه الإشارة أن التشريع المغربي¹⁰⁵ في هذا الموضوع القانوني لم يميز بين الانهيار والبناء المهدد بالانهيار، وإذا كان كلاهما يسبب الخطر فإنهما يختلفان من حيث الأثر القانوني الذي يترتب أحدهما، على اعتبار أن الانهيار يشكل نتيجة قد تحققت، وبمجرد ما يوجد شخص مضرور أو ممتلكات تضررت جراء ذلك فتحق المطالبة بالتعويض وتحديد المسؤولية القانونية، أما البناء المهدد بالانهيار فقد يتم تداركه وإصلاحه من خلال الترميم، الشيء الذي قد تكون المسؤولية الناشئة عنه أيسر من الأولى.

وهو من العيوب الخفية التي توجب الضمان العشري، إذ العيب الخفي في مجال البناء وفي هذا الموضوع القانوني يراد به ذلك الخلل الذي يصيب البناء، والذي لا يرى بالعين المجردة، بل يتطلب فحص تقني أو خبرة توصل إلى اكتشافه نظرا لما للخبرة من أدوار جوهرية في الإثبات¹⁰⁶. ويلزم في حالة اللجوء إلى الخبرة أن تكون صحيحة سليمة من الناحية القانونية كي تنتج أثرها القانوني، أما حالة تعدد الخبرات وحصول تناقض بينهما فإن المحكمة تشير إلى ذلك وتستبعد كونها لن تؤدي إلى الغاية المرجوة، وهو ذاته الأمر الذي أخذت به محكمة النقض التي جاء في قرار صادر عنها الآتي¹⁰⁷:

"إن المحكمة لما استندت إلى خبرتين مع أن الطالب ينازع في قيمة الأشغال المنجزة، ومدتها، وما إذا كان هنا تأخير في إنجازها، وفي عدم وجود أشغال إضافية أو تقليص في حجم الأشغال، ومدى

¹⁰⁴ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، أنواع المسؤولية، جرائم البناء- تعيب المباني- التصدع والانهيار- الحوادث أثناء وبعد التشييد، مرجع سابق، ص 124.

¹⁰⁵ نعي هنا الغموض الذي أبان عنه الفصل 769 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي إذ يلاحظ أن المشرع ساوى بين انهيار البناء وكونه مهدد بالانهيار من حيث الحكم، وبما أن الخطر الذي يهدد البناء بالانهيار من المفاهيم الواسعة التي يصعب الوقوف على مضمونها.

- عبد القادر العرعاري، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق ص 197 و198

¹⁰⁶ هشام الكلي، نطاق مشروعية الخبرة وتكييفها القانوني، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية، العدد الواحد والأربعون، شهر أبريل 2022، ص 490.

¹⁰⁷ قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المغربية، تحت عدد 111، بتاريخ 27 يناير 2022، الملف الإداري عدد 1638-4-1-2019.

استحقاق المقابلة المطلوبة لفوائد التأخير واسترجاع الضمانة النهائية وفوائد التأخير المترتبة عن الأشغال الأصلية، والضمانة النهائية مادام أن هاتين الخبرتين ناقصتين ومتناقضتين فيما بينهما، ومع الخبرة المنجزة في المرحلة الابتدائية، ودون مراعاة ما ذكر، فإنها لم تجعل لقرارها أساس من القانون، وجاء معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه.

كما يلزم أن يصل العيب إلى درجة متقدمة من الخطورة، فإما أن يشمل العقار برمته، أو أن يطل جزء منه أو الأجزاء الأساسية فيه، وبخاصة في ما يتعلق بالهيكل وبالسقف والجدران والمصعد، بما من شأنه أن يؤثر على المنفعة التي كان سيحققها العقار.

ونختم هذا بالتطرق إلى ضرورة حصول التهدم خلال مدة الضمان العشري التي يبدأ احتسابها من تاريخ التسليم النهائي للأشغال في الأحوال العادية، أو من تاريخ الإنذار حينما يتعلق الأمر بالامتناع عن تسلم الأشغال من لدن رب العمل. وقد سبق وأشرنا إلى مكنة حصول العيب في البناء، فإن تحققه يؤدي إلى تجديد مدة الضمان بالنسبة للجزء الذي طاله العيب من البناء، حتى يتم استدراك الأمر وإصلاحه، في حين أن المدة الأولى تظل سارية المفعول تجاه الجزء الأولى الذي لم يشمل العيب المذكور. وعليه؛ فمن خلال ما تقدم يظهر أن موضوع المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، وإذا كان يتطلب من حيث بنائه القانوني بحث الأسس القانونية المحددة له وفقا لما تقدم، فإنه ينتهي إلى آثار يلزم بينها بغية مقارنته بنظرة شاملة، وهو ما سيتم التطرق إليه في الشق الثاني من البحث.

المطلب الثاني:

آثار المسؤولية المدنية للمهندس المعماري

في القانون المغربي

لا يستقيم البحث في موضوع المسؤولية باعتبارها جوهر القانون دون التطرق إلى الآثار التي تترتب عنها، والتي أثارنا أن نحصرها في مؤسسة التأمين، نظرا لما لها من مكانة هامة ضمن الموضوع، من حيث تأسيسه القانوني وأثره الواقعي، ونظرا لما يؤديه التأمين من وظائف حمائية تعويضية للمضرورين، ثم التطرق إلى دعوى الضمان من المسؤولية (الفقرة الأولى).

أضف إليه دعاوى التقادم والتعويض في المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، ونحن كقانونيين نعلم جيدا الأثر الذي يحوزه التقادم بالنسبة للحق والتعويض كجزاء قانوني وكمآل تنتهي إليه المسؤولية

القانونية المدنية بالنسبة للمضروب الذي لحقه الضرر، إما في ذاته أو في مصالحه المالية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: التأمين ودعوى الضمان من المسؤولية المدنية

يؤدي التأمين كعنصر محوري في موضوعات المسؤولية المدنية وظيفة تعويضية عن الضرر الذي يلحق المضروب، والذي يحظى بميزة خاصة ضمن هذا الموضوع، تلك التي سنبينها في ما سيأتي من بحثه (أولاً)، أضف إلى هذا وسيلة دعوى الضمان من المسؤولية المدنية للمهندس المعماري (ثانياً).

أولاً: التأمين من المسؤولية المدنية للمهندس المعماري

إنه وبالنظر إلى أهمية التأمين من المسؤولية المدنية للمهندس المعماري تدخل المشرع المغربي ونص بصيغة الوجوب على أن كل شخص ذاتي أو اعتباري ممكن أن تثار مسؤوليته المدنية العشرية استناداً إلى المقتضيات القانونية التي رسخها الفصل 769 من ظهير الالتزامات والعقود المغربي بأن يغطي هذه المسؤولية بعقد للتأمين¹⁰⁸. وقد خص بهذا المقتضى النصي الصريح أشخاصاً محددين في كل من المهندس والمهندس المعماري ثم المقال¹⁰⁹.

وما يلاحظ بخصوص هذا التأمين أنه ذو طبيعة إجبارية، ولعل في إجباريته هاته إشارات صريحة على مدى الحماية التي يمكن أن يحققها لكل شخص يحتمل أن يلحقه الضرر، كما أنه يبين من جهة أخرى خطورة الوضع التي تستلزم التأمين عليه لضمان سلامة الأشخاص الذاتية، ثم حفظ حقوقهم المالية.

هذا ويشمل التأمين جميع أنواع الأضرار المرتبطة بالمنشأة، لكن؛ مع ترتيب على ذلك استثناء طال الأضرار التي يمكن أن تحدثها الحروب، والأضرار التي تصدر عن عدم أخذ مكاتب المراقبة للتدابير اللازمة ذات الطبيعة التقنية التي بلغت إلى صاحب المشروع، إذا لم يعتمد إلى رفعه بعد تبليغه ذلك، ثم الاستثناءات التي هي محددة بموجب نص تنظيمي¹¹⁰.

¹⁰⁸ تنص المادة 10.157 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات المغربية على الآتي:

- "يجب على كل شخص ذاتي أو اعتباري ممكن أن تثار مسؤوليته المدنية العشرية بموجب الفصل 769 من الظهير الشريف المؤرخ في 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود أن يغطي هذه المسؤولية بعقد تأمين".

¹⁰⁹ محمد الحلبي، العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء، سلسلة أعمال أكاديمية، منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، الطبعة الأولى سنة 2021، ص 77.

¹¹⁰ أنظر لطفاً نص المادة 11-157 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات المغربية.

وبما أن للعقد مرتكزات يستند إليها ومن ضمنها عنصر الخطر المؤمن منه، فإنه وبتحقيقه تلزم شركة التأمين بتحمل التبعات المالية التي تتطلبها الأضرار الناجمة عنه، التي تحل محل المؤمن له بأداء تلکم القيم المالية التي طالب بها رب العمل لتعويضه عن ما أصابه من ضرر، ومنه يتضح أن التأمين هنا جاء ليغطي الخسارة التي لحقت الذمة المالية للمؤمن له، وليس الضرر الذي أصاب صاحب المشروع. وما يؤكد أهمية وإجبارية هذا التأمين هو صيغة الوجوب التي لازمت المشرع وهو بصدد التنصيص على مقتضيات القانونية المؤطرة له، حيث أوجب على طالب رخصتي السكن والمطابقة بالنسبة لمنشأة تشملها إجبارية التأمين من المسؤولية المدنية العشرية بشهادة للتأمين، هذه التي لا تقل مدة الحصول عليها عن ثلاثة أشهر، والتي تسلمها للمعني بالأمر مقابلة للتأمين أو لإعادة التأمين، إذ يتضح أن إجبارية التأمين قد تمت، وأن المعني بذلك قد خضع لما يحدده القانون من مقتضيات ملزمة بذلك¹¹¹. فعدم تقديم هذه الشهادة التي تفيد التأمين يشكل مخالفة للمقتضيات القانونية المعمول بها، التي تمكن رئيس المجلس الجماعي من تحرير محضر بشأن ذلك، وإحالته على السيد وكيل الملك ليتخذ ما يلزم من الإجراءات القانونية والقضائية التي تمكن من البحث عن مرتكب المخالفة، كما رتب المشرع عن ذلك غرامة مالية في حق كل شخص خاضع لإجبارية التأمين الذي لم يستوفي ذلك الشرط القانوني¹¹²، وما يدعم الأسس الحمائية في هذا الصدد هو أن الضرر يمكنه إثارة دعوى الضمان من المسؤولية جبرا للضرر الذي لحق مصالحه المالية والشخصية.

ثانيا: دعوى ضمان المسؤولية المدنية للمهندس المعماري

إن المسؤولية العشرية تتجلى في المدة التي حددها القانون لرب لعملي يقاضي ويساءل المهندس المعماري، ثم المقاول عن الأضرار ذات الطبيعة المادية الحقيقية التي طالت البناء الذين كلفوا بإنجازه، حتى يمكن أن يحصل عن طريق القضاء، وعبر وسيلة الدعوى هذه عن التعويض الرامي إلى جبر الضرر الذي لحق مصالحه، هذه الدعوى التي يمكنه أن يثيرها طيلة المدة المحددة في عشر سنوات

¹¹¹ تنص الفقرة الأولى من المادة 157-15 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات المغربية على الأتي:

- "يجب أن يرفق كل طلب رخصة السكن أو شهادة مطابقة يخص منشأة تشملها إجبارية التأمين المسؤولية العشرية، بشهادة تأمين مؤرخة بأقل من ثلاثة أشهر مسلمة من طرف مقابلة للتأمين وإعادة التأمين يفتر منها أن إجبارية التأمين المذكورة قد استوفيت".

¹¹² تنص الفقرة الثانية من المادة 157-15 من القانون رقم 17.99 المتعلق بمدونة التأمينات المغربية على الأتي:

- "عند عدم تقديم شهادة التأمين السالفة الذكر يحزر رئيس مجلس الجماعة محضرا بذلك ويحيله إلى وكيل الملك المختص لاتخاذ ما يراه ملائما بشأنه ولا سيما مباشرة أو الأمر بمباشرة جميع الإجراءات الضرورية للبحث عن مرتكب المخالفات لأحكام هذا القسم ومتابعهم".

للضمان، وبانتهاؤها يفقد حقه في التعويض، وليس له من مكنة غيرها لاقتضاء ذلك الحق على اعتبار أن انقضاء المدة المذكورة يجعلهما غير مسؤولين عن ما لحقه من ضرر.

فالمشرع المغربي منح لرب العمل هذه المكنة باعتباره طرف أساسي في العلاقة التعاقدية الرابطة بينهم، والذي يمكن أن يكون شخصا ذاتيا أو اعتباريا من قبيل شركة المنعش العقاري والتعاونيات السكنية، التي تكون ضد المدعى عليهم، وهم المهندس المعماري والمقاول ومن يرى القانون فائدة في مسؤوليته.

لكن؛ ومن خلال استحضار التطورات التي شهدتها المجال العمراني، فيمكن القول أن ثمة أشخاص آخرون يمكن اعتبارهم مسؤولون بشكل قانوني عن الضرر الذي لحق رب العمل من منطلق تدخلهم ومساهماتهم في عمليات البناء والتشييد العمراني، وبخاصة مكاتب الدراسات ومكاتب المراقبة وغيرهم¹¹³، ثم صناع المواد المستعملة في البناء.

ووفق لما سبق فقد قلنا بأن العيب الذي يطال العقار قد يكون في جزء منه متعلق بالمواد المستخدمة في ذلك، ما يثير مسؤولية هؤلاء، فكل من يساهم في انجاز وإتمام عمليات البناء، ومن غير العدالة أن يتحقق الضرر بسبب أحد هؤلاء ويبقى المضرور دون حصوله على ما يمكن أن يجبر ضرره¹¹⁴.

كما أن ما يبين أهمية هذه المكاتب هو ما شهدته من اهتمام حتى من لدن القضاء المغربي¹¹⁵، إذ اعتبر أن: "المحكمة لم تعتمد في تعليلها على الأخطاء الواردة في التصميم فقط وإنما اعتمدت تعليلا آخر لم يكن محل انتقاد من طرف الطاعنة، مفاده حدوث تغيرات من طرف المهندس وإنجاز أشغال إضافية لم تكن مدرجة في العقد، واعتمدت الرسالة الموجهة من طرف مكتب الدراسات للمهندس المشرف على المشروع، باعتبار هذا الأخير هو المشرف على تنفيذ تصاميم البناء المرخص بها، وبذلك لم تكن في حاجة لإجراء بحث، فجاء قرارها معلال تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضى المحتج بخرقه".

هذا التوجه الذي أقرته عدة تشريعات مقارنة من قبيل القوانين الفرنسية التي صدرت بالخصوص في 03 يناير 1967، والذي أضاف للفصل 1792 من القانون المدني الفرنسي عبارة يستفاد منها اعتبار

¹¹³ عبد الرحمان حموش، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري في القانون المغربي والمقارن، مجلة القضاء المدني، العدد الخامس، سنة 2012، ص 265.

¹¹⁴ يونس الصالحي، مقارنة دعوى الضمان العشري بدعوى ضمان العيوب الخفية وفقا لعقد البيع في القانون المغربي، مجلة منازعات الأعمال العدد الخامس شهري مارس أبريل سنة 2015، ص 24 وما يليها.

¹¹⁵ قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المغربية رقم 139، بتاريخ 23 فبراير 2024 في الملف التجاري رقم 2020-2-3-112.

كل من يرتبط برب العمل جراء العقد متحمل لضمان العشري، والذي طال حتى بائعي العقارات التي لازالت في طور الانجاز¹¹⁶.

بينما التعديل الثاني الذي تم في 04 يناير 1978 أضاف إلى ما تقدم أشخاص آخرون من قبيل الصانع ومورد مواد البناء للمقاول، ولم يبق الأمر حبيس التشريع الفرنسي، بل حتى من خلال اطلاقنا على المضامين التي جاءت بها بعض التشريعات العربية المقارنة، وجدنا أن التشريع التونسي قد نص على توسيع الأشخاص المسؤولين في ظل الضمان العشري، الذي مكن رب العمل من رفع دعواه القضائية ضد أشخاص مخصصون، وهم المقاول والمهندس المعماري ثم مهندس الاسمنت والحديد ومهندس الكهرباء ومهندس المصاعد الكهربائية والخشب¹¹⁷.

وإذا كان التوجه الذي سلكه المشرع الفرنسي والتونسي قد أبان عن التمييز الذي أشرنا إليه وعضد أوجه الحماية الممكنة لرب العمل إزاء كل مسؤول مدني، فإن المشرع المغربي لم يتبنى ذلك بغية توسيع نطاق مساءلة الأشخاص الملزمين بتحمل الضمان العشري. ولا يكفي في هذا التطرق إلى التأمين ودعاوى الضمان من المسؤولية، وجعلهما الأثرين المترتبين عن هذا الصنف من المسؤولية القانونية، بل ثمة مؤسستين هامتين هما التقادم والتعويض اللذان سنقاربهما في ما سيأتي من هذا الموضوع.

الفقرة الثانية: دعاوى التقادم والتعويض من المسؤولية المدنية للمهندس المعماري

سيتم التطرق في هذا الشق إلى دعوى تقادم ضمان المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، وذلك بالتركيز على كل ما يرتبط بها من مقتضيات تشريعية تتعلق بمدتها، وبعنصر الاختصاص القضائي (أولاً). كما أن لتعويض عن الضرر في مؤسسة المسؤولية مكانة بالغة الأهمية وأساسية لا يمكن إهمال بحثها (ثانياً).

¹¹⁶ Il est prévu à l'article 1646-1 du Code civil français que :

- " Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1 (V)"> 1792-1, 1792-2 (V)"> 1792-2 et 1792-3 (V)"> 1792-3 du présent code. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.

¹¹⁷ أنظر لطفا النصوص التي جاء بها المرسوم عدد 4 لسنة 1986 المتعلق بالمسؤولية وبالتأمين في ميدان البناء، التونسي.

أولاً: دعوى تقادم المسؤولية المدنية للمهندس المعماري

إن المقتضيات القانونية التي سنناقشها في هذا الشق تتعلق بتقادم بعض الدعاوى من قبيل دعوى الضمان، التي سبقت الإشارة إليها أعلاه، هذه الدعوى التي يلزم أن ترفع أمام القضاء خلال الثلاثين يوماً الموالية لتحقق الواقعة القانونية¹¹⁸، حتى يتم الضمان وإلا اعتبرت في نظر القضاء غير مقبولة، ويجد هذا الطرح أساسه القانوني ضمن بعض المقتضيات التي تضمنها ظهير الالتزامات والعقود المغربي، التي نصت بصريح العبارة على أن مدة العشر سنوات يشرع في احتسابها من يوم تسلم المصنوع¹¹⁹، ويلزم رفع الدعوى خلال الآجال القانونية التي أشرنا إليها، ورتب عن عدم سلوك ذلك جزاء عدم قبول الدعوى.

وما تجب الإشارة إليه بخصوص هذه المدة القانونية أن ثمة خلاف وخط قد وقع فيه السادة الباحثون، وحتى القضاء، فمنهم من عدّها كمدة للتقادم، ومنهم من كيفها على أنها مدة لسقوط الحق. إلا أن الراجح والغالب والمنطقي أنها مدة للتقادم، ولنا في هذا العديد من المبررات الموضوعية، من قبيل أن المهل القانونية في الإسقاط لا تنقطع، ولا تتوقف، بخلاف تام لما هو متعارف عليه بخصوص مؤسسة التقادم، حيث يمكن أن تقطع المدة بالمفاوضات، وأن صيغة سن النص القانوني تدل على أنها مدة للتقادم¹²⁰.

لكن؛ الإشكال الذي يطرح بخصوص هذه المدة أنها قصيرة جداً، قياساً على مدد التقادم المدنية التي تعد طويلة نوعاً ما، من خلال ما تضمنه القانون المدني المغربي وغيره من القوانين المقارنة¹²¹، التي من

¹¹⁸ نشير هنا إلى كون الواقعة القانونية في الجانب المرتبط بالمسؤولية المدنية تطورات عدة التي تحكمت فيها العديد من العوامل المتصل اتصالاً وثيقاً بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية، حيث يرتبط هذا الموضوع في شق منه بالواقعة القانونية والمجالات الاقتصادية والاجتماعية التي يشتغل فيها المهندس المعماري ومن تم إثارة مسؤوليته القانونية.

- عبد الرحمن الشرقاوي، القانون المدني، دراسة حديثة للنظرية العامة للالتزام في ضوء تأثرها بالمفاهيم الجديدة للقانون الاقتصادي، مطبعة الأمنية، الرباط في 2023، الطبعة السادسة، ص 7.

¹¹⁹ تنص الفقرة الثانية من الفصل 769 من ظهير الالتزام والعقود المغربي على الآتي:

- " تبدأ مدة العشر سنوات من يوم تسلم المصنوع. ويلزم رفع الدعوى خلال الثلاثين يوماً التالية ليوم ظهور الواقعة الموجبة للضمان، وإلا كانت غير مقبولة".

¹²⁰ عبد القادر العرعاري، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق، ص 238.

¹²¹ تنص المادة 654 من القانون المدني المصري رقم 131 لسنة 1948 على الآتي:

- " تسقط دعاوى الضمان المتقدمة بانقضاء ثالث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب".

شأنها أن تؤثر سلبا على حقوق الطرف المضروب، الشيء الذي يجب أن ينتبه إليه المشرع لضمان الحقوق وتكريسها بنصوص قانونية خاصة وصريحة. وقد جاء في أحد القرارات القضائية¹²² الآتي:

"وحيث إن المحكمة الابتدائية دون أن تميز بين ميدان تطبيق الفصل 573 من ق ل ع وميدان تطبيق الفصل 769 قررت أن دعوى إدارة الأحباس سقطت بالتقادم بمقتضى هذين الفصلين لعدم إقامتها لا خلال أجل 30 يوما المنصوص عليه في الفصل 769 ولا خلال أجل 365 يوما المنصوص عليه في الفصل 573 من ق ل ع".

وحيث يجدر التنبيه إلى أن دعوى الأحباس مرتكزة فقط على الفصل 769 وأن المدعى عليهم هم الذين حاولوا أن يقللوا من أهمية عيوب البناء، تلك العيوب التي اعتبرتها الأحباس في استنتاجاتها من شأنها أن تمس سلامة الهيكل الأساسي للبناءات ومتانتها".

ومنه يتضح أن للتقادم ولحسابه أثر بالغ الأهمية بالنسبة للطرف المعني حتى يمكن أن يثير الدعوى خلال المدة المحددة لها قانونا ويجنب المضروب الأثر السلبي المتجلي في فوات أجلها وصولا إلى التعويض المناسب.

ثانيا: دعوى التعويض من المسؤولية المدنية للمهندس المعماري

إنه وفي الحالة التي يتحقق فيها الضرر فإن شركة التأمين تضمن وتتحمل أداء قيمة التعويض للمضروب نتيجة الضرر الذي لحقه، ضمن الحدود المتفق عليها بين شركة التأمين والمؤمن له، والتي تنص عليها شروط عقد التأمين، أو ضمن ما يحدده القانون في حالة معينة، حيث وفي المقابل يقوم المؤمن له بدفع القسط المترتب عليه للشركة التأمين.

وبالنظر إلى التأمين الإجباري الذي أخذ به المشرع في هذا الموضع القانوني فإن أهميته تظهر حماية لمصالح الأفراد الذاتية، وحتى المالية من الضرر الذي يمكن أن يصيبهم من البناء أو من تدممه، كما فيه مزية تشجيع المقاولات التي تتخذ البناء غرضا لها لتجد من سيحل محلها في أداء التعويض إذا حدثت واقعة ما تتطلب ذلك.

وعليه، فإن مكنة تقدير التعويض المستحق عن الضرر الذي تخلفه أورايش البناء بالنسبة للعاملين لديها أو للغير يخضع من حيث المبدأ للسلطة التقديرية للقاضي، كونه من مسائل الواقع، ويشكل كل

¹²² قرار قضائي صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط، تحت عدد 301، بتاريخ 25 فبراير 1948، منشور بمجموعة قرارات محكمة الاستئناف بالرباط، ص 419.

الأضرار التي تضرر منها المضرور، لعل من ضمنها تلك التي تصنف ضمن زمرة الحرمان من التمتع أو الانتفاع بالمنشأة¹²³. ويتم التقدير استنادا إلى ظروف وحيتيات القضية، ولجسامة الخطأ الذي صدر عن الأطراف، وعن التدليس المحدث من لدنهم، إذ ومن منطلق تلك السلطة تقضي المحكمة بالتعويض النقدي إذا كان الحكم بالتعويض العيني غير ممكن الحكم به، والمحكمة يمكنها في ظل هذا أن تعمل على تقدير التعويض.

خاتمة:

إنه ومن خلال ما سلف بحثه في موضوع المسؤولية المدنية للمهندس المعماري تبين لنا أنه موضوع ذو أهمية بالغة، نظرا لارتباطه بالمجال العمراني الذي يقتضي تحديد المسؤوليات بدقة، حيث وللجواب عن إشكاليته نقول أن المشرع المغربي تمكن من سن المقتضيات القانونية التي نظمت المجال العمراني، وحدد تدخلات المهندس المعماري بالشكل الذي يجعل الإخلال الصادر عنه يثير مسؤوليته المدنية العقدية، إذا كنا صوب عقد أو التقصيرية إذا لم يلتزم بما تحدده النصوص القانونية الجاري بها العمل، وصولا إلى ضمان الحقوق للمضرورين، ثم الالتزام بالقواعد والضوابط التي يتطلبها البناء وغيره من الأعمال المكونة للمجال العمراني المغربي.

كما يظهر أنه تنظيم قانوني يتطلب المزيد من الاهتمام التشريعي تجاوزا للإشكالات التي يطرحها الموضوع، وتعزيزا للضمانات الحمائية من الضرر الذي يمكن أن يتحقق، ويثير هذا الصنف من المسؤولية، ثم تكثيف الرقابة على أعمال البناء من لدن جهات أخرى، وبخاصة مكاتب الدراسات، وأن يطال الضمان العشري هؤلاء نظرا لارتباطهم المباشر بأعمال التشييد والبناء المعماري.

وتعزيزا لضمانات الحمائية لرب العمل فإننا نرى من الأفيد أن ينص المشرع المغربي على المسؤولية التضامنية لكل المتدخلين في المعمار والبناء المغربي، حتى يتمكن من الرجوع على أي واحد منهم في حالة تهدم البناء أو وجود عيب به، الشيء الذي سيقصص من حدة ومن صعوبات إثبات الخطأ في المسؤولية الذي يبقى من الصعب إثباته.

¹²³ الحسن أوجيد، التأمين الإجباري في مجال البناء بين المقتضى القانوني والتأويل القضائي، مجلة القضاء التجاري، العدد التاسع، سنة 2017.

أضيف إليه ضرورة توسيع نطاق الضمان العشري كي يشمل أشخاص آخرون، سواء أكانت لهم علاقة مباشرة أو غير مباشرة بكل ما يرتبط بالبناء والتعمير المغربي قصد الحد من التجاوزات التي يعرفها المجال، وتكريسا للأبعاد الحمائية للمضرورين، وللمجال العمراني من كل أصناف الضرر المحتمل تحققها واقعيا.

قائمة المراجع:

❖ الكتب:

- عبد القادر العرعاري، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب، مطبعة دار الأمان، طبعة 2010.
- عبد المجيد بكر عصمت، ضمانات المهندس والمقاول بعد تسليم المباني، دراسة مقارنة، في ضوء القوانين العربية، الطبعة الأولى سنة 2016، بغداد.
- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، أنواع المسؤولية: جرائم البناء- تعيب المباني- التصدع والانهيال- الحوادث أثناء وبعد التشييد، الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، طبعة 1999.

❖ الأطروحات والرسائل الجامعية:

- عبد الرحمان حموش، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري في القانون المغربي والمقارن، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، السنة الجامعية 2010-2011.
- عبد الرحمن الشرقاوي، القانون المدني، دراسة حديثة للنظرية العامة للالتزام في ضوء تأثيرها بالمفاهيم الجديدة للقانون الاقتصادي، مطبعة الأمنية، الرباط، الطبعة السادسة، سنة 2023.
- عبد اللطيف العسري، إشكاليات مساطر رخص التعمير في ضوء عمل القضاء الإداري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام الداخلي وتنظيم الجماعات الترابية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2021-2022.
- مروان حراث، إشكالية التعمير في المجال القروي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد بن عبد الله فاس، الموسم الجامعي 2018-2019.

❖ المجالات والمقالات القانونية:

- الحسن أوجيد، التأمين الإجباري في مجال البناء بين المقتضى القانوني والتأويل القضائي، مجلة القضاء التجاري، العدد التاسع، سنة 2017.
- الشريف البقالي، رخصة البناء بالوسط القروي نطاق إلزاميتها وشروط منحها، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العددين 105 و106، شهر أكتوبر 2012.
- سمية إدريسي، الإجراءات المسطرية لمراقبة وضبط مخالفات التعمير والبناء، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، العدد الثامن والستون، شهر يونيو سنة 2024.
- عبد الرحمان حموش، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري في القانون المغربي والمقارن، مجلة القضاء المدني، العدد الخامس، سنة 2012.
- عبد الله البدرى، المسؤولية المدنية للمقاول عن تهمد الأبنية في التشريع المغربي، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية، العدد الواحد والأربعون، شهر أبريل 2022.
- فروق البضموسي، رخصة البناء في أحكام القضاء الإداري المغربي، مجلة الفقه والقانون، العدد 19، شهر ماي 2014.
- محمد الحلبي، العمل القضائي المغربي في زجر مخالفات التعمير والبناء، سلسلة أعمال أكاديمية، منشورات مجلة مسارات في الأبحاث والدراسات القانونية، الطبعة الأولى سنة 2021.
- هشام العماري، مسؤولية المهندس المعماري بين الضوابط القانونية والأعراف المهنية، مجلة الأملاك، العدد السابع، سنة 2010.
- هشام الكلعي، نطاق مشروعية الخبرة وتكييفها القانوني، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية، العدد الواحد والأربعون، شهر أبريل 2022.

- يونس الصالحي، مقارنة دعوى الضمان العشري بدعوى ضمان العيوب الخفية وفقا لعقد البيع في القانون المغربي، مجلة منازعات الأعمال العدد الخامس شهري مارس أبريل سنة 2015.

❖ المقررات القضائية:

- قرار قضائي صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط، المؤرخ في 27 يناير 1945،
- قرار قضائي صادر عن محكمة النقض الفرنسية، المؤرخ في 25 يونيو 1963، الغرفة المدنية.
- قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المصرية تحت عدد 51-224، بتاريخ 12 يونيو 1989، أحكام محكمة النقض المصرية 1028.
- قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المغربية تحت عدد 1365 في 30 شتنبر 2010، ملف تجاري عدد 2007-3-3-595.
- القرار القضائي عدد 111 الصادر بتاريخ 27 يناير 2022 في الملف الإداري عدد 2019-1-4-1638.
- قرار قضائي صادر عن محكمة النقض المغربية رقم 139 الصادر بتاريخ 23 فبراير 2024 في الملف التجاري رقم 2020-2-3-112.
- القرار رقم 301 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط، بتاريخ 25 فبراير 1948، منشور بمجموعة قرارات محكمة الاستئناف بالرباط.