مجلة علمية دولية محكمة في العلوم القانونية والاقتصادية والإنسانية
An international journal of research in Law, Economics, and Human Sciences

المسؤولية الإدارية والمدنية عن انهيار المباني السكنية

Administrative and civil liability for the collapse of residential buildings

لحسن امعلي
دكتوراه في القانون الخاص

الملخص

كل بناية أو منشأة، كيف ما كان نوعها، قد يترتب عن انهيارها الجزئي أو الكلي مساس بسلامة ساكنيها أو مستغليها أو المارة أو المباني المجاورة لها. وتعد هذه البنايات أو المنشآت آيلة للسقوط عندما لا تتوفر على الضمانات الكافية لسلامتها، وذلك بسبب بروز أو ظهور اختلالات في أحد مكوناتها الأساسية، الداخلية أو الخارجية، أو نتيجة تشييدها على أرض غير آمنة، وتقع صيانة هذه المباني على عاتق مالكيها أو المكلفون قانونا بمراقبتها كرئيس مجلس الجماعة، إذ يسألون عن كل ضرر ناتج عن امتناعهم عن القيام بعمليات الهدم أو إعادة البناء أو الترميم أو التجديد أو تطوير البنيات التحتية الأساسية، متى أدى ذلك إلى انهيارها أو تهدمها جزئيا أو كليا.

كلمات المفاتيح: التزامات المتدخلين عن انهيار المباني السكنية، المسؤولية الإدارية والمدنية عن انهيار المباني السكنية.

Abstract

Every building or structure, regardless of its type, may, if partially or completely collapsed, pose a threat to the safety of its occupants, users, passersby, or neighboring buildings. Such buildings or structures are considered to lack sufficient safety guarantees, either due to the emergence of defects in one of their essential components, internal or external, or because they were constructed on unsafe ground. The maintenance of these buildings is the responsibility of their owners, whether natural or legal persons, and they are liable for any damage resulting from their failure to carry out demolition, reconstruction, repair, renovation, or the development of basic infrastructure, whenever such failure leads to partial or total collapse.

Keywords : Obligations of stakeholders in cases lf residential building collapse ; administrative and civil liability related to residential building collapse.

مقدمة

يعتبر الحفاظ على متانة المباني ومراقبتها والتدخل بين الفينة والأخرى بهدف صيانتها، يضمن سلامة المرور وتفادي تكبد الخسائر في الأرواح، في مقابل ذلك، إن عدم مراعاة ضوابط البناء والتعمير باعتبارها التزاما قانونيا حتما يترتب عنه انهيار المباني[1].

وتعود المرة الأولى التي عرف فيها المغرب ظاهرة المباني الآيلة للسقوط خلال الحادث المأساوي الذي عرفته مدينة فاس في نهاية الثمانينيات حيث انهارت مجموعة من المباني التي كانت متدهورة، على إثر هذه الفاجعة جاءت دورية وزارة الداخلية رقم cab/1117 بتاريخ 20 دجنبر 1999 بمجموعة من الإجراءات الاحترازية كإنشاء لجنة تم تكليفها بإحصاء المباني الآيلة للسقوط، هذا ناهيك عن تحديدها لدور رئيس المجلس الجماعي في متابعة هذه المباني وتوعية قاطنيها بضرورة القيام بعمليات الصيانة أو الترميم أو إعادة التأهيل.، ومكنت في ما بعد دوريات وزارة السكنى والتعمير بتاريخ 25 نونبر 2002 ودورية وزارة الداخلية رقم DGCL/37 بتاريخ 20 مارس 2003 فبي موضوع مراسيم هدم المباني الآيلة للسقوط وتسريع معالجتها وتدبيرها وفق ما يحمي طبعا المصلحة العامة[2]، بعد ذلك، ستصدر مجموعة من النصوص القانونية التي تهم مراقبة وتتبع المنازل الآيلة للسقوط واتخاذ الإجراءات الاستعجالية سواء من حيث صيانتها أو ترميمها أو إعادة تأهيلها، كالقانون التنظيمي للجماعات الترابية 113.14[3] والقانون 94.12[4] المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

يقصد بالمباني الآيلة للسقوط بموجب المادة 2 من القانون رقم 94.12 [5]" كل بناية أو منشأة كيف ما كان نوعها يمكن لانهيارها الكلي أو الجزئي، أن يترتب عنه مساس بسلامة شاغليها أو مستغليها أو المارة أو البنايات المجاورة وإن كانت غير متصلة بها.

---

[1] عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء-دراسة مقارنة-، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع مصر، ط 1، السنة 2014، ص 16.

[2] كمال غفتاني، التدخل في البنايات الآيلة للسقوط داخل المدن العتيقة – دليل الممارسات الجيدة- منشور على الموقع الالكتروني التالي: https://www.collectivites-territoriales.gov.ma/sites/default/files/pnct/2021-07/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%AF%D8%AE%D9%84%20%D9%81%D9%8A%20%D8%A7%D9%84%D8%A8%D9%86%D8%A7%D9%8A%D8%A7%D8%AA%20%D8%A7%D9%84%D8%A2%D9%8A%D9%84%D8%A9%20%D9%84%D9%84%D8%B3%D9%82%D9%88%D8%B7%20%D8%AF%D8%A7%D8%AE%D9%84%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AF%D9%86%20%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%AA%D9%8A%D9%82%D8%A9%D8%8C%20%D8%AF%D9%84%D9%8A%D9%84%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%85%D8%A7%D8%B1%D8%B3%D8%A7%D8%A تاريخ الزيارة : 2026/03/07، 22.33 مساء.

[3] القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليوز 2015)؛ ج ر ع 6380-6 شوال 1436 (23 يوليوز 2015)؛ ص 6660.

[4] القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري بتنفيذ الظهير الشريف رقم1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ ج ر ع 6465 – 9 شعبان 1437 -16 ماي 2016)؛ ص 3772.

[5] الفقرة الأولى والثانية من القانون رقم 94.12.

ويراد بها كذلك، كل بناية أو منشأة لم تعد تتوفر فيها ضمانات المتانة الضرورية بسبب ظهور اختلالات بأحد مكوناتها الأساسية أو الداخلية أو الخارجية أو بسبب تشييدها على أرض غير آمنة من التعرض للمخاطر".

يظهر من نص هذه المادة، إن كل بناية ظهرت فيها اختلالات قد تودي بها للانهيار الكلي أو الجزئي حتما ستمس بسلامة شاغليها أو المارة أو البنايات المجاورة، مما يلزم اتخاذ الإجراءات الاستعجالية لدرء الخطر، وكل امتناع من الجهات المسؤولة أو الموكول لها قانونا سواء كانوا أشخاصا ذاتيين أو اعتباريين اتخاذ إجراءات الهدم أو إعادة الصيانة أو التأهيل، يمكن تحميلهم المسؤولية الإدارية والمدنية في عدم القيام بهذه الإجراءات بما يضمن متانة المنازل الآيلة للسقوط.

تظهر أهمية هذا الموضوع، في تنامي ظاهرة انهيار المباني، مما يترتب عن هذا الأمر خسائر في الأرواح والأموال، كما أن هذا النوع من المباني يفقد المدينة أو المنطقة التي تتواجد بها جماليتها، مما ينبغي معه البحث عن الجهات المسؤولة وترتيب المسؤولية الإدارية والمدنية في مواجهتها، لأن المجتمع يحق له أن يعيش في أمن وسلام والتمتع بسكن لائق.

وعلى ضوء ما سبق، يمكن طرح الإشكالية التالية:

أي مقتضيات قانونية تضمن درء خطر انهيار المباني الآيلة للسقوط، وترتب المسؤولية الإدارية والمدنية في حال الامتناع عن الصيانة أو إعادة تأهيل تلك المباني؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

1 – أين تتجلى رقابة المجالس الجماعية في مجال البناء؟

2 – دور العمالة في المباني الآيلة للسقوط؟

3 – دور الوكالة الحضرية في مجال البناء؟

4 – كيف عالج القانون رقم 94.12 ظاهرة المنازل الآيلة للسقوط؟

يمكن تقسيم هذا الموضوع إلى مطلبين:

المطلب الأول: الاختصاصات الرقابية في مجال البناء

المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية والمدنية للجهات المتدخلة في انهيار المباني الآيلة للسقوط

المطلب الأول: الاختصاصات الرقابية في مجال البناء

تتعدد الجهات المخول لها قانونا ممارسة مهمة الرقابة على المباني الآيلة للسقوط، كالجماعات الترابية (فقرة أولى)، دور العمالة في المباني الآيلة للسقوط (فقرة ثانية)، دور الوكالة الحضرية في مجال البناء (فقرة ثالثة)، ثم في (الفقرة الرابعة) نتناول القانون رقم 94.12.

الفقرة الأولى: دور الجماعات الترابية بموجب القانون التنظيمي 113.14

يعد العقار الركيزة الأساسية التي تنبني عليها الدراسات المرتبطة بالتخطيط الحضري، والتي تنطلق منها كافة المخططات والتصاميم[1]، لذلك تقوم الجماعات الترابية في مجال التعمير بدور أساسي في تحديد الاختيارات والضوابط المتعلقة بتنفيذ مخططات التهيئة العمرانية، حيث عهد القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي بموجب البندين الثاني والثالث من المادة 38 منه للمجلس الجماعي "[2] 2 – يدرس ويصادق على ضوابط البناء الجماعية طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل؛ 3 – يقرر في إنجاز أو المشاركة في إنجاز برنامج إعادة الهيكلة العمرانية ومحاربة السكن غير اللائق وحماية وإعادة تأهيل المدن العتيقة وتجديد النسيج العمراني المتدهور"، كما جاء في المادة 85 من القانون رقم 113.14[3] "مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل، تختص الجماعة في مجال التعمير بما يلي:

- السهر على احترام الاختيارات والضوابط المقررة في مخططات توجيه التهيئة العمرانية وتصاميم التهيئة والتنمية وكل الوثائق الأخرى المتعلقة بإعداد التراب والتعمير؛

- الدراسة والمصادقة على ضوابط البناء الجماعية طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل؛

- تنفيذ مقتضيات تصميم التهيئة ومخطط التنمية القروية بخصوص فتح مناطق جديدة للتعمير وفقا لكيفيات وشروط تحدد بقانون؛

- وضع نظام العنونة المتعلق بالجماعة، يحدد مضمونه وكيفية إعداده وتحيينه بموجب مرسوم يتخذ باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالداخلية"، ومنحت المادة 92 من ذات القانون لمجلس الجماعة التداول في القضايا التالية[4] "التعمير والبناء وإعداد التراب: ضوابط البناء الجماعية، إبداء الرأي حول وثائق إعداد التراب ووثائق التعمير طبقا

---

[1] عمر قوادير، حدود دور الجماعات الترابية في إعداد وتنفيذ وثائق التعمير، مجلة منازعات الأعمال، العدد 53 يونيو 2003، المغرب، ص 92.

[2] القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.02.297 صادر في 25 رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، ج ر ع 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، مغير بظهير شريف رقم 1.03.82 صادر في 20 محرم 1424 (24 مارس 2003) بتنفيذ القانون رقم 01.03، ج ر ع 5093 بتاريخ 24 مارس 2003، ومغير ومتمم بالقانون رقم 17.08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.153 بتاريخ 22 22 من صفر 1430 (18 فبراير 2009)، ج ر ع 5711 بتاريخ 23 فبراير 2009.

[3] المادة الخامسة من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

[4] المادة 92 من القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل"، ويخول لرئيس مجلس الجماعة ممارسة صلاحيات الشرطة الإدارية وذلك بموجب المادة 100 من القانون رقم 113.14[1]" مع مراعاة أحكام المادة 110 أدناه، يمارس رئيس مجلس الجماعة صلاحيات الشرطة الإدارية، ويضطلع على الخصوص بالصلاحيات التالية:

- مراقبة البنايات المهملة أو المهجورة أو الآيلة للسقوط واتخاذ التدابير الضرورية في شأنها بواسطة قرارات فردية أو تنظيمية وذلك في حدود صلاحياته وطبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل"، يبقى كذلك لرئيس مجلس الجماعة بموجب المادة 101 من القانون رقم 113.14[2]" السهر على تطبيق القوانين والأنظمة المتعلقة به طبقا للتشريع والأنظمة الجاري بها العمل، وعلى احترام ضوابط تصاميم إعداد التراب ووثائق التعمير؛

- منح رخص البناء والتجزئة والتقسيم، وإحداث مجموعات سكنية، ويتعين على الرئيس، تحت طائلة البطلان، التقيد في هذا الشأن بجميع الآراء الملزمة المنصوص عليها في النصوص التشريعية الجاري بها العمل، ولا سيما بالرأي الملزم للوكالة الحضرية المعنية؛

- منح رخص السكن وشهادات المطابقة طبقا للنصوص التشريعية الجاري بها العمل، وذلك مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة 237 من هذا القانون التنظيمي"، حيث تنص المادة 237 من القانون رقم 113.14 [3] " يختص رئيس مجلس المقاطعة، أو نوابه بناء على تفويض من الرئيس، بما يلي: - منح رخص البناء ورخص السكن وشواهد المطابقة المتعلقة بالمشاريع الصغرى المنصوص عليها في الضابط العام للبناء، ويتعين على الرئيس، تحت طائلة البطلان، التقيد في هذا الشأن بجميع الآراء الملزمة المنصوص عليها في النصوص التشريعية الجاري بها العمل ولا سيما بالرأي الملزم للوكالة الحضرية المعنية".

من خلال مقتضيات النصوص القانونية السالف ذكرها، يمكن لرؤساء مجالس الجماعات الترابية السهر على تشييد البنايات السكنية وكذا التهيئة العقارية، بما يضمن سلامتها وتجاوز كل ما من شأنه أن يهدد متانتها ويسبب في ظهور اختلالات بأحد مكوناتها الأساسية الداخلية أو الخارجية، كما يخول لهم ممارسة أدوار الشرطة الإدارية عند مراقبة بنايات مهملة أو آيلة للسقوط واتخاذ التدابير اللازمة طبقا للقوانين الجاري بها العمل، هذا ناهيك عن انفرادهم في منح رخص البناء بمقتضى القانون السالف الذكر، مما سيسمح أو سيضمن تشييد المباني السكنية على أراض متينة، فقيام رؤساء

[1] المادة 100 من القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.
[2] المادة 101 من القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.
[3] المادة 237 من القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

مجالس الجماعات الترابية بهذه الأدوار، هو ما يحقق الأمن في مجال التعمير واستتباب الأمن داخل المدن والأحياء والقرى، وكذا تحقيق الطمأنينة لدى السكان من مخاطر الانهيار أو الهدم الجزئي للمباني[1].

الفقرة الثانية: دور العمالة أو الإقليم في المباني الآيلة للسقوط

تتمثل الاختصاصات الرقابية للعمالة أو الإقليم في مجال البناء في تشخيص وضعيات المباني الآيلة للسقوط والتي تدخل ضمن اختصاصاتها الذاتية، وذلك بموجب المادة 79 من القانون رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم[2]" تمارس العمالة أو الإقليم اختصاصات ذاتية داخل نفوذها الترابي في الميادين التالية: -تشخيص الحاجيات في مجالات ... والسكن..."، والمقصود هنا بالتشخيص تحديد مدارات مناطق البناء الآيل للسقوط والأحياء المعنية بعمليات التجديد الحضري.

وتجدر الإشارة، إلى أن القانون المومأ إليه أعلاه لم يشر بشكل صريح إلى المباني الآيلة للسقوط، لكن يفهم ذلك من مجموعة من المقتضيات القانونية إضافة للمادة 79 جاء في المادة 80 من القانون رقم 112.14[3]" يضع مجلس العمالة أو الإقليم، تحت إشراف رئيس مجلسها خلال السنة الأولى من انتداب المجلس، برنامج التنمية للعمالة أو للإقليم وتعمل على تتبعه وتحيينه وتقييمه، كما تضمنت المادة 86 من القانون أعلاه "تمارس العمالة أو الإقليم الاختصاصات المشتركة بينها وبين الدولة في المجالات التالية: - التأهيل الاجتماعي في الميادين ... والاجتماعية..."، في مقابل ذلك، تضمن القانون رقم 94.12 بشكل صريح تدخل عامل العمالة أو الإقليم محل رئيس مجلس الجماعة الترابية التابعة لدائرة نفوذ العمالة أو الإقليم في امتناعه عن القيام بالأعمال الموكول إليه في حال وجود بنايات آيلة للسقوط بموجب المادة 8 منه[4].

يتبين من النصوص السالف ذكرها، إمكانية فرض رقابة عامل العمالة أو الإقليم بمجرد توصله بمعلومات تفيد بوجود مبان آيلة للسقوط واتخاذ الإجراءات اللازمة في هذا الشأن، كما يخول له القانون رقم 94.12 التدخل بعد صدور

---

[1] مليكة بوعويد، التهيئة العمرانية والتوجهات الراهنة في ظل مقتضيات الحفاظ على النظام العام في المجال العمراني، مجلة براق الدولية للدراسات القانونية والاقتصادية، سلسلة الندوات العلمية 2، المغرب، يوليوز 2025، ص 17.

[2] القانون رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.15.84 صادر في 20 رمضان 1436 (7يوليوز 2015)؛ ج ر ع 6380 – 6 شوال 1436 (23 يوليوز 2015)؛ ص 6638.

[3] المادة 80 من القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

[4] تنص المادة 8 من القانون رقم 94.12" إذا تعذر على رئيس مجلس الجماعة، لأي سبب من الأسباب، اتخاذ الإجراءات الموكولة إليه بموجب هذا القانون أو امتنع عن القيام بها، قام عمال العمالة أو الإقليم بمطالبته بمزاولة مهامه. بعد انصرام أجل سبعة (أيام) من تاريخ توجيه الطلب دون استجابة الرئيس، يحيل عامل العمالة أو الإقليم الأمر إلى القضاء الاستعجالي بالمحكمة الإدارية من أجل البت في وجود حالة الامتناع.
يبت 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 للقيام بالأعمال التي امتنع هذا الأخير عن القيام بها".

حكم قضائي، ويقر هذا الأخير بوجود حالة امتناع من قبل رئيس الجماعة الترابية في أداء مهامه بخصوص اتخاذ إجراءات استعجالية لمعالجة المباني الآيلة للسقوط، وأن يحل محله في أداء الأعمال المنوطة به في هذا الشأن.

الفقرة الثالثة: دور الوكالة الحضرية في مجال البناء

تعتبر الوكالة الحضرية مؤسسة عامة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويتمثل نطاق اختصاصها في عمالة أو إقليم أو عدة عمالات أو أقاليم[1]، تسند إليها عدة مهام في مجال البناء والإعداد ومراقبة إنجاز البرامج العمرانية والمشاريع المتعلقة بالتجديد الحضري، وتأهيل الأنسجة والمنازل الآيلة للسقوط أو الانهيار أو الهدم[2]، كما تتولى في نطاق التهيئة الحضرية إعداد الدراسات اللازمة للمخططات التوجيهية، وتحضير مشاريع وثائق التعمير، كما تتولى تقديم الرأي في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم وتجزئة الأراضي والإقامات السكنية والمباني، وتشجيع وإنجاز عمليات إصلاح القطاعات الحضرية، وتجديد المباني وإعادة هيكلة الأحياء المفتقرة إلى التجهيزات الأساسية، وتقديم مساعدتها الفنية للجماعات الترابية في ما يتعلق بالتعمير والتهيئة للهيئات العامة والخاصة وذلك بموجب المادة 3 من ظهير رقم 1.93.51[3].

وحتى تقوم الوكالة بالمهام المنوطة بها، مكنها الظهير السالف الذكر من إحداث هيئة مأمورين محلفين يكلفون بإثبات المخالفات طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير[4]، خصوصا عندما يتعلق الأمر بتقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية حيث نص البند 5 من المادة 3 من ظهير 1.93.51 " تتولى الوكالة الحضرية في نطاق اختصاصها: 5 – مراقبة أعمال تقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني عندما تكون في طور الإنجاز وذلك للتحقق من مطابقتها لأحكان النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ولرخص التجزيء أو التقسيم وإقامة المجموعات السكنية أو البناء المسلمة لأصحاب الشأن"[5].

الفقرة الرابعة: تنزيل مقتضيات القانون 94.12

سمح القانون رقم 94.12 بإحداث لجنة على مستوى كل عمالة أو إقليم تحت رئاسة عامل العمالة أو الإقليم، تتولى عملية تحديد مدارات مناطق البناء الآيل للسقوط والأحياء المعنية بعمليات التجديد الحضري، أي القيام بإحصاء

---

[1] الظهير الشريف رقم 1.93.51 الصادر في 22 من ربيع الأول عام 1414 موافق 10 سبتمبر 1993 معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية.

[2] Voir le site ci-après: https://ar.telquel.ma/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A8%D8%A7%D9%86%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%A2%D9%8A%D9%84%D8%A9-%D9%84%D9%84%D8%B3%D9%82%D9%88%D8%B7-%D9%85%D8%B9%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%A9-18-%D8%A3%D9%84%D9%81-%D9%88324-%D8%A8%D9%86, Date et heure de visite : 10/03/2026, 16 :40.

[3] المادة 3 من ظهير شريف 1.93.51 معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية.

[4] المادة 11 من ظهير شريف 1.93.51 معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية.

[5] البند 5 من المادة 3 من ظهير شريف 1.93.51 معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية.

مدارات مناطق البناء التي ستخضع لعمليات الهدم وإعادة البناء أو الترميم أو التجديد أو تطوير البنيات التحتية، حيث تنص المادة 29 من القانون رقم 94.12 [1]" 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".

وعلى هذا الأساس، تتولى اللجنة المحدثة على مستوى كل عمالة أو إقليم بموجب المادة 30 من القانون رقم 94.12[2]" – تحديد المناطق المعنية بعمليات التجديد الحضري، - تحديد حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الآيلة بنايتها للسقوط، وذلك على ضوء نتائج الخبرة التي يتعين القيام بها، -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 والأخبار الملائمة لإحاطة العموم والإدارات المعنية بلائحة المباني الآيلة للسقوط".

يفهم من النصوص السالف ذكرها، إن إثبات وجود مدار مناطق لمبان آيلة للسقوط من قبل اللجنة، ينبغي عليها إحاطة الجهات الإدارية المعنية بالأمر حتى تتخذ الإجراءات الاستعجالية وعلى رأسها رئيس مجلس الجماعة المخول له بموجب المادة 6 من القانون 94.12[3]" 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 غيرها متصل بها".

وقد تعترض صعوبة في تنفيذ قرار رئيس مجلس الجماعة بالهدم، كامتناع مالك المنزل بتنفيذ قراره، وفي هذه الحالة يخول لرئيس مجلس الجماعة أن يطلب كتابة من عامل العمالة أو الإقليم المختص ترابيا استخدام القوة العمومية للتنفيذ الفوري لقراره وسلامة الأشخاص المكلفين بتنفيذ الاشغال المقررة بموجب المادة 7[4] من القانون 94.12، وقد يمتنع رئيس مجلس الجماعة نفسه بتنفيذ المهام الموكولة إليه بموجب هذا القانون، وفي هذه الحالة يقوم عامل العمالة او الإقليم بمطالبته بمزاولة مهامه، بعد انصرام أجل (7) أيام من تاريخ توجيه الطلب دون استجابة، في هذه الحالة يحيل عامل العمالة أو الإقليم الأمر إلى القضاء الاستعجالي بالمحكمة الإدارية من أجل البت في وجود حالة الامتناع، وإذا أثبت

[1] المادة 29 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
[2] المادة 30 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
[3] المادة 6 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
[4] المدة 7 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

الحكم القضائي حالة الامتناع جاز للعامل الحلول محل الرئيس في القيام بالأعمال التي امتنع هذا الأخير عن القيام بها، وذلك بموجب المادة 8[1] من القانون رقم 94.12.

وتبقى تكاليف التدخل لإعادة إصلاح المباني الآيلة للسقوط تحت مسؤولية مالك المبنى، وذلك بموجب المواد من 11 إلى 14 من القانون 94.12، حيث تضمنت المادة 11[2] منه أن الشخص المعني بقرار رئيس مجلس الجماعة أن يصرح بالإجراءات التي يعتزم اتخاذها، سواء تعلق الأمر بالصيانة والتدعيم أو الهدم أو الترميم، وقد يقدم الشخص المعني فحصا جديدا بناء على خبرة مهندس مختص يتضمن تشخيصا مغايرا لحالة المبنى، مما قد يترتب عنه إمكانية تعديل رئيس مجلس الجماعة لقرار الهدم مثلا.

وخولت المادة 12[3] من القانون المشار إليه أعلاه للشخص المعني بالأمر الطعن في قرار رئيس مجلس الجماعة أمام رئيس المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرة نفوذها المبنى بصفته قاضيا للمستعجلات داخل أجل 10 أيام، ويتم البت في الطلب داخل أجل 3 أيام، أما إذا لم يتقدم المعني بالأمر بهذا الطعن أو رفضه إنجاز الأشغال المطلوبة، تقوم الإدارة أو الوكالة الحضرية بمقتضى قرار معلل بتنفيذ الأشغال على نفقة مالك المبنى أو اتحاد الملاك إذا تعلق الأمر ببناية خاضعة للملكية المشتركة[4]، وقد يمتنع ملاك المبنى المعني بأمر الهدم أو الصيانة أو الترميم بتنفيذ الأشغال، في هذه الحالة يمكن تحصيل المبالغ التي تم صرفها عوضا عنهم وفقا للقواعد المنصوص عليها في مدونة تحصيل الديون العمومية، وذلك بموجب المادة 14 من القانون رقم 94.12[5].

المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية والمدنية للجهات المتدخلة في انهيار المباني الآيلة للسقوط

تثار المسؤولية الإدارية والمدنية في حال عدم اتخاذ إجراءات استعجالية لدرء خطر تهدم أو انهيار المبنى، نتناول في (الفقرة الأولى) المسؤولية الإدارية لرئيس مجلس الجماعة التي يتواجد بدائرة نفوذها المبنى الآيل للسقوط، على أن يتم البحث في أساس المسؤولية المدنية الملقاة على عاتق مالك المبنى على ضوء قانون الالتزامات والعقود والقانون رقم 94.12 في (الفقرة الثانية).

[1] المادة 8 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
[2] المادة 11 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
[3] المادة 12 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
[4] المادة 13 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.
[5] المادة 14 من القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

الفقرة الأولى: أساس المسؤولية الإدارية لرئيس مجلس الجماعة

تظهر المسؤولية المرفقية الإدارية لرئيس مجلس الجماعة في حال لم يقم بمهمة مراقبة البنايات المهملة أو المهجورة أو الآيلة للسقوط واتخاذ التدابير الضرورية في شأنها بواسطة قرارات فردية أو تنظيمية، وذلك في حدود صلاحياته وطبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل، وهو ما نستشفه من خلال نص المادة 100[1] من القانون رقم 113.14، إذ يمارس رئيس مجلس الجماعة صلاحيات الشرطة الإدارية في ميادين الوقاية الصحية والنظافة والسكينة وسلامة المرور، حيث يتخذ قرارات فردية أو تنظيمية عندما يتعلق الأمر مثلا بمبان آيلة للسقوط، كالأمر بصيانة تلك المباني أو الأمر بهدمها، وفي حال امتناعه عن اتخاذ أي إجراء تثار مسؤوليته المرفقية الإدارية، وما يضفي المزيد من المسؤولية الملقاة على عاتق رئيس مجلس الجماعة ما تضمنته المادة 31 من القانون رقم 12.90 [2]" تتخذ مجالس الجماعات، بتنسيق مع الإدارة، جميع التدابير اللازمة لتنفيذ واحترام أحكام تصميم التهيئة"، بمعنى أن على الرئيس أن يضع كل ما من شأنه أن يضمن احترام تصاميم التهيئة، كوضع إجراءات جماعية تطبق فور وجود حالة هدم مبنى آيل للسقوط تسبق وقوع حالة الانهيار.

ونظرا لخطورة ظاهرة المباني الآيلة للسقوط على سلامة العامة[3]، فقد استجمع المشرع المغربي مسؤولية السلطات الإدارية المتدخلة بشكل مباشر في نطاق المباني الآيلة للسقوط من خلال القانون رقم 94.12، حيث نقل أو عهد بشكل صريح بموجب المادة 6 من القانون سالف الذكر لرئيس مجلس الجماعة اتخاذ قرارات بتدعيم أو هدم المبنى الآيل للسقوط عندما يتحقق أن الانهيار الكلي أو الجزئي للمبنى المذكور سيترتب عنه المساس بسلامة شاغليه أو المارة أو البنايات المجاورة بناء على خبرة تقنية يتوصل بها من قبل مصالح الإدارة المختصة أو على أساس تقرير كتابي تعده اللجنة الإقليمية، وتخول الفقرة الثانية من المادة أعلاه لرئيس مجلس الجماعة اتخاذ إجراءات استعجالية تحفظية دون انتظار تقرير مكتوب أو خبرة من الجهات المذكورة أعلاه، كتدعيم او هدم المبنى المعني بالأمر في حال تبت له أنه قابل للانهيار لا محال وتفاديا لوقوعه في خطأ جسيم[4]، وفي حال تبت الامتناع عن تنفيذ قرارات رئيس مجلس الجماعة، يطلب هذا الأخير كتابة من عامل

[1] المادة 100 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

[2] القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1312 (17 يونيو 1992)؛ ج ر ع 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يونيو 1992)؛ ص 887.

[3] الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار القلم للطباعة والتوزيع الرباط، 2006، ص 291.

[4] المادة 6 من القانون قم 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

العمالة أو الإقليم استخدام القوة العمومية لضمان تنفيذ فوري لقراراته بموجب المادة 7 من القانون رقم 12.94[1]، وهنا يصبح الحديث عن ما يطلق عليه بالتنفيذ الجبري لقرارات مجلس الجماعة[2].

تظهر إذن من النصوص القانونية السالف ذكرها، ملامح المسؤولية الملقاة على عاتق رئيس مجلس الجماعة المتواجد بدائرة نفوذها المبنى الآيل للسقوط، إذ إن عدم قيام رئيس مجلس الجماعة بمهامه طبقا للقانون، يخول للعامل مطالبة رئيس مجلس الجماعة بمزاولة مهامه داخل أجل 7 أيام من تاريخ توجيه الطلب ودون استجابة يحيل العامل الأمر إلى القضاء الاستعجالي بالمحكمة الإدارية من أجل البت في وجود حالة امتناع، وإذا أقر القضاء الاستعجالي داخل أجل 48 ساعة من تاريخ طلب الإحالة بكتابة ضبط المحكمة وجود حالة الامتناع، جاز للعامل أن يحل محل الرئيس في القيام بالأعمال التي امتنع هذا الأخير عن القيام بها وذلك بموجب مقتضيات المادة 8[3] من القانون سالف الذكر.

الفقرة الثانية: مسؤولية مالك البناء الآيل للانهيار

نبسط في (أولا) تحقق المسؤولية المدنية على ضوء قانون الالتزامات والعقود، على أن يتم تحديد أسباب قيام المسؤولية المدنية عند انهيار المبنى على أساس القانون رقم 94.12.

أولا: تحقق المسؤولية المدنية على ضوء قانون الالتزامات والعقود

يعتبر الخطأ الذي يثير المسؤولية المدنية وفق ق ل ع هو الذي يحدث ضررا مباشرا للغير، حيث نص الفصل 88 من ق ل ع[4]" كل شخص يسأل عن الضرر الحاصل من الأشياء التي في حراسته، إذا تبين أن هذه الأشياء هي السبب المباشر للضرر"، فتحديد أسباب أدت إلى انهيار مبنى وترتبت عنها أضرار للجيران أو للمارة تثار المسؤولية المدنية لمالك المبنى، فقد تضمن الفصل 89[5] من ق ل ع أسباب مسألة مالك البناء والمتمثلة في القدم أو عدم الصيانة أو عيب في البناء.

إن إثبات حالة قدم مبنى أدت إلى انهياره الكلي أو الجزئي، يعني وجود مسؤولية مدنية مفترضة تجاه مالك المبنى الذي لم يتخذ إجراءات تقي مبناه من الانهيار، فهو لم يقم بتلك المراقبة اللازمة مما أسفر عن إهماله أو تقصيره تهدم

---

[1] المادة 7 من القانون رقم 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

[2] سعيد الوردي، معالجة المباني الآيلة للسقوط دراسة في ضوء أحكام القانون رقم 12/94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1. 48.16، بتاريخ 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)، منشور على الموقع الالكتروني: https://mrlatalib.com/Ouvrage-Traitement-des-batiments-delabres. تاريخ الاطلاع: 2026/03/06، 21:40.

[3] المادة 8 من القانون رقم 12.94 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

[4] قانون الالتزامات والعقود، منشورات جمعية نشر المعلومة القانونية والقضائية، سلسلة النصوص القانونية، عدد 14، يناير 2009.

[5] الفصل 89 من قانون الالتزامات والعقود.

المبنى، والقدم يتحقق بمرور مدة زمنية عن البناء وعدم قيام المالك بإجراءات الصيانة أو الترميم أو التدعيم[1]، وبالتالي يسأل عن الضرر الحاصل من المبنى الذي تحت حراسته.

وفي هذا السياق، يعتبر كذلك عدم القيام بصيانة المبنى من الأسباب المباشرة التي تثير مسؤولية مالك المبنى، ويقصد بعبارة عدم الصيانة، أن المبنى غير صالح للاستعمال بسبب اختلالات أو أعطاب تعتريه يتعين على الحارس القيام بإجراءات الإصلاح بما يضمن متانة المبنى ومنع انهياره، ومن صور عدم الصيانة كالتلاشي والأكسدة لأعمدة البناء.

وفي ما يخص عيب في البناء، إذ كلما توفرت حالاته وشكلت أسبابا مباشرة في انهيار المبنى، يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية تجاه مالك البناء، فالفصل 89 من ق ل ع لم يشر لحالاته بل اكتفى باعتباره أحد الأسباب التي تجيز مسألة مالك البناء، في حين تضمن الفصل 769[2] من القانون سالف الذكر حالات وجود العيب في البناء، كنقص في المواد المستعملة أثناء تشييد المبنى، أو عيب في طريقة البناء، أو عيب في الأرض، غير أن مالك البناء لا يتحمل مسؤولية انهيار المبنى بسبب عيب فيه ما لم تمر بعد العشر سنوات من تاريخ إتمامه من قبل المهندس المعماري والمقاول.

وتجدر الإشارة، إن إثبات المالك بقيامه بإجراءات تمنع استمرار التقادم أو اتخاذ الاحتياطات اللازمة للصيانة أو القيام بكل ما يلزم لإصلاح العيوب التي تعتري المبنى، إلا أن هذا الأخير تعرض لانهيار كلي أو جزئي مما تسبب في حصول ضرر، فإن المسؤولية المدنية غير قائمة مادام تصرف وفق ما يمليه القانون، حيث جاء في الفصل 88 من ق ل ع [3]" كل شخص يسأل عن الضرر الحاصل من الأشياء التي في حراسته، إذا تبين أن هذه الأشياء هي السبب المباشر للضرر، وذلك ما لم يثبت: 1 – أنه فعل ما كان ضروريا لمنع الضرر؛ 2 – وأن الضرر يرجع إما لحادث فجائي، أو لقوة قاهرة، أو لخطأ المتضرر".

ثانيا: تحقق المسؤولية المدنية على ضوء القانون رقم 94.12

عالج القانون رقم 94.12 تحمل مسؤولية انهيار كلي أو جزئي لمبنى بموجب المادة 3 منه، حيث نصت " تقع مسؤولية صيانة المباني على ملاكها سواء كانوا أشخاصا ذاتيين أو اعتباريين، عموميين أو خواص، كما يسألون عن الضرر الذي يحدثه انهيارها أو تهدمها 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"، إن

[1] علي رام، مسؤولية مالك البناء أو حارسه، مجلة فصيلة للدراسات والوثائق القانونية، ع 4، مطبعة النجاح الجديدة، ط يناير 2003، ص 85.
[2] الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود.
[3] الفصل 88 من قانون الالتزامات والعقود المغربي.

الملاحظ لمقتضيات هذا النص القانوني يجد به مجموعة من الملاحظات، أولها أنه أضاف عبارة الشخص الاعتباري الذي يتحمل هو الآخر المسؤولية في حال انهيار بناية يعتبر هو مالكها، في حين أن الفصل 89 من ق ل ع اقتصر على كلمة المالك فقط، ثانيها إن المادة 3 من القانون 94.12 حددت أسباب الانهيار أو التهدم الجزئي للمبنى في عيب في البناء أو عدم الصيانة أو التلاشي، في حين إن الفصل 89 من ق ل ع حدد أسباب الانهيار أو التهدم الجزئي لمبنى في القدم أو عدم الصيانة أو عيب في البناء.

في ما يتعلق بعيب في البناء أو عدم الصيانة فقد سبق تعريفهما، أما فيما يتعلق بمفهوم التلاشي كأحد أسباب قيام مسؤولية مالك البناء، هل يمكن اعتبار واقعة التلاشي هي نفسها واقعة القدم.

في ظل غياب تعريف تشريعي للتلاشي كأحد أسباب قيام المسؤولية المدنية لمالك البناء، ففي نظرنا قد يكون التلاشي هو" إن كل مبنى بعد إتمام إنجازه وتسليمه لمالكه وخلال أجل العشر سنوات التالية من إتمامه من قبل المهندس المعماري أو المهندس والمقاول وحصل داخل الأجل السالف الذكر انهيار البناء كليا أو جزئيا أو هدده خطر الانهيار بسبب نقص في المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض، ففي هذه الحالة تقع مسؤولية كل من المهندس المعماري أو المقاول حسب الفقرة الأولى[1] من الفصل 769 من ق ل ع، وقد يكون من ناحية أخرى، التلاشي هو ما يقع بفعل عوامل طبيعية كالمناطق التي تعرف تساقطات مطرية أو ثلجية بشكل دائم، أو بفعل تدخل الإنسان كتسرب الماء في الأسقف أو في الجدران" وقد يتخذ التلاشي صورا أخرى كأن يكون البناء بني بشكل عشوائي لا يحترم ضوابط البناء والتعمير[2].

فمالك البناء الذي لا يقوم باتخاذ أي احتياطات لازمة للتصدي لهذا التلاشي، يتحمل تبعات انهيار البناء أو تهدمه الجزئي باعتباره حارس الشيء، حيث جاء في الفقرة الأولى من المادة 4 من القانون 94.12 [3]"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"، وفي هذا الصدد، قضت محكمة النقض المصرية بأن" من المقرر أن المالك مطالب بتعهد ملكه ومولاته بأعمال الصيانة والترميم فإذا هو قصر في ذلك كان مسؤولا عن الضر الذي يصيب الغير عن هذا التقصير، وهو ما لم يخطئ الحكم في تقديره، بما أثبته في حق الطاعن من أنه أهمل في التزامه بمداومة منزله القديم من وقت لآخر مع حاجته إلى التنكيس الشامل وقت الحادث، ومن أنه لا يدرأ عنه التزامه هذا سبق

[1] الفقرة الأولى من الفصل 769 من قانون الالتزامات والعقود.

[2] محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية، رخصة الهدم والبنايات الآيلة للسقوط، نشر وتوزيع مكتبة دار السلام، ط 1، المغرب، السنة 1997، ص 50.

[3] الفقرة الأولى من المادة 4 القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

قيامه بإجراء تنكيس من قبل"[1]، إذن، فكلما ظهر عيب في البناء أو عدم الصيانة أو التلاشي في البناء، يلزم اتخاذ التدابير الاستعجالية سواء من قبل المالك أو المستغل والمتمثلة في تجديد البناء أو صيانته أو تأهليه بما يضمن تحقق متانته وسلامة المارة والجيران.

خاتمة

صفوة القول، لا ريب أن المباني الآيلة للسقوط تعتبر تهديدا لسلامة الصحة العامة كما أنها تسيء لجمالية المنطقة أو المدار الذي تتواجد في نطاقه، قد عمل المشرع المغربي من خلال مجموعة من المقتضيات القانونية على تحديد المسؤوليات تجاه هذه المباني، وركز على ضرورة اتخاذ الإجراءات الاستعجالية الاحترازية لدرء المخاطر التي قد تتسبب فيها هذه المباني سواء عند انهيارها الكلي أو تهدمها الجزئي، كما ضمن لتطبيق هذه الإجراءات وحفاظا على المصلحة العامة، ترتيب المسؤولية الإدارية و المدنية في حال امتناع المالك أو رئيس مجلس الجماعة عن اتخاذ ما يلزم لدرء خطر انهيار هذا النوع من المباني.

إن المشرع المغربي، وضع الأسباب التي يمكن من خلالها للجهات المعنية قانونا اتخاذ التدابير الاستعجالية لدرء خطر الانهيار كالتلاشي، القدم، عدم الصيانة، عدم الترميم، عدم التأهيل إلى غير ذلك من الأسباب التي من شأنها متابعة المسؤول في حال عدم اتخاذه ما يلزم لدفع خطر التهدم عند توفرها.

ومن النتائج المستخلصة من هذا الموضوع:

- تشكل البنايات الآيلة للسقوط أو الانهيار خطورة على السلامة والمصلحة العامة؛
- إن عدم ترميم أو إصلاح هذه البنايات يشكل تهديدا بالنسبة لسلامة شاغليها والمارة وكذا بالنسبة للبنايات المجاورة.

ونوصي بما يلي:

- اتخاذ التدابير الضرورية والاستعجالية لدفع الخطر في هذا الشأن؛
- تفعيل لجن إقليمية تتولى تحديد مدارات مناطق البناء الآيل للسقوط والأحياء المعنية بالإصلاح؛

[1] عبد الصمد لمحمدي، المسؤولية الجنائية لمالك البناء الآيل للسقوط في ضوء القانون رقم 94.12، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية-لشهر دجنبر 2022 م، العدد 49، المغرب، ص 168.

- نلفت انتباه السلطات المعنية، إلى ضرورة توفير الضمانات الكافية لمالك المبنى عند إقرار الهدم، حتى لا يقع أن تصبح قرارات الهدم المشروعة قانونا، سببا في بروز جرائم، كواقعة محاولة انتحار مالك مبنى بأحد الأقاليم بعدما اتخذ قرار هدم منزله التنفيذ.

لائحة المصادروالمراجع

✍ **الكتب**

- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء-دراسة مقارنة-، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع مصر، ط 1، السنة 2014.
- الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار القلم للطباعة والتوزيع الرباط، 2006.
- محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية، رخصة الهدم والبنايات الآيلة للسقوط، نشر وتوزيع مكتبة دار السلام، ط 1، المغرب، السنة 1997.

✍ **المقالات**

- عمر قوادير، حدود دور الجماعات الترابية في إعداد وتنفيذ وثائق التعمير، مجلة منازعات الأعمال، العدد 53 يونيو 2003، المغرب.
- مليكة بوعويد، التهيئة العمرانية والتوجهات الراهنة في ظل مقتضيات الحفاظ على النظام العام في المجال العمراني، مجلة براق الدولية للدراسات القانونية والاقتصادية، سلسلة الندوات العلمية 2، المغرب، يوليوز 2025.
- علي رام، مسؤولية مالك البناء أو حارسه، مجلة فصيلة للدراسات والوثائق القانونية، ع 4، مطبعة النجاح الجديدة، ط يناير 2003.
- عبد الصمد لمحمدي، المسؤولية الجنائية لمالك البناء الآيل للسقوط في ضوء القانون رقم 94.12، مجلة الباحث للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية-لشهر دجنبر 2022 م، العدد 49، المغرب.

✍ القوانين

- القانون رقم 113.14 المتعلق بالجماعات بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليوز 2015)؛ ج ر ع 6380-6 شوال 1436 (23 يوليوز 2015).
- القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري بتنفيذ الظهير الشريف رقم1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ ج ر ع 6465 – 9 شعبان 1437 -16 ماي 2016).
- القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.02.297 صادر في 25 رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، ج ر ع 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، مغير بظهير شريف رقم 1.03.82 صادر في 20 محرم 1424 (24 مارس 2003) بتنفيذ القانون رقم 01.03، ج ر ع 5093 بتاريخ 24 مارس 2003، ومغير ومتمم بالقانون رقم 17.08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.153 بتاريخ 22 22 من صفر 1430 (18 فبراير 2009)، ج ر ع 5711 بتاريخ 23 فبراير 2009.
- القانون رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.15.84 صادر في 20 رمضان 1436 (7يوليوز 2015)؛ ج ر ع 6380 – 6 شوال 1436 (23 يوليوز 2015).
- ظهير شريف 1.93.51 معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية.
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1312 (17 يونيو 1992)؛ ج ر ع 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يونيو 1992).
- قانون الالتزامات والعقود، منشورات جمعية نشر المعلومة القانونية والقضائية، سلسلة النصوص القانونية، عدد 14، يناير 2009.

✍ المواقع:

- https://www.collectivites-territoriales.gov.ma/sites/default/files/pnct/2021-
- https://ar.telquel.ma/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%A8%D8%A7%D9%86%D9%8A%D8%A7%D9
- https://mrlatalib.com/Ouvrage-Traitement-des-batiments-delabres