

المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري

**ظهير شريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب من
1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 94.12
المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد
الحضري¹**

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

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

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

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

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة،

الإمضاء: عبدالإله ابن كيران.

1- الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص 3772.

قانون رقم 94.12 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 بـ:

- 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؛

- التجديد الحضري: العمليات الرامية إلى العناية بالأنسجة الحضرية العتيقة والأحياء القديمة والمحافظة على التراث المعماري والحضاري للمدن وتنميتها المجالات الحضرية، سواء بالقيام بعمليات الهدم وإعادة البناء أو الترميم أو التجديد أو تطوير البنايات التحتية والتزويد بالتجهيزات الأساسية أو تشييد 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 أشخاصا ذاتيين أو اعتباريين، عموميين أو خواص. كما يسألون عن الضرر الذي يحدثه انهيارها أو تدهمها الجزئي، إذا وقع ذلك بسبب عيب في البناء أو عدم الصيانة أو التلاشي، مع مراعاة مقتضيات الفصل

769 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات و العقود².

المادة 4

عندما تكون البناية آيلة للسقوط، يتعين أن يقوم المالك 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 مكثري 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 المكثري أو من يقوم مقامه دون تعويض.

يكون الحكم بالإفراغ مشموولا بالنفاز المعجل.

تعطى الأسبقية للمكثري في أن يرجع إلى المبنى 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.

2- انظر الفصل 769 الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات و العقود.

الفصل 769

"(ظهير 8 ديسمبر 1959) المهندس المعماري أو المهندس والمقاول 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 هدهه خطر واضح بالانهيار بسبب نقص المواد أو عيب في طريقة البناء أو عيب في الأرض.

المهندس المعماري الذي أجرى تصميم البناء ولم يشرف على تنفيذ عملياته، لا يضمن إلا عيوب تصميمه. تبدأ مدة العشر سنوات من يوم تسلم المصنوع. ويلزم رفع الدعوى خلال الثلاثين يوما التالية ليوم ظهور الواقعة الموجبة للضمان، وإلا كانت غير مقبولة."

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 بمطالبتة 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 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 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 الإقليمية 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 ببنية خاضعة لنظام الملكية المشتركة. و بكل وسائل التبليغ القانونية.

يعلن في القرار المذكور، أن المبنى آيل للسقوط، وتحدد فيه العمليات الواجب القيام بها من قبل أحد الأشخاص المذكورين، بغية درء الخطر وذلك داخل أجل 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 مجلس الجماعة أن يقدم تصريحاً لهذا الأخير، داخل الأجل المحدد له في القرار، يتضمن الإجراءات التي يعتزم اتخاذها سواء بالصيانة والتدعيم أو الهدم أو الترميم.

كما يمكن للشخص المعني بالأمر، أن يقدم إلى رئيس المجلس فحصاً جديداً، يعده مهندس مختص، يتضمن تشخيصاً مغايراً 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 قاضياً للأمر المستعجلة، داخل أجل عشرة (10) أيام.

يبت في الطلب داخل أجل ثلاثة (3) أيام.

يوقف تنفيذ قرار رئيس مجلس الجماعة إلى حين البت 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 الآجال 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 بالتعمير³.

يتخذ رئيس مجلس الجماعة قرارا، يعلن بموجبه عن انتهاء حالة الخطر المتعلقة بالبنائية وتمكين الأشخاص المعنيين من إعادة استغلالها فيما كانت مخصصة له سلفا.

يمكن لرئيس مجلس الجماعة كذلك، المطالبة بإنجاز أشغال إضافية بموجب قرار معطل.

المادة 16

تستثني 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 ومنانتها ونظافتها.

3 - القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)، الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992) ص

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 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 الآيل للسقوط موضوع الأمر بالإخلاء أو عدم الاستعمال المؤقت أو النهائي لهذا المبنى، ولوج سكن لائق اعتمادا على إمكانياتهم الذاتية، تتخذ السلطة

الإدارية المحلية المختصة بالإجراءات الضرورية لإيوائهم مؤقتا بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة 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 مأذون لهما بتلقي الإعلانات القانونية في تاريخين تفصل بينهما فترة تتراوح ما بين 5 إلى 10 أيام؛

- وكيل الملك، لدى المحكمة الابتدائية التابع موقع المبنى المعني لدائرة نفوذها؛

- التعليق بمقر الجماعة والمقاطعة 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 مستعمليه 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 سالف 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 تهيئة المجال الحضري وتحسين ظروف العيش والسكن، عن طريق القيام على الخصوص بما يلي:

- إعادة تأهيل النسيج المبني والتراث المعماري والعمراني، وذلك بقصد تهيئة قيمته الوظيفية والجمالية والاقتصادية 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 الآيلة 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 الإقليمية 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 المؤسستيين 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 ألا 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 تعده الإدارة أو الوكالة في هذا الشأن؛

- تحديد حدود المناطق الوقائية الخاصة بالأحياء الآيلة بناياتها 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.

المادة 31

- تتكون اللجنة المشار إليها في المادة 29 أعلاه، من عامل العمالة أو الإقليم رئيساً، بالإضافة 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 الإقليمية، إلى ممثل 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 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.

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 أو 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 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 والإحصائيات المتعلقة بالتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط؛
- إصدار تقرير سنوي عن أنشطة الوكالة ومشاريعها.

المادة 35

يمكن للوكالة، من أجل 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 لرئيس مجلس 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 و طرق 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؛
 - البت 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 الأقل مرة في السنة ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بدعوة من رئيسه أو بطلب من ثلث (1/3) أعضائه.

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

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

إلا أنه في حالة الاستعجال يمكن ان 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 تسييرها، ويمكنه أن يفوض إليها جزءا من سلطه واختصاصاته.

المادة 41

- يعين مدير الوكالة طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل. يتمتع مدير الوكالة بجميع السلط والصلاحيات اللازمة لتسيير الوكالة، ولهذا الغاية:
- يسهر على تسيير الوكالة ويعمل باسمها؛
 - يمثلها أمام الدولة وأمام كل إدارة عمومية أو خاصة و إزاء الغير، ويقوم بجميع الأعمال التحفظية؛
 - ينفذ قرارات مجلس الإدارة، 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 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 مستخدمي 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 الأجرور 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 و الوصايا 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 من الخواص.

المادة 44

يكون التحصيل الجبري لما للوكالة 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 يستوفيهها مأمورو الخزينة.

المادة 45

تتمتع الوكالة بممارسة حق الأولوية على العقارات المبيعة التي تثبت الخبرة عل 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؛
- موظفو 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 أو بطلب من رئيس 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 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، تقريراً يتضمن وصف حالة البناءة والإجراءات الواجب اتخاذها لدرء الخطر.

المادة 50

تحدد طرق وكيفيات 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 (3) أشهر إلى سنة، وغرامة 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 الإعانات والمساعدات المحتملة، أو بغرض إفراغ شاغلي هذه المباني.

فهرس

قانون رقم 94.12 يتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري	3
الباب الأول: أحكام عامة	3
الباب الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط	3
الفصل الأول: مسؤولية ملاك المباني الآيلة للسقوط	3
الفصل الثاني: التدابير المتعلقة بمعالجة المباني الآيلة للسقوط	5
الفرع الأول: الإجراءات والتدابير المتخذة فيما يخص معالجة المباني الآيلة للسقوط من قبل رئيس مجلس الجماعة	5
الفرع الثاني: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات العادية	6
الفرع الثالث: معالجة المباني الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية	8
الفرع الرابع: تبليغ القرارات	9
الفصل الثالث: تصميم التجديد الحضري	10
الفرع الأول: الغرض من تصميم التجديد الحضري	10
الفرع الثاني: وضع تصميم التجديد الحضري	10
الفرع الثالث: اللجنة الإقليمية المكلفة بتحديد المناطق المعنية بالمباني الآيلة للسقوط وعمليات التجديد الحضري	11
الباب الثالث: الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط	12
الفرع الأول: إحداث الوكالة ومهامها	12
الفرع الثاني: أجهزة الإدارة والتسيير	14
الفرع الثالث: التنظيم المالي	16
الفرع الرابع: المستخدمون	18
الباب الرابع: المراقبة والعقوبات	18
الفرع الأول: مراقبة المباني الآيلة للسقوط	18
الفرع الثاني: العقوبات	19
فهرس	20