



جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



قسم القانون الخاص

المسؤولية المدنية للمتدخلين في مجال البناء في ظل القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون الخاص

من إعداد الطالبتين

تروانسعيد مايسة

تحت إشراف الدكتورة

أو مخلوف أمينة

بلاش ليندة

لجنة المناقشة

الأستاذ بزغيش بوبكر، أستاذ محاضر " أ " جامعة بجاية-----رئيسا

بلاش ليندة ، أستاذة محاضرة " أ " جامعة بجاية،-----مشرفة

الأستاذة دموش حكيمه ، أستاذة محاضرة " أ " جامعة بجاية-----ممتحنا

تاريخ المناقشة 15 جويلية 2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

نحمد الله ونشكره الذي أمدنا بالعزيمة و الإرادة لإتمام هذا العمل

نتقدم بالشكر الجزيل إلى الوالدين الكريمين

كما نشكر الأستاذة المشرفة " بلاش ليندة " على نصائحها و توجيهاتها

ونشكر كل من جمعنا بهم الأقدار خلال المراحل الدراسية أساتذة و طلبة

كما نشكر كل من دعمنا في إنجاز هذا البحث المتواضع

لكم جميعا نقول شكرا

إِهْدَاء

أهدي ثمرة جهدي إلى التي حملتني و حممتني و منحنتني الحياة ، و أحاطتني بحنانها .

أمي الغالية " نديرة "سهرت و صبرت و ضحت في سبيل نجاحي.

إلى أبي العزيز " جمال " رحمه الله برحمته الواسعة وأسكنه الفردوس الأعلى الذي كان جدارا و

سندا ودعما لي في مشواري الدراسي منذ خطواتي الأولى إلى المدرسة

كما لا يفوتني أن أخص إهدائي بذكر جدتي التي أعانتني بالدعاء أطل الله في عمرها

و إلى إخوتي " أمين " ، " عيسى " ، " سيدعلي "

و إلى أخواتي "الكتكوتة دينة " ، " نزيهة "

كما أهدي عملي المتواضع إلى كل صديقاتي خاصة " منال " و " فريدة "

و إلى كل الزملاء و الزميلات و إلى جميع طلبة الحقوق تخصص قانون الخاص .

أومخلوف أمينة

إِهْدَاء

أهدي ثمرة جهدي إلى التي حملتني و حمتني و منحتني الحياة ، و أحاطتني بحنانها .

أمي الغالية " سميرة " سهرت و صبرت و ضحت في سبيل نجاحي.

إلى أبي العزيز " الوناس " الذي كان جدارا و سند لي ودعمني في مشواري الدراسي منذ

خطواتي الأولى إلى المدرسة

كما لا يفوتني أن أخص إهدائي بذكر جدتي " حليلة " التي أعانتني بالدعاء أطل الله في

عمرها

و إلى إخوتي " لامين"، " عبد الرؤوف" .

و إلى أختي " الكتكوتة ملاك "

كما أهدي عملي المتواضع إلى كل أخوالي خاصة " عبد النور " و أبناءه " عبد الغفور "

شروق " و الكتكوتتين " فرح " و " كوثر" ، و زوجته " حياة "

و إلى خالي " عبد المالك " و ابنه " عبد الحي " ، و زوجته " منيرة "

وإلى عمي " نذير " و زوجته " حسينة " وأبناءه " عبد الرحمان " ، " حورية " ، " عبد اللطيف " ،

"أسامة "

و إلى كل الزملاء و الزميلات و إلى جميع طلبة الحقوق تخصص قانون الخاص .

تروانسعيد مايسة

قائمة المختصرات

1- باللغة العربية

- ج : جزء .
- ج . ر . ج . ج : جريدة رسمية جمهورية جزائرية .
- د . س . ن : دون سنة النشر
- ط : طبعة .
- م : مجلد .
- ص : صفحة .
- ص ص : من الصفحة إلى الصفحة .
- ق . م . ج : قانون المدني الجزائري .
- ق . ت . ج : قانون التجاري الجزائري .

2 - باللغة الفرنسية

L . G . D . J

:Librairie générale de droit et de jurisprudence.

مقدمة

مقدمة

يشكل المسكن للإنسان في كل مكان أهمية كبرى ، فهو الملاذ الآمن في حضان وطنه ، فالمسكن (البيت) هو حلم كل مواطن في بلادنا و غير بلادنا ، و عدم وجوده أو الحصول عليه يشكل قلقا نفسيا لكل شاب و لكل رب أسرة يطمح في تكوين الأسرة المستقرة ، إن الممارسة القائمة حاليا تجاه توفير سكن للمواطن هي ممارسة غير مجدية و تحتاج إلى مراجعة من جميع الأطراف المعنية بها الشأن ، فبرامج الإسكان الحكومي شبه معدومة في بلادنا أضف إلى ذلك إرتفاع أعداد السكان المتزايدة و الهجرة من الريف إلى المدن الرئيسية ، و تقلص الموارد الحكومية المتوفرة ، و عدم وجود إستراتيجيات شاملة للإسكان .

و لهذا تعد المباني و المشآت الثابتة رمز للإستقرار في الحياة ، ونقطة الإنطلاق لنشاطنا اليومي ، و يعد بناءها و تشييدها من الأعمال المعقدة التي تحتاج إلى مؤهلات علمية و خبرات فنية تزايدت في الآونة الأخيرة خطورة و جسامة الأضرار الناتجة عن عملية البناء ، خصوصا بعد تقاوم أزمة السكن وقد تختلف بإحتلاف المتدخلين التي أدت إلى التوسع في أعمال البناء و مع تدخل أدوات التكنولوجيا الحديثة و الأساليب الحضارية التي تمكن من إنجاز المباني في ظرف قياسي فإن ذلك يكون في العديد من الأحيان على حساب متانة البناء و قوة تحمله و صلابته .

قد أصبح إنهيار المباني و تعييبها خلال عملية التشييد أو بعد الإنتهاء من أشغال البناء بوقت قصير ظاهرة تستوجب الوقوف عندها قبل وقوعها ، و كثيرا ما يأتي ذلك نتيجة للإهمال في صناعة مواد البناء والرغبة في تحقيق أكبر كسب ممكن من جانب القائمين عليها ، دون إعتبار لأرواح الناس وسلامتهم و الحفاظ على ممتلكاتهم .

أصبحت تشريعات تنظيم البناء و العمران تحتل أهمية خاصة في الأنظمة القانونية الحديثة ، فنظم المشرع الجزائري عمليات البناء بوضع قواعد التخطيط العمراني و فرض رقابة على مشروعات البناء سواء قبل تنفيذها أو أثناءها أو بعدها ، و التأكد من مدى مطابقتها للمواصفات الفنية و قواعد

السلامة إلا أن عمليات البناء لا تخلو من المخاطر و ما يترتب عنها من الأضرار الناجمة عن العيوب التي تشوب هذه المباني .

يكتسي موضوع الدراسة أهمية بالغة من الناحية القانونية و العملية ، فمن الناحية العملية نعالج موضوع إتسع نطاقه في العصر الحالي ، نتيجة التقدم و الإزدهار العمراني مما عمل على توسعه نطاق عقد المقاولة الذي لم يعد يقتصر على أطرافه الأصلية كالمهندس المعماري و المقاول ، و إنما إمتد هذا العقد ليضم العديد من الأشخاص بغرض المشاركة في إنجاز و إتمام الأعمال الضخمة و المعقدة ، التي يعجز عن إتمامها المقاول بمفرده ، فكان له أن يستعين بأطراف أخرى كالمقاولين الفرعيين و العمال و غيرهم ، مما قد يسهل عليه تحقيق مبتغاه و يحقق الحماية الفعالة لأرباب العمل ، أما من الناحية القانونية نجد تضارب و تعدد النصوص القانونية بين العام و الخاص ، و هنا تكمن الأهمية بتحديد مسؤولية المتدخلين في مجال القواعد العامة و الخاصة فهذه الأخيرة لم تلم بكل الأحكام المرتبطة بالمسؤولية مما يجعلنا نعود دائما للقواعد العامة .

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الأشخاص المتدخلين في مجال البناء و الذي تمتد إليهم أحكام الضمان العشري في القانون الجزائري و تحديد نوع المسؤولية التي يخضعون لها في حالة و قوع تهم و تعيب المباني و المنشآت الثابتة، مع تحديد مختلف الأحكام الواجبة التطبيق عند الإخلال بمختلف الالتزامات سواء أثناء تنفيذ العمل أم بعد تنفيذه ثم تحديد الحلول المختلفة لأهم الإشكالات التي يثيرها هذا الموضوع عمليا .

يعود سبب اختيارنا للموضوع دون غيره من المواضيع إلى كثرة تهم الأبنية الراجعة إلى

الكوارث الطبيعية كالزلازل حيث تثار مسؤولية المتدخلين على بعض الأخطاء التي تكون سبب في تهم البناء، كما يعد مجال الترقية العقارية مجال مقنن من طرف المشرع وهو ما سمح للعديد من الأشخاص الطبيعيين و المعنويين تأسيس هذا النوع من النشاط الذي فتح المنافسة .

أما الأسباب الذاتية هي تلك التساؤلات التي تثار في ذهننا كمواطنات عاديات و كطالبات في العلوم القانونية حول الجهة التي تتحمل المسؤولية إحالة حدوث التهدم الكلي أو الجزئي للمباني و المنشآت و ظهور عيب فيها ، و محاولتنا تسليط الضوء على الأحكام المتعلقة بهذا الموضوع في القانون الجزائري .

قد واجهتنا في دراسة الموضوع صعوبات كبيرة تمثلت أساسا في الحصول على المراجع التي تعالج موضوع الضمان العشري بالفقه العربي على وجه الخصوص و الفقه الجزائري على الوجه الأخص. نظم المشرع الجزائري مجال البناء في مختلف القوانين لتحديد المسؤولية التي يتعرض لها المتدخلين في عملية البناء، و استنادا إلى هذا نتوقف عند فكرة ماهي أحكام المسؤولية المعمارية في مجال البناء في ظل القانون الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي للوقوف على مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالموضوع بالإضافة إلى المنهج الوصفي للوقوف عند التعاريف الفقهية وذلك عبر فصلين خصصنا الفصل الأول لدراسة الأشخاص المتدخلين في مجال البناء و الفصل الثاني لطبيعة مسؤولية المتدخلين .

**الفصل الأول
تحديد نطاق
المتدخلين
في مجال
البناء**

الفصل الأول

تحديد نطاق المتدخلين في مجال البناء

جمع المشرع الجزائري أهم الأشخاص المتدخلون في مجال البناء بمقتضى المادة 554 ق.م.ج والمسؤولين بمقتضى عقد المقاولة بأحكام الضمان و أخضعهم صراحة لأحكام الضمان العشري ، و هم على وجه الخصوص المقاول و المهندس المعماري ، إلا أن هناك بعض الأشخاص لم يأت ذكرهم إلا عبر نصوص خاصة من بينهم المرقي العقاري و المراقب التقني .

بالرجوع إلى نص المادة 554 فقرة 01 ق.م.ج ، نجد أن المشرع قد قضى بما يلي :

"يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزء فيما شيداه من مباني ، و أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ، و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض"¹.

يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ، ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب تترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته ، كما أن المشرع لم يكتف بإخضاع تلك الأعمال لأحكام الضمان العشري ، و إنما عمل على خلق بعض الضمانات الأخرى و حالات تطبيقها .

كما ذهب المشرع الجزائري إلى تحديد مختلف الأضرار التي تعمل على تفعيل أحكام هذا الضمان ، و نتيجة حدوث تهدم كلي أو جزئي لهذه الأعمال ، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى دراسة نطاق المتدخلين في البناء من حيث الأشخاص (مبحث أول) ثم نطاق المتدخلين في البناء من حيث الموضوع (مبحث ثان) .

¹-أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، عدد 78 ، صادر بتاريخ 1975 ، معدل و متمم .

المبحث الأول

تحديد نطاق المتدخلين في البناء من حيث الأشخاص

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المتدخلين في عملية البناء بنطاق معين ، إذ تقتصر على فئتين من الأشخاص ، فأورد بعضهم في الشريعة العامة (القانون المدني) (مطلب أول) والبعض الآخر لم يأت ذكرهم إلا عبر نصوص خاصة متفرقة (مطلب ثاني) .

المطلب الأول

الأشخاص المتدخلين في البناء وفقا للقواعد العامة

بالرجوع إلى أحكام المادة 554 ق.م.ج ، نجد أنها تقرر بعبارات قاطعة ، لا تدع مجال للشك أن الخاضعين لأحكام المسؤولية الخاصة أو الضمان العشري المنصوص عليهما فقط المقاول و المهندس المعماري دون غيرهما ، وبناء على ذلك سنحاول تقسيم هذا المطلب إلى المقاول (فرع أول) المهندس المعماري (فرع ثاني) رب العمل باعتباره مستفيد من الضمان العشري (فرع ثالث) .

الفرع الأول

المقاول

المقاول هو المفاوض و المفاوضة ، من قاوله في أمره ، وتقاول أي تفاوض لغتا أما في الفقه عرفه الدكتور لبيب شنب مقولة البناء بأنه : " شخص يعهد إليه بتشبيد المباني، أو إقامة منشآت ثابتة أخرى بناء على ما يقدم له من تصميمات أو الإدارة"².

كما عرفه البعض : "بأنه الشخص الذي يعهد إليه بتشبيد مباني ، أو إقامة منشآت ثابتة أخرى بناء على ما يقدم له من تصميمات ودون أن يخضع في عمله إلى إشراف أو إدارة ، ويستوي في ذلك أن تكون المواد التي أقام المنشآت قد أحضرها من عنده أو قدمها له رب العمل " .

² - محمد لبيب شنب ، شرح أحكام عقد المقاول في ضوء الفقه والقضاء ، ط 2 ، الإسكندرية ، 2004 ، ص.37.

أما قانوننا لم يعرفه المشرع الجزائري ضمن النصوص القانونية المنظمة لعقد المقاولة في التقنين المدني وإن كان قد حدد إلتزامات هذا الأخير في علاقته برب العمل .

لكن بالرجوع إلى القانون 04_11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، فإنه يعرفه في نص المادة 03 على أنه : " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء ، بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية " ³.

تترت على المقاول إلتزامات تتمثل في إنجاز العمل (أولا) ثم إلتزام المقاول بالتسليم (ثانيا) إلتزام المقاول بالضمان (ثالثا) .

أولا - إنجاز العمل

يقوم المقاول بإنجاز العمل المتفق عليه ، و تترتب عليه إلتزامات تصب في قالب رئيسي ، يمكن أن تكون الإلتزام ببذل عناية ، فإن المطلوب من المقاول في هذه الحالة ، هو بذل عناية الشخص المعتاد في إنجاز العمل المعهود إليه ، أو إلتزام بتحقيق نتيجة ، كإقامة بناء أو ترميمه أو هدمه. ⁴

1- طريقة إنجاز العمل

ينجز المقاول العمل بالطريقة المتفق عليها في عقد المقاولة ، طبقا للشروط الواردة في هذا العقد ، فإذا لم تكن هناك شروط متفق عليها يجب إتباع العرف خاصة أصول الفن و الصناعة ، تبعاً للعمل الذي يقوم به المقاول .

³-قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنضم نشاط الترقية العقارية ، ج . ر . ج . ج ، عدد 14 ، صادر في 06 مارس 2011 .

⁴- سرحان إبراهيم عدنان ، شرح القانون المدني : العقود المسماة ، المقاولة ، الوكالة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2006 ، ص.22.

يعتبر قد ارتكب خطأ في حين مخالفته لتلك الشروط ، فلا يستطيع المقاول التخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي، أي وجود قوة قاهرة، أو حادث فجائي، أو خطأ رب العمل نفسه، أو فعل الغير⁵.

2- قيام المقاول بتقديم مادة العمل كلياً أو جزئياً

تنص المادة 551 ق.م.ج : " إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان مسؤولاً عن جودتها ، و عليه ضمانها لرب العمل "⁶.

نستنتج أن المشرع الجزائري إعتبر المقاول مسؤولاً عن جودة المادة وعليه ضماناً لرب العمل على إعتبار كون المقاول بائعاً للمادة ، ومن ثم يتضمن ما فيها من عيوب البائع للعيوب الخفية ، والبيع هما يظل معلقاً على شرط واقف وهو تمام صنع المادة.

فصل المشرع الجزائري في مسألة تكييف هذا العقد في حالة تقديم المقاول للمادة ، وإختيار المقاول للمادة التي يقدمها يستوجب إلتزامه بشروط و الوصفات المتفق عليها بشأن هذه المادة .

ثانياً- إلتزام المقاول بالتسليم

يلتزم المقاول بتسليم العمل بعد إتمامه من التشييد في إطار عقد المقاول ، وذلك بتبيان طرق، ومكان، وزمان ، وجزء الذي يترتب على إخلاله.

1- طرق التسليم

الأصل أن تسليم العمل والقبول به يأتي بصفة صريحة بتحرير محضر، يوقع ليه كل من المقاول (أصلياً كان أم فرعياً) ورب العمل ، إلى جانب المهندس المعماري فيجب أن يكون بين يديه دليل مكتوب على أنه قام بإلتزامه بالتسليم ، و بهذا يكون التسليم قد تم صراحة⁷، إلا أنه لا مانع من أن

⁵-السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على العمل : المقاول ، الوكالة ، الوديعة الحراسة ، ج 07 ، م 01 ، شركة جلال للطباعة ، الإسكندرية ، 2004 ، ص.25.

⁶-أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم مرجع سابق.

⁷-بوقروي كهينة ، بوقروي حسينة ، مسؤولية مقاول البناء في القانون الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع قانون خاص شامل ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية ، 2013 ، ص.42.

يتم التسليم بطريقة ضمنية تستنتج من بعض الوقائع ، كوضع رب العمل يده بحيازته الفعلية للعمل ، و دون أن يبدي أية تحفظات.

2- زمان ومكان التسليم

أ- زمان التسليم

تنص المادة 558 ق.م.ج : "عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل ، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات ، فإذا إمتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي إعتبر أن العمل سلم إليه، ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار"⁸.

مثلا إذا إتفق المقاول ورب العمل على زمن معين يتم فيه التسلم ، فالعقد شريعة المتعاقدين ، و الزمن المتفق عليه هو زمن التسلم .

ب- مكان التسليم

يكون تسلم العمل في مكان تسليمه و يكون في المكان الذي يعينه الطرفان عن طريق الإتفاق ، ففي حالة ما إذا لم يتفقا على ذلك ففي المكان الذي يحدده عرف الصنعة .

وفي حالة ما إذا كان العمل وارد على عقار فإن التسليم و التسلم يكون في مكان تواجد العقار مثلا مقاولات البناء لأن محل الإلتزام هو العقار الذي فيه خصائص الثبات و الإستقرار على الأرض فلا يمكن تسلمه في مكان غير مكانه الموجود.⁹

⁸- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق .

⁹-حسون عبد الهجيج ، الوجيز في العقود المدنية المسماة ، البيع ، الإيجار ، المقاولات : دراسة في ضوء التطور القانوني والمقررة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2019 ، ص.362.

ثالثاً-إلتزام المقاول بالضمان

يقع على المقاول إلتزامات بالضمان ، بعد إنجازه وتسليمه البناء لرب العمل،وتتمثل في الضمان العام والضمان الخاص.

1- أنواع الضمان

أ- الضمان العام

تنص المادة 550 ق.م.ج : "يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم رب العمل التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله

كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معا.¹⁰

من خلال المادة نستنتج أن ضمان المقاول للمادة تكون في حالتين هما :

الحالة الأولى

يكلف رب العمل المقاول بإحضار المواد المستعملة في البناء ، وفقا مع مراعاة كل الشروط المنصوص عليها في عقد المقاولة ، وهنا يقوم رب العمل بمساءلته عن العيوب التي إكتشفها .

الحالة الثانية

يحضر رب العمل المادة من أجل الاستعمال ، في حالة إصرار رب العمل بتلك المادة وتم القبول من طرف المقاول والمهندس، فيتحملان المسؤولية مع رب العمل عن العيوب والمخاطر التي تهدد البناء.¹¹

10-أمر رقم 75- 58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، معدل و المتمم ، مرجع سابق.

11-القاضي سليمة ، عقد المقاولة كنموذج للعقود الواردة على عمل ، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص : قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2019 ، ص.44.

ب- الضمان الخاص

حصر المشرع الجزائري الضمان في عقود المقاولات ، ولم يربطها بعقد من عقود البناء، وذلك لوجود العقد الذي بين المقاول ورب العمل ، وهذا ما نصت عليه المادة 551 ق.م.ج : " إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان مسؤولاً عن جودتها و عليه ضمانها لرب العمل ".¹²، والمادة 554 منه¹³ ، التي تنص على : " يضمن المهندس المقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات ...".

2- طرفا الضمان

يتمثل طرفا الضمان في عقد المقابلة بالمدين و الدائن بالضمان

أ- المقاول المقاول كمدين بالضمان

يلتزم المقاول بالضمان العشري طبقاً للمادة 554 ق.م.ج ، هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المنشآت الثابتة ويجب أن تكون المواد التي أقام بها المنشآت قد أحضرها من عنده أو قدمها له رب العمل ففي الحالتين يلتزم بالضمان ، كذلك ليس من الضروري أن يكون مقاول البناء واحدا ، هو الذي أقام المنشآت بل يجوز أن يعهد رب العمل إلى مقولين بالعمل ، فيعهد إلى المقاول وضع الأساس ، أعمال البناء الأخرى من أرضية ، أسقف ، جدران و غير ذلك و إلى مقاول ثاني بأعمال نجارة .

فكل من هؤلاء يعتبر مقاولاً في حدود الأعمال التي يقوم بها ويكون ملتزم بالضمان العشري في هذه الحدود ، و قد يستخدم المقاول مساعدين يساعدهونه فيما يقوم به من أعمال فيكون مسؤولاً عن أعمالهم ويلتزم بالضمان .¹⁴

12-أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

13-المرجع نفسه .

14-السنهوري عبد الرزاق أحمد ، مرجع سابق ، ص.110.

ب - رب العمل كدائن بالضمان

يعتبر رب العمل الشخص الذي يصاب بالضرر من جراء تهدم البناء أو ظهور عيب في المنشآت يهدد سلامتها أو متانتها ، فيرجع بالضمان على المهندس المعماري أو على المقاول أو عليهما متضامنين ، وإذا مات رب العمل حل محله بالمطالبة بالضمان ورثته بإعتبارهم خلفا عاما لرب العمل بحيث نصت المادة 108 ق.م.ج : " ينصرف العقد إلى المتعاقدين و الخلف العام ..".¹⁵

تعتبر دعوى الضمان من أهم الحقوق التي يربتها عقد المقاولة لرب العمل وفي حالة وفاته ينتقل العقار إلى ورثته ، غير أنه بالعودة إلى الفقرة الثانية من المادة 108 ق.م.ج ، فإنها تستثنى من مبدأ إنتقال المال للخلف العام ألا ينصرف الحق لهذا الأخير إذا تبين ذلك من طبيعة التعامل من نص القانون مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث ، أما بالنسبة للخلف الخاص تنتقل ملكية العقار المبني بعقد البيع أو الهبة أو الوصية مثلا ، و يمكن للخلف الخاص الرجوع بدعوى الضمان العشري مباشرة ضد المهندس المعماري أو المقاول إذا تهدم البناء أو ظهر فيه عيب بعد إنتقال الملكية إليه، ولكن قبل إنقضاء مدة عشر سنوات التي يقوم من خلالها الضمان .

الفرع الثاني

المهندس المعماري

أشار المشرع الجزائري في القانون المدني إلى المهندس المعماري بإعتباره أحد أشخاص الضمان العشري لكن لم يعرفه ، و هو يمارس أدوارا في عملية البناء حددها في وضع التصميم و الرقابة على التنفيذ ، غير أنه أورد تعريف الهندسة المعمارية المادة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 بأنها : " التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء ، كما في إنبعاث لثقافة ما وترجمة لها ".¹⁶

15- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

16- مرسوم تشريعي 94-07 ، مؤرخ في 18 ماي 1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج.ر.ج.ج ، عدد 32 ، صادر بتاريخ 1994 ، معدل ومتمم.

من خلال هذا التعريف سنتطرق إلى أنواع المهندسين المعماريين (أولا) إلتزامات المهندس المعماري (ثانيا).

أولا-أنواع المهندسين المعماريين

تختلف فيئات المهندسين المعماريين المساهمين في عملية البناء بإختلاف مهامهم ، سنتعرض إليهم على النحو التالي:

1-مهندسي التصميم

تتمثل إلتزامات مهندسي التصميم في الإشراف على أعمال البناء في مرحلة التنفيذ ، و يمكنهم أن يتولوا عملية التنسيق بين مهندسي الأعمال الكهربائية ، كما لهم إلتزامات تتمثل في وضع التصاميم المعمارية لمشروع البناء كالرسومات و الخرائط ، و كذلك من حيث الأبعاد و القياسات و الطرقات و كذلك تحديد نوعية أعمال التنشيط و الأرضيات ، و إجراء المقاييس التنفيذية لأعمال البناء .¹⁷

2-مهندسي الإشراف على أشغال البناء

تشرف هذه الفئة على أعمال البناء و إعداد تقرير يتعلق بأبحاث التربة و مدى صلاحيتها لإقامة البناء عليها ، ووضع النظام الإنشائي المناسب للتصور العمراني المقترح ، و تحدد بناءا على دراسة التربة و تحديد منسوب الحفر ، كما يحدد كمية الخرسانة ، و تحديد التسليح و ما يتعلق بنوعية مواد البناء ، و يقوم مهندسي الإنشائي بعمل قياسات إنشائية¹⁸.

17- عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء ، المهندس المعماري (المصمم ، المشرف على التنفيذ) والمقاول ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001 ، ص.94.

18- عباس ريمة ، الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص : عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند الحاج ، البويرة ، 2013، ص.15.

3- مهندسي الأعمال الكهربائية و الصحة

تكلف هذه الفئة بتجهيز المشروع بعد الإنتهاء من إنجازها ، فيما يتعلق بالكهرباء والتدفئة والتوصيل بالمياه ، ويكون هناك تنسيق مع مهندسي التصميم عند وضع تصاميم الأماكن المخصصة لهذا الشأن ، كما يمكن لهم أن يتولوا جميع مهمات التصميم والإشراف على التنفيذ.¹⁹

ثانيا - إلتزامات المهندس المعماري

تتمثل إلتزامات المهندس المعماري في دراسة المشروع والإلتزام بإعداد التصاميم ، كما يقوم بمساعدة رب العمل ، وهذا ما سنقوم بعرضه فيما يلي :

1- إلتزام المهندس المعماري بدراسة المشروع

قبل البدء في تنفيذ المشروع يقوم المهندس المعماري بإعداد تصاميم ، والتأكد من طبيعة وخصائص الأرض التي سيقام البناء عليها ، حيث يكون الفحص دقيقا وكافيا كي يعرف إن أمكن البناء عليها أم لا ، وتدرس كذلك عمق الأساسات و المواد التي يجب أن تستعمل ، ويتأكد كذلك من خلو الأرض من مواد التي تمنع البناء علي تلك القطعة الأرضية.²⁰

2- إلتزام المهندس المعماري بإعداد التصاميم

بعد التأكد من صلاحيات البناء على الأرض ، يقوم المهندس المعماري بإعداد التصاميم الهندسية التي تعد جوهر مهنة المهندس المعماري ، فوضع التصميم في وقتنا الحالي أمر إجباري ، حيث أوجب المشرع الجزائري ضرورة اللجوء إلي المهندس المعماري معتمد في المشاريع الخاضعة لرخصة البناء ، كما يجب أن يضمن المشرع المعماري تصاميم وسندات مكتوبة التي تعرف موقع البناء وتكوينه ، وأن تكون البنائيات سليمة ومتمينة وفقا لمعايير البناء .

19- عمراوي فاطمة ، مرجع سابق، ص.95.

20- بطوش كهينة ، " إلتزامات المهندس المعماري في مجال البناء" ، عدد 32 ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2018 ، ص.685.

3- مساعدة المهندس المعماري لرب العمل

يقدم المهندس نسخة من ملف المشروع لرب العمل بعد إنتهائه من دراسته و إعداد تصاميم المشروع كي تكون مرفقة مع ملف طلب رخصة البناء الذي يتقدم به رب العمل أمام السلطات المختصة بذلك و أن يساعده في إختيار مقاول الكفاء ، وكذا في إختيار مواد البناء²¹.

الفرع الثالث

رب العمل

رب العمل هو الشخص الطبيعي أو المعنوي ، العام أو الخاص ، الذي يتم إنجاز البناء ، أو المنشأ الثابت لحسابه ، فيعد المستفيد الأول من أحكام المسؤولية العشرية ، فهو الذي يصاب بالضرر²².

سنتطرق إلى إلتزامات رب العمل تتمثل بتمكين المقاول من إنجاز العمل (أولا) الإلتزام بتسلم العمل بعد إنجازه (ثانيا) .

أولا - تمكين المقاول من إنجاز العمل

يلتزم رب العمل ببذل كل ما بوسعه لتمكين المقاول من البدء في إنجاز العمل ، كما يجب عليه أن ينجز عمله دون وضع عقبة ، و أن لا يسحب منه العمل بعد أن عهده إليه طبقا للشروط التي نص عليها القانون²³.

1- تقديم المواد والوسائل اللازمة لتنفيذ العمل

يتعهد رب العمل بتقديم المواد ، أو بتقديم الآلات والمعدات اللازمة لإنجاز العمل ، كما أنه ملزم بتقديم المواد في حالة خالية من العيوب ، ولكي يتم إنجاز العمل في الوقت المحدد له، على رب العمل توفير كل ما عليه من أجل إنجاز العمل، على سبيل المثال ، رب العمل يتفق مع الجار

21 -بطوش كهينة ، مرجع سابق ، ص.691.

22- بوحمار كمال ، الضمان العشري ، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر ، شعبة الحقوق ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي ، 2014 ، ص.19.

23- حسون عبد الهجيج ، مرجع سابق ، ص.379.

على أن يكون الحائط مشتركا حتى يتمكن المقاول من البدء في عملية تنفيذ العمل ، إذ كانت أرضية المشروع متقاربة مع بعضها البعض²⁴.

2- الالتزام بالإعلام والإفصاح

يلتزم رب العمل بالإفصاح للطرف الآخر بجميع البيانات اللازمة ، التي يكون لها تأثير على تنفيذ العقد،

على رب العمل إعلام المقاول بكل المعلومات التي تسهل تنفيذ العقد، من أجل مصلحة سيرورة العمل بتجنب كل الصعوبات والحوادث والانعكاسات التي قد تواجهه في عملية الانجاز²⁵.

ثانيا - الالتزام بتسليم العمل بعد إنجازه

ألزم المشرع الجزائري رب العمل بأن يتسلم العمل محل المقولة ، وذلك مقابل التزام المقاول بتسليمه لرب العمل بعد إنجازه ، فلا يعقل أن يستطيع المقاول تنفيذ الإلتزام الملقى علي عاتقه بالتسليم طالما لم يكن رب العمل ملزما بالتسليم ، بالنظر إلى أن التسليم والتسلم عمليتان متكاملتان هذا ما نصت عليه المادة 558 من ق.م.ج : " عندما يتم المقاول العمل ، ويضعه تحت تصرف رب العمل ، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن ، بحسب ما هو جاري في المعاملات ، فإذا إمتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإعذار رسمي إعتبر أن العمل قد سلم إليه ، ويتحمل كل ما يترتب عليه من آثار"²⁶.

1- كيفية التسلم

يكون التسلم باستيلاء رب العمل عليه وفقا لطبيعته ، فبعدما يقوم المقاول بتسليم العمل المنجز بوضعه تحت تصرف رب العمل ، حيث يمكن الإستلاء عليه والإنتفاع به بدون عائق ، ومن ثم يكون المقاول قد أتم عملية التسليم ، ثم يأتي دور رب العمل ليقوم بعملية التسلم وذلك عن طريق إستلائه على العمل أو وضع اليد عليه ، وجرت العادة أن يكون لرب العمل مهلة 20 يوما

24- القاضي سليمة ، مرجع سابق ، ص.52.

25- المرجع نفسه ، ص.53.

26- أمر 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

لتحديد يوم التسلم، وإعلان الأطراف المعنية بالامر، فهناك تسلم رضائي، قد يكون حكماً إذا قام المقاول بعمل لا ينقل حيازة الشيء من رب العمل، مثلاً القيام بأعمال الدهان فيحصل التسلم حكماً بمجرد أن يقوم المقاول بتخليه السبيل أمام رب العمل بالشيء (التسلم القانوني) يكون التسلم حكماً يبقى رب العمل الدار التي قام المقاول بإنشائها تحت يد هذا الأخير على سبيل الإجارة، أو الإعارة، أو الرهن، فيعتبر رب العمل متسماً للعقار في هذه الحالة بمجرد فحصه للمنزل وإقراره دون الإستلاء المادي عليه²⁷.

2- زمان ومكان التسلم

التسلم يعد إلتزام في ذمة رب العمل، ويكون في الميعاد المتفق عليه، أو ميعاد المعقول لإنجاز العمل وفقاً لطبيعته، وعلى رب العمل أن ينفذ إلتزامه من التسلم، ويضعه تحت تصرف المقاول بعد إستلامها.

كما أن التسلم يكون في مكان التسليم، أما في العقار يكون التسليم والتسلم في المكان الذي يوجد فيه العقار، أما في المنقول إذا لم يكن هناك إتفاق أو عرف فالتسليم والتسلم يكون في موطن المقاول، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله²⁸.

3- النتائج التي تترتب على التسلم

من أهم النتائج التي تترتب على التسلم ما يلي:

تنتقل ملكية الشيء المصنوع إذا كان المقاول هو الذي ورد في المادة التي إستخدمها في العمل، إلى رب العمل من وقت التقبل.

يستحق دفع الأجر عند تقبل العمل، إلا إذا قضي الإتفاق أو العرف بغير ذلك، ينتقل تحمل تبعة العمل من المقاول إلى رب العمل من وقت تسلم أو تقبل.

²⁷- عكو فاطمة الزهراء، إلتزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، صص. 127-128.

²⁸- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، صص. 150-151.

لا يضمن المقاول العيوب الظاهرة من وقت التقبل التي يمكن كشفها بالفحص العادي ، وفي هذا الوقت تسري المدة القصيرة التي قضي بها عرف الصنعة²⁹.

ثالثا - الإلتزام بدفع الأجر

يجب على رب العمل دفع الأجر للطرف الآخر، أي للمقاول والمهندس المعماري لضمان حقوقهما ، كما أنه ضمان في حق كل من يتدخل في عملية التشييد.

1- طرفا الدفع

أ-المدين بالأجر (رب العمل)

المدين بأجر المقاول هو رب العمل بالذات الذي تعاقد معه مثال على ذلك أن يكون رب العمل الذي تعاقد مع المقاول يملك الأرض التي أقيم عليها البناء تحت شرط فاسخ ، في حالة تحقق الشرط فآلت الأرض إلى المالك تحت شرط واقف ، في هذه الحالة يرجع المقاول بأجره على المالك الذي تعاقد معه تحت شرط فاسخ و يرجع بدعوى غير مباشرة بإسم الأول على الثاني ، مثلا أن يكون رب العمل الذي تعاقد مع المقاول هو المستأجر و قد إسترد المؤجر العين المؤجرة بما عليها من بناء أقامه المستأجر ، فيرجع المقاول بأجره على المستأجر ، ويرجع بدعوى غير المباشرة بإسم المستأجر على المؤجر³⁰.

ب-الدائن بالأجر

يعتبر بأجر مقاوله ، والتي يمكن أن يكون المهندس المعماري ،أو المقاول ، أو المراقب الفني ، أو كل شخص مرتبط مع المستخدم بعقد مقاوله ، كما يمكن أن يستفيد من هذا الأخير المقاول الفرعي ، والملاحظ أنه يمكن للمستخدم أن يعهد إنجاز العمل إلي عدة مقاولين ، فإذا تعددوا لا يكونوا دائنين متضامنين بأجورهم ، وإنما ينفرد كل واحد بأجره الخاص حسب ما نصت عليه المادة 217 من التقنين المدني الجزائري³¹.

29- أحمد دادة حسينة ، أحكام إلتزامات رب العمل في عقد المقاوله ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إجتماعي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولاي الطاهر سعيدة ، 2017 ، ص.51.

30- جوهري فاطمة الزهراء ، أحكام وإلتزامات المستخدم في عقد المقاوله ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2019 ، ص.50.

31- المرجع نفسه ، ص.51.

2- زمان ومكان دفع الأجر

نصت المادة 559 ق.م.ج على أنه: "تدفع الأجرة عند تسلم العمل إلا إذا إقتضى العرف أو الإتفاق على خلاف ذلك"³²، فالمشرع ربط زمن دفع الأجرة في عهد المقابلة بوقت تسلم العمل من رب العمل، وذلك لتنفيذ الإلتزامات المقابلة في وقت واحد، وهذا يعد حكما خارجا من أحكام القواعد العامة للعقد.

كما نجد المادة 281 ق.م.ج تنص على أنه: "يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الإلتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد إتفاق أو نص يقضي بغير ذلك"³³.
أما إذا وجد إتفاق أو نص قانوني يقضي بغير، ما يستبعد تطبيق المادة 281 ق.م.ج.

3- ضمانات الدفع

إذا أخل رب العمل بالتزاماته المتعلقة بدفع الأجرة، فللمقاول أن يطالب بما تقضي به القواعد العامة من جزاء يمكن أن يطلب:
التنفيذ العيني: يصدر حكما على رب العمل بالأجرة المستحقة، وينفذ هذا الحكم على جميع أموال رب العمل، وله أن يطلب تعويضات عن جميع ما أصابه من ضرر جراء إخلال رب العمل بالتزامه.

فسخ العقد: للقاضي السلطة التقديرية، فإما يحكم بالفسخ والتعويض إذا كان له مقتضى كأن يكون المقاول قد أنفق مصروفات على إنجاز العمل، فيرجع بها لرب العمل، إما أن يري القاضي الأمر لإجابة المقاول إلى طلب الفسخ، كأن يكون الأجر الباقي دفعه مبلغا غير كبير، أو أن يكون التعويض الذي يقضي به رب العمل فيها إذا حكم بالفسخ مبلغا جسيما لا يبرره للظروف في هذه الحالة لا يحكم القاضي بالفسخ، وله أن يمهل رب العمل حتى يقوم بوفاء إلتزامه كاملة³⁴.

32- أمر 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395، موافق ل 16 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، مرجع سابق.

33- المرجع نفسه.

34- السنهوري عبد الرزاق أحمد، مرجع سابق، ص.203.

تنص المادة 186 ق.م.ج : " إذا كان محل الإلتزام بين أفراد مبلغا من النقود عين مقداره وقت رفع الدعوى و تأخر المدين في الوفاء به ، فيجب عليه أن يعرض للدائن الضرر اللاحق من هذا التأخير"³⁵.

الحق في حبس الشيء:

يمكن للمقاول حبس الشيء الذي طالما لم يتم بتسليمه لرب العمل ، وذلك³⁶ طبقا لنص المادة 200 ق.م.ج : " لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام ترتب عليه و له علاقة سببية و ارتباط بالتزام المدين ، أو مادام الدائن لم يتم بتقديم تأمين كافي للوفاء بالتزامه هذا ، و يكون ذلك بوجه خاص لحائز الشيء أو محرزه ، إذا هو أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة ، فإن له أن يمتنع عن رد هذا الشيء حتى يستوفي ما هو مستحق له ، إلا أن يكون الإلتزام بالرد ناشئا عن عمل غير مشروع"³⁷

المطلب الثاني

الأشخاص المتدخلين في مجال البناء وفقا للنصوص الخاصة

جمع المشرع الجزائري أهم الأشخاص في نصوص خاصة ، المسؤولون بمقتضى عقد المقاوله و أخضعهم صراحة لأحكام الضمان العشري من ضمنهم المرقى العقاري (فرع أول) المراقب التقنيين (فرع ثاني).

³⁵- أمر 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

³⁶- الفضلي جعفر ، الوجيز في العقود المدنية : المقاوله ، الوكالة ، الكفالة ، الطبعة الثالثة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان، 2014 ، ص.409.

³⁷- المرجع نفسه ، ص.410.

الفرع الأول

المركبي العقاري

عرض المشرع الجزائري لتعريف المركبي العقاري من خلال نص المادة 03 من قانون 11-04 التي تنص : " يعد مركبا عقاريا في مفهوم هذا القانون ، كل شخص طبيعي أو معنوي ، يبادر بعمليات بناء مشاريع تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها "38.

نصت أيضا المادة 02/04 من نفس القانون : " لا يمكن أي كان أن يدعي صفة المركبي العقاري أو يمارس هذا النشاط ، ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ، و مسجلا في الجدول الوطني للمركبيين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون "39.

هناك من عرفه أنه : " شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمثل نشاطه في إتخاذ المبادرة بعملية لبناء العقاري و تنظيمها على المخططات القانونية "40.

من خلال المواد السالفة الذكر ، يعتبر المركبي العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي ، يساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجيات خاصة ويعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجرا يخضع لأحكام القانون التجاري ، نتطرق من خلال هذا الفرع لالتزامات المركبي العقاري (أولا) حقوق المركبي العقاري (ثانيا) .

أولا - إلتزامات المركبي العقاري

تقع على المركبي العقاري إلتزامات يجب إلتزامها للحصول على موافقة الإنجاز المشروع ،

تتمثل فيما يلي

38-قانون رقم 11-04 ، مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 ، موافق ل 17 فبراير 2011 ، يتعلق بتحديد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق.

39- المرجع نفسه .

40-

1- الالتزام بنقل الملكية و إنجاز العمل

نقل الملكية يكون عن طريق التوقيع على عقد البيع على التصاميم وهذا ما نصت عليه المادة 42 الفقرة 01 من قانون 04-11 : "لا يمكن المرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها ، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين" ⁴¹ .

تنص المادة 33 من قانون 04-11 : " يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الإستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها ، بإعداد عقد بيع البناءة المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق" ⁴² .

يشترط في المرقى العقاري من خلال المادة السالفة الذكر ، أن يقوم بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة ، أمام الموثق في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من استلام المؤقت للبناءة مقابل الدفع الكامل لسعر المبيع.

يجب أن يكون العقد في شكل رسمي ، و هو ما قضت به نص المادة 25 من قانون 11-04 : " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناءة أو جزء من بناءة مقرر بناءها أو في طور البناء ، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام هذا القانون" ⁴³ .

على أن يتم تحويل الملكية كاملة للعقار المبني بمجرد تسديد السعر إلى المقتني ، وهذا وفقا لما قضى به نص المادة 26 فقرة 01 من قانون 04-11 : " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي ، يحول بموجبه المرقى العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني ، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة" ⁴⁴ .

ب - الإلتزام بإنجاز العمل محل التشييد

41- قانون رقم 04-11 ، مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 ، موافق ل 17 فبراير 2011 ، يتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق.

42- المرجع نفسه.

43- المرجع نفسه .

44- المرجع نفسه.

يقوم على عاتق المرقي العقاري التزاما بمواصلة البناء إلى غاية انتهائه ، وهذا تطبيقا لنص المادة 03 من قانون 04-11 : " رفع التحفظات التي تم إبداءها على إثر الإستلام المؤقت للأشغال ، و إصلاح عيوب البناء الملاحظة ، و ذلك قبل الإستلام النهائي للمشروع العقاري "45. يكون على المرقي العقاري أن يلتزم بإنجاز البناء و إنتهائه و ذلك بإتمام كل الأشغال المتعلقة به ، بحيث يكون صالحا للغرض الذي أنشئ لأجله.

ويتبين هذا الإنهاء للعمل ، بالحصول على شهادة المطابقة حسب ما نصت عليه المادة 39 من قانون 04-11 : " في حالة عقد البيع على التصاميم ، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني ، إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها "46.

لن تمنح شهادة المطابقة إلا إذا كان العمل المنجز مطابقا لقواعد البناء و التعمير بمعنى أن يكون موافقا لرخصة البناء و التصاميم

2 - الالتزام بالتسليم و الضمان

أ - الالتزام بالتسليم

يقع على عاتق المرقي العقاري الالتزام بالتسليم وفقا لنص المادة 367 / 01 من ق.م.ج : " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق... "47.

وحتى يتم هذا التسليم يجب على المرقي العقاري أن يقوم بتحديد أجال التسليم ، مع وجوب إحترامها إلا تعرض إلى عقوبات التأخير ، التي قررها المشرع الجزائري بنص المادة 43 من قانون 04 - 11 : " يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي.

يحدد مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم "48.

45- قانون رقم 04-11 ، مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 ، موافق ل 17 فبراير 2011 ، يتعلق بتحديد القواعد التي تنضم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق.

46- المرجع نفسه.

47- أمر 58-75 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

48- قانون رقم 04-11 ، مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 ، موافق ل 17 فبراير 2011 ، يتعلق بتحديد القواعد التي تنضم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق.

ب - الالتزام بالضمان

أخضع المشرع الجزائري المرقى العقاري للأحكام الضمان العشري ، وفقا لنص المادة 03/26 من قانون 04-11 : " غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري ..."⁴⁹.

تنص المادة 46 من القانون 04-11 : " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد ، في حالة زوال كل بناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء ، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"⁵⁰.

نستج من خلال هذا النص القانوني المشرع حمل المسؤولية أيضا لمكاتب الدراسات والمقاولين وكل متدخل تكون له علاقة برب العمل أي صاحب المشروع .

ثانيا - شروط اكتساب صفة المرقى العقاري

يشترط لممارسة مهنة المرقى العقاري طبقا لقانون رقم 04-11 المذكور سابقا ، ضرورة إكتساب صفة التاجر ، و كذا التسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين و أن لا يتعرض لعقوبات محددة في القانون بسبب إرتكابه إحدى الجرائم ، و سنعرضهم على النحو التالي :

⁴⁹- قانون رقم 04-11 ، مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 ، موافق ل 17 فبراير 2011 ، يتعلق بتحديد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق.

⁵⁰- المرجع نفسه.

1 - إكتساب صفة التاجر

تنص المادة الأولى من ق. ت. ج : " يعد تاجرا كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر عملا تجاريا و يتخذ مهنة معتادة ، ما لم يقضي القانون بخلاف ذلك " .⁵¹

نستنتج من خلال هذه المادة أن المرقى العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية ، فغاية المرقى العقاري تكمن في بيع أو إيجار العمل الذي تولى المبادرة بإنجازه مما يضيفي الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها ، إلا أن يكون قد قصد من مبادرته التلبية لحاجات شخصية .

2 - أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

يجب أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، و ذلك حتى يستطيع الحصول على الاعتماد الذي يعد ترخيصا لممارسة المهنة ، نظرا لأن ممارسة نشاط الترقية العقارية يمثل مهنة منظمة تخضع لضوابط محددة قانونا طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على أنه : " يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بما تكون مانعة لأي نشاط آخر " .⁵²

3 - عدم تعرض المرقى العقاري لعقوبات محددة في القانون بسبب ارتكابه للجرائم التالية

- التزوير و إستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية .
- النصب و إصدار شيك بدون رصيد .
- رشوة موظفين عموميين .
- شهادة الزور و اليمين الكاذبة ، والغش الضريبي .

⁵¹-أمر رقم 75-59 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون التجاري ، ج .ر.ج . ج . ، عدد 101 ، صادر بتاريخ 1975 ، معدل و متمم .

⁵²- مرسوم تنفيذي 12-84 ، مؤرخ في 20 فيفري 2012 ، المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المنشور في ج .ر.ج . ج . ، عدد 11 ، صادر في 26 جويلية 2012 .

الفرع الثاني

المراقب التقني

يعرف على أنه : " جل فني أو هيئة فنية ، يقوم بالمراقبة الفنية لأعمال البناء بإعطاء آراء استشارية لرب العمل ، باعتباره متعاقدًا معه " .⁵³

كما عرفه عبد الرزاق حسين يس : " كل شخص طبيعي أو معنوي ، يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية ، يتولى بمقتضى عقد إجازة عمل مبرم مع رب العمل ، فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد ، التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها " .⁵⁴

بالرجوع لنصوص القانون الجزائري ، نجد المشرع لم يتول تعريف المراقب التقني ، و إنما حاول تنظيم مهنة المراقبة الفنية ، ومن خلالها تم استنباط معرفة المراقب الفني ، الذي يعتبر من أهم الأشخاص في عملية البناء و التشييد من هنا نقوم بتقسيم هذا الفرع إلى تعريف هيئة الرقابة التقنية للبناء (أولاً) ثم دور المراقب التقني في عملية التشييد (ثانياً) .

أولاً - هيئة الرقابة التقنية للبناء

تولى المشرع الجزائري تنظيم المراقبة التقنية بإصداره للمرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19 أوت 1986 ، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء ، فجاء بنص المادة 03 / 01 ما يلي : " تراقب الهيئة تقنيا بناء مختلف أنواع العمارات ، لتتأكد من ثبات بنائها وديمومته ، وأسسها ، وصلاحية كل ما له تأثير في ثباته ، وجدران محيطته ، وسقفه ، بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال ، و المساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي تطرأ أثناء الإنجاز " .⁵⁵

⁵³- بوحمار كمال ، مرجع سابق ، ص.17.

⁵⁴- عبد الرزاق حسين يس ، المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري و مقاول البناء (شروطها ، نطاق تطبيقها الضمانات المستحدثة فيها) ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، الإسكندرية ، 1987 ، ص.470 .

⁵⁵- مرسوم تنفيذي رقم 86-205 ، مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 ، موافق ل 19 غشت 1986 ، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء ، ج .ر. ج .ج ، عدد 34 ، صادر بتاريخ 19 أوت 1986.

قضى كذلك في نص المادة 03 الفقرة 07 من ذات المرسوم على ما يلي : " ويمكن اقتضاء لأمر في إطار إحترام الأحكام المعمول بها في هذا الميدان ، و اختصاصات الهيئات المعنية ، أن يمتد عمل الرقابة على تنمية مختلف الأعمال التي تكمل مهمتها الأصلية ، مثل رقابة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع ، و الاعتماد التقني لمواد البناء و عناصره و أعمال ضبط المقاييس والبحث و أساليب تقنية الإنجاز " .⁵⁶

ثانيا - دور المراقب التقني في عملية التشييد

يتدخل المراقب الفني في مرحلتين:

1- المرحلة الأولى (المشروع التمهيدي)

وفقا لما ورد بنص المادة 03 / 02 من المرسوم 86-205 سألقة الذكر والتي قضت بما يلي : " و تتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية ، لا سيما رقابة تصميم الأعمال الكرى ، و العناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء و مقاييس⁵⁷ .

نستنتج من خلال المادة السالفة الذكر أن المراقب التقني يبادر إلى دراسة إنتقادية لتصميم الأعمال و مختلف الترتيبات التقنية ، للتأكد من مدى مطابقتها لأصول البناء.

2 - المرحلة الثانية

تنص المادة 03 / 06 من المرسوم 86-205 : " ولا تحل الهيئة - حسب أهدافها في شيء - محل صاحب المشروع - و منجز الأعمال ، و المقاول لدى قيام كل منهم بواجباته " .⁵⁸

⁵⁶- مرسوم تنفيذي رقم 86-205 ، مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 ، موافق ل 19 غشت 1986 ، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء ، ج . ر . ج . ج ، عدد 34 ، صادر بتاريخ 19 أوت 1986 .

⁵⁷- المرجع نفسه .

⁵⁸- المرجع نفسه .

نستنتج من خلال هذه المادة أن المراقب الفني يقوم بمراقبة حسن إتمام المخططات المعتمدة ، وكيفية تنفيذها و إزاء هذا التكليف مع تحديده ، كما نجد المشرع الجزائري لا يزال يتدخل لضبط مهام المراقب التقني ، و ذلك بمنعه الجمع بين الرقابة التقنية و أي نشاط آخر يتعلق بالتصميم أو التنفيذ.

المبحث الثاني

نطاق المتدخلين في البناء من حيث الموضوع

بالرجوع إلى نص المادة 554 / 01 ق.م.ج ، تنص على ما يلي : " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ، و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ، و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب ، يترتب عليها متانة البناء و سلامته "59

نستخلص من خلال النص ، أن المشرع الجزائري جعل من المباني و المنشآت التي قد تصيبها بعض العيوب ، مما قد يسبب في تهديد متانة البناء ، لتطبيق أحكام الضمان العشري ، فعمل المشرع الجزائري على خلق بعض الضمانات الأخرى و حالات تطبيقها ، و أيضا تحديد مختلف الأضرار التي تعمل على تفعيل أحكام هذا الضمان ، ذلك نتيجة حدوث تهدم كلي أو جزئي لهذه الأعمال.

بناء على ذلك سنحاول في هذا المبحث تحديد الأعمال التي تكون محل الضمان (مطلب أول)
ثم العيوب المؤثرة في البناء أو المنشآت الثابتة (مطلب ثان) .

59- أمر 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

المطلب الأول

الأعمال التي تكون محل الضمان

لا يمكن مساءلة المشيد وفقا للضمان العشري ، إلا إذا كانت الأعمال التي أداها وارده على المباني و المنشآت الثابتة الأخرى و هذا ما سوف نحاول توضيحه من خلال هذين الفروع ، نتطرق لتعريف المباني (فرع أول) المنشآت الثابتة الأخرى (فرع ثان) و الآراء المعارضة و المؤيدة لمدى خضوع المنشآت لأحكام الضمان (فرع ثالث) .

الفرع الأول

تشبيد المباني

تعتبر المباني رمزا للاستقرار في حياة الإنسان ، و نقطة الإنطلاق لنشاطه اليومي ، وبناءها وتشبيدها من قبل الأعمال المعقدة التي تحتاج إلى مؤهلات علمية و خيارات فنية .

هذا ما سوف نحاول توضيحه من خلال هذا الفرع ، بحيث نتطرق إلى تعريف المباني وفقا للفقهاء (أولا) ثم التشريع (ثانيا) .

أولا - تعريف المباني فقها

يعد كل عمل أقامته يد الإنسان ثابت في حيزه من الأرض ، متصلا بها إتصال قرار عن طريق الربط ربطا غير قابل للفك دون تعيب ،بين مجموعة من المواد أيا كان نوعها جرت العادة على إستعمالها في مثل هذا العمل طبقا لمقتضيات الزمان والمكان على حسب تعريف الدكتور عبد الرزاق حسين يس .⁶⁰

⁶⁰- عبد الرزاق حسين يس ، مرجع سابق ، ص. 659

أما الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري فعرف البناء على أنه : مجموعة من المواد أيا كان نوعها ، خشبا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا ، شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار.⁶¹

كما يقصد أيضا :

Tout assemblage de matériaux consolidés à demeure soit à la surface du sol , soit L'intérieur.⁶²

وعرفه فقه آخر بأنه : " مجموعة من المواد مهما كان نوعها، جبسا أو خشبا أو حديد أو كل هذا معا ، أو شيئا غير هذا ، شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار " .⁶³

ويعرف أيضا أنه : " كل ما رفع فوق سطح الأرض من منشآت ثابتة أخرى من صنع الإنسان ، حيث يستطيع الفرد أن يتحرك بداخلها ، و أن يكون من شأنها أن توفر له حماية و لو جزئية ، ضد المخاطر الناتجة عن المؤثرات الطبيعية الخارجية " .⁶⁴

ثانيا - في التشريع

تنص المادة 554 / 01 ق.م.ج : " يضمن المهندس المعماري و المقاول ... فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ... " .⁶⁵

نستنتج من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف المبنى ، إنما اكتفى بذكر المبنى بإعتباره الشرط الأساسي لأعمال محل الضمان .

⁶¹- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، مرجع سابق ، ص.203.

⁶²- VENEY (geneveve) , JOURDAIN (patrice) , Traité de droit civil , les conditions de la responsabilité , 2^{em} édition , L . G . D . J , paris , 1998 , p.685.

⁶³- عمرو طه بدوي محمد علي ، الإلتزام بالضمان في عقود البناء و التشييد (دراسة تطبيقية على عقود الإنشاءات الدولية) ، رسالة الدكتوراه ، القاهرة ، 2004 ، ص.22.

⁶⁴- محمد ناجي ياقوت ، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال و تسلمها مقبولة من رب العمل (دراسة مقارنة في قانونين المصري و الجزائري)

منشأة المعارف ، د.س.ن ، الإسكندرية ، ص.82.

⁶⁵- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

لكن بالإطلاع على نص المادة 03 من قانون 11-04 سابقة الذكر ، نجد المشرع الجزائري و مقتضى هذا النص الخاص ، قد تولى تعريف البناء بقوله : " لبناء كل عملية شيد بناءه أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني " .⁶⁶

وبإستقراء محتوى هذا النص ، أراد المشرع الجزائري أ، يدلي بتعريف البناء ، إلا أنه في الحقيقة لم يتوصل للهدف المقصود ، إذ أنه لم يضع تعريفا للبناء وإنما ذهب إلى الغرض الذي أقدم من أجله هذا البناء ، وحبذا لو أخذ ببعض التعاريف الفقهية التي قد تفيد المبتغى .

الفرع الثاني

المنشآت الثابتة الأخرى

لقد كان لكل من التشريع والفقه دور في تحديد المقصود من المنشآت الثابتة الأخرى

على هذا الأساس سنتطرق إلى المقصود بالمنشآت الثابتة وفقا للتشريع (أولا) وفقا للفقه (ثانيا) و خصائص المباني و المنشآت الثابتة الأخرى (ثالثا) .

أولا - تعريف المنشآت الثابتة الأخرى في التشريع

ورد في المادة 554 عبارة "إقامة المنشآت الثابتة الأخرى" ، غير أن المشرع الجزائري لم يحددها في القانون المدني ، ولكن بالعودة إلى القرار الوزاري المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضمن كفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك نجد أنه أشار إليه صراحة في عبارة المنشآت الثابتة الأخرى.

⁶⁶- قانون رقم 11-04 ، مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 ، الموافق ل 17 فبراير 2011 ، يتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق.

تنص المادة 23 / 03 من القرار الوزاري المشترك : " أنه يقصد بالمنشآت الثابتة تلك التجهيزات المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالبناء ، والتي من شأنها أن تستجيب لقيود الإستعمال وأن تكون متطابقة لاحتياجات المستعمل وهذا عكس ما يراه الفقه " .⁶⁷

ثانيا - تعريف المنشآت الأخرى في الفقه

لقد عرفت المنشآت الثابتة الأخرى لدى بعض الفقه بأنها : " كل عمل أقامته يد الإنسان ، ثابتا في حيزه من الأرض متصلا بها إتصال قرار ، عن طريق الربط بين مجموعة من المواد أيا كان نوعها رابطا غير قابل للفك ، بحيث ييسر على الإنسان سبيل إنتقاله أو سبيل معاينته " .⁶⁸

مثال هذه المنشآت الثابتة : السدود ، المطارات ، الأنفاق ، الجسور ، و الملاعب .

فيرى الأستاذين عز الدين الديناصوري و عبد الحميد الشواربي أن السكك الحديدية و البوابات و المداخل تعد من قبيل المنشآت الثابتة كونها لا تحتتم أن تكون فوق الأرض.⁶⁹

ثالثا - خصائص المباني والمنشآت الثابتة الأخرى

للمنشآت الأخرى و المباني خاصيتين أساسيتين هما الثبات و الإستقرار ، و تدخل يد الإنسان في الإنشاء .

1 - الثبات والإستقرار

إن الثبات والإستقرار لا يتطلب إستعمال مادة معينة دون الأخرى في إنجاز المباني والمنشآت الأخرى مشيدة بالحجارة أو الحديد، كما أن ثبات وإستقرار المباني والمنشآت يوحي بأن المسؤولية العشرية قد تقتصر فقط علي العقارات دون المنقولات ، ولكن يجب التحفظ في ذلك نظرا لتدخل مجال كل منهما في العصر الحديث بسبب التطور التقني ، ويجب التحفظ كذلك بإستبعاد العقار بالتخصيص،

⁶⁷- قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 15 ماي 1988 ، يتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ج. ر. ج. ج. ، عدد 43 ، صادر بتاريخ 1988 ، معدل ومتمم.

⁶⁸- عبد الرزاق حسين يس ، مرجع سابق ، ص.660.

⁶⁹- الديناصوري عز الدين ، عبد الحميد شواربي ، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء ، ط 5 ، مصر ، 1997 ص.1386.

حيث توجد بعض المنقولات التي ترتبط بالمنشآت أو المباني ، ويشكل جزءا لا ينقص عنه ، ويمكن أن يؤدي إلي تهديد سلامة ومتانة البناء ، حيث تتميز المباني بالثبات لأنها حسب التعريف السابق تتصل بالأرض إتصالا قرار ، وتتميز أيضا بالإستقرار لأنه لا يمكن نقلها دون تلف ويفترض في المباني والمنشآت الثابتة الأخرى بما أنها ثابتة ومستقرة في حيزها ان يتحقق فيها عنصر الدوام، أي لا يكون المتعاقدان قد قصدا بقاء البناء أو المنشأ الثابت لفترة أقل من عشرة سنوات ، وبتعبير آخر أن الدوام ليس معناه الأبدية بل يكفي ألا تقل مدة بقاء المنشأ عن عشرة سنوات.⁷⁰

2 - تدخل الإنسان في تشييد المباني و المنشآت الثابتة الأخرى

يتدخل الإنسان في تشييد المباني والمنشآت الثابتة الأخرى ، فهو الذي يقوم بجلب مختلف المواد المستعملة للبناء ويقوم بتركيبها ، ويعمل على حسن تماسكها كي يحدد الهدف المرغوب ، فالمنشآت الثابتة الأخرى كما أنها ترد عليها المسؤولية العشرية ، ولا تكون إلا من صنع الإنسان ، وهذا ما يؤدي بنا إلي القول بأنه يتعين إستبعاد كل منشئة إستحدثت بفعل الطبيعة كالكهوف ، والمغارات ، وقمم الجبال والأشجار وذلك رغم أنها ثابتة ومستقرة في الأرض ولا يمكن نقلها دون تلف ، وإنما غياب يد الإنسان في إستحداثها ، يجعلها غير مشمولة بأحكام المسؤولية العشرية.⁷¹

الفرع الثالث

الآراء المعارضة و المؤيدة لمدى خضوع المنشآت لأحكام الضمان

الأصل ، أن كل هذه الأعمال من مبان و منشآت ثابتة أخضعها المشرع لقواعد و أحكام الضمان العشري كما سبقت الإشارة إليه ، و بصريح نص المادة 554 ق.م.ج : " يضمن المهندس المعماري و المقاول ... فيما شيده من مبان أو أقامه من منشآت أخرى " .

في الحقيقة أن خضوع المنشآت كانت محل جدل فقهي بين مؤيدي (أولا) و معارضي (ثانيا) .

⁷⁰-عبد الرزاق حسين يس ، مرجع سابق ، ص.661.

⁷¹-المرجع نفسه ، ص.661.

أولاً - الرأي المؤيد

المنشآت الثابتة تخضع لأحكام الضمان العشري وفقاً للرأي المؤيد حيث إستند إلى حجج أهمها :

القول بإستبعاد المنشآت الأخرى ، من غير المباني عن تطبيق أحكام الضمان العشري ، مستندا في ذلك إلى أن هذه الأخيرة تنتفي فيها معنى الإقامة و العلو عن السطح ، فإنه يجب عدم الإسناد إلى حرفية العبارات الواردة في النصوص لدي معظم التشريعات ، و إنما و إنما إلى معناها ، فعبارة ... أقاماه من منشآت ثابتة و إن كانت تحتمل معنى الإرتفاع فوق سطح الأرض ، فإنها قد تتوسع إلى معنى الوجود ، أي ما أوجداه من منشآت أخرى سواء كانت فوق سطح الأرض أم بباطنها ، و هذا المعنى المقصود من عبارة أقاماه الواردة لنص 554 ق.م.ج⁷² .

و من ثمة ، فتستوي إن كانت هذه المنشآت فوق سطح الأرض أو تحتها ، هذا من ناحية و من ناحية أخرى لا يشترط حسب رأي البعض ، وجود مبنى فوق سطح الأرض و يكون قد ألحق ضرر بالغير ، حتى يتم تحريك أحكام الضمان العشري ، فالضرر الذي يلحق بالغير من المنشآت الواقعة بباطن الأرض عند تدهمها ، قد يكون أشد وطأة من غيره إلا أن الخلل قد يحدث لهذه المنشأة ، مرجعه قبل كل شيء إلى مدي الضرر الذي قد يحل برب العمل و الذي يقتضي مساءلة المقاول و المهندس المعماري طبقاً لأحكام الضمان العشري ، و لأحكام عامة سواء إن كان البناء فوق سطح الأرض أو بباطنها⁷³ .

ثانياً - الرأي المعارض

يرى بضرورة إستبعاد المنشآت الأخرى من نطاق الضمان العشري ، فيجب أن تخضع للقواعد العامة في المسؤولية على أساس أنه حتى تحرك قواعد المسؤولية العشرية ، يجب أن يكون هناك بناء ، و أن يصيب الغير بضرر نتيجة تدهم البناء ، ولا يمكن تصديق ذلك إلا بوجود البناء فوق الأرض .

72-أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان الموافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق .

73- عمرو طه بدوي محمد علي ، مرجع سابق ، ص.228.

ثالثا - الرأي التوفيقى بين الرأي المعارض و المؤيد

هذا الرأي يوفق بين الرأيين السابقين ، فيرى بضرورة التمييز بين نوعين من الأعمال فيما قاما بتشبيده المهندس المعماري ، فجعلهم مسؤولين عن العيوب التي قد تظهر ، و يقاس ذلك بمدى تطلب هذه الأعمال سواءا كانت فوق سطح الأرض أم بباطنها من خبرة عالية لدى المهندس المعماري و المقاول لكن فيما يخص المنشآت الثابتة الأخرى فهي لا تتطلب الكثير من المهارة ، خاصة إذا تعلقت فقط بعمليات الحفر فينتفي فيها الغرض من إخضاعها لذات الأحكام .

لكن بعض الفقه يعقب على هذا الرأي فيرى بضرورة التفريق بين أعمال ذات أهمية عالية فيتم إخضاعها لأحكام الضمان العشري و الأعمال التي لا تتطلب الكثير من المهارة من المقاول والمهندس المعماري ، فيستبعد من تطبيق الأحكام المشددة ن لا أساس له ، على إعتبار أن هذه الأعمال الأخيرة (عمليات الحفر) تتطلب هي أيضا المهندسين و المقاولين ذو خبرة عالية مثال ذلك : حفر الآبار فهذا العمل لا يقتصر فقط على عملية الشق و الحفر ، إنما يقوم على دراسة عميقة لنوع التربة و مدى صلاحية المكان الذي يتم فيه الحفر .

نستنتج أن الإتفاق الفقهي يرى بضرورة إخضاع ما تم تشييده من أعمال أو أقيم من منشآت ثابتة أخرى لقواعد الضمان العشري ، سوى أم كانت فوق سطح الأرض أو بباطنها.⁷⁴

المطلب الثاني

العيوب المؤثرة في البناء أو المنشآت الثابتة

تهدم البناء أو المنشآت الثابتة الأخرى ترجع عادة إلى عيب ما ، فالمشرع الجزائري عرف العيب في المادة 23 من القرار الوزاري المشترك المتضمن كفايات ممارسات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و ذلك بأنه : " كل عيب في المواد أو المنتجات أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد فورا أو بعد مدة استقرار المشروع و عمله في ظروف طبيعية " .

⁷⁴- عمرو طه بدوي محمد علي ، مرجع سابق ، ص. 230.

على هذا الأساس سنتطرق إلى تبيان أسباب ظهور العيب الذي يلحق بالبناء أو المنشأة الثابتة(فرع أول)

ثم تبيان شروط العيب الموجب للمسؤولية العشرية (فرع ثان).

الفرع الأول

أسباب ظهور العيب الذي يلحق بالبناء أو المنشأة الثابتة

تتعدد الأسباب التي تؤدي إلى ظهور العيوب التي تلحق بالمباني أو المنشآت الثابتة ، و يمكن أن تكون عيب في الأرض (أولا)عيب في التصميم (ثانيا) عيب في المواد المستعملة (ثالثا) أو عيب في سوء التنفيذ (رابعا).

أولا - العيب في الأرض

في حالة وجود عيب في الأرض يؤدي ذلك إلى هدم البناء سواء جزئيا أو كليا ، والعيب قد يكون عيبا قانونيا أو عيبا طبيعيا.

1- العيوب القانونية

العيوب التي تلحق حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه هي من ضمن العيوب القانونية ، وعلي سبيل المثال أن تكون هناك قطعة أرض ملكية الدولة أو للغير ، أو أن تكون محل تقرير حق إرتفاق أو أكثر أو أن تكون محل نزع الملكية للمنتفع العام .

في حالة إكتشاف المهندس المعماري للعيوب ، يمكن له طلب المساعدة من رب العمل ، كما له أن يتصل بالسلطات المعنية كي يتأكد من عدم وجود أية عيوب قانونية في تلك الأرض⁷⁵.

⁷⁵-مدوري زايد ، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، د.س.ن ، ص.196.

2- العيوب الطبيعية

سبب العيب الطبيعي يعود إما إلى العيوب الجيولوجية فقد تكون التربة رملية أو رخوية ليست صلبة ولا يمكنها حمل أثقال البناء الذي سيقام عليها ، كما قد تكون تربة ملحية وتعمل على تآكل مادة الحديد المستعملة في البناء ، ويمكن أن يعود السبب إلى التكوين الجيولوجي للتربة ذاتها أو إلى عوامل الجوار ، كأن يكون البناء المراد تشييده على جوار حافة النهر أو البحر وتتعرض للرطوبة وتأثر عليها المد والجزر، ويمكن للمهندس المعماري إستعمال كل الوسائل العلمية المتاحة له ، ويمكن له أيضا أن يستعين بالخبراء إن اقتضى الأمر ففي حالة إكتشافه في الأرض التي محل الدراسة عيوباً تحول دون البناء عليها فيجب عليه إخبار رب العمل بذلك.

فما يقال بالنسبة لعيوب الأرض المراد إقامة البناء عليها ، نفسه يطبق على المباني القديمة ، فمثلا عندما يراد إضافة طابق أو أكثر في هذه الحالة يتعين على المهندس المعماري دراسة أساسات البناء والهياكل الحاملة لها ، للتأكد من مدى قدرتها وصلاباتها على تحمل الطوابق الأخرى⁷⁶.

ثانيا - العيوب المتعلقة بالتصميم

العيب في التصميم في الغالب راجع إلى المهندس المعماري ، ولكن لا يوجد مانع أن يضعه شخص آخر مثل المقاول ويمكن لرب العمل أن يضعه أيضا ، واللوم راجع إلى هذا الأخير ، وفي حالة ما إذا كان التصميم راجع إلى المقاول أو المهندس فوجب عليها الضمان طبقا للمادة 555 ق.م.ج حيث سنتطرق إلى العيوب المتعلقة بأصول الفن المعماري ، ثم العيوب المتعلقة بمخالفة قوانين البناء ولوائحه.

1 - العيوب المتعلقة بأصول الفن المعماري

يكون المهندس المعماري مخالفا لأصول الهندسة المعمارية في حالة وضعه تصميميا مخالفا لقواعد الفن المعماري ، فمثلا أن يخطأ المهندس في تصميم وقياس الأبعاد المختلفة للأبعاد الخرسانية.⁷⁷

⁷⁶- مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص ص.196-197.

⁷⁷- الحسيني عبد اللطيف ، المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية ، الشركة العالمية للكتاب ، لبنان ، د.س.ن ، ص.276.

وقد يخطأ كذلك في تصميم أماكن صرف المياه أو تصريف مياه الأمطار ، وكذلك يعتبر عيباً في وضع التصميم لبناء يجعله عرضة للتيارات العنيفة كالإعصار والرياح دون أن يأخذ الاحتياطات والوقاية الأزمة في ذلك⁷⁸.

2 - العيوب المتعلقة بمخالفة قوانين البناء ولوائحه

في حالة وضع المهندس المعماري تصميمات ، دون مراعاته للقوانين أو اللوائح ، وفي هذا الوضع قدم عملاً لا فائدة منه ، كما لا يستحق أجراً⁷⁹.

وعيوب التصميم إما ترجع إلى قوانين البناء ولوائحه ، فمثلاً أن يوضع التصميم على أساس البناء وعلى رقعة أرض أكبر مما تسمح به هذه النظم ، أو أبعاده تخالف القوانين واللوائح أو يخرج البناء عن خط التنظيم ، أو أن يكون التصميم مرتفعاً أكثر مما يجب قانوناً⁸⁰.

كما تنص المادة 60 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على : " يجب أن تخصص الأرض للاستعمال المطابق لطابعها ، ويجب أن يكون إستعمالها لأغراض تجعل منها غير قابلة للإسترداد محدوداً "⁸¹.

يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو غيرها طبقاً لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات الحماية البيئية.

ثالثاً - العيب في المواد المستعملة

يجب على المهندس المعماري أن ينتقي المواد الصالحة للإستعمال و في نفس الوقت واجب عليه رفض المواد التي قد يتكفل رب العمل أو المقاول بتقديمها متى رأى بها عيباً يسبب في إحداث

⁷⁸- مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص.198.

⁷⁹- نواري أحلام ، " الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري " ، مجلة الحقوق والحريات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، عدد خاص ، 2013 ، ص.331.

⁸⁰- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، مرجع سابق ، ص.119.

⁸¹- قانون رقم 03-10 ، مؤرخ في 19 يوليو 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج.ر.ج.ج ، عدد 43 ، صادر في 20 يوليو سنة 2003 ، معدل و متمم .

تهدم كلي أو جزئي للبناء المراد تشييده ، مما يدفعه حتما إلى الحرص على توريد المواد التي تحقق الغرض المطلوب ، و يجب بذل كل ما بوسعه بعناية الرجل الحريص لكي تنتفي مسؤوليته .

و نفس العناية يجب أن يبذلها إذا كلف بتنفيذ ، و أن يلتزم بالرقابة الكاملة على العمل و كيفية تنفيذه من قبل معاونيه و العمال التابعين له إذ قد يتم إستبدال السلع بغيرها ، و التي تكون من جودة رديئة لا تتناسب مع مقتضيات تشييد البناء ، و ذلك رغبة منه في إقتصاد المال ، مما يؤدي في النهاية إلى إنجاز بناية بمواد ناقصة الجودة و النوعية ، وإذا ثبت ذلك فإن هذا العيب يعد من المسؤولية العشرية⁸².

رابعا - العيب في سوء التنفيذ

يقصد بالتنفيذ تشكيل البناء أو المنشآت الثابتة الأخرى ، ليجعله حقيقة ملموسة في حير الوجود و ذلك عن طريق دمج مجموعة من المواد و تركيب بعضها مع البعض الآخر و صبها في القوالب المخصصة لها بحيث تكون نهاية البناء المطلوب طبقا للتصميم الذي وضع كل ذلك طبقا لقواعد المتبعة عند أهل الفن و تعليمات موضوعية من قبل المهندس المعماري واضع التصميمات⁸³، فتتطلب العمل يتطلب أولا عمل يقوم به المهندس المعماري لوضع التصميم و المقاسات و دفتر الشروط فيجب أن يحدد المواد التي تستعمل لإنجاز البناء ، و الأساليب الواجبة لإتباع للتركيب هذه المواد و غيرها فيجب أن يقوم بالمراقبة و الزيارة الدائمة إلى مكان البناء و في حالة رأيته لعمل معين أثناء عملية التنفيذ عليه أن يوجه ملاحظته للمقاول المشرف لهذا العمل ، و هذا يعد شرط أن لا يكون الخطأ قد وقع من طرف المهندس المعماري ، كأن يكون قد خالف اللوائح و القوانين المعمول بها أو مخالفة القواعد التي تنظم عملية التنفيذ ، أو في حالة ترك المقاول في إتباع الأسلوب الذي يراه مناسبا ، فيكون في هذه الحالة قد وقع منه خطأ ويكون مسؤولا مسؤولية عشرية ، لا يمكن التخلص منها إلا بإثبات السبب الأجنبي .

82- عبد الرزاق حسين يس ، مرجع سابق ، ص.755.

83- زرقاط عيسى ، " نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل الترقية العقارية " ، دفا تر السياسة و القانون ، عدد 15 ، قسم الحقوق ، جامعة ورقلة ، 2016 ، ص.96.

الفرع الثاني

شروط العيب الموجب للمسؤولية العشرية

لا تترتب المسؤولية العشرية على كل العيوب التي تصيب المباني و المنشآت الثابتة ، بل لابد أن تتوفر في هذه العيوب شروط معينة سنقوم بدراستها كأن يكون عيب خطير (أولا) أو عيب خفيا (ثانيا) .

أولا - أن يكون العيب خطير

تنص المادة 554 ق.م.ج : " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى "84.

نستنتج من خلال المادة أن المشرع لم يقتصر على ذكر التهدم الكلي أو الجزئي للبناء ، حيث وجود العيب في البناء المهدد للسلامة ما تم تشييده كله أو بعضه ، قد يكون سبب من أسباب تحريك المسؤولية الخاصة ، كحدوث تصدع في الجدران أو ثبوت خطأ في كيفية تركيب أنابيب المياه الصالحة للشرب ، يستثنى ذلك العيب التافه كالذي يتعلق بدهان الأبواب و النوافذ و أعمال الزينة فتخضع للقواعد العامة.

ثانيا - أن يكون العيب خفيا

يشترط أن يكون العيب خفيا على رب العمل وقت تسليم العمل ، حتى يمكن إعمال الضمان العشري المنصوص في المادة 554 ق.م.ج ، فهذه المادة لم تنص على شرط الخفاء في العيب وإنما يعتبر هذا الأخير شرطا أجمع عليه الفقه و القضاء ، فحسب المادة سالفه الذكر يتعين علينا دراسة الوقت الذي يعتد فيه بالعيب الخفي و كذلك معيار العيب الخفي في البناء ، ثم من يقع عبء إثباته.

84- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق.

إن الوقت الذي يجب أن يكون العيب فيه خفياً هو الوقت الذي يتم فيه التسلم النهائي أين يكون قد تم إنجاز العمل ، ووضع تحت تصرف رب العمل ليتسلمه بعد أن يقوم بفحصه.

الضمان لا يكون إلا إذا كان العيب موجوداً قبل التسلم ، أما العيب الطارئ بعد التسلم فلا يوجب الضمان و يتحملة رب العمل أما قواعد الضمان الخاص (المسؤولية العشرية) ، فإنها تسري سواء كان العيب موجوداً قبل التسلم أو خلال فترة الضمان ، لكن لم يكن لرب العمل إكتشافه طبقاً للفحص الذي أجراه ، ففي هذه الحالة يكون توفّر شرط خفاء العيب الذي لحق بالبناء .

بعض الفقهاء أنه يجب الإعتماد بالمعيار الموضوعي لتقدير خفاء العيب الموجب للمسؤولية العشرية و الذي يعتمد على قدرة الرجل العادي في إكتشاف العيب الذي ما كان لرب العمل أن يجهله وقت تسلم العمل ، في حين ذهب البعض الآخر من الفقه إلى الإعتماد بالمعيار الشخصي أو الذاتي الذي يعتد بقدرة رب العمل شخصياً في إكتشاف العيب و علمه به وقت تسليم العمل⁸⁵.

و مسألة خفاء العيب من ظهوره ، هي مسألة واقع ترجع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع حسب وقائع كل قضية ، أين إعتمدت بعض الأحكام معيار موضوعي معتبرة أن العيب يكون خفياً حينما لا يكون بإمكان رب العمل أن يكتفه مما يترتب على ذلك سقوط الضمان العشري عن العيب الذي كان بإمكان رب العمل أن يكشفه ، في حين لجأت بعض الأحكام بالأخذ بالمعيار الذاتي ، الذي يعتد بقدرة رب العمل ذاته على إكتشاف العيب ، و إن كان الغالب يعتمد على المعيار الموضوعي الذي يقوم على قياس قدرة رب العمل المعتاد في إكتشاف العيب.

يقع عبء إثبات الخطأ طبقاً للقاعدة العامة ، على المدعي إذ أن البينة على من ادعى ، وعليه يقع على المدعي عبء إثبات العيب الخفي (رب العمل) ، بحيث قد يقع عليه إثبات خفاء العيب ذاته وقد يقع عليه عبء إثبات خفاء آثار العيب ، وذلك في حالة ما إذا كان العيب ظاهراً أثناء التسلم لكن مدى ما يترتب عليه من أثار ومدى خطورة هذه الآثار لا يكون ظاهراً في ذلك الوقت ، وبالتالي

⁸⁵- مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص.194.

لا يستطيع رب العمل أن يقدر موقفه منه بوضوح إلا بعد إستعمال العقار المشيد ، أو بعد فحص عميق من طرف خبير مختص⁸⁶.

⁸⁶- مدوري زايدى ، مرجع سابق ، ص.195.

الفصل الثاني طبيعة مسؤولية

المتدخلين في مجال البناء

الفصل الثاني

طبيعة مسؤولية المتدخلين في مجال البناء

يترتب على عدم تنفيذ عقد المقاولة أو التأخر في التنفيذ قيام المسؤولية العقدية إذ توفرت شروطها فالإخلال بالعقد يتوفر في كل حالة، وإلى جانب المسؤولية العقدية قد تتوافر في حق المقاول أو مالك البناء أو المهندس المسؤولية التقصيرية المترتبة على فعل الضار حال توافر شروطها وهذا ما نصت عليه المادة 140 / 02 ق.م.ج : "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر لو كان انهزاما جزئيا ، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناية أو عيب فيه ، ويجوز لمن كان مهتدا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه"⁸⁷. المقاول و المهندس المعماري في حالة تقصيرهما يؤدي بالإضرار برب العمل إلى حد ما ، بل أن تلك الأضرار قد تتعداه إلى غيره من الأفراد الذين لهم صلة بعملية البناء وقد تمتد أثرها إلى أشخاص أجنبيا تماما عن عملية البناء كالجيران و المارة و هذه الأضرار تستوجب تعويض المتضرر عما أصابه من ضرر نتيجة إخلالهما مما ينتج عليهما من إلتزامات .

إن المشرع الجزائري على غرار المشرعين الآخرين في باقي دول العالم لم يكتف بإخضاع كل من المقاول أو المهندس المعماري للأحكام العامة بل فرض على عاتقهما نوع خاص من المسؤولية أو الضمان يسمى بالضمان العشري ، حيث تثور مسؤوليتهما بالتضامن في مواجهة رب العمل ، خلال عشر سنوات تبدأ من يوم التسليم ، عن كل ما يحدث من تدهم أو عيوب من شأنهما تهدد متانة البناء و سلامته و هذا طبقا لنص المادة 554 ق.م.ج .

⁸⁷--أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

على هذا الأساس سندرس هذا الفصل إلى نطاق الأشخاص المسؤولين مسؤولية عقدية في مجال البناء (مبحث أول) نطاق الأشخاص المسؤولين مسؤولية تقصيرية وتضامنية في مجال البناء (مبحث ثان).

المبحث الأول

نطاق الأشخاص المسؤولين مسؤولية عقدية في مجال البناء

لا تقوم المسؤولية العقدية بمجرد عدم تنفيذ العقد بل يجب أن يكون عدم تنفيذ العقد راجعاً إلى فعل المقاول أو المهندس والمقاول أو حتى المتدخلين الآخرين كالمراقبين الفنيين والمراقبين المعماريين ، كما يمكن إرجاعه إلى رب العمل في حالة ما إذا كان الإخلال راجع إلى سبب أجنبي عندها تنتفي المسؤولية العقدية ، من خلال هذا البحث سنحاول تبيان أركان المسؤولية العقدية للمتدخلين في البناء (مطلب أول) ثم نطاق المسؤولية العقدية (مطلب ثان).

المطلب الأول

أركان المسؤولية العقدية للمتدخلين في البناء

المسؤولية العقدية للمتدخلين في البناء تتمثل في الخطأ فهو وحده لا يكفي لقيام المسؤولية العقدية بل يجب أن يتبعه الضرر كما يجب أن تكون هناك علاقة سببية بين فعل المقاول والضرر الذي أصاب رب العمل ، وعلى هذا الأساس سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع ، نحلل أحكام الخطأ العقدي (فرع أول) ثم الضرر (فرع ثاني) و نفي العلاقة السببية (فرع ثالث).

الفرع الأول

الخطأ العقدي للمتدخلين في البناء

يتعين على المتدخلين في البناء تنفيذ الإلتزامات الملقاة على عاتقهم بموجب العقد الذي يربطهم برب العمل ، فإذا ما خالفوها اعتبروا مرتكبين للخطأ وهذا ما يمسى بالخطأ العقدي ، ويستوي في ذلك أن

تكون المخالفة أو الإخلال بالالتزامات العقدية عن قصد أو إهمال أو دونهما ، كما يستوي أن يكون عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً ، بل ويكفي أن يكون التنفيذ مؤخراً أو معيناً⁸⁸.

على هذا الأساس سنتطرق إلى خطأ العقدي للمهندس المعماري (أولاً) الخطأ العقدي للمقاول (ثانياً) الخطأ العقدي للمرقي العقاري (ثالثاً) و خطأ رب العمل (رابعاً).

أولاً - الخطأ العقدي للمهندس المعماري

إذا أخل المهندس المعماري بالالتزامات المفروضة عليه ، بموجب العقد الذي يربطه رب العمل ، هنا يتحقق الخطأ العقدي له بموجب القواعد القانونية المكملة للعقد ، وذلك طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني ، كما أنه مكلف بمهمة وضع التصميم لأعمال البناء الملزم القيام بها ، ومهمة الرقابة و الإدارة على تنفيذ الأعمال وفقاً لنص المادة 555 من ق.م.ج⁸⁹.

1- خطأ المهندس المعماري في وضع التصميم

يلتزم المهندس المعماري لتشييد البناء بوضع التصميم المتمثلة في الخرائط و الرسومات التي تبين حجم وموقع المشروع إلا أن هناك أخطاء تقع أثناء التصميم والتي تدخل في إطار الخطأ العقدي والذي ينقسم إلى خطأ ذو طبيعة فنية ومهنية ، فالخطأ الفني هو الإخلال بالقواعد الفنية التي تحدد الأصول التي ينبغي مراعاتها عند مباشرة العمل من أجل الفن أو المهنة كما أن الخطأ الفني يقابله الخطأ المادي⁹⁰.

2 - خطأ في الإشراف على تنفيذ الأعمال

حين إنهاء المهندس المعماري من دراسته للمشروع و إعداد تصميمه يكون ملزماً بتنفيذ تلك الدراسة ومراقبة تنفيذها و الإشراف عليها ، فمهمته الرقابة على التنفيذ لا تقتصر على التأكد من القياسات

88- بلمختار سعاد ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2009 ، ص.54.

89-أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

90- مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص.60 .

الصحيحة في البناء ، بل و جل التأكد أن الأعمال تسير وفقا للتصاميم والمواصفات الموضوعة أو التنفيذ وفقا لوسائل محددة ، حيث أن المهندس لو قام بالإشراف بإمكانه أن يكيف العيب، كما له صور تتمثل في الترخيص بمباشرة أشغال البناء بدون توافر الشروط القانونية .

وفي حالة ترخيص بمباشرة إنجاز أشغال البناء دون توافر شروط القانونية يتم مساءلته جنائيا عن الأفعال التي قام بها ، المتمثلة في الترخيص بإنشاء بناية بدون توفر رخصة البناء ، فهنا تقوم المسؤولية المدنية والجزائية ضد المهندس كونه رفض في الشروع بالبناء دون مراعاة الشروط القانونية وفقا لنص المادة 76 من القانون 90-29 الذي ينص على : " يمنع المشرع في إستغلال البناء بدون رخصة"⁹¹، كما أكدت المادة 06 من قانون 08-15 أنه : " يمنع تشييد بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجال المحددة قانونا "⁹².

نجد كذلك تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصته للبناء ، و كذلك نجد عدم مراعات التصميمات ومطابقة مواد البناء المستعملة للمواصفات الفنية ، حيث نجد أن المهندس يقتضي على عدة مهام أهمها مراجعة التصميمات ، والتأكد من مطابقة مواد البناء للمواصفات التقنية و القياسات القانونية.

ثانيا - الخطأ العقدي للمقاول

يعد الخطأ العقدي عنصر في المسؤولية العقدية لمقاول البناء ، وذلك في حالة الإخلال بإحدى الإلتزامات التي فرضها عقد المقاولة فبالرغم من إستقلال المقاول عن المهندس المعماري من الناحية القانونية إلاّ أنهما مرتبطان برب العمل وذلك بعلاقة عقدية منفصلة إلا أن مسؤولية كل منهما لا تختلف عن مسؤولية الأخرى لارتباطهما من الناحية العملية ، فهما يتعاونان في أداء إخلال المقاول بالاللتزامات يشكل ذلك خطأ عليه .

⁹¹ -قانون رقم 90-29 ، مؤرخ في 10 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج.ر.ج.ج ، عدد52 ، صادر بتاريخ 1990.

⁹² -قانون رقم 08-15 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، ج.ر.ج.ج ، عدد 44 ، صادر بتاريخ 2008.

1 - مخالفة مبدأ حسن النية في التنفيذ

يلزم القانون المتعاقدين أن يقوموا بتنفيذ العقد بحسن النية ، طبقاً للمادة 107 ق.م.ج : " يجب تنفيذ العقد لما إشتهل عليه و بحسن النية ، نستنتج من خلال المادة أنه يجب على طرفي العقد الإلتزام بالتعاون في تنفيذه ، و في حالة مخالفة هذا المبدأ يعد خطأ مولد للمسؤولية العقدية لمقاول البناء ،مبدأ حسن النية يلزم بالأصول الفنية في العقد على أساس أنه أدى بفن البناء و العمران ، إذا كانت هناك مخالفه لهذه المقتضيات يشكل خطأ عقدي من المقاول.

يتعين على المقاول مساعدة رب العمل بأن يبين له التكاليف المتوقعة للأعمال و التحقق من حالة التربة ومدى صلاحية إقامة البناء عليها ، و أن يخطر بعيوبها .

عدم الإلتزام بأصول الفنية في تنفيذ العقد ، حيث وجب مراعاة الأصول الفنية لمهنته .

من أهم الحالات التي يظهر فيها خطأ المقاول الناتج عن مخالفة القواعد و الأصول الفنية نذكر عدم التنفيذ بالرسومات المهنية و المقاييس التقنية المعقدة مسبقا ، و مخالفة التقنية للتنفيذ المادي للعمل ، و عدم مراعاة الأصول الفنية في إستخدام مادة العمل المقدمة من طرف رب العمل⁹³.

2 - مخالفة شروط العقد

يعتبر المقاول مخطئاً في حالة مخالفته لشروط عقد المقاولة ، مما يولد مسؤوليته العقدية تجاه رب العمل ومن بين مظاهر الخطأ نجد التأخر في إنجاز العمل ، فقيام المقاول بالالتزام يحقق نتيجة ، و في عدم إتمام المقاول أعمال البناء في أجلها يشكل خطأ من طرفه ، و عبئ الإثبات يقع على عاتق رب العمل

أما في حالة كان أجل إنجاز البناء غير محدد ، فإنه طبقاً لمبدأ حسن النية في تنفيذ العقود ، فإن المقاول ملزم بإتمام الأعمال في أجل معقول ، إذا أساء المقاول في إختيار المادة فإنه يعتبر خطأ عقدياً ، في مواجهة رب العمل ، و يتحقق سوء إختيار المادة ، إذا قام المقاول بتوريد مادة لا تطابق

⁹³- مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص ص . 108-111.

المواد الفنية كأن يستعمل رمال الوديان بدلا من رمال الصحراء أو رمال البحر لتحقيق ربح أوفر هنا يتحمل المسؤولية وحده و يتحمل الخسارة ، و كذا يكون مسؤولا عن تعويض رب العمل عما أصابه من ضرر .

أما إذا كانت المادة مقدمة من طرف رب العمل و أتلفت أو ضاعت بخطأ من المقاول ، ووجب هذا الأخير تعويض قيمة المادة ولا يمكن له الرجوع عليه بأجر العمل ، أما إذا لم يتم المقاول بتسليم العمل كاملا في الزمان و المكان الواجب تسليمه فيه ، فإنه يكون قد أخل بالتزامه بالتسليم ، ووفقا للقواعد العامة رب العمل يطلب التنفيذ العيني ، أو طلب الفسخ مع التعويض⁹⁴ .

3- مسؤولية المقاول عن أخطاء المقاولين من الباطن

تنص المادة 564 ق.م.ج : " يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم يمنع ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الإعتماد على كفاءته الشخصية .

ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل"⁹⁵ .

يتضح لنا من خلال هذه المادة أنه يجوز للمقاول أن يبرم عقد مقابلة فرعية مع مقاول آخر يدعى بالمقاول الفرعي ، أو المقاول من الباطن و ذلك يشترط عدم وجود شرط في العقد يمنعه من ذلك ، أو أن طبيعة العمل تقتضي الإعتماد على الكفاءة الشخصية للمقاول الأصلي .

فيما يتعلق بالمسؤولية تجاه رب العمل ، فالمقاول الأصلي هو المسؤول عن أخطاء المقاول الفرعي تجاه رب العمل .

94 - مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص ص. 113-114 .

95 - أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق .

للمقاول الأصلي مسؤولية عن أخطاء المقاول الفرعي تجاه رب العمل ، تطبيقا لنص المادة 564 ق.م.ج التي تقضي بما يلي: " ... و لكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل " .

معنى ذلك أن إلتزامات المقاول الفرعي نحو المقاول الأصلي ، يسأل عنها هذا الأخير في مواجهة رب العمل ، ولا يكون المقاول من الباطن مسؤولا مباشرة نحو رب العمل ، بل يبقى مسؤولا نحو المقاول الأصلي ، ثم يكون المقاول الأصلي هو المسؤول نحو رب العمل⁹⁶.

ثالثا : خطأ العقدي للمرقي العقاري

قد يكون المرقي العقاري رب العمل (صاحب المشروع) في عقد المقاولة المبرم بينه وبين المقاول وقد يكون المرقي العقاري هو نفسه المقاول ، وقد يتخذ المرقي العقاري صفة البائع ، فالإخلال العقدي يقاس بالنظر إلى العقد والإلتزامات المفروضة على المدين بموجب القانون أو الإجتهد القضائي في هذا العقد أو ذلك ،⁹⁷ وعليه لا يجوز للمرقي العقاري بإعتباره مهنيا أن يصنع بجعله للعيوب الخفية التي تلحق بالنيابة إذ أنه ملزم بأن يعلم بهذه العيوب ، و تترتب مسؤوليته على أساس ثبوت سوء النية ، و يأتي بعد الغش و التدليس الخطأ .

وبالتالي فالخطأ الجسيم يتحقق عندما يتم الإلتزام غير المنفذ بطابع أساسي أو عندما يعبر عن عدم كفاءة المدين في تنفيذ إلتزامه⁹⁸.

رابعا - الخطأ العقدي لرب العمل

يجبر القانون المدني المتعاقد على تنفيذ إلتزامه التعاقدية ، وفي حالة عدم قيام رب العمل بتنفيذ إلتزامه التعاقدية لتمكين المقاول من إنجاز العمل المتفق عليه تقوم مسؤوليته .

⁹⁶- مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص ص . 114-116 .

⁹⁷- نوي عقيلة ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع القانوني الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق بودواو ، جامعة أمحمد بوقرة ، بومرداس ، 2018 ، ص.236.

⁹⁸- المرجع نفسه ، ص.246.

يتحقق الخطأ العقدي لرب العمل إما عن طريق الانحراف الإيجابي عند عدم تنفيذه الإلتزام أو بعدم تقديم وسائل أو مواد لتنفيذ العمل ، أو في التأخر في تقديمها وإما عن طريق الإنحراف السلبي بحيث يقوم بتقديم أوامر خاطئة للمهندس المعماري أو المقاول أو بقيامه بأعمال تعرقل أو تأخر تنفيذ العمل المراد إنجازه.

حتى تقوم مسؤولية رب العمل يجب أن يثبت المقاول أو المهندس المعماري عدم تحقق النتيجة التي كانت مستهدفة ، أي عدم تنفيذ إلتزامه هذا إذا كان رب العمل متخصصا في الميدان الذي تدخل فيه.⁹⁹

الفرع الثاني

الضرر

لا يمكن الإخلال بالإلتزام التعاقدي وحده لقيام المسؤولية العقدية ، وذلك أن مجرد عدم تنفيذ الإلتزام أو تنفيذه معيبا لا يؤدي إلى إحداث الضرر أصلا ، وذلك أن إنتفاء الضرر يؤدي لا محالة إلى إنتفاء المصلحة فلا دعوى بدون مصلحة¹⁰⁰ ، وعلى من يدعي وقوع الضرر إثباته بكل الطرق الإثبات فيما فيه البينة والقرائن ، والضرر عموما هو الأذى الذي يصيب الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة ، فهو نتيجة الإخلال بمصلحة مشروعة أدبية أو مادية¹⁰¹ . يقع عبئ إثبات الضرر على عاتق المشتري المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب إلى المرقى العقاري قد تسبب فيه ، فإذا أثبت المدين الخطأ ولم يثبت الضرر ، لا يكون أمام مسؤولية عقدية¹⁰² .

على هذا الأساس سنقسم هذا الفرع إلى شروط الضرر العقدي للمتدخلين في البناء (أولا) ثم

99- أحمد دادة حسينة ، مرجع سابق ، ص. 42.

100- بلحاج العربي ، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999 ، ص. 141 .

101- المرجع نفسه ، ص. 143 .

102 - أومحمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11 ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2015 ، ص.156.

نطاق الضرر القابل للتعويض (ثانياً).

أولاً - الضرر العقدي للمتدخلين في البناء

1 - ضرر المقاول و المهندس المعماري

الهدف من إقامة المسؤولية العقدية على عاتق المقاول أو المهندس المعماري الذي لم ينفذ تعهده أو تأخر في تنفيذه أو أساء التنفيذ هو تعويض رب العمل عن الضرر الذي لحق به جراء تخلف المقاول أو المهندس عن أداء إلتزامه ، فالضرر يعد الركن الأساسي الذي تقوم عليه المسؤولية العقدية ، فإذا لم يتوفر إنتفت هذه المسؤولية ، كما أن وقوع الخطأ وحده لا يكفي لقيام المسؤولية ، بل يجب أن يترتب على هذا الخطأ ضرر يعيب رب العمل ، ويشترط أن يكون الضرر الذي حصل لرب العمل محققاً و مباشراً و متوقعا حسب نص المادة 182 ق.م.ج : " يشتمل التعويض عن الضرر المعنوي كل مساس أو الشرف أو السمعة"¹⁰³.

إضافة لذلك يجب أن ينتج هذا الضرر عن عيب تتحقق فيه شروط الضمان الخاص المصوص عليه في المادة 554 ق.م.ج ، لأن اللجوء إلى المسؤولية العقدية لا ينبغي أن يستخدم كوسيلة للتهرب من المدة القصيرة التي حددها المشرع بالنسبة للعيوب الأخرى التي تخضع للضمان العشري

104 .

2- ضرر المرقى العقاري

لا يكفي الإخلال بالإلتزام التعاقدى وحده لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري ، فلا بد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري ، لأن إنتفاء الضرر يؤدي إلى إنتفاء المسؤولية العقدية ، و عبء إثبات الضرر يقع على عاتق المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب إلى المرقى العقاري قد تسبب فيه هذا الأخير و على من يدعي وقوع الضرر إثباته بكافة

¹⁰³- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق .

¹⁰⁴ - بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص ص.56-57.

طرق الإثبات بما فيها البينة و القرائن ، و يتعين وقوع الضرر جراء الإخلال فلا يكفي مساءلته عقدياً بمجرد إخلاله بالإلتزام التعاقدى ، و إخلاله يؤدي إلى أضرار مالية تصيب المضرور والمرقي العقاري ملزم بالتعويض¹⁰⁵.

ثانياً - نطاق الضرر القابل للتعويض

يقصد بنطاق الضرر في المسؤولية العقدية ، دراسة حدود الضرر من حيث التعويض عنه ، و من جهة أخرى دراسة الأشخاص الذين لهم الحق في رفع دعوى التعويض عن الضرر العقدي.

1 - نطاق الضرر العقدي من حيث التعويض

الضرر المتوقع أثناء إبرام العقد هو الضرر القابل للتعويض كقاعدة عامة ، وفي حالة ما إذا ما ارتكب المدين غشاً أو خطأ جسيماً كحالة إستثنائية ، في هذه الحالة يكون ملزماً بتعويض الضرر المتوقع و الغير المتوقع وهذا ما نصت عليه المادة 182 الفقرة 2 على ما يلي : " غير أنه إذا كان الإلتزام مصدره العقد ، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد "¹⁰⁶.

يعدّ التعويض عن الضرر ضمن المسؤولية العقدية حيث يشمل الضرر المتوقع دون الضرر الغير المتوقع مقارنة مع المسؤولية التقصيرية التي يمتد التعويض فيها ليشمل الضرر المتوقع و الضرر غير المتوقع ، فالضرر المتوقع هو ذلك الضرر الذي يمكن أن يتوقعه المتعاقدان وقت إبرام العقد حيث يكون المدين قد إنصرفت إرادته بأن لا يلتزم إلا بما كان يتوقعه من ضرر عند التعاقد ، وذلك في المسؤولية العقدية ، أما الضرر الغير المتوقع فنصت عليه المادة 182 من ق.م.ج علي ما يلي : " ... فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً ."

105- إقولي أولد رابح صافية ، " المسؤولية المدنية للمرقي العقاري" ، مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون و العقار ، جامعة البليدة 2 ، د.س.ن ، ص.276.

106- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق .

كما تنص أيضا المادة 178 من ق.م.ج : " ... وكذلك يجوز الإتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ إلتزامه التعاقدى إلا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم"¹⁰⁷.

وكذلك المادة 172 من ق.م.ج ، تنص على أنه : "... غير أنه يجوز للمدين أن يشترط إعفائه في المسؤولية الناجمة من الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ إلتزامه"¹⁰⁸.

2- نطاق الضرر العقدي من حيث أصحاب الحق في التعويض

يقصد بأصحاب الحق في التعويض الأشخاص الذين لهم صفة في رفع دعوى التعويض ضد المسؤول فالمتعاقد هو رب العمل كونه طرف في عقد المقاولة ففي حالة ما إذا توفي هنا ينتقل الحق في التعويض إلى ورثته بإعتبارهم الخلف العام ، وإذا كان التصرف متعلق بعقار فالحق في التعويض ينتقل إلي الخلف الخاص .

نجد أن رب العمل نصت عليه المادة 108 من ق.م.ج : " ينصرف العقد إلى المتعاقدين ...".

أما الخلف العام نصت عليه المادة 108 من ق.م.ج : " ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام ...".

أما الخلف الخاص نصت عليه المادة 109 من ق.م.ج على أنه : " إذا انشأ العقد إلتزامات ، و حقوق شخصية تتصل بشيء لتنتقل بعد ذلك إلى خلف خاص ، فإن هذه الإلتزامات و الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء ، إذا كانت من مستلزماته ، و كان الخلف يعلم بها وقت إنتقال الشيء إليه"¹⁰⁹.

¹⁰⁷-أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل

ومتمم ، مرجع سابق .

¹⁰⁸- المرجع نفسه.

¹⁰⁹- المرجع نفسه.

الفرع الثالث

العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر

يراد بالعلاقة السببية تواجد علاقة مباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه المهندس المعماري أو مقاول البناء و الضرر الذي لحق برب العمل ، أو هي أن يكون خطأ المهندس المعماري أو المقاول هو السبب الذي أدى إلى وقوع الضرر ، وإن تحديد قيام علاقة سببية من عدمه يعد مسألة دقيقة لا سيما وأن الغالب أن الضرر قد يقع نتيجة لعدة أسباب مختلفة ، الأمر الذي يستوجب تحديد أي الأسباب أدى إلى حدوث الضرر .

على هذا الأساس سنتطرق إلى وجود العلاقة السببية (أولا) إثبات العلاقة السببية (ثانيا) نفي العلاقة السببية (ثالثا) .

أولا - وجود العلاقة السببية

يقصد بالعلاقة السببية إذن الصلة المباشرة بين فعل المسؤول و كثيرا ما يكون الضرر ناجما عن عدة أسباب ، فهذا الركن لقي جدلا واسعا في تحديد السبب الذي أدى إلى حدوث الضرر ، وهناك نظريتان مهمتان في هذا السياق ، وهي نظرية السبب المنتج ونظرية تعادل الأسباب ، والمشرع الجزائري طبقا لنص المادتين 124 و 125 من القانون المدني نستنتج أنه أخذ بنظرية السبب المنتج.

نادى بنظرية السبب المنتج الفقيه الألماني " فون كريبو " ، و مفادها لا يؤخذ بعين الاعتبار إلا السبب الفعال الذي لعب دورا أساسيا في إحداث الضرر ، أي السبب الذي يجلب حدوث الضرر محتملا طبقا لسير الأمور سيرا عاديا .

أما نظرية تعدد الأسباب نادى بها الفقيه الألماني " فون بوري " ، و مفادها أن كل فعل ساهم في إحداث ضرر ، أي كل سبب مهما كان بعيدا لابد أن يؤخذ في الإعتبار ، بحيث لولا وجوده ما تما حدوث ضرر بالتالي يعتبر سببا متكافئا مع غيره من الأسباب¹¹⁰.

ثانيا - إثبات العلاقة السببية

إتناول المشرع الجزائري العلاقة السببية في المادة 124 ق.م.ج : " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " .

تنص أيضا المادة 125 ق.م.ج : " لا يسأل المتسبب في الضرر الذي يحدثه بفعله أو امتناعه أو بإهمال منه أو عدم حيطته إلا إذا كان مميزا "¹¹¹.

نستنتج من خلال المواد السالفة الذكر، أن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر تعتبر نفسها في المسؤولية العقدية ، ولكن تطبيق هذه النصوص في مجال الترقية البناء صعب جدا نظرا لتعدد الأطراف المتدخلين في عملية البناء وتشابك مراحلها الذي يؤدي إلي تعدد الأخطاء مما يؤدي إلي صعوبة إثبات العلاقة السببية كحالة تأخر آجال التسليم للمشروع العقاري في العلاقة بين المرفي العقاري والمقاول وغيرهما من المتدخلين بما يؤدي إلي تحمل المرفي العقاري لغرامات التأخير عن التسليم في علاقته مع التنفيذ ، ومن الصعب تحديد السبب المباشر في وقوع الضرر ، لأن السبب قد يكون خطأ منتج للضرر وقد يكون منتجا لضرر بصفة غير مباشرة كإحالة إعداد تصميمات معينا من طرف المهندس المعماري لم يتمكن المقاول من كشفه رغم ما بذله من عناية في ذلك وبعد التنفيذ ظهر عيب في البناية مما يؤدي إلي هدم الجزء المبني وهو ما أدى إلي تأخر في التسليم وتحمل المرفي العقاري غرامات التأخر في صالح المقتني ، وتكون في هذه الحالة المهندس المعماري هو المسبب في الإخلال بالالتزام بإعداد تصميم غير مطابق لقواعد المهنية والفنية والإخلال بعدم

¹¹⁰- مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص. 141.

¹¹¹- أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق .

الإشراف على التنفيذ ، فالخطأ المباشر المسبب في الضرر هو خطأ المهندس التنفيذي الذي يلزم بمراجعة التصاميم قبل وضعها¹¹².

ثالثاً- نفي العلاقة السببية

لا يمكن نفي العلاقة السببية في المسؤولية العقدية إلا بإثبات السبب الأجنبي ، وهذا ما نصت عليه المادة 176 من ق.م.ج : " إذا إستحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ إلتزامه ، ما لم يثبت ان إستحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا بد له فيه ، و يكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ إلتزامه ¹¹³".

ونصت عليه المادة 127 من ق.م.ج التي جاء فيها : " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا بد له فيه كحادث مفاجئ ، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ، ما لم يوجد نص قانوني أو إتفاق يخالف ذلك ¹¹⁴".

نستنتج من خلال المواد السالفة الذكر، أن نفي العلاقة السببية يكون بإثبات السبب الأجنبي فهو ذلك الفعل الخارج عن إرادة المدين بحيث لا يمكن أن ينسب إليه خطأ وأن يكون هذا الفعل غير متوقع حدوثه من جانب الفاعل ، وأن لا يكون في وسع المدين منع حدوثه ، وليست له قدرة على دفعه ولم يسهم من قريب أو بعيد في إحداث الضرر ، وقد يأخذ عدة صور هي :القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ ، خطأ المضرور ، خطأ الغير .

¹¹²-مدوري زايدي ، مرجع سابق ، ص.145.

¹¹³-أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق .

¹¹⁴- المرجع نفسه.

المطلب الثاني

نطاق المسؤولية العقدية

كي تقوم المسؤولية العقدية لابد من توفر شروط ، فإذا إستحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ إلتزامه ما لم يثبت أن إستحالة التنفيذ نشأت عن سبب لبد له فيه ، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ إلتزامه وفقا لنص المادة 176 من ق.م.ج.

على هذا الأساس نتطرق إلى نطاق المسؤولية العقدية قبل التسليم النهائي للبناء (فرع أول) نطاق المسؤولية العقدية بعد التسلم النهائي للبناء (فرع ثاني).

الفرع الأول

نطاق المسؤولية العقدية قبل التسليم النهائي للبناء

المسؤولية العقدية هي جزاء عدم تنفيذ المدين لإلتزام تعاقدية سواء كان عدم التنفيذ جزئي أو كلي أو تأخر في التنفيذ أو كان التنفيذ معيب .

يتحمل مشيد البناء المسؤولية العقدية قبل التسليم النهائي للأعمال سواء أتم العمل بنفسه أو بواسطة أجراء له ، كأن يتم المقاول بواسطة مقاول ثانوي يختاره .

ومن خلال هذا الفرع سنتطرق المسؤولية العقدية عن الخطأ الشخصي (أولا) ثم المسؤولية عن أخطاء العمال و الفنيين و المقاولين من الباطن (ثانيا)

أولاً - المسؤولية العقدية عن الخطأ الشخصي

تتحقق هذه المسؤولية إذا خالف المعماري الشروط المتفق عليها في العقد أو إنحرف عن أصول الفن أو أساء استخدام المادة التي قدمها من عنده ليستخدمها في العمل ، أو لم يحافظ على المادة التي قدمها له رب العمل ، ولم يبذل عناية الشخص العادي في ذلك، أو حين ثبوت عدم كفايته أو قصوره الفني ، هنا تتحقق مسؤولية المهندس المعماري .

وإخلال بتنفيذ الإلتزام العقدي يقدر عادة عند تسلم العمل حيث يقوم رب العمل بفحص البناء ومعاينته للتأكد من أنه موافق لشروط العقد ومطابق مع قواعد الفن و أصول الصناعة ، ففي حالة ما إستطاع أن يكشف عن بعض العيوب هنا يبدي تحفيظاً بشأنها حتى يعلم بها المقاول وأن يطالبه بإصلاحها في أجل معين ، فإذا لم يقم رب العمل بذلك بعدما بينت له العيوب ، هنا سيسقط حقه في مطالبة المقاول بمسؤوليته عن الأضرار التي قد تنجم عنها.

يقوم المقاول بإصلاح العيوب الظاهرة التي كانت محلاً لتحفظات رب العمل ، وذلك كجزء على إخلاله بالإلتزامه بالتسليم المطابق للمواصفات ، وإذا إمتنع المقاول عن ذلك بعدما طلب منه رب العمل ، ويطلب ترخيص من القضاء وذلك بعد إعداره¹¹⁵.

في حين ما إذا إتضح لرب العمل أن المقاول لم يقم بتدعيم الأساس أو تعميقه أو خالف السمك المتفق عليه للجدار مثلاً، هنا جاز له أن يطلب إما فسخ العقد أو أن يعهد به إلى مقاول آخر على نفقة المقاول الأول ، فعلى رب العمل أن ينذر المقاول بإصلاح العيوب وأن يعدله من طريقته في التنفيذ كي يصبح عمله سليماً متفقاً مع شروط العقد وفي أجل معقول ولا يمكن له أن يبادر إلى الفسخ مادام في حالة إمكان إصلاح العيب¹¹⁶.

¹¹⁵- بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص. 58.

¹¹⁶- المرجع نفسه ، ص. 59.

ثانيا - المسؤولية عن أخطاء العمال و الفنيين و المقاولين من الباطن

بالرجوع للمادة 178 من ق.م.ج ، فإن المشرع قد أجاز للمدين أن يشترط إعفاء من المسؤولية الناجمة عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ إلتزامه ، كما إعترف المشرع الجزائري ولو بطريقة غير مباشرة بوجود مسؤولية تعاقدية عن فعل الغير ، لذا فالمقاول يبقى مسؤولا تعاقديا سواء إذا أتم العمل بنفسه أو بواسطة أشخاص آخرين يستخدمهم بمقتضى عقد عمل.

كما نصت المادة 564 / 02 من ق.م.ج على : "ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي وكذا يكون مشيد البناء مسؤولا قبل رب العمل إذا أتم العمل بواسطة مقاول ثانوي إختاره المقاول الأصلي"¹¹⁷، ففي حالة ما إذا لجأ المقاول إلى حرفيين مختصين في الكهرباء بمقتضى عقد مقاوله ، فإنه يكون مسؤولا عن حسن تنفيذ المقاول الفرعي لإلتزامه ، وهذه المسؤولية هي مسؤولية عقدية تنشأ عن عقد المقاول الأصلي ، وتقوم على إفتراض أن كل الأعمال و الأخطاء التي تصدر من المقاول الفرعي ، تعتبر بالنسبة لصاحب العمل المشروع أعمالا و أخطاء صدرت من المقاول الأصلي ، ونفس الشيء بالنسبة للمهندس المعماري ، حيث يتحمل كل المسؤولية حتى تلك الخاصة بالأعمال التقنية التي يقوم بها المهندس المدني ، وهنا المهندس المدني يكون تحت مسؤولية المهندس المعماري¹¹⁸.

الفرع الثاني

نطاق المسؤولية العقدية بعد التسليم النهائي للعمل

يلتزم مشيدي البناء بإنجاز العمل محل التعاقد و هو الإلتزام الأصلي الذي يرتبه عقد المقاوله ، فهم ملزمون بإتمام العمل وإنهائه وأن يكون العمل مطابقا لما هو متفق عليه في العقد المبرم بينهم و

¹¹⁷-أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، الموافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق .

¹¹⁸-بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص.62 .

رب العمل ومشيدي البناء ، في حالة مطابقة العمل المنجز لما هو متفق عليه في العقد يتم تسليمه لرب العمل و لتسليم عدة صور .

يعتبر التسليم شرط جوهري لقيام المسؤولية الخاصة المنصوص عليها في المادة 554ق.م.ج

ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى الإتجاه المؤيد لخضوع المهندس المعماري و المقاول للمسؤولية العقدية (أولا)الاتجاه الرفض لخضوع المهندس المعماري والمقاول للمسؤولية العقدية (ثانيا).

أولا - الإتجاه المؤيد لخضوع المهندس المعماري و المقاول للمسؤولية العقدية

لقد ذهب إتجاه من الفقهاء إلى الإعتراف بخضوع المقاولين و المهندسين للمسؤولية العقدية حيث أسسوا رأيهم على النظرية التالية :

-إن عبارات المادة المتعلقة بالمسؤولية الخاصة لا تفيد إستبعاد تطبيق القواعد العامة في المسؤولية العقدية إذا تخلف شرط من شروطها ، لأن مضي المدة المحددة في القانون يعفي المهندس المعماري و المقاول من الضمان المنصوص عليه فيها ، لكنه لا يعفيها من كل مسؤولية أخرى عن الأعمال التي قام بها أو أشرف عليها إعمال للقواعد العامة.

- عدم خضوع المقاول و المهندس المعماري بعد تسلم العمل لأي مسؤولية إلا طبقا للقواعد المسؤولية الخاصة وحدها يؤدي إلى أن بعض الأضرار تبقى دون تعويض وهي تلك التي لا تصل خطورتها إلى تهديد سلامة البناء ومثانته ، ويتحمل رب العمل تبعية تلك الأضرار بمجرد عدم توافر شروط الضمان الخاص ،فينبغي الرجوع للقواعد العامة للمسؤولية العقدية حيث نجد إختلاف في شروط المسؤولية الخاصة التي تعتبر بمثابة مكمل ضروري للنقائص و الثغرات الموجودة في الضمان الخاص ، وهذا ما جرى عليه القضاء الفرنسي الحديث ، حيث يستقر فيها بصورة من أحكام على إلترام المهندس المعماري و المقاول بتعويض رب العمل من عيوب البناء التي لا ترقى إلى تهديد متانة البناء وسلامته ، وقد إصطلح على تقسيمها بالأضرار المتوسطة ، ومن أمثلتها الشروح والتشققات السطحية التي تصيب الأعمدة الحاملة للبناء أو جدرانها إذا إقتصر أثرها على تشويه

المظهر الخارجي للمبنى ، ويتم تعويض رب العمل عن هذه النوعية من الأضرار وفقا للقواعد العامة للمسؤولية العقدية وليس طبقا لقواعد المسؤولية العشرية¹¹⁹.

ثانيا - الإتجاه الرافض لخضوع المهندس المعماري و مقاول البناء للمسؤولية العقدية

يرى جانب من الفقهاء في

ويرى أيضا حالة ما إذا تخلفت شرط من شروط المسؤولية الخاصة برئت ذمة المهندس المعماري و المقاول ، و إستنادا إلى هذا لا يجوز الرجوع عليهما بالمسؤولية من تهدم أو عيوب .هذا الإتجاه أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية طويلة المدة عشر (10) سنوات ، ولا ينبغي إبطالها أكثر من ذلك و إلا صار المهندسون المعماريون مهددين بالمسؤولية لمدة من الزمن غير محددة قد تصل إلى التهدم النهائي للعقار .

-إن السماح برجوع رب العمل على المقاول بمقتضى القواعد العامة يؤدي إلى سماح رب العمل بالرجوع على المقاول والمهندس المعماري بالضمان العيوب غير الخطيرة في البناء لمدة طويلة.¹²⁰

-وعلى هذا الأساس ينتهي عقد المقاولة وتنتهي معه كافة ما يترتب عليه من التزامات منذ لحظة تسلم الأعمال بعد إتمام تنفيذها مقبولة من رب العمل ، أما الالتزام بضمان عيوب البناء المقررة في المادة 554 من ق.م.ج : " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئ عن عيب في الأرض في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهدم البناء و سلامته .

و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا.

¹¹⁹-بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص. 66.

¹²⁰- المرجع نفسه ، ص.64.

و لا تسري هذه المدة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين " 121 .
فإنه إلتزام قانوني محض أنشأه المشرع بين أشخاص مرتبطين بعقد مقاوله.
-أخيرا فإن المشرع لما قرر مدة الضمان بعشر سنوات أراد بذلك تحقيق التوازن بين مصالح المهندس
و المقاول و رب العمل .

121-أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، الموافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ،
معدل ومتمم ، مرجع سابق .

المبحث الثاني

نطاق الأشخاص المسؤولين مسؤولية تقصيرية و تضامنية في مجال البناء

إن التضامن وفقا للقاعدة للقاعدة العامة لا يكون مفترضا ، وإنما يكون بناءا على إتفاق أو نص قانوني .

و تنص المادة 126 ق.م.ج : " إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كانوا متضامنين في إلتزامهم بتعويض الضرر ، و تكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الإلتزام بالتعويض " ¹²².

نص المشرع على التضامن في المسؤولية التقصيرية أما في ما يخص المسؤولية العقدية و الإلتزامات الناشئة عنها ، يكون تضامن غير مفترض في حالة وجود إتفاق أو نص قانوني ، كما حرص على تشديد مسؤولية كل من المقاول و المهندس المعماري و جعلهما مسؤولين مسؤولية تامة بالتضامن عن كل خطأ يحدث خلال مدة عشر سنوات بعد تسليم الأعمال.

على هذا الأساس سنتطرق إلى المسؤولية التقصيرية لمشيدي البناء (مطلب أول) ثم المسؤولية التضامنية لمشيدي البناء (مطلب ثان) .

المطلب الأول

المسؤولية التقصيرية لمشيدي البناء

يسأل مشيدو البناء بأحكام المسؤولية التقصيرية في حالة عدم وجود عقد يربط بينهم وبين المضرور ، تقوم المسؤولية التقصيرية للمعماري في حالة إخلال بإلتزام آخر لا يكون عقديا و المسؤولية التقصيرية أساسها الخطأ ، والمقصود بالخطأ التقصيري هو الإخلال بإلتزام قانوني عام ، ومفاد هذا الإلتزام هو

¹²²-أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، الموافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ،

معدل ومتمم ، مرجع سابق .

الإمتناع عن الأضرار بالآخرين، كما أن الضرر لا يقتصر على رب العمل بل يمتد لأشخاص آخرين. لذا يجب أن نتعرف على صور المسؤولية التقصيرية للمتدخلين (فرع أول) ، ونطاق المسؤولية التقصيرية (فرع ثاني).

الفرع الأول

صور المسؤولية التقصيرية لمشيدي البناء

القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية هي المسؤولية عن الأفعال الشخصية (أولاً) ، ثم المسؤولية عن أفعال التابعين (ثانياً) ، وكذلك نتطرق إلى أحكام المسؤولية عن فعل الأشياء (ثالثاً).

أولاً - المسؤولية عن الأفعال الشخصية

تنص المادة 124 ق.م.ج : " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض "،¹²³

نفهم من خلال المادة أن المسؤولية التقصيرية تقوم على ثلاث أركان وهي الخطأ و الضرر و العلاقة السببية ، ولكي تتحقق المسؤولية التقصيرية في حق كل من المقاول أو المهندس المعماري يجب إثبات وجود خطأ تقصيري من طرفهما، يؤدي إلى حدوث ضرر للغير، و المراد بالخطأ هنا هو كل إنحراف في سلوك المهندس المعماري أو إخلاله بالواجب القانوني العام بعدم الإضرار بالغير الذي يقع على طائفة المهنيين مثله ، سواء كانت بصفة متعمدة أو بغير قصد.

فيقوم الخطأ بقياس سلوكه على سلوك المعماري المعتاد و يسأل مشيدي البناء تقصيرياً عن أخطائهم حتى ولو لم تكن هذه الأخطاء خطيرة ، مثل سقوط بعض الحجارة من البناية التي تصيب المارة.

إضافة إلى الخطأ يجب توافر الضرر الذي يتمثل في الأذى الذي لحق المضرور سواء في ماله أو جسمه سواء كان الضرر مستقبلاً أو حاضراً مادام مؤكد الوقوع إلى جانب هذا فالركن الثالث يتمثل

¹²³-أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، مرجع سابق.

في العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر، أي الخطأ التقصيري هو الذي أدى إلى وقوع الضرر للغير فإذا اجتمعت هذه الأركان الثلاثة تتحقق المسؤولية التقصيرية لمشيدي البناء ، ويمكن نفي العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر المدعي به ، وذلك عن طريق إثبات وجود سبب أجنبي كالقوة القاهرة أو أن الضرر يعود إلى خطأ المضرور نفسه أو فعل الغير ، ولكن في حالة إثبات وجود العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر فيلتزم مشيدو البناء بالتعويض عن الضرر.¹²⁴

ثانيا- المسؤولية عن أفعال التابعين

تنص المادة 136 ق.م.ج على ما يلي : " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها و يتحقق علاقة التبعية ولم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع"¹²⁵.

إستنادا لهذه المادة يكون المتبوع مسؤولاً عن أعمال تابعه متى كان الخطأ الصادر من التابع هو الذي أدى إلى الضرر وكان أثناء تأديته لوظيفته أو بسببها ، وحتى تتحقق مسؤولية مشيدو البناء عن أعمال التابعين يجب تحقق شرطين :

1- علاقة التبعية

علاقة التبعية بين المتبوع و التابع تقوم على السلطة الفعلية ، وتتمثل تلك السلطة بالرقابة و التوجيه بنصب ذلك على عمل معين يقوم به التابع لحساب المتبوع¹²⁶، وأن ينصب هذا التوجه على عمل معين يقوم به التابع لحساب المتبوع ، إلا انه في حالة إشراف المهندس المعماري على أعمال المقاول

124- مسلي إيمان ، كركارين فريدة ، النظام القانوني للمسؤولية المعمارية ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص: القانون الخاص الداخلي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2015 ، ص.68.

125-أمر رقم 58-75، مؤرخ في 30 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق

-أمر رقم 58-75، مؤرخ في 30 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق

126- بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص.77.

وتولى مراقبة تنفيذها فلا يعتبر هذا الأخير تابعا لمهندس المعماري على أعمال المقاول لحساب رب العمل فكل منهما يقوم بعمله مستقلا عن الآخر¹²⁷.

2- حدوث الضرر بخطأ التابع أثناء أداء العمل

تثور مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه بوقوع الخطأ من التابع أثناء قيامه بعمل من أعمال الوظيفة أو سبب تلك الوظيفة أو بمناسبةها.

فمتى وجدت علاقة تبعية بين المعماري و العمال الفنيين و المستخدمين في إنجاز المشروع وقام أحد منهم بارتكاب خطأ أدى إلى الإضرار بالغير وكان الخطأ قد ارتكب أثناء قيام التابع بالمهام المسند إليه أو سببها أو بمناسبةها قامت مسؤولية المعماري في مواجهة المضرور على أساس خطأ مفترض في جانبه لا يقبل إثبات العكس في موضعه سوء إختياره لتابعه وتقصيره في رقابته ، ولا يمكن للمعماري أن يتخلص من هذه المسؤولية بإثبات عدم ارتكابه لخطأ في الرقابة أو التوجيه بل يمكنه نفي وجود رابطة التبعية او نفي وقوع الضرر أثناء قيام التابع بتأدية وظيفته أو بسببها.

المتبوع له حق في الرجوع على تابعه ، وذلك في حالة واحدة تتمثل في ارتكاب التابع لخطأ جسيم يجب على المتبوع هنا أن يثبت خطأ تابعه ، حيث لا يمكنه الإستناد للخطأ المفترض المقرر لمصلحة المضرور عن الأضرار التي لحقت بسبب أخطاء العمال و الفنيين الرجوع على هؤلاء بما دفعه لكن بشرط أن يثبت خطئهما ، وهذا ما نصت عليه المادة 137 ق.م.ج : " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما "¹²⁸.

¹²⁷-مسلي إيمان ، كركارين فريدة ، مرجع سابق ، ص.69.
¹²⁸-أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق .

ثالثاً- المسؤولية عن فعل الأشياء

يقصد بالمسؤولية الناتجة عن الأشياء إلزام الشخص بتعويض ما تحدثه الأشياء في حراسته من ضرر للغير و لقيامها أن يتولى الشخص حراسة الشيء ، بمعنى أن تكون له سيطرة فعلية متمثلة بسلطات إستعماله وتوجيهه و الرقابة عليه ، و أن يقع ضرر بالغير بفعل هذا الشيء.¹²⁹

بهذا المفهوم لا يعتبر المهندس المعماري حارسا لموقع العمل وما يوجد فيه من آلات و معدات ، رغم أنه يتولى مهمة إدارة الأعمال ومراقبتها ، إلا أن السيطرة الفعلية للموقع تبقى للمقاول باعتباره المسيطر الفعلي على الموقع من الناحية المادية ، فهو من يسير الورشة ويراقب أعمال الإنجاز ، وفي حالة ما إذا تضرر الغير من جراء سقوط مادة أو آلة موجودة في موقع الورشة يكون المقاول هو المسؤول عن ذلك تثار مسؤوليته دون إثبات الخطأ من صاحبه ، لأن الخطأ في هذه الحالة مفترض بأن الأشياء المنتجة للضرر كانت تحت حراسته.¹³⁰

أما في حالة إشتراك عدة مقاولين في عملية التشييد فهنا نحن أمام تعدد الحراس أي أن يكون لأكثر من شخص واحد سلطة فعلية على الشيء ، وتكون لهم جميعا صفة الحارس ، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولا عن الأضرار التي تقع في إطار الأعمال التابعة له باعتباره حارسا لهذا الجزء ، فأصابه أحد المارة جراء تساقط الطوب ، أثناء البناء أو سقوط النافذة أثناء التركيب يثير مسؤولية المقاول المسؤول عن هذه الأعمال باعتباره حارسا¹³¹.

تنص المادة 138 ق.م.ج على أنه : "كل من تولى حراسة شيء وكانت له القدرة الإستعمال و الرقابة يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء ، ويعفى من هذه المسؤولية الحارس

¹²⁹-ربحي ناريمان ، مسؤولية المهندس المعماري في الترقية العقارية ، مذكرة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجلفة ، 2015 ، ص.17.

¹³⁰-بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص.79.

¹³¹-المير سميرة ، المسؤولية المدنية المعمارية دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجيلالي الياصب سيدي بلعباس ، 2016 ، ص. 178.

للشيء إذا أثبت أن المسؤولية أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة¹³².

نستنتج من خلال نص المادة السالفة الذكر أن مسؤولية حارس الشيء تقوم على خطأ مفترض غير قابل لإثبات السبب الأجنبي للضرر كما عمم المشرع المسؤولية عن فعل الشيء من المنقولات أو الغير المنقولة .

الفرع الثاني

نطاق المسؤولية التقصيرية

رغم وجود عقد المقاولة إلا أنه يسأل مشيدي البناء و ذلك في ثلاث حالات التي تعتبر حلول قانونية تهدف إلى حماية رب العمل و الغير من كل غش أو إهمال صادر من مشيد البناء ، و من خلال هذا الفرع سنتطرق للمسؤولية في مواجهة رب العمل المضرور (أولا) المسؤولية تجاه بعضهم البعض (ثانيا) ثم المسؤولية تجاه الغير (ثالثا) .

أولا - المسؤولية في مواجهة رب العمل المضرور

في حالة تضرر رب العمل للضرر من عملية التشييد فإنه له الحق في مساءلة القائمين بعملية التشييد سواء المقاول أو المهندس المعماري ، وذلك على أساس العقد الذي يربطهما ، بينما نجد تطبيق المبسط لفكرة المسؤولية العشرية تجعل كل من المهندس المعماري أو المقاول في منأى عن أية مسؤولية تجاه رب العمل ، كما يمكن أن يحدث في البناء من تهدم بعد إنقضاء مدة الضمان العشري ، ذلك أن الهدم الحاصل بعد هذه المدة لا يعد سببا كافيا لقيام المسؤولية المدنية للمقاول و المهندس المعماري ، وإن كان تهدم راجعا إلى خطأ المهندس المعماري في عملية التشييد ، وفي هذا

¹³²-أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، معدل ومتمم ، مرجع سابق .

الصدد يرى جانب من الفقه براءة المقاول و المهندس المعماري تجاه رب العمل لمجرد إنقضاء مدة الضمان عما يحدث من تهدم في البناء ولو تبين في جانبها الخطأ¹³³.

أ- حالة الغش

يحق لرب العمل الرجوع على مشيدي البناء بدعوى المسؤولية التقصيرية إذا إستعمل رب العمل طرق إحتيالية المتمثلة في الغش و التدليس لحمل رب العمل على قبول تسلم البناء غير مطابق لما هو متفق عليه ، أو عند إخفاء عيب ظاهر في البناء خداعا منه ، كما أم عاجلا.¹³⁴

و يعتبر التدليس الطريق الوحيد الذي على أساسه يمكن لرب العمل إقامة دعوى المسؤولية التقصيرية خارج مدة الضمان و ذلك حماية لرب العمل في حالة قيام مشيدي البناء بإخفاء الخطأ و العيب المترتب عليه حتى يتجنب مساءلته بالضمان العشري .

يترتب على الغش من طرف مشيدي البناء الذي ينعكس سلبا على متانة البناء و قوة تحمله ، خاصة و أن الواقع العملي لا ألما أثبت ذلك ، فكثيرا من البنايات إنهارت و هي لا تزال في طور الإنجاز و أخرى لم يمضي على تسلمها فترة من الزمن مثال على ذلك ما وقع ولاية بومرداس شرق العاصمة بتاريخ 21 ماي 2003 ، إثر الزلزال الغير المتوقع الذي خلف أضرار و خسائر فادحة من الأرواح و الأموال¹³⁵.

ب - المسؤولية عن الأضرار التي تصيب رب العمل في جسمه أو في أمواله التي لا صلة لها بمعملية البناء.

قد يصاب رب العمل في جسمه أو ماله أثناء قيامه بمعاينة موقع العمل ويتضرر نتيجة لعدم سيطرة العامل على أحد الآلات التي بين يديه ، كما يمكن أن تحدث هذه الأضرار أثناء التنفيذ أو بعد تسليمه للبناء ، و قد تكون هذه الأضرار نتيجة عن عيب في البناء ، مثال على ذلك أن يركن رب

¹³³-المير سميرة ، مرجع سابق ، ص.72.

¹³⁴- مسلي إيمان ، كركارين فريدة ، مرجع سابق ، ص.72.

¹³⁵-بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص.81.

العمل سيارته بجانب البناء فيسقط أحد العمال إحدى الآلات فوقها فتصيبها بأضرار كتكسر الزجاج هذه الحالة يجوز لرب العمل الرجوع على المسؤول وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية عن الأضرار الذي تلحقه في أمواله التي لا صلة لها بعملية البناء التي تخرج عن نطاق الإخلال بالعقد ، في حالة إصابة رب العمل بأضرار في جسمه يجب التمييز بين حالتين :

- قبل تسلم البناية يمكن لرب العمل الرجوع على المسؤول بإثارة المسؤولية التقصيرية لهذا الأخير إذا لم يوجد عقد يربط بين المسؤول و رب العمل .

- بعد تسلم البناية و حدث ضرر نتيجة وجود عيب في البناية فيجوز لرب العمل بالمطالبة بالتعويض على أساس المسؤولية الخاصة المتعلقة بالضمان العشري متى توافرت شروطها و في حالة عدم تحقق شروط المسؤولية الخاصة فيمكن له الرجوع على أساس المسؤولية التقصيرية¹³⁶.

ج - حالة حلول رب العمل محل الغير المضرور

يقوم رب العمل بتعويض الغير نتيجة الضرر الذي أصابه من تنفيذ المقاول لالتزاماته بالبناء كان يصيب أحد المارة بإصابة في جسمه أو في ماله لسبب سقوط شيء يستخدم في التشييد ، في هذه الحالة يفضل الرجوع على صاحب المشروع ، فإذا ما إلتزم هذا الأخير كان له أن يرجع على المهندس المعماري أو المقاول وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية ، وذلك عن طريق الحلول محل الغير المتضرر¹³⁷.

فإذا كان المتضرر أحد المارة و أصيب في جسمه أو في ماله بسبب عملية البناء و فضل الرجوع على صاحب المشروع بدلا من المقاول ، له أن يسند إلى المادة 140 ق.م.ج في فقرتها الثانية ، على مسؤولية المالك عن الضرر الذي يلحق بالغير بسبب تهدم البناء كليا أو جزئيا، التي تنص :
 "... مالك البناء مسؤول عما يحدثه من ضرر ولو كان إنهداما جزئيا ، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم البناء ، أو عيب فيه ويجوز لمن كان مهددا بضرر

¹³⁶-مسلي إيمان ، كركرين فريدة ، مرجع سابق ، ص.73.

¹³⁷-بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص.84.

يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر . فإن لم يحم المالك بذلك ، جاز الحصول على إذن من المحكمة في إتخاذ هذه التدابير على حسابه
138» .

من خلال المادة السالفة الذكر يتبين لنا أن مسؤولية صاحب المشروع في هذه الحالة أن يكون مالك البناء وقت الحادث أو يكون سبب الضرر الذي لحق بالغير هو إنهدام البناء سواء كلياً أو جزئياً ، فإذا توافر ذلك قامت مسؤوليته على أساس خطأ مفترض ن وهو الإهمال في صيانة البناء ، ولكن يمكن إنفاءها عن طريق إثبات السبب الأجنبي السبب الأجنبي.

د - حالة رجوع رب العمل على العمال والفنيين و المقاولين من الباطن

يتخذ رب العمل دور الأجنبي في عملية البناء بالنسبة للأشخاص المتدخلين عبر المتعاقدين معه ، كما هو الحال بالنسبة للمقاول من الباطن ، كما أن هذا الأخير لا يجمعه أي عقد مع رب العمل ، إذ التعاقد يربط رب العمل بالمقاول الأصلي ، و يربط المقاول الأصلي بالمقاول من الباطن ، وفي هذه الحالة لا يوجد أي علاقة مباشرة بين رب العمل و المقاول من الباطن ، و الحال نفسه بالنسبة للعمال و الفنيين الذين يستخدمهم المقاول بمقتضى عقد عمل من أجل تنفيذ إلتزامه.¹³⁹

يمكن لصاحب المشروع الحصول على تعويض بالرجوع عليهم على أساس المسؤولية التقصيرية ، و يمكن أيضاً مساءلة المقاول الأصلي عن أعمال التابعين لديه من عمال و فنيين صدرت منهم أخطاء أثناء العمل .

138- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

139- جيروم هوييه ، العقود الرئيسية الخاصة ، ترجمة منصور القاضي ، م2 ، مجد المؤسسة الجامعية لدراسات والنشر والتوزيع ، لبنان ، 2003 ، ص.486.

ثانيا - المسؤولية تجاه بعضهم البعض

يمكن لصاحب المشروع لتلبية حاجيات مشروعه أن يعهد لعدة مقاولين بإبرام عقد مقابلة مع كل منهم يكون محله عمل معين بسعر معين و في آجال معينة ، فيعملون في ورشة واحدة لحساب صاحب مشروع واحد ، يكون مشيدي البناء في حالة المقابلة من الباطن ليسوا مرتبطين بعقد ولا يلتزم منهم شيء قبل الآخر و بالتالي هم بمثابة الغير لبعضهم البعض.

و في حالة تضرر أحدهم جراء عملية البناء يمكنه متابعة المسؤول عن ذلك على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية¹⁴⁰، قد يصاب أحد المقاولين أو المهندسين أثناء عملهم في الورشة بضرر في جسمهم أو في أموالهم نتيجة الإهمال أو الخطأ و عدم الإحتياط أو فعل شيء يدخل في حراسة مقاول آخر ، فالمقاول و المهندس أثناء زيارتهم لموقع العمل قد يتعرضون لإصابة في ممتلكاتهم كأن ينهار جزء من البناء على سيارة الموضوعة بالقرب من البناء ، في مثل هذه الحالات يمكن متابعة المقاول المسؤول و المطالبة بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية¹⁴¹.

يمكن لرب العمل الرجوع على المسؤولية سواء كان مهندسا أو مقاولا بدفع للمطالبة بدفع التعويض بكامله.

كما قرر المشرع الجزائري بمقتضى المادة 554 ق.م.ج المسؤولية التضامنية للمهندس المعماري و المقاول ، كما قد يصيب البناء تهدم أو عيوب تهدد سلامته خلال العشر سنوات التالية لتسليمه.

و لكن في حالة وفاة أحد المدينين المتضامنين كل الدين جاز له الرجوع على الآخر بقدر حصته في الدين ، و ذلك طبقا للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية¹⁴².

¹⁴⁰- بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص.89.

¹⁴¹- بطوش كهينة ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ، مذكرة لنيل شهاده الماجستير في القانون ، تخصص قانون المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعه مولود معمري ، تيزي وزو ، 2012 ، مرجع سابق ، ص.80.

¹⁴²- بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص.90.

ثالثا - المسؤولية تجاه الغير

يمكن أن يصيب الغير الأجنبي أضرار ناجمة عن عملية التشييد ، كأن يسقط شيء يستخدم في التشييد فيصيب أحد المارة أو الجيران سواءا في جسمه أو في ماله.

يمكن للغير الحصول على تعويض عن الضرر الذي أصابه و لو بالرجوع على المقاول المسؤول وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية.

أما إذا كان الضرر ناتج عن خطأ مشترك فيكون متضامنين في التزامهم بالتعويض ، و يستطيع المضرور أن يختار واحد منهم يرجع عليه بكل مبلغ تعويض ثم يعود من دفع التعويض على غيره من المسؤولين كل بحسب نصيبه حسب جسامه الخطأ المرتكب¹⁴³.

المطلب الثاني

المسؤولية التضامنية للمتدخلين

حرص المشرع الجزائري على التشديد في مسؤولية المقاول والمهندس المعماري وجعلهما مسؤولين مسؤولية تضامنية عن كل عمل يصيب المنشآت والأعمال وفقا للقاعدة العامة ، التضامن لا يكون مفترضا ولكن يكون مبني على نص قانوني أو على إتفاق ويكون التضامن غير مفترض أو يقضي على خلاف ذلك فيما يخص المسؤولية العقدية و الإلتزامات الناشئة عنها ، كما نجد أن المشرع الجزائري حرص على تشديد كل من مسؤولية المهندس المعماري و المقاول حيث جعلهما مسؤولين مسؤولية تامة بالتضامن، وعليه سنتطرق إلي أساس التضامن في (فرع أول) و إلى موضوعه في (فرع ثاني) ، و إلى آثاره في (فرع ثالث) .

¹⁴³- مسلي إيمان ، كركرين فريدة ، مرجع سابق ، ص.78.

الفرع الأول

أساس التضامن

تضامن المهندس المعماري والمقاول في مواجهة رب العمل أساسه تضامن قانوني وليس الإتفاق ، وهذا ما جاءت به المادة 554 ق.م.ج : "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي"¹⁴⁴.

نستنتج من خلال المادة سالفة الذكر أن التضامن هنا أساسه القانون و ليس الإتفاق ذلك أنه من الصعب وجود هذا الإتفاق نظرا لتعدد و إستقلال العقود التي تربط رب العمل بالمهندس و المقاول.

كما نص المشرع الجزائري في المادة 126 ق.م.ج: " إذا تعدد المسؤولون عن فعل الضار كانوا متضامنين في التزاماتهم بتعويض الضرر ، و تكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض "¹⁴⁵.

نستنتج خلال هذا النص القانوني التضامن يكون في المسؤولية التقصيرية ، أما فيما يخص المسؤولية العقدية يكون التضامن غير مفترض في حالة عدم وجود إتفاق أو نص قانوني.

الفرع الثاني

موضوع التضامن

تنص المادة 554 ق.م.ج : " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو

144 - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

145- المرجع نفسه.

كان التهدم ناشئاً عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته¹⁴⁶.

نستنتج من خلال هذه المادة أن تضامن المقاول و المهندس المعماري يكون في الضمان و ليس في المسؤولية ، لأن التضامن في الضمان أقوى من التضامن في المسؤولية.

لأن التضامن في المسؤولية يتعلق بتوفير شروط معينة ، فلا يقوم إلا إذا كان كل واحد من المسؤولين قد ارتكب خطأ و أن يكون الخطأ الذي ارتكبه كل منهم سبب في إحداث الضرر، و أن يكون الضرر الذي أحدثه كل منهم بخطئه هو ذات الضرر الذي أحدثه الآخرون ، أي الضرر الذي وقع منهم هو ضرر واحد .

المشرع الجزائري و إن قرر التضامن بين المهندس المعماري و المقاول إلا أن هذا التضامن يكون في علاقتهما برب العمل ، بحيث ينتفي هذا التضامن في علاقة الواحد منهما بالآخر و تقسم المسؤولية عليهما ففي حالة عدم إثبات الخطأ من طرف أي منهما قسمت المسؤولية بينهما و تقسم بالتساوي ، وبالتالي فرجوع طرف على الآخر يكون وفقاً للقواعد المسؤولية التقصيرية.

الفرع الثالث

آثار التضامن

إن إقرار التضامن فيما بين المقاول و المهندس المعماري يعطي لرب العمل ضمان إضافي دون أن يضر بمصلحة المسؤولين ، فهو يوفر حماية لرب العمل عن طريق إعطاء حق متابعة المسؤولين لأجل حصوله على التعويض الكلي خوفاً من إفسار ، أحدهم كما يهدف إلى تحقيق مساهمة عادلة بين المشتركين بدفع دين التعويض كله ، دون أن تكون هذه المساهمة مضرّة بمصلحة المسؤولين.

¹⁴⁶- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

و استنادا إلي هذا فإن المسؤولية التضامنية لها آثار من ضمنها ربط العلاقة بين رب العمل و المسؤولين المتضامنين (أولا) ، كما هناك علاقة بين المسؤولين فيما بينهم (ثانيا) .

أولا - آثار التضامن في علاقة رب العمل بالمسؤولين المتضامنين

إن إشتراك المقاول و المهندس المعماري في عملية البناء يلزمهم بالمسؤولية بالتضامن عن ما يصيب البناء من تهدم أو عيوب تهدد سلامته خلال عشر سنوات التالية لتسليمه ، كما يحق لرب العمل مطالبة كل من المقاول و المهندس المعماري بالتعويض الكلي للضرر ، كما له الحق المطلق في إختيار الشخص الأكثر ملائمة منهما بتجنب إعسار أي منهما.

لا يمكن للمسؤول الذي قامت المتابعة ضده أن يدفع عن نفسه عن المسؤولية بعد توفر الخطأ في جانبه ، أو ينازعه في أن يدفع إلا جزء من التعويض لأن الضرر كان نتيجة خطأ إشتراك فيه عدة مقاولين و إن كان بإمكان المدعي عليه إدخال طرفا في الدعوى كل المسؤولين المتضامنين معهم و بالتالي فإن ثبوت مسؤولية كل من المدعي عليهم في الحكم و تقدير نصيب كل منهم في المسؤولية و إن لم يكن ذلك النصيب بالتساوي لا يمنع إقتضاء حق رب العمل في التعويض بكامله من أي المسؤولين عند تنفيذ الحكم النهائي ، فإذا حصل ذلك برئت ذمت المسؤولين الآخرين في مواجهة رب العمل .

و في حالة عدم إستقاء رب العمل للتعويض الكلي فله الحق بالمطالبة المسؤولين الباقين بالجزء الباقي الذي لم يحصل عليه من المسؤول الذي قامت دعوي التعويض ضده لكون ذكته ليست كافية لسداد دين التعويض بكامله ، يعتبر أثر أصلي و جوهرى لهذا التضامن إضافة إلى غير ذلك من الآثار الثانوية ، مثل النيابة التبادلية التي تضر بمصلحة المسؤولين¹⁴⁷ .

¹⁴⁷-ريحي ناريمان ، مرجع سابق ، ص.31.

ثانيا - آثار التضامن في علاقة المسؤولين

يمكن لرب العمل الرجوع على المقاول والمهندس المعماري بكامل التعويض ، وفي حالة ما إذا كان هناك دين جاز له الرجوع على الآخر بدعوى المسؤولية التقصيرية ، وذلك بإثبات الخطأ المدعى عليه الذي كان السبب في الضرر محل التعويض أو بدعوى الحلول.

كما يجوز لرب العمل الرجوع على كل المسؤولين المتضامنين بقدر حصتهم في وقوع الضرر على أساس مبدأ المساهمة في دفع التعويض ، وهنا ينقسم دين التعويض فيما بين المسؤولين المتضامنين بالتساوي إلا إذا عين قاضي الموضوع نصيب كل منهم في الإلتزام بالتعويض حسب درجة جسامة أخطائهم في حدوث الضرر¹⁴⁸.

¹⁴⁸-بلمختار سعاد ، مرجع سابق ، ص.181.

خاتمة

خاتمة

في ختام بحثنا هذا يتبين لنا أن المشرع الجزائري في المادة 554 من القانون المدني الجزائري ذكر صنفين من مشيدي البناء المتمثلة في المهندس المعماري و المفاوض ، و نصرا للتزايد الأشخاص المتدخلين في مجال البناء و تأثيرهم في عملية التشييد ، وسع المشرع من نطاقها الشخصي ليشمل أشخاص آخرين لهم دور هام في البناء و نص عليهم بموجب عدة قوانين ، يتمثلون في المراقبين العقاريين الذي تمت إضافتهم بموجب القانون رقم 11-04 ، و المراقبين الفنيين .

إلا أن هذه المواد جاءت بصفة غير مدروسة للثغرات القانونية ، فأثارت المزيد من اللبس والغموض في تطبيقها .

يخضع هؤلاء المتدخلين في عملية البناء للمسؤولية المدنية التي تتميز بالازدواجية في التنظيم التشريعي ، طبقا للقواعد العامة التي يمكن أن تتعدد وفقا لأحكام المسؤولية العقدية و التقصيرية كما يخضع المتدخلون للمسؤولية الخاصة التي نظمها المشرع الجزائري في قواعد خاصة بها خلاف ما تقضي به القواعد العامة ، و هذا نظرا لما تتميز به أعمال البناء من تعقيد و أهمية خاصة بالمقارنة مع غيرها من الأعمال ، و هي مسؤولية مفترضة بقوة القانون و بالتزامن .

نذكر أهم النقاط التي توصلنا إليها

أولا - إن تقرير المشرع لأحكام المسؤولية العشرية جاء حماية لصالح رب العمل الذي عادة ما يكون جاهلا لسن البناء و التشييد ، و كذا لحماية المصلحة العامة باعتبار أن تهدم المباني أو المنشآت الثابتة أو ظهور عيب فيها تهدد متانتها و سلامتها لا يقتصر أثره على رب العمل ، و إنما يمتد أيضا إلى الغير لذا فإن أحكام هذه المسؤولية تتسم بطبيعة مشددة تظهر في تعلقها بالنظام العام فضلا على كونها مسؤولية تضامنية مفترضة بقوة القانون .

ثانيا - المشرع الجزائري قرر التضامن بين المهندس المعماري و المقاول فقط بالرغم من وجود أشخاص آخرين يسألون وفقا لأحكام الضمان العشري ، و هو ما ينتج عنه المساواة في تحمل المسؤولية.

ثالثا - المشرع الجزائري و إن قرر التضامن بين المهندس والمقاول تجاه رب العمل ، إلا أنه ينتفي هذا التضامن في علاقة الواحد منهما بالآخر و تقسم المسؤولية عليهما ، فإذا قامت مسؤوليتهما دون أن يثبت خطأ من جانب أحد منهما و ظل الضرر مجهولا قسمت المسؤولية بينهما بالتساوي ، حيث يعتبر كل من المقاول و المهندس من الغير في علاقتهما الواحد بالآخر لعدم وجود عقد يربط بينهما، و بالتالي فإن رجوع الواحد منهما على الآخر يكون وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية .

رابعا - وسع المشرع الجزائري في نطاق الأضرار المشمولة بالمسؤولية العشرية ، فلم تعد تقتصر على الأضرار التي تصيب المباني و المنشآت الثابتة الأخرى ، و إنما إمتدت إلى الأضرار التي تلحق بعناصرها التجهيزية المرتبطة بها ارتباطا وثيقا و التي تحقق احتياجات المستعمل و تمكنه من استغلالها و الاستفادة منها على نحو يشبع حاجاته اليومية كالمصاعد الكهربائية و أجهزة التكييف.

- نقترح على المشرع الجزائري إستبدال عبارة المهندس المعماري و المقاول في المادة 554 ق.م.ج بعبارة كل متدخل في عملية البناء ليشمل جميع أشخاص المسؤولية المعمارية لتكون جامعة و مانعة - كما نقترح بإخضاع المقاول الفرعي سواء في علاقته مع المقاول الأصلي أو في مواجهة رب العمل لأحكام المسؤولية العشرية و ذلك نظرا للدور الهام الذي يلعبه في الحياة العملية ، لاسيما مع كثرة اللجوء إلى المقاولات الفرعية في ظل ازدياد ظاهرة تخصص في فن البناء.

- يجب على المشرع الجزائري أن يعمل على توسيع محتوى نص المادة 554 ق.م.ج في نطاقها الموضوعي ، بإضافة أضرار أخرى إلى جانب الضرر الذي يتمثل في :

- الضرر الذي يجعل العمل المشيد ، غير صالح لتحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله.

- الضرر الذي يؤثر على وجه الخصوص في العناصر التجهيزية بالمبنى فأخضعها لأحكام الضمان العشري و الذي يكون سببا في تحريك أحكام هذا الضمان .

- إخضاع عملية التشييد و البناء لمراقبة صارمة منذ بدايتها ، بمعنى أن يتم فحص الأرض التي سيقام عليها البناء ، و التربة التي تحتويها و المواد التي تستعمل لإقامة البناء كالحديد و الإسمنت و غيرها .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أ - باللغة العربية

أولا - الكتب

- الديناصوري عز الدين ، عبد الحميد شواربي ، المسؤولية المدنية في ضوء الفقه والقضاء ، طبعة الجامعة ، مصر ، 1997 .
- السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على العمل : المقالة ، الوكالة ، الوديعة ، الحراسة ، ج 07 ، م 01 ، شركة جلال للطباعة ، الإسكندرية ، 2004 .
- العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999 .
- الفضلي جعفر ، الوجيز في العقود المدنية : المقالة ، الوكالة ، الكفالة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2014 .
- جيروم هوييه ، العقود الرئيسية الخاصة ، ترجمة منصور القاضي ، م 2 ، مجد المؤسسة الجامعية لدراسات والنشر والتوزيع ، لبنان ، 2003 .
- حسون عبد الهجيج ، الوجيز في العقود المدنية المسماة ، البيع ، الإجار ، المقالة : دراسة في ضوء التطور القانوني ، والمقررة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2019 .
- سرحان عدنان إبراهيم ، شرح القانون المدني : العقود المسماة ، المقالة ، الوكالة ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، 2006 .

- عبد الرزاق حسين يس ، المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري و مقاول البناء (شروطها ، نطاق تطبيقها الضمانات المستحدثة فيها) ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، ط الأولى ، الإسكندرية، 1987 .

- عمرو طه بدوي محمد علي ، الإلتزام بالضمان في عقود البناء و التشييد (دراسة تطبيقية على عقود الإنشاءات الدولية) ، رسالة الدكتوراه ، القاهرة ، 2004 .

- محمد لبيب شنب ، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء ، ط 2 ، الإسكندرية ، 2004 .

- محمد ناجي ياقوت ، مسؤولية المماريين بعد إتمام الأعمال و تسلمها مقبولة من رب العمل (دراسة مقارنة في قانونين المصري و الجزائري) منشأة المعارف ، د س ن ، الإسكندرية .
-الحسيني عبد اللطيف ، المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية ، الشركة العالمية للكتاب ، لبنان، د.س.ن .

ثانيا- الأطروحات و المذكرات

1 - الأطروحات

- المير سميرة ، المسؤولية المدنية المعمارية دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة الجيلالي الياابس سيدي بلعباس ، 2016 .

- نوي عقيلة ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع القانوني الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق بودواو ، جامعة أمحمد بوقرة ، بومرداس، 2018 .

2- مذكرات الماجستير

أ - الماجستير

- أومحمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2015 .

- بلختار سعاد ،المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2009.

- بطوش كهينة ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعه مولود معمري ، تيزي وزو 2012 .

-عراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء ، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001.

- عكو فاطمة الزهراء ، إلتزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2004 .

- عباس ريمة ، الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص : عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند الحاج ، البويرة ، 2013.

- مدوري زايدي ، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، د س ن .

ب- مذكرات الماستر

- القاضي سليمة ، عقد المقابلة كنموذج للعقود الواردة على عمل ، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص : قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2019 .

- بوقروي كهينة ، بوقروي حسينة ، مسؤولية مقال البناء في القانون الجزائري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع قانون خاص شامل ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية ، 2013 .

-بوحمار كمال ، الضمان العشري ، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر ، شعبة الحقوق ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهدي ، أم البواقي ، 2014 .

- جوهرى فاطمة الزهراء ، أحكام والتزامات المستخدم في عقد المقابلة ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2019 .

- ربحي ناريمان ، مسؤولية المهندس المعماري في الترقية العقارية ، رسالة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجلفة ، 2015 .

- مسلي إيمان ، كركارين فريدة ، النظام القانوني للمسؤولية المعمارية ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص : القانون الخاص الداخلي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2015 .

ثالثا - المقالات

- إقلولي أولد رابح صافية ، " المسؤولية المدنية للمرقي العقاري" ، مجلة القانون العقاري ، مخبر القانون و العقار ، جامعة البليدة2 ، د.س.ن ، ص ص.271-272.
- بطوش كهينة ، " إلتزامات المهندس المعماري في مجال البناء" ، عدد 32 ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2018 ، ص.ص. 683-700.
- نواري أحلام ، " الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري" ، مجلة الحقوق والحريات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولاي الطاهر ، سعيدة ، 2013 ، ص.ص . 316-334.
- زرقاط عيسى ، " نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل الترقية العقارية " ، دفاتر السياسة و القانون ، عدد 15 ، قسم الحقوق ، جامعة ورقلة ، 2016 ، ص.ص. 88-98.

رابعا - النصوص القانونية

أ - القوانين العادية

- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، موافق ل 16 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، ج.ر.ج.ج ، عدد 78 ، صادر بتاريخ 1975 ، معدل و متمم .
- أمر رقم 75-59 ، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ، الموافق ل 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون التجاري ، المعدد و المتمم ، ج.ر.ج.ج ، عدد 101 ، صادر بتاريخ 1975 ، معدل و متمم .
- قانون رقم 90-29 ، مؤرخ في 10 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، المؤرخ في 10 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج.ر.ج.ج ، عدد52 ، صادر بتاريخ 1990 .
- مرسوم تشريعي 94-07 ، مؤرخ في 18 ماي 1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج.ر.ج.ج ، عدد 32 ، صادر بتاريخ 1994 ، معدل و متمم .

- قانون رقم 03-10 ، مؤرخ في 19 يوليو 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج.ر.ج.ج ، عدد 43 ، صادر في 20 يوليو سنة 2003 ، معدل و متمم .
- قانون رقم 08-15 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج ، عدد 44 ، صادر بتاريخ 2008 .
- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحرر القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج ، عدد 14 ، صادر في 06 مارس 2011 .

ب- النصوص التنظيمية .

- مرسوم تنفيذي رقم 86-205 ، مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 ، موافق ل 19 غشت 1986 ، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء ، ج.ر.ج.ج ، عدد 34 ، صادر بتاريخ 19 أوت 1986.
- مرسوم تنفيذي رقم 12-84 ، مؤرخ في 20 فيفري 2012 ، المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ، و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج.ر.ج.ج ، عدد 11 ، صادر في 26 جويلية 2012 .

خامسا - القرارات

- قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 15 ماي 1988 ، يتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك ، ج.ر.ج.ج ، عدد 43 ، صادر بتاريخ 1988، معدل و متمم.

Ouvrage

–SAINT ALARIE Roger , Choix de la construction , Presse
Universitaire de France , Paris , 1977 .

–VENEY (Geneviève) ,JOURDAIN (patrice) , traité de droit civil , les
conditions de la responsabilité , ^{2em}
édition , L . G . D . J , paris , 1998 .

الفهرس

الفهرس

شكر و تقدير

اهداء

قائمة المختصرات

1	..... مقدمة
5	..... الفصل الأول: تحديد نطاق المتدخلين في مجال البناء
6	..... المبحث الأول: تحديد نطاق المتدخلين في البناء من حيث الأشخاص
6	..... المطلب الأول: الأشخاص المتدخلين في البناء وفقا للقواعد العامة
6	..... الفرع الأول: المقاول
7	..... أولا -إنجاز العمل
7	..... 1- طريقة إنجاز العمل
8	..... 2-قيام المقاول بتقديم مادة العمل كليا أو جزئيا
8	..... ثانيا-إلتزام المقاول بالتسليم
8	..... 1-طرق التسليم
9	..... 2-زمان ومكان التسليم
10	..... ثالثا-إلتزام المقاول بالضمان
10	..... 1- أنواع الضمان
11	..... 2-طرفا الضمان

- 12 الفرع الثاني: المهندس المعماري
- 13 أولا-أنواع المهندسين المعماريين
- 13 1-مهندسي التصميم
- 13 2-مهندسي الإشراف على أشغال البناء
- 14 3-مهندسي الأعمال الكهربائية و الصحة
- 14 ثانيا -إلتزامات المهندس المعماري
- 14 1- إلتزام المهندس المعماري بدراسة المشروع
- 14 2- إلتزام المهندس المعماري بإعداد التصاميم
- 15 3-مساعدة المهندس المعماري لرب العمل
- 15 الفرع الثالث: رب العمل
- 15 أولا -تمكين المقاول من إنجاز العمل
- 15 1-تقديم المواد والوسائل اللازمة لتنفيذ العمل
- 16 2-الالتزام بالإعلام والإفصاح
- 16 ثانيا - الالتزام بتسلم العمل بعد إنجازه
- 16 1-كيفية التسلم
- 17 2-زمن ومكان التسلم
- 17 3 -النتائج التي ترتب على التسلم
- 18 ثالثا - الإلتزام بدفع الأجر
- 18 1-طرفا الدفع
- 19 2-زمن ومكان دفع الأجر

- 3-ضمانات الدفع.....19
- المطلب الثاني: الأشخاص المتدخلين في مجال البناء وفقا للنصوص الخاصة 20
- الفرع الأول: المرقى العقاري 21
- أولا: إلتزامات المرقى العقاري..... 21
- 1-الالتزام بنقل الملكية و إنجاز العمل 22
- 2 - الالتزام بالتسليم و الضمان 23
- ثانيا - شروط اكتساب صفة المرقى العقاري 24
- 1 - إكتساب صفة التاجر 25
- 2 - أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين 25
- الفرع الثاني: المراقب التقني 26
- أولا - هيئة الرقابة التقنية للبناء..... 26
- ثانيا - دور المراقب التقني في عملية التشييد 27
- 1- المرحلة الأولى (المشروع التمهيدي) 27
- 2 - المرحلة الثانية 27
- المبحث الثاني: نطاق المتدخلين في البناء من حيث الموضوع 28
- المطلب الأول: الأعمال التي تكون محل الضمان 29
- الفرع الأول: تشييد المباني..... 29
- أولا - تعريف المباني فقها 29
- ثانيا - في التشريع..... 30
- الفرع الثاني: المنشآت الثابتة الأخرى..... 31

- أولاً - تعريف المنشآت الثابتة الأخرى في التشريع 31
- ثانياً - تعريف المنشآت الأخرى في الفقه 32
- ثالثاً - خصائص المباني والمنشآت الثابتة الأخرى 32
- 1 - الثبات والإستقرار 32
- 2 - تدخل الإنسان في تشييد المباني و المنشآت الثابتة الأخرى..... 33
- الفرع الثالث: الآراء المعارضة و المؤيدة لمدى خضوع المنشآت لأحكام الضمان 33
- أولاً - الرأي المؤيد..... 34
- ثانياً - الرأي المعارض..... 34
- ثالثاً - الرأي التوفيقى بين الرأي المعارض و المؤيد..... 35
- المطلب الثاني: العيوب المؤثرة في البناء أو المنشآت الثابتة..... 35
- الفرع الأول: أسباب ظهور العيب الذي يلحق بالبناء أو المنشأة الثابتة 36
- أولاً - العيب في الأرض 36
- 1- العيوب القانونية 36
- 2- العيوب الطبيعية 37
- ثانياً - العيوب المتعلقة بالتصميم..... 37
- 1 - العيوب المتعلقة بأصول الفن المعماري..... 37
- ثالثاً - العيب في المواد المستعملة..... 38
- رابعاً - العيب في سوء التنفيذ 39
- الفرع الثاني: شروط العيب الموجب للمسؤولية العشرية 40
- أولاً : أن يكون العيب خطير 40

- ثانيا - أن يكون العيب خفيا..... 40
- الفصل الثاني: طبيعة مسؤولية المتدخلين في مجال البناء 45
- المبحث الأول: نطاق الأشخاص المسؤولين مسؤولية عقدية في مجال البناء 47
- المطلب الأول: أركان المسؤولية العقدية للمتدخلين في البناء 47
- الفرع الأول: الخطأ العقدي للمتدخلين في البناء 47
- أولا - الخطأ العقدي للمهندس المعماري 48
- 1- خطأ المهندس المعماري في وضع التصميم 48
- 2 - خطأ في الإشراف على تنفيذ الأعمال 48
- ثانيا - الخطأ العقدي للمقاول 49
- 1 - مخالفة مبدأ حسن النية في التنفيذ..... 50
- 2 - مخالفة شروط العقد 50
- 3- مسؤولية المقاول عن أخطاء المقاولين من الباطن 51
- ثالثا : خطأ العقدي للمرقي العقاري 52
- رابعا - الخطأ العقدي لرب العمل..... 52
- الفرع الثاني: الضرر 53
- أولا - الضرر العقدي للمتدخلين في البناء 54
- 1 - ضرر المقاول و المهندس المعماري 54
- 3- ضرر المرقي العقاري 54
- ثانيا - نطاق الضرر القابل للتعويض..... 55
- 1 - نطاق الضرر العقدي من حيث التعويض 55

- 2- نطاق الضرر العقدي من حيث أصحاب الحق في التعويض 56
- الفرع الثالث: العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر 57
- أولا - وجود العلاقة السببية 57
- ثانيا - إثبات العلاقة السببية 58
- ثالثا- نفي العلاقة السببية 59
- المطلب الثاني: نطاق المسؤولية العقدية 60
- الفرع الأول: نطاق المسؤولية العقدية قبل التسليم النهائي للبناء 60
- أولا - المسؤولية العقدية عن الخطأ الشخصي 61
- ثانيا - المسؤولية عن أخطاء العمال و الفنيين و المقاولين من الباطن 62
- الفرع الثاني: نطاق المسؤولية العقدية بعد التسليم النهائي للعمل 62
- أولا - الإتجاه المؤيد لخضوع المهندس المعماري و المقاول للمسؤولية العقدية 63
- ثانيا - الإتجاه الرافض لخضوع المهندس المعماري و مقاول البناء للمسؤولية العقدية 64
- المبحث الثاني: نطاق الأشخاص المسؤولون مسؤولية تقصيرية و تضامنية في مجال البناء ... 66
- المطلب الأول: المسؤولية التقصيرية لمشيدي البناء 66
- الفرع الأول: صور المسؤولية التقصيرية لمشيدي البناء 67
- أولا - المسؤولية عن الأفعال الشخصية 67
- ثانيا- المسؤولية عن أفعال التابعين 68
- 1- علاقة التبعية 68
- 2-حدوث الضرر بخطأ التابع أثناء أداء العمل 69
- ثالثا- المسؤولية عن فعل الأشياء 70

71	الفرع الثاني: نطاق المسؤولية التقصيرية.....
71	أولا - المسؤولية في مواجهة رب العمل المضرور
75	ثانيا - المسؤولية تجاه بعضهم البعض.....
76	ثالثا - المسؤولية تجاه الغير
76	المطلب الثاني: المسؤولية التضامنية للمتدخلين
77	الفرع الأول: أساس التضامن
77	الفرع الثاني: موضوع التضامن
78	الفرع الثالث: اثار التضامن.....
79	أولا - أثار التضامن في علاقة رب العمل بالمسؤولين المتضامنين
80	ثانيا - أثار التضامن في علاقة المسؤولين
84	الفرع الرابع دعوى الضمان العشري
84	أولا : بداية سريان مدة الضمان العشري.....
84	ثانيا : شروط التسليم.....
81	خاتمة
867	قائمة المراجع
94100	الفهرس

المسؤولية المدنية للمتدخلين في مجال البناء في ظل القانون الجزائري

الملخص

إن المسؤولية المدنية للمتدخلين في البناء وفقا للقانون الجزائري تقوم على الإزدواجية في التنظيم التشريعي ، فالى جانب المسؤولية المدنية وفقا للقواعد العامة (مسؤولية عقدية وتقديرية) يخضع مشيدي البناء للمسؤولية العشرية أو ما يطلق عليها بالضمان العشري ، فتعد مسؤولية مفترضة و تضامنية وفقا لنص المادة 554 ق.م.ج ، نجد أنها قررت أن الذين يخضعون لأحكام المسؤولية العشرية هم كل من المهندسون المعماريون و مقاولوا البناء فقط ، و أضاف المشرع الجزائري في نصوص خاصة أشخاص آخرين نظرا لدورهم الفعال في عملية التشييد و هم المراقبين العقاريين و المراقبين التقنيين ، والى جانبهم رب العمل كشخص مستفيد.

تتحقق المسؤولية الخاصة بتوفر مجموعة من الشروط الشكلية و الموضوعية المتعلقة بعقد المقاولة كالتهدم أو ظهور عيب في البناء التي تعد من الشروط الموضوعية ، بالإضافة إلى الشروط الشكلية التي تتعلق بالمدة الزمنية الموجبة للضمان و هي عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل.

من خلال دراستنا نستنتج أن المسؤولية العقدية تقوم في حالة توافر شروطها المتمثلة في ضرورة وجود عقد مقاولة صحيح بين المقاول أو المهندس المعماري و بين رب العمل ، أما الشرط الثاني يتمثل في أن يصدر إخلال بتنفيذ أحد الإلتزامات عن عقد المقاولة ، أما المسؤولية التقديرية فتقوم في مواجهة المالك إذا توافرت شروط المادة 140 / 2-3 ق.م.ج ، كما يقوم في حق المقاول و المهندس المعماري متى تحققت جميع أركانها ، سواء عن الفعل الشخصي أو عن فعل الغير.

Résumé

La responsabilité civile des acteurs de la construction en droit algérien repose sur la dualité de l'organisation législative , parallèlement à la responsabilité civile conformément aux règles générales (responsabilité contractuelle et délictuelle) , les constructeurs sont soumis à la responsabilité décennale qui est considéré par la garantie décennale , cette dernière est considéré comme une responsabilité présumée et solidaire selon l'article 554 du code civil algérien . Nous constatons selon cet article que seuls les architectes et les entreprises en construction sont soumis aux aux dispositions de la responsabilité décennale , le législateur y intègre toutefois , à travers des textes particuliers , d'autres personnes au vu de leur rôle actif dans le processus de construction , à savoir les promoteurs immobiliers et les observateurs techniques , outre l'employeurs en tant que personne bénéficiaire.

la responsabilité civile est engagée dès la réunion d'un de conditions de forme et de fond , liées au marché contractuel , telles que la démolition ou l'apparition d'un défaut de construction qui porte sur l'une des condition de fond , en plus des conditions formelles liées au délai requis pour la garantie , qui est de dix ans à compter de la date de la réception des travaux .

par notre étude , nous concluons que la responsabilité contractuelle engagée la présence de ses condition , dans la première est la nécessité d'un contrat valide entre l'entrepreneur ou l'architecte et l'employeur , et la deuxième est le manquement à l'exécution de l'une des obligations contractées , quant à la responsabilité délictuelle , elle est engagée à du propriétaire si les conditions de l'article 140 / 2-3 du code civil algérien sont réunies , elle s' applique également à l'architecte lorsque tous ses éléments sont réunies , elle s'applique également à l'architecte lorsque tous ses éléments sont remplis , qu'il s'agisse d'un acte personnel ou de l'action d'autrui .

, qu'il s'agisse d'un acte personnel ou de l'action d'autrui .