

جامعة محمد الرحمان ميرة _ بجاية _
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

المسؤولية الناشئة
عن تهدم البناء والحريق في القانون المدني
الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخص القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذ:
مدوري زابدي

إعداد الطلبة:

- تيطواح سونية
- تواتي كمينة

لجنة المناقشة

- الأستاذ: عثمان بلال..... رئيسا
- الأستاذ: مدوري زابدي..... مشرفا ومقررا
- الأستاذة: سعدون كريمة..... ممتحنة

تاريخ المناقشة : 2015/06/25

السنة الجامعية : 2014-2015

﴿بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ﴾

﴿﴾ اقرأ بسم ربك الذي خلق، خلق الإنسان من علق، اقرأ
وربك الأكرم الذي علم بالقلم، علم الإنسان ما لم يعلم. ﴿﴾

"صدق الله العظيم"

الإهداء

إلى من أحمل إسمه بكل افتخار .. أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثماراً قد حان قطافها بعد

طول انتظار

والدي: محمد أمزيان

إلى من وضع الجنة تحت قدميها .. إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى

الحبايب

والدتي: حورية

إلى من هم اقرب إليّ من روعي، معكم أكون أنا وبدونكم أكون مثل أي شيء، إلى الحب كل

الحب

أخي وأخواتي: أمير، حنان، أمال و ليلية

إلى من جعلهم الله إخوتي بالله، إلى الذين تسكن صورههم وأصواتهم أجمل اللحظات والأيام التي

عشتها

إلى من عرفتك كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم

أصدقائي

إلى كل العائلة

إلى أساتذتي الأعزاء من الابتدائي إلى ما بعد التدرج

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي

الإهداء

مع كل الحب والاحترام والتقدير أهدي ثمرة جهدي المتواضع

إلى

فيض الحنان و نبع العطاء و أمراً ما أملك في حياتي والدي الكريمين حفظهما الله

إلى

من أهتمي به و قدّم لي الكثير دون أن ينتظر أي مقابل أخي الغالي "محمد الأمين"

إلى

إلى محمد السعادة والإبتسامة التي تغمر لي حياتي أخي الغالي "عادل"

إلى

من لا أستطيع الإستغناء عنهما "مونية"، "حنان".

إلى

كل من عدّ لي يدّ العون أو حسني بدعاء مخلص من القلب .

إلى

كل الأهل و الأقارب و الأصدقاء خاصة "عبد القادر".

إلى

كل من علمني حرفاً.... و ذي فضل عليّ من معلمين و أساتذة و مشرفين.

شكر و تقدير

الحمد لله الذي أماننا على انجاز هذا العمل فما كان لشيء أن يجري في ملكه إلا بمشيئته.

وعملاً بقول رسول الله صلى الله عليه و سلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذنا المشرف "مدوري زايد" على كل التوجيهات و الانتقادات التي قدمها لنا طيلة انجاز هذا العمل، ونشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل، و تسخيرهم وقتاً لقراءته و تقييمه.

كما نتقدم بجزيل الشكر لكل من أسهم في تقديم يد العون لإنجاز هذا البحث، و نخص بالذكر أستاذتنا الكرام، كما لا ننسى أن نتقدم بأرقى و أئمن عبارات الشكر و العرفان إلى عمال مكتبة جامعة كل من بويرة، جيجل، سطيف و الجزائر.

والشكر موصول لكل من قدم لنا يد المساعدة أو أسدى لنا نصيحة أو كلمة تشجيع أو حتى كلمة طيبة

قائمة أهم المختصرات

Liste des principale abréviations utilisées

أولاً: باللغة العربية

ب.د.ن: بدون دار نشر

ب.س.ن: بدون سنة نشر

ج.ر: جريدة رسمية

ج: الجزء

ص ص: صفحة. صفحة

ص: صفحة

ط: طبعة

ق.م.ج: قانون المدني الجزائري

ق.أ.ج: قانون الأسرة الجزائري

ق.إ.م.إ: قانون الاجراءات المدنية والإدارية

ق.م.ف: قانون المدني الفرنسي

ق.م.م: قانون المدني المصري

م: مجلد

ثانياً: باللغة الفرنسية

Ed : Edition

N : numéro

Op . cit : opus ci Tatum, locution latine qui signifie : ouvrage précédemment cité

P : page

مقدمة

باعتبار أنّ المسؤولية المدنية ترجمة لواقع الحياة من منازعات وخصومات يومية بين الأفراد، و أحكامها تمثل الحلول القانونية لتلك المنازعات.

فإنّ اهتمامنا في هذه المذكرة سينصب على الجانب المدني للمسؤولية عامة، التي تعرف على أنّها التزام الشخص بالتعويض عن الضرر الناشئ عن الإخلال بالتزام عقدي أو قانوني¹، أي يمكن أن يقع الفعل الضار عمداً أو مجرد إهمال سببه فعل شخصي أو فعل الغير، وعلى هذا الأساس فإنّ هذه المسؤولية ترمي إلى إصلاح الضرر الذي لحق بالمضرور، وذلك بتقديم تعويض مالي له.

وكلمة المسؤولية لم ترد بهذا اللفظ في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، بل جاءت بمعاني كثيرة، حيث قال الله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾².

وكذا قول رسول الله صلى الله عليه وسلم: ﴿كُلُّكُمْ رَاعٍ وَكُلُّ رَاعٍ مَسْئُولٌ عَنْ رَاعِيَّتِهِ﴾³. والمسؤولية في هذا الصدد تنقسم إلى قسمين: مسؤولية عقدية التي تترتب عن عدم تنفيذ إلتزام عقدي أو التأخر في التنفيذ أو سوء التنفيذ، ومسؤولية تقصيرية تجعل الإخلال بالتزام قانوني.

وتعد المسؤولية التقصيرية من أهم مواضيع القانون المدني و أجدها بالبحث والدراسة، ذلك لما تتميز به من تطبيق عملي مستمر و لارتباطها بالحياة اليومية.

فالمسؤولية التي نحن بصدد تناولها في هذه المذكرة، هي تلك المسؤولية التي تمس فردا أو مجموعة من الأفراد في المجتمع و المتمثلة في المسؤولية الناشئة عن الأشياء التي أدرجها المشرع الجزائري في القسم الثالث من الكتاب الثاني ضمن فصله الثالث، وتعتبر هذه المسؤولية من أهم تطبيقات المسؤولية التقصيرية التي استحدثت حماية للضحايا ذلك أنه

¹ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص.15.

² - القرآن الكريم، سورة الأنفال المدنية، ترتيبها 08، آية 27 من 75 آية، الحزب 18، الجزء 09، برواية حفص.

³ - أبو عبد الله محمد بن اسماعيل بن ابراهيم البخاري، صحيح البخاري، كتاب العتق، باب العبد راع في مال السيدة ، رقم الحديث 2558، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، لسنة 1428 - 2007.

كان من الصعب إثبات خطأ المسؤول باعتبار أنّ الضرر قد حصل بفعل الشيء لذا فغالباً ما كانت تبقى هذه الضحايا بدون تعويض.

ونجد أنّ المشرع الجزائري اعتبر حارس الأشياء غير الحيّة مسؤولاً عن الأضرار التي تحدثها تلك الأشياء، إلاّ أنّه لولا تدخل المشرع في بعض الحالات لإبعاد بعض الأشياء المنصوص عليها في المادة 138 من التقنين المدني الجزائري⁴ لكان نصّها هو المعمول به بالنسبة للأضرار التي تنشأ عنها، حيث استثنى القانون في هذه المادة كلّ من مسؤولية حارس الحيوان حيث أخضعها لأحكام المادة 139 من نفس القانون، كما استثنى أيضاً كل من المسؤولية الناشئة عن الحريق وعن تهدم البناء في نص المادة 140 من ق.م.ج، وأخيراً فقد استثنى كذلك مسؤولية المنتج والتي تنص عليها في المادة 140 مكرر من نفس القانون. فإنّ المشرع الجزائري نظم أحكام المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في نص المادة 140 من القانون المدني، ولا شك أنّ هذا النص يهدف إلى حماية المضرور من جراء تهدم البناء أو جراء وقوع الحريق.

يمثل مجال أعمال البناء وإقامة المنشآت الثابتة الأخرى بمختلف أنواعها وبغض النظر عن مجالات استعمالها والمنافع المقصودة من إقامتها، مجالاً حيويًا للاستثمار واستغلال الأموال، وعليه لتلبية حاجات المجتمع المتزايدة لسكن بسبب النمو الديمغرافي الهائل انتهجت الدولة الجزائرية سياسة الإسكان وإعادة التعمير عن طريق دعم الأفراد لإنجاز سكناتهم الريفية هذا من جهة، ومن جهة أخرى تعمل على إنجاز سكنات عمومية متنوعة، بل قامت بالإنجاز مدن جديدة، الأمر الذي استدعى تدخل مقاولين ومهندسين معمارين، ومقاولين التقنيين وكل المهنيين المتخصصين في ميادين العمران مما زاد من احتمال حدوث أخطار تهدد بوقوع أضرار جد معتبرة، وهنا تتدخل القانون لتحديد المسؤوليات المهنية المتدخلين في عملية التشييد كالمقاولين والمهندسين المعماريين والمراقبين، وكذلك تحديد مسؤولية مالكي البناء أو الحائزين لهذه البناءات.

⁴ - امر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر عدد 78 صادر في 30-09-1975، معدل و متمم.

و أهمية المسؤولية الناشئة عن البناء تظهر أكثر في البناءات العصرية لكونها تحتوي على شبكات مختلفة كشبكة الغاز، وشبكة المياه و الكهرباء وكذلك شبكة الإتصالات، مما يجعلها معرضة لعدة أخطار لاسيما خطر تهدم هذه البناءات كليا أو جزئيا، وهي معرضة كذلك لإشتعال الحرائق و أكثر من ذلك فمعظم البناءات العصرية تتميز بالكثافة مستعملها من سكان و زوار...، مما قد تتوسع دائرة الضرر في حالة التهدم أو اشتعال الحرائق.

وقد اخترنا دراسة هذا الموضوع، بدافع شخصي ألا وهو ميل للأحكام المسؤولية القانونية بصفة عامة وأحكام المسؤولية المدنية بصفة خاصة، لكون أن أحكام المسؤولية تعتبر الوسيلة الوحيدة التي تدفع الأشخاص بمختلف صفاتهم ألى اتخاذ الحيطة والحذر لتفادي الوقوع في الأخطار، و من أهم الصعوبات التي وجدها تعود إلى ندرة المراجع التي تعالج المسؤولية الناشئة عن تهدم البناءات وتعتبر المسؤولية الناشئة عن الحريق أكثر ندرة.

على ضوء تحليل نص المادة 140 من التقنين المدني الجزائري، نعالج الإشكالية

التالية: ما هي احكام المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء والحريق؟

و للإجابة على هذه الإشكالية ندرس أحكام المسؤولية عن تهدم البناء(الفصل الأول)، ثم أحكام المسؤولية عن الحريق.(الفصل الثاني).

الفصل الأول

المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء

كانت الأضرار الناشئة عن تهمّ البناء موضع دراسة رجال القانون منذ القديم، لأنّ الأبنية التي عيب بناؤها أو أهمل ترميمها تشكّل خطراً كبيراً على الغير، و قد مرّت المسؤولية الناشئة عن البناء بتطوّرات مختلفة حتّى اضحت على مرّ الزمن نظريّة قائمة بذاتها تشغل احكامها جزءاً كبيراً هاماً من أحكام المسؤولية المدنية.

وأول تشريع تعرض إليها، " تشريع حمورابي " في سنة 1728 قبل الميلاد في المادة 230 منه التي تنص على أنه: " إذا سقط البناء وقتل ابن مالكه قضي بقتل ابن الباني " بينما في القانون الفرنسي القديم عالج كل من الفقيه دوما (Domat)، والفقيه بورجون (Bourgon) مسؤولية مالك البناء، وذلك بالتزام هذا الأخير بتعويض الضحية من جراء تهمّ البناء¹، و من خلال هذين الفقهين اقتبس المشرع الفرنسي نص المادة 1386² ق.م.ف التي تقضي بمسؤولية مالك البناء عن الاضرار الناجمة عن تهممه متى كان هذا الأخير نتيجة نقص في الصيانة أو عيب في البناء، غير أن القانون المدني الفرنسي أهمل النص على الاجراءات الوقائية، في حين استقر في فرنسا فقها وقضاء على أن المضرور من التهم هو الذي يقع على عاتقه عبء الاثبات أن الضرر قد نشأ من تهمّ البناء بسبب تقصير في الصيانة أو عيب في تشييده.

أمّا فيما يخص المشرع الجزائري، فإنّه قد تعرض إلى المسؤولية الناشئة عن تهمّ البناء من خلال المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م. >> "مالك البناء مسؤول عمّا يحدثه انهدام البناء من ضرر و لو كان إنهداما جزئيا، ما لم يثبت أنّ الحادث لا يرجع سببه إلى

¹ - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام، في ق.م.ج، ج.2، الواقعة القانونية، ط.5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص. 414.

² - L'article dispose : <<Le propriétaire du bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, l'orsqu'elle est arrivé par une suite de défaut d'entretien ou par le vice de sa construction >>.

اهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه³، مقتبسا الحكم من القانون المدني المصري في المادة 177⁴، إلا أنه هذا حذو القانون الفرنسي في جعل المالك هو المسؤول. و استنادا إلى هذا سندرس موضوع المسؤولية الناشئة عن تدهم البناء في: شروط قيام المسؤولية عن تدهم البناء (المبحث الأول)، ثم أساس المسؤولية عن تدهم البناء (المبحث الثاني)

المبحث الأول

شروط المسؤولية عن تدهم البناء

لقد اختلفت التشريعات حول مسألة تحديد الشخص المسؤول عن التدهم، فهناك من اعتبر أنّ المسؤول عن تعويض المتضرر هو الشخص الذي كان البناء تحت حراسته <<الحارس>>، أمّا البعض الآخر فقد اعتبر أنّ المسؤولية تقع على عاتق <<المالك>> باعتبار أنّ السلطة الفعلية تكون في يده. أمّا المشرع الجزائري فكان من بين أحد التشريعات التي تعتبر المالك مسؤولا عن تدهم البناء، و بالرجوع إلى المادة 140 الفقرة الثانية و الثالثة من ق.م.ج⁵ نجدها قد حددت موضوع الشخص المسؤول عن تدهم البناء المتمثل أساسا في المالك مع ضرورة وجود تدهم البناء، بالإضافة إلى تمكين المتضرر من مطالبة المالك باتخاذ الإجراءات الوقائية لدرء الضرر الذي قد يصيبه من جراء التدهم. استنادا لما سبق، فإنّ المسؤولية عن تدهم البناء لا تتحقق إلا إذا توفرت شروطها كاملة، التي يتم دراستها من خلال ثلاثة مطالب رئيسية، ملكية البناء (المطلب الأول) وتدهم البناء الكلي أو الجزئي (المطلب الثاني)، وأخيرا حدوث الضرر بسبب تدهم البناء (المطلب الثالث).

³ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁴ - قانون رقم 131 سنة 1948، المتعلق بإصدار القانون المدني المصري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 106 سنة 2011، ج.ر، عدد 28 صادر في 16-06-2011، انظر الموقع الإلكتروني التالي:

[WWW.tantawylo.com / images](http://WWW.tantawylo.com/images) .

⁵ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المطلب الأول

مالك البناء

يتعين على المضرور أن يرفع دعواه ضد مالك البناء بإعتباره صاحب الصفة فالدعوى لا ترفع إلا من ذي صفة على ذي صفة، فبالرجوع إلى نص المادة 140 في فقرتها الثانية التي تنص << مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر... >>، جعل المسؤولية عن تهمّ البناء تقع على عاتق المالك بإعتباره صاحب السلطة الفعلية وهو المتصرّف الوحيد في أمره .

من خلال ما سبق عرضه، لكي ندرس شرط ملكية البناء لابدّ من تحليله إلى فرعين: وجود البناء (الفرع الأول)، ثم خطأ المالك (الفرع الثاني).

الفرع الأول

وجود البناء

يقصد بالبناء ذلك الشيء المتماسك الذي يشيده الإنسان و يكون ثابت في حيز الأرض و متصلا بها إتصال قرار⁶، مما يجعله غير قابل للفك دون تلف و بغض النظر عن أنواع و طبيعة المواد المستعملة أثناء تشييد البناء خشبا كان أو حجارة، جبسا أو طينا أو مواد صناعية أخرى كالبلستيك⁷.

كما لا يهم الغرض الذي شيّد البناء من أجله بحيث لا يشترط أن يكون معدا للسكن وإنما قد يكون التشييد بهدف تحقيق غرض اقتصادي كتربية الدواجن أو حظيرة للخيل أو مخزن للحبوب أو حتى مستودع للبضائع⁸.

⁶- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح ق.م. الجديد، م.2، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2000، ص.1213.

⁷- رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص.437.

⁸- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.421.

ويدخل ضمن نطاق البناء كل ما يعتبر متصلاً بالأرض اتصالاً دائماً سواء كان ذلك لفترة زمنية طويلة أو قصيرة⁹.

كما يعتبر بناء كل من الجسور والأنفاق والقناطر بالإضافة إلى الجدران و التماثيل و السدود، حظائر الحيوانات و الأعمدة التذكارية.

وليس من الضروري أن يكون البناء قد شيد بقصد الدوام بل يكفي استقراره على سطح الأرض أو في جوفها كأكشاك البضائع والمعارض التي تقام من أجل عرض البضائع¹⁰. ولا يشترط أن يكون البناء ما تم تشييده على الأرض الواقع فقط، و إنما يصدق البناء كذلك على ما هو في جوف الأرض كالأنابيب المياه و الغاز و الأنفاق، كما يمكن أن يكون البناء شيئاً آخر غير هذا كالحائط الفاصل بين عقارين مملوكين لشخصين أو لمالك واحد، أو السور المحيط بالعقار¹¹.

ويصدق كذلك مفهوم البناء على أجزاء العقار التي تعتبر من ملحقاته كالأبواب والنوافذ و الشرفات و السلالم، واللوحات المثبتة على وجهات البيوت بغرض التزيين¹². ولا يعتبر بناء كل من المنقولات التي تعتبر عقارات بالتخصيص¹³، كآلات الحرث والرّي والآلات التي تستخدم لصيانة البناء، كذلك الاسلاك الكهربائية و الهواتف المعلقة في الهواء وخطوط الأنترنت¹⁴. كما لا تعتبر الأشجار و قطعة الأرض بناء، فإذا تطايرت من الأرض شظايا أو وقوع إنهيار في إحدى مرتفعاتها وألحقت ضرراً بالغير فلا يعتبر هذا الضرر ناتج

⁹ - يوسف محمد عبيدات، مصادر الإلتزام في ق.م، دراسة مقارنة، دار المسيرة للنشر، عمان، 2009، ص.367.

¹⁰ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.421.

¹¹ - يوسف محمد عبيدات، المرجع السابق، ص.367، و انظر كذلك بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.421.

¹² - محمد حسين منصور، النظرية العامة للإلتزام، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، 2006، ص.716.

¹³ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.421.

¹⁴ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح ق.م، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام (المسؤولية التقصيرية: فعل المستحق التعويض)، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2011، ص.241.

عن تهمم البناء¹⁵، لذا تطبق على هذه الأخيرة أحكام المسؤولية الناشئة عن الاشياء الغير الحية طبقا لنص المادة 138 من ق.م.ج¹⁶.

ولا تعد المواد التي تجمع بفعل الطبيعة بناءا، كالرمال التي يجمعها الرياح، والصخور والنباتات، بالإضافة إلى المعسكر و السياج¹⁷.

الفرع الثاني

خطأ المالك

يشترط لقيام المسؤولية الناشئة عن تهمم البناء أن يرتكب المالك خطأ يؤدي إلى سقوطه و الحاق ضرر بالغير، لكن لا بد من التطرق إلى المقصود بمالك البناء (أولا)، ثم الخطأ المنسوب للمالك (ثانيا).

أولا: المقصود بمالك البناء

بالرجوع إلى نص المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج¹⁸، فالشخص المسؤول عن الأضرار الناجمة عن تهمم البناء هو المالك، على عكس ما هو الحال في المسؤولية الناشئة عن الاشياء غير الحية التي اعتبرت أن الشخص المسؤول هو الحارس في نص المادة 138 الفقرة الأولى من ق.م.ج¹⁹، و نفس الأمر ينطبق في المسؤولية عن الحيوان في المادة 139 من ق.م.ج²⁰.

¹⁵ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.1214.

¹⁶ - جاء نص المادة كالتالي: >> كل من تولى حراسة شيء و كانت له قدرة الاستعمال و التسيير و الرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي سحدثه ذلك الشيء. و يعفى من المسؤولية، الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه، مثل عمل الضحية أو عمل الغير أو الحلة الطارئة أو القوة القاهرة >>

¹⁷ - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص.715.

¹⁸ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁹ - المرجع نفسه .

²⁰ - جاء نص المادة كالتالي: >> حارس الحيوان، ولو لم يكن مالكا له، مسؤول عما يحدثه الحيوان من ضرر ولو ضل الحيوان أو تسرب، ما لم يثبت الحارس أن وقوع الحادث كان بسبب لا ينسب اليه >>.

وما تجدر الإشارة إليه أنّ القانون المدني المصري قد خالف المشرع الجزائري بحيث جعل المسؤول الوحيد عن تهمّ البناء هو الحارس لا المالك وهذا ما أقرّ به في المادة 177 منه²¹، و قد حذت القوانين العربية حذوه²².

فالقانون المدني الجزائري أناط المسؤولية عن تهمّ البناء للمالك بغض النظر عما إذا كان يقطنه بنفسه أو شخص آخر كالمستأجر أو المنتفع²³، و يظل المالك هو المسؤول ولو كانت حراسة البناء قد انتقلت إلى غيره²⁴.

إنّ الشخص يعتبر مالكا في حالة ما إذا كانت له سلطة فعلية على ذلك البناء الذي انهدم كلياً أو جزئياً، لذا يكون مكلفاً بالصيانة و الترميم طالما أن هذه السلطة لتزال قائمة و يعتبر الملك قرينة على الحراسة لكن يمكن إثبات عكسها²⁵.

ويلاحظ أنّ المشرع الجزائري في نص المادة 140 في الفقرة الثانية من ق.م. 26، لم يميّز بين الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي²⁷، لذا متى كان لهذا الأخير سلطة فعلية على أحد البناءات ثم تهمّ كلياً أو جزئياً، وألحق بالغير ضرراً، يعتبر هو المسؤول بإعتباره لم يقم بأعمال الصيانة والترميم، فإذا كان المالك هو شخص عادي فإن القضاء العادي هو

²¹ - جاء نص المادة كالتالي: >>حارس البناء، و لو لم يكن مالكا له، مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر، و لو كان انهداما جزئياً، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه الى اهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه...<<.

²² - لقد نص على هذه الحالة معظم التشريعات، كالمشرع السوري، العراقي و الليبي، اللذين اعتبروا أنّ المسؤول عن تهمّ البناء هو الحارس، نقلا عن بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.416.

²³ - LALOU HENRI, Traité pratique de la responsabilité civil, 6ème éd, par azard(p), Dalloz, 1962, p.648.

²⁴ - علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في ق.م.ج، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1989، ص. 183.

²⁵ - عدنان إبراهيم السرحان و نوري حمد خاطر، شرح ق.م، مصادر الحقوق الشخصية(الالتزامات)، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر، عمان، 2008، ص.417.

²⁶ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁷ - بالرجوع إلى نص المادة 49 من امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، فالشخص الاعتباري قد يكون إما من أشخاص القانون الخاص كالشركات المدنية و التجارية أو الجمعيات أو نقابة مهنية، كما يمكن أن يكون من أشخاص القانون العام، كالدولة أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

المختص قضائيا للنظر في الدعوى و تطبيق أحكام المسؤولية التقصيرية²⁸، أما إذا تبين أن البناء ملكا للدولة أو البلدية أو الولاية أو لإحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فإن القضاء الإداري هو المختص قضائيا للنظر في الدعوى وهذا بناء على نص المادة 800 من ق.إ.م.إ.ج.²⁹.

ولكي تتم مساءلة المسؤول عن تهديم البناء، يشترط أولا معرفة مالك البناء القانوني وقت حدوث الضرر ليتمكن المضرور الرجوع عليه و مطالبته بالتعويض³⁰.

وتعتبر مسألة تحديد المالك أمر صعب خاصة إذا انتقلت الملكية لشخص غير المالك لذا نجد أن المشرع الجزائري اوقف انتقال الملكية وسائر الحقوق العينية المتعلقة بال عقار سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، على وجوب مراعاة اجراءات الشهر العقاري la publicité foncière³¹ وهذا ما اقرت به نص المادة 793 من ق.م.³².

فإن بائع العقار في القانون الجزائري، قبل شهر عقد البيع يعتبر هو المالك القانوني والمسؤول عن تهديم البناء بالرغم من انتقال الحيازة إلى المشتري(مالك الجديد)³³ وبمجرد شهر التصرف الناقل للملكية يصبح المشتري مالكا ومسؤولا حتى ولو ثبت أن التقصير في الصيانة أو العيب في تشييد البناء راجع لأحد الملاك السابقين، لكن يكون له حق الرجوع على المسؤول السابق الذي ثبت في حقه وجود تقصير في صيانة البناء أو ارتكاب خطأ أدى الى وجود عيب في التشييد³⁴.

²⁸ - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص719.

²⁹ - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر. عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

³⁰ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.417.

³¹ - كامل فؤاد، المسؤولية عن تهديم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2001، ص.75.

³² - جاء نص المادة كالتالي: <<لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الاخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.>>

³³ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.243.

³⁴ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.ص.418،417.

وبمقتضى عقد الإيجار، فالمستأجر الذي شيّد بناء على الأرض المستأجرة لمدة طويلة يعتبر مالكا لذلك البناء إلى غاية نهاية فترة الإيجار المتفق عليها، لذا في حالة حدوث ضرر أثناء هذه الفترة من جزاء تهمم البناء يعتبر المستأجر هو المسؤول عنه³⁵.

ولا يكون المستأجر مسؤولا في إطار عقد البيع بالإيجار، إذا تهمم البناء إلا بعد سداد آخر قسط من الثمن، و بالمقابل يكون مسؤولا لو تهمم البناء قبل تسديد آخر قسط لكن الضحية لم تطالب بالتعويض إلا بعد انتقال الملكية إلى المستأجر بدفعه لآخر قسط، ذلك باعتباره مالكا من يوم البيع³⁶.

أما إذا انتقلت الملكية عن طريق عقد الهبة، وتهمم البناء فإنّ الموهوب له لا يكون مسؤولا إلا إذا انتقلت إليه حيازة الشيء الموهوب، باعتبار أنّ حيازة الشيء الموهوب ركن مهم في عقد الهبة³⁷ و تخلفها يؤدي إلى البطلان³⁸.

ويستوي لقيام المسؤولية عن تهمم البناء أن يكون الشخص مالكا للبناء إما ملكية شائعة التي نصت عليها المادة 713 من ق.م.ج³⁹، أو ملكية مشتركة التي نصت عليها المادة 743 من ق.م.ج⁴⁰، لذا يتعين علينا التمييز بينهما في حالتين:

³⁵ - حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المسؤولية عن الاشياء، دار وائل للنشر، عمان، 2006، ص.326.

³⁶ - إسعدي فايزة، المسؤولية عن تهمم البناء طبقا لأحكام المادة 140 من ق.م.ج، مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، 2004، ص.08.

³⁷ - المشرع الجزائري، لم يعرف الهبة كعقد مباشرة، ولكن بالرجوع إلى المادة 206 من ق.أ.ج، يفهم منها على اعتبارها كذلك، وهذا بنصها: <<تنعقد الهبة بالإيجاب و القبول، وتتم الحيازة، و مراعاة احكام قانون التوثيق في العقارات و الاجراءات الخاصة في المنقولات>>. أنظر: فريدة هلال، الهبة في ضوء القانون و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص.10.

³⁸ - اسعدي فايزة، المرجع السابق، ص.08.

³⁹ - جاء نص المادة كالتالي: << إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع...>>.

⁴⁰ - جاء نص المادة كالتالي: <<الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة>>.

الحالة الأولى: بالنسبة للملكية الشائعة l'indivision إذا انفرد أحد الملاك بالسيطرة الفعلية على البناء المشاع، تقع المسؤولية عليه دون باقي الملاك⁴¹.

أما في حالة اشتراك جميع الملاك في السيطرة الفعلية على البناء، يكونون مسؤولون بالتضامن⁴².

الحالة الثانية: بالنسبة للملكية المشتركة la copropriété إذا كان التهديم حاصلًا في أحد الأجزاء الخاصة للبناء المنصوص عليها في المادة 744 من ق.م.ج⁴³، كان مالكة مسؤولًا عن الضرر الناشئ عن تهديمه⁴⁴.

أما إذا كان التهديم حاصلًا في أحد الأجزاء المشتركة للبناء المنصوص عليها في المادة 745 من ق.م.ج⁴⁵، تقع المسؤولية على جميع الملاك بالتضامن⁴⁶.

تجدر الإشارة إلى أن للمضروب في حالة الاشتراك في المسؤولية حق الرجوع بالتعويض على أحد المسؤولين، و بالمقابل يكون لهذا الأخير حق الرجوع على باقي الشركاء⁴⁷.

ومن السلطات المخولة للمالك في حق الملكية، سلطة الاستعمال، الاستغلال، وكذا سلطة التصرف، وهذا ما اقرت به نص المادة 674 من ق.م.ج⁴⁸، إلا أنه يجوز للمالك التنازل عن بعض هذه السلطات لفائدة شخص آخر مما يؤدي إلى تجزئة ملكيته فيبقى له فقط سلطة الرقابة⁴⁹.

⁴¹ - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص.713.

⁴² - فيلالي علي، الإلتزامات، الفعل المستحق التعويض، ط.3، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص. 254.

⁴³ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁴⁴ - وفي بعض الأحيان قد تكون هناك أجزاء مشتركة لكن الانتفاع بها يكون فقط لشريك دون باقي الشركاء الآخرين، كالحائط الفاصل بين شقتين، فالشريك المنتفع من الجزء المشترك يسأل عن الاضرار التي يحدثها هذا الجزء عند انهدامه، دون مساءلة باقي الشركاء، نقلا عن بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.419.

⁴⁵ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁴⁶ - فيلالي علي، المرجع السابق، ص.254.

⁴⁷ - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص.713.

⁴⁸ - جاء نص المادة كالتالي: <<الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء ، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الانظمة>>.

⁴⁹ - اسعدي فايزة، المرجع السابق، ص.11.

وعليه إذا ترتب على البناء حق الانتفاع فإن مالكة هو المسؤول عن الاضرار الناجمة عن التدهم⁵⁰، ولكن كاستثناء يمكن له الرجوع على المنتفع و مطالبته بمبلغ التعويض الذي دفعه للمضرور، في حالة اخلاله بالتزاماته، لكون أن المنتفع أثناء فترة انتفاعه ملزم ببذل عناية الرّجل العادي⁵¹ و دفع التكاليف المعتادة التي نصت عليها المادة 848 الفقرة الأولى من ق.م.ج⁵²، أما بالنسبة للتكاليف غير المعتادة فلقد نصت المادة 848 في فقرتها الثانية من ق.م.ج: «أما التكاليف غير المعتادة و الإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع، فإنها تكون على المالك...».

وكإشارة فإنّ صاحب حق الاستعمال و السكن ، يخضعان لنفس الاحكام المطبقة على صاحب حق الانتفاع و هذا ما نصت عليه المادة 857 من ق.م.ج⁵³. و الزّاهن لعقار رهنا حيازيا، يظل مالكا له ولو انتقلت حيازته إلى الدائن المرتهن، و يظل هو المسؤول عما يحدثه من ضرر⁵⁴.

ثانيا: صور الخطأ المنسوب للمالك

لا يكفي لمساءلة المالك عن تدهم البناء وفقا لنص المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج⁵⁵، أن تتحقق ملكيته للبناء فقط، و إنما يشترط كذلك أن ينسب الخطأ الذي أدى الى التدهم إليه وفي الغالب ما يكون خطئه راجع الى إهماله لصيانة البناء أو قدمه أو عيب فيه وهذا الخطأ قد ورد في النص القانوني سالف الذكر.

⁵⁰ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.183.

⁵¹ - أنظر المادة 849 من امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

⁵² - جاء نص المادة كالتالي: « يلتزم المنتفع أثناء انتفاعه بكل ما يعرض العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة و بكل النفقات التي تفتضيها أعمال الصيانة».

⁵³ - جاء نص المادة كالتالي: « تسري القواعد الخاصة بحق الإنتفاع على حق الإستعمال وحق السكن، متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة» .

⁵⁴ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.418.

⁵⁵ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

1: الإهمال في الصيانة Le défaut d'entretien

يعتبر مالك البناء الملزم الأول باتخاذ الاجراءات الخاصة بالترميم ويظل هذا الالتزام عالقاً في ذمته حتى ولو قام بتأجيله للغير باعتبار أن المستأجر لا يحل محل المالك (المؤجر)⁵⁶.

لكن في حالة ما إذا كان تهديم البناء راجعاً إلى نقص في الصيانة بسبب خطأ المستأجر، وأدى ذلك إلى إلحاق ضرر بالغير و قام المؤجر بتعويض الضحية عما أصابه يكون له حق الرجوع على المستأجر و مطالبته بالمبلغ المدفوع على أساس قواعد المسؤولية العقدية⁵⁷.

2: قدم البناء La vétusté

إنّ المشرع الفرنسي عكس بعض التشريعات الأخرى لم يعتبر قدم البناء ضمن العيوب الواجبة لقيام مسؤولية مالك البناء، لكن الفقه و القضاء الفرنسيين قد أضافاه، أمّا بالنسبة للقانون المدني الجزائري فقد اعتبر المالك مسؤولاً عن الأضرار الناجمة عن تهديم البناء إذا كان راجعاً إلى قدمه، و نجد أنّ التهديم قد يحدث إمّا في البناء القديم أو في البناء الجديد بسبب وجود عيب في التشييد⁵⁸، و يمكن اعتبار قدم البناء بمثابة دليل عن إهمال المالك لالتزامه باتخاذ الإجراءات اللازمة للترميم والإصلاح⁵⁹.

3: وجود عيب في البناء Le vice de construction

فبالرجوع الى الفقرة الثانية من نص المادة 140 من ق.م.ج⁶⁰، فإنّ مالك البناء هو الذي يتحمل مسؤولية تهديمه الذي يرجع سببه الى عيب في التشييد⁶¹ حتى ولو كان السبب

⁵⁶ - حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص.326.

⁵⁷ - كامل فؤاد، المرجع السابق، ص.86.

⁵⁸ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.ص.183،184.

⁵⁹ - اسعدي فايزة، المرجع السابق، ص.ص.28،29.

⁶⁰ - امر رقم 57-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁶¹ - كسوة اختيار أو استعمال مواد البناء، أو ارتكاب خطأ أثناء التصميم أو التنفيذ، كما يمكن أن يكون بسبب الدراسة السطحية للمشروع، انظر كامل فؤاد، المرجع السابق، ص.88.

الحقيقي لهذا الاخير راجع الى خطأ المقاول أو المهندس المعماري وهذا ما أدى بالبعض إلى اعتبار أن مسؤولية المالك في هذه الحالة شبيهة جدًا بنظام المسؤولية عن فعل الغير⁶². لكن نجد ان المشرع قد سمح لمالك البناء بالرجوع عليهما استنادا لقواعد الضمان العشرية متى توافرت شروطها القانونية طبقا لنص المادة 554 من ق.م.ج⁶³.

المطلب الثاني

تهدم البناء

يشترط لقيام مسؤولية مالك البناء أن يحدث التهدم الفعلي أي تفكك الأجزاء المكونة للبناء، لكن القانون أجاز للشخص المهدهد بخطر تهدم البناء أي قبل حدوثه فعلا، أن يطالب المالك باتخاذ التدابير الوقائية اللازمة لمنع حدوث التهدم و ذلك طبقا لنص المادة 140 في فقرتها الثالثة من ق.م.ج، كما أن تهدم البناء قد يحدث أثناء عملية التشييد، لذلك سندرس أحكام تهدم البناء من خلال البحث عن ثلاثة حالات، حالة خطر تهدم البناء(الفرع الأول) ثم حالة التهدم للبناء(الفرع الثاني)، وأخيرا حالة حدوث التهدم أثناء التشييد(الفرع الثالث).

الفرع الأول

خطر تهدم البناء

إنّ مسؤولية مالك البناء لا يمكن إثارتها إلا في حالة ما إذا كان الضرر الذي مسّ بالغير ناتج عن التهدم الفعلي للبناء ، لكن هذا لا يعنه من مطالبة المالك إتخاذ التدابير الوقائية لمنع سقوط البناء أو تهدمه كلياً أو جزئياً⁶⁴، و يرجع أساس هذا الاجراء إلى القانون الروماني، الذي كان يسمح للشخص المهدهد بوقوع الضرر بحق مطالبة مالك البناء بإصلاح الخلل الموجود فيه، و في حالة رفضه يجوز للمتضرر إجراء هذه الاصلاحات الضرورية على نفقة مالك البناء⁶⁵ ، إلا أنّ هذا الاجراء لم ينتقل إلى القانون المدني الفرنسي على

⁶²-Catherine (G), juris- classeur, respon cvil, Fasc, 152, précité, N°7.

⁶³-انظر المادة 554 من الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁶⁴- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003، ص.243.

⁶⁵-بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.425.

أساس أنّ المادة 1386 من ق.م.ف⁶⁶، لم تنص عليه، بينما نجد أن القانون المدني المصري الجديد أقرّ بحكم اتخاذ التدابير الوقائية و ذلك من خلال نص المادة 177 منه⁶⁷. ونجد أنّ المشرع الجزائري قد حذا حذو المشرع المصري، و ذلك في نص المادة 140 الفقرة الثالثة من ق.م.ج التي تنص: >>... ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر. فإن لم يحم المالك بذلك، جاز الحصول على إذن المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه<<. وفقاً لنص المادة سالفه الذكر، المشرع الجزائري أقرّ باتخاذ الإجراءات الوقائية قصد تجنب وقوع الضرر⁶⁸، و في حالة رفض المالك يجوز للمتضرر رفع دعوى وقائية لا تنطوي على معنى التعويض، يطالب فيها باتخاذ الإصلاحات الضرورية لدرء الخطر، بحيث يكفي تحقق معنى التهديد بوقوع الضرر من جراء البناء دون وقوعه فعلاً⁶⁹، و مثال عن ذلك، حالة وجود جدار آيل للسقوط يهدد المسكن المجاور فيتعين على صاحبه تنبيه المالك بضرورة إصلاح الضرر وتثبيت أو إزالة الجدار كإجراء أولي وإن لم يحم المالك بذلك أعطى القانون الحق للشخص المههد بالضرر برفع دعوى وقائية يتم من خلالها طلب التنفيذ بالإصلاح أو منح الإذن له للقيام بالإصلاح على نفقة المالك.

وتكون مسألة تقدير خطر تهمّ البناء من عدمه للقضاء، أمّا إذا كان البناء تحت حراسة أحد الأشخاص غير المالك و قام هذا الأخير باتخاذ التدابير الوقائية لعدم انهياره، فله حق الرجوع على المالك الحقيقي بما أنفقه⁷⁰.

⁶⁶– Xavier Henri, François Jacobe, op.cit, p.1488.

⁶⁷– القانون رقم 131 سنة 1948، المتعلق بإصدار ق.م.م، المرجع السابق.

⁶⁸– فيلاي علي، المرجع السابق، ص.257.

⁶⁹– محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص.244.

⁷⁰– علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.187.

الفرع الثاني

التهديم الفعلي للبناء

يقصد بتهديم البناء تفكك أجزائه و انفصاله على الأرض بعد ما كان يتصل بها اتصال قرار⁷¹، والتهديم يكون إما كلياً أو جزئياً، كسقوط حائط من المبنى أو وقوع سقف إحدى غرفه، أو انهيار بعض درجات السلم أو بعض أبوابه⁷².

كما يقصد بالتهديم أيضاً، تجزئة البناء وتفكك عناصره التي كانت متماسكة مما يجعله غير صالح للغرض الذي أعدّ من أجله⁷³.

ويعرف الأستاذ Villard تهديم البناء، أنه عبارة عن تخريب البناء و سقوطه من تلقاء نفسه ويضيف ذلك أنّ فكرة التهديم تحتوي على فكرة التلف المادي و فكرة انهيار و سقوط المواد المتصلة بالبناء⁷⁴.

وما تجدر الإشارة إليه أنّ أحكام المسؤولية عن تهديم البناء، تطبق فقط في حالة التهديم غير الإرادي أمّا بالنسبة لحالة التهديم الإرادي للبناء فلا يعتد بها⁷⁵، فمالك البناء في هذه الحالة الأخيرة غير مسؤول عما يصيب الغير نتيجة عدم اتخاذ الاحتياطات التي تقتضيها عملية التهديم البناء .

⁷¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.1214.

⁷² - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص.239، و انظر كذلك بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.422.

⁷³ - حسن علي الذنون و محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ج.1: مصادر الالتزام، دار وائل للنشر، عمان، 2002، ص.345.

⁷⁴ - Villard Antoine , La responsabilité civil délictuelle ,office, des publications universitaire, Alger, 1980, p. 110.

⁷⁵ - فالتهديم غير الإرادي، يرجع سببه إلى وجود عيب في التشييد أو في استعمال مواد البناء أو إهمال في الصيانة، كما يمكن أن يكون العيب راجع إلى الارض التي تم البناء عليها كأن تكون غير صالحة للبناء، أمّا التهديم الإرادي كقيام المالك بتهديم البناء تقاديا منه لخطر وقوعه و إصابة الغير بضرر ، أو بغرض تشييد بناء آخر مكانه، أو لأي سبب من الاسباب الدافعة للهدم، نقلا عن بلمختاري سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2009، ص.150.

وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 140 من ق.م.ج⁷⁶، فإن مسؤولية المالك تقتصر فقط على الأضرار الناجمة عن التهديم الفعلي للبناء، و إذا لم يتهدم البناء فلا مجال لتطبيق أحكام المادة السالفة الذكر المقابلة لنص المادة 177⁷⁷ من ق.م.م، ونص المادة 1386⁷⁸ من ق.م.ف، حتى ولو كان الضرر آتيا من البناء⁷⁹، و مثال عن ذلك، الشخص الذي سقط من فتحة موجودة على سطح منزل غير محاط بحاجز وقائي فلا يعد ذلك ناتجا عن تهديم البناء، و إنما يتعين على المضرور المطالبة بالتعويض على أساس المادة 124 من ق.م.ج⁸⁰، بشرط إثبات الخطأ من طرف المسؤول، غير أنّ سقوط جسم صلب من النافذة أو شرفة المنزل و وقع على أحد الأشخاص المارين فالحق به أذى، لا يعتبر ضرا ناجما عن تهديم البناء مادام أنّ سقوط الجسم لم يكن نتيجة التهديم⁸¹، مما يؤدي إلى استبعاد تطبيق المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج⁸²، و تطبيق حكم المادة 138 منه المتعلقة بالمسؤولية الناشئة عن فعل الأشياء⁸³.

وبما أنّ المشرع الجزائري قد حصر مجال المسؤولية عن البناء و جعلها مرتبطة بواقعة التهديم، نتساءل عن حكم التهديم الذي يقع بسبب الحريق؟
إذا شب حريق في بناء و تسبب في إضرار الغير، ولم يكن هذا الضرر ناتجا عن تهديم البناء⁸⁴، في هذه الحالة يتم استبعاد أحكام نص المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج⁸⁵ وتطبيق أحكام المسؤولية عن الحريق الذي سنتطرق إليه في الفصل الثاني لمذكرتنا، أما

⁷⁶ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁷⁷ - القانون رقم 131 لسنة 1948، المتعلق بإصدار القانون المدني المصري، المرجع السابق.

⁷⁸ - Xavier Henri, François Jacob, op.cit. , p.1488.

⁷⁹ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.423.

⁸⁰ - جاء نص المادة كالتالي: <<كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضرا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض>>.

⁸¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.1214.

⁸² - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁸³ - المرجع نفسه.

⁸⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.1216، و انظر كذلك علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.182.

⁸⁵ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

إذا وقع التهمد بعد فترة زمنية من نشوب الحريق فتقوم مسؤولية المالك، لأنه في هذه الحالة يعتبر المالك مقصرا في صيانة البناء خلال تلك الفترة الممتدة بين الحريق و التهمد⁸⁶ . كما يسأل مالك البناء أيضا في حالة ما إذا كان سبب نشوب الحريق الذي أدى إلى انهيار البناء هو وجود عيب في ذلك البناء، كوضع أنابيب أو الأسلاك الكهربائية بصفة خاطئة⁸⁷.

الفرع الثالث

حكم تهمّ البناء أثناء التشييد

لقد واجه كل من الفقه والقضاء الفرنسيين صعوبة عندما تعرضا لمسألة تهمد البناء أثناء مرحلة التشييد، بالرغم من وضوح نص المادة 1386 من ق.م.ف⁸⁸ والتي تقابلها نص المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج⁸⁹، التي اعتبرت المالك هو المسؤول عن تهمد البناء. ونجد أنّ الاجتهاد القضائي الفرنسي القديم، اعتبر أنّ التهمد في طور التشييد أو بالأحرى على المباني التي لم تكتمل ولم تسلم بعد Non achevés et livrés⁹⁰ يكون المقاول (L'entrepreneur) والمهندس المعماري (L'architecte) مسؤولين بالتضامن عن الضرر الذي يحدث للغير من جراء تهمد البناء⁹¹، لذا يدعو هذا القضاء المضرور على توجيه دعوى التعويض ضد المقاول، وذلك استنادا إلى نص المادة 1382 من ق.م.ف⁹² والتي تقابلها المادة 124 من ق.م.ج⁹³، أو إلى المادة 1384 في فقرتها الأولى من

⁸⁶ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.424.

⁸⁷ - عدنان ابراهيم السرحان و نوري حمد خاطر، المرجع السابق، ص.514.

⁸⁸ - Xavier Henri, François Jacob, op.cit. p.1488.

⁸⁹ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

⁹⁰ - Catherine (G), Juris- classeur, Respon civil, Fasc, 152 ,précité, N°40.

⁹¹ - محمود جلال حمزة، العمل الغير مشروع، باعتباره مصدر الإلتزام، القواعد العامة، القواعد الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985، ص.333.

⁹² - L'article dispose :<< Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.>>

⁹³ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

ق.م.ف⁹⁴ التي تقابل المادة 138 ق.م.ج⁹⁵، المتعلقة بمسؤولية حارس الأشياء، باعتبار أن المقاول أثناء فترة التشييد يعتبر حارسا للبناء وله سلطة إدارة أعمال التشييد .
 إلا أنّ جانب آخر من الفقه، يرى بأن مالك البناء في مرحلة التشييد هو المسؤول عن تدمره باعتباره مالكا لأجزاء البناء الذي لم يكتمل بعد، فهو لا يستطيع التخلص من المسؤولية بإلقائها على المقاول أو المهندس المعماري الذي تولى عملية التشييد⁹⁶.
 و يرى الاستاذ Mazeaud أنه إذا اعتبر المالك مسؤولا أثناء سريان أشغال البناء، فإن له أن يرجع على المهندس المعماري أو المقاول على أساس قواعد المسؤولية العقدية⁹⁷.
 أما بالنسبة لموقف الفقه الجزائري، يرى بأن كل من المقاول و المهندس المعماري مسؤولين عن الأضرار الناجمة عن تهم البناء⁹⁸ بعد تسليم العمل وفقا لقواعد العامة في المسؤولية، بالتضامن بعد تمام انجاز البناء و تسلمه للمالك لمدة عشرة سنوات⁹⁹، و هذا ما تقضي به المادة 554 من ق.م.ج¹⁰⁰.

إلا أننا ونفضل الرأي القائل بأن المالك مسؤولا عن الضرر الناجم عن تهم البناء، سواء كان التهم قد حصل أثناء مرحلة التشييد أو بعد التسليم النهائي للعمل، لأن المادة 140

⁹⁴-L'article dispose :«On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde».

⁹⁵-امر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

⁹⁶- محمود جلال حمزة، العمل الغير المشروع، المرجع السابق، ص.333.

⁹⁷-Mazeaud (H.L et J) : Trait théorique et pratique de la responsabilité civile délictuelle, Tome2, 6^{ème} ed, par tunc (A), Montchrestien, 1970, N°1019.S , p. 30 .

⁹⁸- قد يكون سبب التهم الكلي أو الجزئي راجع إلى العيب في الأرض التي أقيم عليها البناء، أو العيب في التصميم لعدم مراعاة الاصول الفنية في وضعه، أو إلى سبب راجع إلى عيب في المواد المستعملة في البناء، نقلا عن عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري و مقاول البناء، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 1987، ص.ص. 696-699.

⁹⁹-بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.419.

¹⁰⁰-جاء نص المادة كالتالي: >> يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهم كلي أو جزئي...<<

الفقرة الثانية من ق.م.ج¹⁰¹ جاءت عامة و جامعة لا تميز بينما إذا كان التهمد حاصلًا أثناء عملية التشييد أو بعد الانتهاء من التشييد و تسلم الأعمال .

المطلب الثالث

الضرر بسبب تهمد البناء

يشترط لقيام مسؤولية مالك البناء وفقا لنص المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج¹⁰²، أن يكون الضرر الذي لحق بالغير ناجما عن تهمد الفعلي للبناء، وباعتبار أن الضرر ركن جوهري في المسؤولية المدنية، و من ثمة في حالة غيابه، فلن تكون المسؤولية المدنية سواء كانت عقدية أو تقصيرية، و ذلك بناء للقاعدة الشهيرة " لا دعوى بغير مصلحة" ، كما يعتبر الضرر بمثابة مقياس لتقدير مبلغ التعويض الذي يستحقه المتضرر .

من خلال ما سبق ذكره، ارتأينا إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين تعريف الضرر (الفرع الأول)، ثم نتعرض إلى شروطه (الفرع الثاني) .

الفرع الاول

تعريف الضرر Le Préjudice

إنّ المشرع الجزائري لم يورد تعريفا خاصا بالضرر، بل ترك أمر تعريفه للفقهاء، فهناك من عرفه على أساس أنّه إخلال بمصلحة محققة و مشروعة للمتضرر في ماله أو شخصه، و بعبارة أخرى الضرر هو ذلك الأذى الذي يلحق بالشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة له¹⁰³ .

¹⁰¹ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

¹⁰² - المرجع نفسه.

¹⁰³ - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص.767.

والضرر قد يكون إما ضررا ماديا يمس الشخص المضرور في ذمته المالية، أو ذلك الأذى الذي يلحق الشخص في جسمه¹⁰⁴، كما قد يكون الضرر أدبيا يصيب الشخص في شعوره أو في عواطفه أو كرامته¹⁰⁵.

تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري لم ينص صراحة على تعويض الضرر الأدبي (المعنوي) لكن بالرجوع إلى نص المادة 124 من ق.م.ج¹⁰⁶، فقد جاءت عامة و شاملة ولم تميز بين أنواع الضرر، ما إذا كان ماديا أو معنويا، بالإضافة إلى عدم وجود نص قانوني خاص بالتعويض عن الضرر الأدبي لا يعني ذلك عدم خضوعه للتعويض¹⁰⁷.

الفرع الثاني

شروط الضرر

يشترط في الضرر القابل للتعويض أن يكون:

الضرر شخصيا ولقد اتفق الفقه و القضاء على أنّ دعوى المضرور لا تقبل إلا إذا اثبت ضررا لحقه شخصيا، في جسده أو في ماله أو في نفسه¹⁰⁸، كما يجب أن يكون الضرر محققا ويشترط في الضرر لكي يكون قابلا للتعويض عنه أن يكون محقق الوقوع، والمقصود بهذا الأخير أن لا يكون افتراضيا و لا احتماليا و إنّما يشمل ذلك الضرر الحال الذي

¹⁰⁴- تتكون الذمة المالية للشخص المضرور من الاموال النقدية وكذا الاموال المنقولة و العقارية، و قد يكون الضرر ناتج عن مجرد تفويت فرصة الكسب للمضرور، أما الضرر الجسماني يتمثل في نفقات العلاج و العجز المؤقت عن العمل و العجز الجزئي الدائم و الوفاة . نقلا عن مدوري زايدي، مسؤولية المقاول و المهندس المعماري في ق.ج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيزي وزو، 2012 ص.ص.121-123.

¹⁰⁵- عبد الرزاق أحمد السهوري، المرجع السابق، ص.764.

¹⁰⁶- أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁰⁷- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.ص.243،244.

¹⁰⁸- العوجي مصطفى، ق.م، المسؤولية المدنية، ج.2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004، ص.219.

أصاب المضرور وقت المطالبة بالتعويض، كما يشمل الضرر المستقبل الذي سيتحقق وقوعه¹⁰⁹.

ويشترط كذلك أن يكون قد مس بمصلحة مشروعة للمضرور أي المصلحة التي يحميها القانون، بتعبير آخر يجب ألا تتعارض مصلحة المضرور مع القانون، أو مع النظام العام والآداب العامة، وإلا رفضت دعوى المضرور لغياب المصلحة المشروعة¹¹⁰، وأخيراً أن يكون الضرر لم يسبق التعويض عنه، فمما لا شك فيه أنه لا يجوز أن يحصل المضرور على أكثر من تعويض واحد على نفس الضرر، فإذا قام محدث الضرر بالتعويض الاختياري فيعتبر قد أوفى بالتزامه ولا محل لمطالبته بتعويض آخر عن ذات الضرر¹¹¹.

¹⁰⁹ - مرقس سليمان، الوافي في شرح ق.م، في الالتزامات، م.1: في الفعل الضار و المسؤولية المدنية، ط.5، ب.د.ن، مصر، 1988، ص.139. و انظر كذلك اسعدي فايضة ، المرجع السابق، ص.24.

¹¹⁰ - مدوري زايد، المرجع السابق، ص.138.

¹¹¹ - اسعدي فايضة، المرجع السابق، ص.24. و للتفصيل حول شروط تحقق الضرر انظر حسين عامر وعبد الرحمن عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية و العقدية، ط.2، دار المعارف، 1979، ص.ص.333-342.

المبحث الثاني

أساس المسؤولية عن تدهم البناء

المشرع الجزائري ألقى المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن تدهم البناء على عاتق المالك بغض النظر عن السبب الذي أحدث الضرر للغير، و عليه يكون المضرور معفى من تقديم دليل على سبب التدهم الذي يرجع إما لإهمال في الصيانة أو قدم البناء، أو العيب في تشييده، وبالمقابل ألقى على مالك البناء عبء إثبات أن سبب تدهم بناءه لا يعود لأحد الأسباب الثلاثة سابقة الذكر، و إنما لسبب أجنبي خارج عن يده .

مما سبق عرضه سنحاول تحديد الأساس الذي تقوم عليه هذه المسؤولية، الخطأ المفترض (المطلب الأول) ثم نتعرض إلى طرق نفيه (المطلب الثاني)، و قبل البدء في دراسة هذين المطلبين نرى أنه من الأصح أولاً تحديد المقصود بأساس المسؤولية، الذي عرفه الأستاذ ليب شنب أنه: "السبب الذي من أجله يضع القانون عبء تعويض الضرر الحاصل على عاتق شخص معين" .

المطلب الأول

الخطأ المفترض

لقد اعتبرت فكرة الخطأ عبر تطوره كمبرر إثبات للمسؤولية ، فكان المرء لا يسأل إلا في حالة ارتكابه لخطأ و إلحاق ضرر بالغير، لقيام المسؤولية المدنية العقدية أو التصديرية فاختلقت الآراء الفقهية و القضائية في تعريف هذا الخطأ، ومن بينها تعريف الفقيه بلانيول أنه: "إخلال بالتزام سابق" .

ويشترط في الخطأ توفر ركنيه المادي (فعل التعدي)، و الركن المعنوي (الإدراك) ليعتبر الشخص ملزماً بتعويض المضرور عما لحق به.

وعليه فإن المسؤولية لا تقوم إلا في حالة ارتكاب المالك لخطأ، لذا سيتم دراسة هذا المطلب من خلال: تعريف الخطأ المفترض (الفرع الأول)، ثم عبء إثبات الخطأ (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الخطأ المفترض

تطبيقاً للمادة 1386 من ق.م.¹¹² فالمشرع الفرنسي لا يفترض الخطأ في جانب مالك البناء المتهم، إلاّ بعد إثبات المتضرر أنّ سبب التهديم يرجع أساسه إلى نقص في الصيانة أو القدم أو العيب، ولقد اتخذت هذه الأخيرة كقرينة قانونية تقوم على أساسها مسؤولية المالك¹¹³.

كما يجوز له نفي المسؤولية عنه بإثبات قيامه بصيانة البناء، و اتخاذ الاحتياطات اللازمة أثناء تشييده، لكن القضاء الفرنسي رفض هذا النفي، و جعل من السبب الأجنبي الوسيلة الوحيدة لإعفاء المدعى عليه من المسؤولية¹¹⁴.

وعليه يبقى الخطأ أساساً تستند إليه المسؤولية عن تهديم البناء، لذا فبمجرد إثبات الضرور أنّ التهديم راجع إلى نقص في الصيانة أو عيب في التشييد يفترض وجود خطأ المالك و يعتبر هذا الافتراض قاطع غير قابل لإثبات العكس، و عليه فلا يمكن للمالك دفع المسؤولية عنه بإدعاء أنّه لم ينحرف عن تصرف المألوف للرجل العادي، أو بأنه كان من المستحيل عليه اكتشاف العيب الموجود في البناء أو حاجته للصيانة إلاّ عن طريق السبب الأجنبي¹¹⁵.

أما بالنسبة للقانون المدني الجزائري، فيبرز من أحكام المادة 140 الفقرة الثانية منه¹¹⁶ أنّ مسؤولية مالك البناء تقوم على أساس الخطأ المفترض¹¹⁷، فالضرور ليس بحاجة لإقامة الدليل على وجود إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب، لكي تقوم مسؤولية

¹¹² - Xavier Henri, François Jacobe, op.cit p.1488.

¹¹³ - محمود جلال حمزة، العمل غير المشروع، المرجع السابق، ص.328.

¹¹⁴ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، كلية الحقوق، الجزائر، 1976 ص.ص.118، 119.

¹¹⁵ - حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص.ص.347، 348.

¹¹⁶ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹¹⁷ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.183.

المالك، وإنما يكفي أن يثبت أن الضرر الذي مسه ناتج عن تهديم البناء، لذا فالخطأ يكون مفترضا عندما لا يقع عبء إثباته على المضرور¹¹⁸.

أما المدعى عليه (المالك)، فيقع على عاتقه عبء إثبات أن تهديم البناء لا يرجع سببه إلى إهمال أو تقصير أو عيب، لذا يعتبر الخطأ المفترض قرينة بسيطة قابل لإثبات العكس، فإذا أثبت مالك البناء أنه قام بإجراءات الصيانة اللازمة و أنه بذل عناية في الحفاظ على البناء لا تقوم مسؤوليته¹¹⁹.

مما سبق عرضه، يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أخذ من القانون الفرنسي لما جعل المالك يتحمل مسؤولية تهديم البناء، كما أخذ من القانون المصري¹²⁰ لما جعل أساس المسؤولية قرينة تقبل إثبات العكس، بحيث سمح للمالك بإمكانية تخلصه من المسؤولية بنفي العلاقة السببية بين خطئه المفترض و الضرر الذي وقع¹²¹.

ولقد ذهب الأستاذ "عبد الرزاق السنهوري" إلى القول بأن الخطأ المفترض في جانب المالك ذو شقين، فالشق الأول يكون قابلا لإثبات العكس، حيث يستطيع المالك نفي المسؤولية عنه باعتماده إما عن طريق إثبات أن البناء لم يكن بحاجة إلى الصيانة أو التجديد، و إما عن طريق إثبات أن التهدم كان نتيجة سبب أجنبي، و ذلك كالحريق الذي يشب في البناء، أو التهدم بسبب المتفجرات¹²²، وفي هذه الحالة يلتزم المضرور بإثبات خطأ المسؤول وفقا للقواعد العامة .

¹¹⁸ - أحمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2010، ص.170.

¹¹⁹ - يوسف محمد عبيدات، المرجع السابق، ص.368.

¹²⁰ - الذي أسس مسؤولية حارس البناء على الخطأ المفترض، لذا يعتبر الحارس مسؤولا عن الأضرار التي تصيب الغير بمجرد وقوع التهدم لكوته لم يبذل عناية كافية لصيانة البناء أو تجديده. نقلا عن محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.124.

¹²¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.427.

¹²² - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.124.

أمّا الشق الثاني للخطأ، فهو غير قابل لإثبات العكس، فلا يستطيع المالك دفع المسؤولية عنه إلاّ بقطع العلاقة السببية ما بين تهمّ البناء والضرر الذي وقع بتدخل السبب الأجنبي لا يدّ له فيه¹²³.

ولقد عارض الأستاذ "علي علي سليمان" رأي "الأستاذ السنهوري" بقوله إذا دفع المالك الخطأ المفترض و جب الرجوع إلى القواعد العامة، و التي تستدعي إثبات المضرور لخطأ المسؤول، لأنّ هذا يصحّ تطبيقه على القانون المدني المصري باعتباره لا يسأل حارس الأشياء غير حية إلاّ على ما كان منها خطراً، أما بالنسبة للقانون المدني الجزائري فإذا استطاع المالك أن ينفي المسؤولية عن تهمّ البناء لانعدام شروطها، فما على المضرور إلاّ الرجوع على المسؤول وفقاً لأحكام المسؤولية عن فعل الأشياء غير حية¹²⁴، طبقاً للمادة 138 من ق.م.ج.¹²⁵.

وهذا أخذاً بما توصل إليه القضاء الفرنسي حكم للدائرة المدنية بمحكمة النقض¹²⁶ في حكم لها بتاريخ 1966/07/12، حيث جاء فيه أنه إذا توافرت شروط المسؤولية عن تهمّ البناء و جب تطبيق نص المادة 1386¹²⁷.

لذا فالمشعر الجزائري قد أخذ بما توصل إليه القضاء الفرنسي من أحكام خاصة بالمسؤولية عن فعل الأشياء غير الحية .

¹²³ - حسين علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص.349.

¹²⁴ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.185.

¹²⁵ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

¹²⁶ - حكم صادر من الدائرة المدنية، المحكمة النقض الفرنسية، بتاريخ 1966/07/12، و نشر في دالوز ، تحت رقم 632 سنة 1966، نقلا عن ساعيد فيشوش، السبب الأجنبي المعفي من المسؤولية التقصيرية عن فعل الأشياء في ق.م.ج، بحث لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، الجزائر، ب.س.ن، ص.92.

¹²⁷ - بدلا من المادة 1/1384 من القانون المدني الفرنسي ، و إذا لم تتوفر شروط المسؤولية عن تهمّ البناء طبقت أحكام المادة 1/1384، التي تقابلها المادة 138 من التقنين المدني الجزائري. نقلا عن كامل فؤاد، المرجع السابق، ص.93.

ولكون أنّ مسؤولية مالك البناء قائمة على خطأ مفترض في جانبه، فلا يمكن مسألة عديم التمييز¹²⁸، فالمالك لا يسأل إلا إذا كان مميزاً، وذلك لأن المسؤولية التي تناولها المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج¹²⁹، قوامها الخطأ و لا يتصور أن يصدر من عديم التمييز خطأ، و إلا وجب عندئذ توجيه المطالبة بالتعويض ضد متولي الرقابة وفقاً لأحكام المادة 134 من ق.م.ج¹³⁰.

الفرع الثاني

مدى تحمل المضرور عبء إثبات الخطأ.

يكفي للمضرور الذي لحق به ضرر من جراء تهديم البناء، أن يثبت أن الضرر الذي أصابه و أن هذا الأخير ناتج عن تهديم البناء المملوك للمدعي عليه دون أن يكلف نفسه عناء لإثبات خطأ المالك لأنه خطأ مفترض، بل يقع على المالك عبء نفي قرينة الخطأ. فبالرجوع إلى أحكام نص المادة 1386 من ق.م.ج¹³¹ سألقة الذكر يتضح أن المشرع الفرنسي، يشترط لقيام مسؤولية مالك البناء أن يثبت المضرور أنّ الضرر الذي لحق به راجع إلى نقص في الصيانة أو عيب في التشييد¹³²، وبالرغم من أن هذه العيوب تعتبر قرينة قانونية لقيام مسؤولية المالك، غير أنها لا تعفي المضرور من الإثبات الكلي، لكن يجد نفسه في وضع أفضل مما لو كان سيلجأ إلى نص المادة 1382 من ق.م.ج¹³³ التي

¹²⁸ - حسين علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص.352.

¹²⁹ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

¹³⁰ - جاء نص المادة كالتالي: <>كل من يجب عليه قانوناً أو اتفاقاً رقابة شخص في حاجة إلى رقابة شخص في حاجة إلى الرقابة بسبب قصره أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية، يكون ملزماً بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص بفعله الضار.>>

¹³¹ - Xavier Henri, François Jacobe, op.cit p.1488.

¹³² - محمود جلال حمزة، العمل غير المشروع، المرجع السابق، ص.ص. 327، 328.

¹³³ -Xavier Henri, François Jacobe, op.cit , p. 1401.

تقابلها المادة 124 من ق.م.ج.¹³⁴، التي تستلزم إثبات خطأ شخصي في جانب المدعي عليه لتقوم مسؤوليته¹³⁵.

استنادا لهذا المفهوم نجد أنّ القانون الفرنسي لا يفترض خطأ المالك إلا إذا أثبت المضرور أنّ تهدم البناء راجع إلى نقص في الصيانة أو عيب في البناء، و هذا ما دفع بالبعض إلى تأسيس هذه المسؤولية على خطأ مفترض مسبق بخطأ ثابت¹³⁶.
أمّا المضرور في ظل القانون المدني المصري يكفي عليه إثبات أنّ الضرر الذي لحق به ناتج عن تهدم البناء كلياً أو جزئياً لكي تقوم مسؤولية الحارس المفترضة، وافترض الخطأ على هذا النحو يعني التشديد من مسؤولية حارس البناء لمساعدة المضرور في الحصول على التعويض، و ذلك بإعفائه من عبء إثبات الخطأ¹³⁷، و هذا ما يميز القانون المصري عن القانون الفرنسي.

ولمعرفة الوضع القانوني للمضرور من خلال مسألة الإثبات في القانون المدني الجزائري، يتضح في المادة 140 الفقرة الثانية منه¹³⁸، أنّ مسؤولية مالك البناء تقوم بمجرد إثبات الضحية أنّ الضرر الذي أصابه يرجع إلى إهدام كلي أو جزئي للبناء، دون إلزامه بإثبات أنّ سبب التهدم راجع لإهمال في الصيانة أو عيب في تشييده أو قدمه، و بالمقابل يشترط على المالك إثبات أنّ بناءه لم يكن في حاجة إلى صيانة أو إصلاح أو تجديده¹³⁹ و هذا يعني أنّ مسؤولية مالك البناء تكون مسؤولية مفترضة¹⁴⁰.

مما سبق ذكره نستشف، أنّ مركز المضرور في القانون المدني الجزائري، أحسن بكثير من مركزه في القانون المدني الفرنسي الذي ألزمه بإثبات أنّ الضرر الذي أصابه يرجع إلى

¹³⁴ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

¹³⁵ - محمود جلال حمزة، العمل غير المشروع، المرجع السابق، ص.327.

¹³⁶ - زهدي يكن، شرح قانون الموجبات و العقود مع مقارنة القوانين الحديثة و الشريعة الإسلامية، ج.1، ط.2، ب.د.ن، بيروت، ص.206.

¹³⁷ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.123.

¹³⁸ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

¹³⁹ - محمود جلال حمزة، العمل غير المشروع، المرجع السابق، ص.342.

¹⁴⁰ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.184.

تهدّم البناء الذي يكون سببه، نقص في الصيانة أو عيب في التشييد، أو قدم، بينما المضرور في القانون المدني الجزائري يجب عليه أن يثبت أنّ الضرر الذي أصابه ناشئ عن تهدّم البناء لكي تقوم مسؤولية مالك البناء و يستطيع هذا الأخير نفي المسؤولية عنه إذا أثبت أنّ البناء لم يكن في حاجة إلى الصيانة، أو إصلاح أو تجديد، و في حالة عجزه عن الإثبات يعتبر التهمّ راجع لخطئه المفترض¹⁴¹.

المطلب الثاني

نفي الخطأ المفترض

إنّ المشرع الجزائري في المادة 140 الفقرة الثانية من القانون ق.م¹⁴²، ألقى عبء مسؤولية تهدّم البناء على كاهل المالك الحقيقي، باعتباره يملك السلطة الفعلية، لكن بالرجوع إلى القاعدة الشهيرة <البينة على من ادعى> فلا ينحصر تطبيقها على الدعاوى فقط، و إنّما يمكن للمالك إستغلالها من أجل دفع المسؤولية عنه، و ذلك بنفي الخطأ من جانبه، بإثبات أنّه قام بواجبه في الصيانة و إصلاح البناء، و إذا تعدّر عليه الإثبات اعتبر التهمّ راجعا إلى خطئه المفترض، ولا يبقى أمامه من سبيل لدفع المسؤولية بعد ذلك إلاّ بنفي العلاقة السببية بين تهدّم البناء و حدوث الضرر، أي بإثبات السبب الأجنبي¹⁴³.

من خلال ما سبق ذكره، سيتم دراسة كلّ صورة من صور السبب الأجنبي على حدى: القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ(الفرع الأول)، ثم خطأ المضرور (الفرع الثاني)، وأخيرا فعل الغير(الفرع الثالث).

¹⁴¹ - نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للإلتزام: مصادر الإلتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012، ص.433.

¹⁴² - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁴³ - الملاحظ أنّ المشرع الجزائري، لم يقدم تعريفا خاصا للسبب الأجنبي، و إنّما اكتفى فقط بذكر صورته في المادة 127 و 138 من الامر رقم 75-58، المرجع السابق، و قد عرفه الدكتور سليمان مرقس "بأنه فعل أو حادث معين لا ينسب إلى المدعى عليه و يكون قد جعل منع وقوع العمل الضار مستحيلا، ولم يكن للمدعى عليه يد فيه". نقلا عن سليمان مرقس، الوافي في شرح ق.م، م.2، الإلتزامات في الفعل الضار و المسؤولية المدنية، ط.5، دار الكتب القانونية، لبنان، 1988، ص.477.

الفرع الأول

القوة القاهرة أو الحادث الفجائي La Force majeure

تعتبر القوة القاهرة أو الحادث الفجائي من أحد الأسباب الأجنبية التي تعفي المالك من تحمل المسؤولية التي تقع على عاتقه من جراء تهدم البناء، و لقد اختلفت الآراء الفقهية في تحديد مدلول عبارة القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، فهناك من اعتبرهما اسمان لمسمى واحد¹⁴⁴، والبعض الآخر اعتبرهما منفصلان و كل واحد مستقل عن الآخر¹⁴⁵.

و الرَّاجح أنّ المشرع الجزائري عندما تعرض للسبب الأجنبي كوسيلة من وسائل الإعفاء من المسؤولية التقصيرية، لم يكن يستهدف من لفظ القوة القاهرة و الحادث المفاجئ إلا نتيجة واحدة، أنّ كلاهما يعتبران سببا معفيا من المسؤولية¹⁴⁶. و نجد أنّ المشرع قد أشار إليهما من خلال المادة 127 من ق.م التي تنص: >> إذا أثبت الشخص أنّ الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة ...، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك<< كما ذكرها أيضا في المادة 138 الفقرة الثانية من القانون سالف الذكر¹⁴⁷، وكما نصّ عليها في المادة 15 في فقرتها الخامسة من قانون التأمينات: >> يلتزم المؤمن له بتبليغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد إطلاعه و في أجل لا يتعدى سبعة أيام إلا في الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة...<<¹⁴⁸.

¹⁴⁴ - " القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، بأنها حادث خارجي لا يمكن توقعه و لا دفعه يؤدي مباشرة إلى حصول الضرر" نقلا عن أيب شنب، المسؤولية عن الأشياء، ب.د.ن، القاهرة، 1972، ص.233. و انظر كذلك، فاضلي إدريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص.217.

¹⁴⁵ - "القوة القاهرة غير ممكنة الدفع و التوقع بصفة مطلقة، الناتجة عن قوة أجنبية كالزلازل، بينما الحادث المفاجئ هو ببساطة العائق الداخلي و الذي يكون غير ممكن التجنب نسبيا فقط، بحيث أن شخص أكثر صلاحية أو تخصص يمكن تجنبه" نقلا عن:

LE Tourneau Pphilipe ,cadie t(loic),droit de la responsabilité et des contrats, dalloz, paris ,2002, p.480.

¹⁴⁶ - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص171.

¹⁴⁷ - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁴⁸ - الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 يتعلق بالتأمينات، ج.ر عدد 13، معدل و متمم بالقانون 06-04 مؤرخ في 20 فبراير 2006، ج.ر عدد 15.

فالملاحظ من هذه النصوص القانونية أنّ المشرع الجزائري لم يضع تعريفا خاصا بالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، و هذا ما أدى إلى ضرورة تدخل الفقه و القضاء لوضع تعاريف مختلفة لها¹⁴⁹.

وفقا لما سبق ذكره، فإنّ القوة القاهرة هي كل حادث لا يمكن توقعه ولا دفعه ولا يكون للشخص يدّا في حدوثه ممّا يؤديه حتما إلى استحالة تنفيذ الالتزامات.

لذا يتّضح لنا أنّ الحادث لا يمكن اعتباره قوّة قاهرة إلاّ إذا توفرت فيه بعض الشروط الضّروية، وبمجرد اثبات المالك وجودها يترتب عن ذلك جملة من الآثار القانونية، لذا سيتم دراسة القوّة القاهرة كصورة للسبب الأجنبي من خلال التّطرق إلى: شروطها (أولا)، ثم آثارها على مسؤولية المالك (ثانيا).

أولا: شروط القوّة القاهرة أو الحادث المفاجئ

إنّ وقوع الحادث وعدم نسبه للمدعى عليه يعدّ غير كافيا لاعتباره قوّة قاهرة أو حادث مفاجئ، بل لابدّ من توفر جملة من الشروط المنحصرة أساسا في:

1: شرط عدم إمكانية التّوقع *imprévisible*

نجد أنّ المشرع الجزائري قد اشترط صراحة في القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ عدم امكان التّوقع وذلك في المادة 138 الفقرة الثانية من ق.م¹⁵⁰.

لذا يشترط أن يكون الطرف الطارئ بطبيعته غير ممكن توقّعه، بمعنى أنّ الشخص لم يكن على علم مسبقا بإمكانية وقوعه، أمّا إذا كان من الممكن توقّعه فلا يعتبر سببا أجنبيا، ممّا يؤدي إلى اعتبار مالك البناء مقصرا لعدم اتخاذه للاحتياطات اللازمة وتوحيه الحذر من النّتائج التي قد يترتبها حادث تهمم البناء¹⁵¹.

¹⁴⁹ - عرفها جمهور الفقهاء: " أنّها حادث غير متوقع لا يد للشخص فيه و لا يستطيع دفعه و يترتب عليه التنفيذ المستحيل للإلتزام"، كما عرفها الشقيقتين مازو على أنّها "واقعة مجهولة غير ممكن توقّعها و لا دفعها"، نقلا عن زيروتي الطيب، دفع المسؤولية العقدية بالقوة القاهرة، دراسة مقارنة بين ق.ج و ق.م و ق.ف، رسالة ماجستير، 1978، ص.42. و انظر كذلك، فاضلي ادريس، المرجع السابق، ص.171.

¹⁵⁰ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁵¹ - ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص.9.

ويقاس عدم التّوقّع بمعيّار <<الرّجل العادي>> ، حيث يتمّ وضع شخص متوسّط أو عادي مكان المالك الفعلي للبناء، والنّظر فيما إذا كان بإمكانه توقّع الحادث أم لا، كما يشترط أن يكون عدم إمكان التّوقّع مطلقاً و ليس نسبياً¹⁵².

أمّا الأستاذ عبد الرزاق السنهوري، فيذهب إلى أبعد من ذلك، إذ يشترط أن يكون الحادث غير مستطاع التّوقّع من جانب أشدّ الناس يقظة وبصراً بالأمر¹⁵³.

فلا يشترط أن يكون الحادث نادراً أو لم يسبق حدوثه حتى نقول أنّه غير ممكن التّوقّع، بل أنّه يكون كذلك عندما لا يكون هناك أيّ سبب خاص للقول بأنّه سيحدث¹⁵⁴.

لذا فمتى أثبت المالك أنّ زلزالاً كان هو السبب الرئيسي في تهم البناء، انتفتت مسؤولية، بانتفاء العلاقة السببية بين تهم البناء و الضّرر.

وتجدر الإشارة إلى أن يختلف الوقت الذي يجب أن يتوافر فيه عدم امكانية التّوقّع تبعاً لنوع المسؤولية، ففي المسؤولية العقدية يجب أن يكون الحادث غير ممكن التّوقّع لحظة انعقاد العقد، أما في المسؤولية التقصيرية فيجب توافر عدم امكان التّوقّع لحظة وقوع الحادث في حد ذاته¹⁵⁵.

2: شرط عدم إمكانية المقاومة أو الدّفع Irrésistible

لا يكفي في القوة القاهرة أو الحادث الفجائي أن يكون الحادث ممّا لا يمكن توقّعه فقط، و إنّما يجب أن يتوفّر فيه شرط استحالة دفع الحادث، أي لا يمكن التّصدي له، حتى ولو كان أمر حدوثه متوقّع.

¹⁵² - سمير سهيل الذنون، المسؤولية المدنية عن فعل الآلات الميكانيكية و التأمين الالزامي عليها، د.ط، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص.ص. 192، 193.

¹⁵³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.878.

¹⁵⁴ - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص.ص. 176، 177.

¹⁵⁵ - فاضلي إدريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، بحث للحصول على دبلوم ماجستير العقود والمسؤولية، معهد الحقوق و العلوم السياسية و الإدارية، الجزائر، 1979، ص.138.

والمعتمد لقياس هذا الشرط هو نفس المعيار الذي اعتمده لقياس شرط عدم التوقع والمتمثل في المعيار الموضوعي، فالقاضي ينظر إلى مسلك الرجل العادي الذي قد يوجد في نفس الظروف التي يوجد فيها مالك البناء أثناء مقاومته للقوة القاهرة¹⁵⁶.
وعليه فعدم امكانية الدفع يعتبر شرطاً يتحقق في كل واقعة يعجز الشخص عن مقاومتها¹⁵⁷.

كما تجدر الإشارة، إلى أن المادة 138 من ق.م.ج¹⁵⁸، ذكرت شرط عدم امكان التوقع، و لم تذكر شرط عدم إمكان الدفع، ولا شك أن هذا خطأ لم يقصد المشرع أن يكتفي بشرط عدم التوقع، لأن الاجماع أن عدم إمكان الدفع هو الشرط الأساسي¹⁵⁹.
لذا لا اعتبار الحادث قوة قاهرة يجب أن يتوافر فيه شرطان أساسيان هما: عدم إمكانية التوقع *Imprévisible*، و استحالة الدفع *Irrésistible*، ويضيف الفقه و القضاء الفرنسي إلى هذين الشرطين، شرط الخارجية *Extériorité* أي أن يكون هذا الحادث خارجياً¹⁶⁰.

ثانياً: آثار القوة القاهرة أو الحادث الفجائي على مسؤولية المالك

إذا توافرت في القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ شروطها كاملة و كانت هي السبب الوحيد في احداث الضرر من تهمم البناء، و لم يثبت أن هناك خطأ صدر من اتجاه مالك البناء، فإنّ هذا الاخير يعفى كلياً من المسؤولية¹⁶¹.

¹⁵⁶ - فاضلي إدريس، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص.177.

¹⁵⁷ - سمير سهيل الذنون، المرجع السابق، ص. 195

¹⁵⁸ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁵⁹ - فاضلي إدريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، بحث للحصول على شهادة دبلوم ماجستير العقود والمسؤولية، معهد الحقوق و العلوم السياسية والإدارية، الجزائر، 1979، ص. 140.

¹⁶⁰ - للتفصيل في الموضوع انظر، بن دود حنان، المسؤولية التصويرية عن فعل الشيء في ظل ق.م.ج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعقم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تلمسان، 2014، ص.75.

¹⁶¹ - ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص.122.

فالقوة القاهرة في هذا السياق، تجعل المالك في حالة استحالة مادية مطلقة، يتعذر عليه بالمحافظة على صلابة البناء، واتخاذ ما يلزم لتدارك وقوع خطر الانهيار¹⁶²، ومثال عن ذلك، أن يكون البناء جديدا ليس فيه عيب، ثم وقع زلزالا قويا بلغ درجة عالية من سلم ريشر، فإن كل ما حدث من إنهدام لهذه الابنية و ما لحقها من أضرار لا ترجع المسؤولية على مالك البناء و ذلك لتدخل القوة القاهرة¹⁶³.

ولقد صدر قرار من المحكمة العليا، في حالة سقوط عين مؤجرة من جرّاء قوة القاهرة "الفيضانات" فيعفى المالك المؤجر من تجديد الإيجار أو تعويض المستأجر حيث جاء فيه من المقرر قانونا أنه يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار، وإعادة بناء العين المؤجرة دون أن يلزم بسداد أيّ تعويض، إذا ثبت وجود هدم كامل للعمارة أو جزء منها بفعل قوة القاهرة¹⁶⁴.

أمّا في حالة ما إذا اشتركت القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ مع خطأ المالك المتمثل في تهاونه في صيانة المبنى الذي أدّى إلى التهم، و إلحاق ضرر بالغير، فيتم اعفاء المالك جزئيا من تحمل المسؤولية¹⁶⁵.

الفرع الثاني

خطأ المضرور Faute de la victime

لقد نصت المادة 127 من ق.م.ج¹⁶⁶، على خطأ المضرور واعتبرته سببا أجنبيا للإعفاء من المسؤولية، أمّا المادة 138 من القانون سالف الذكر، فقد إكتفى بذكر لفظ عمل الضحية بدلا من خطأ المضرور¹⁶⁷.

¹⁶² - كامل فؤاد، المرجع السابق، ص. 97.

¹⁶³ - بن داود حنان، المرجع السابق، ص. 119.

¹⁶⁴ - قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية و البحرية، ملف رقم 225847، بتاريخ 2000/07/11، المجلة القضائية لسنة 2000، العدد السابق، ص. 141.

¹⁶⁵ - ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص. 122.

¹⁶⁶ - جاء نص المادة كالتالي: >>إذا أثبت الشخص أنّ الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه، كحادث مفاجئ، أو قوة القاهرة، أو خطأ صدر من المضرور...<<

¹⁶⁷ - امر رقم 75-58، المرجع السابق.

ويقصد به أن يكون الضحية هو المتسبب الوحيد في الضرر الذي لحق به ، مما يؤدي إلى قيام العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبه و الضرر الذي أصابه¹⁶⁸. ولكي يعتبر خطأ المضرور سببا معفيا من المسؤولية يجب أن تتوفر فيه جميع الشروط الخاصة بالقوة القاهرة (سالفة الذكر)، وهذا الاعفاء قد يكون كلياً أو جزئياً. وعليه فإذا كان خطأ المضرور هو السبب الوحيد في تهديم البناء، يعفى مالكة كلياً من تحمل تبعة هذا التهديم¹⁶⁹.

أمّا في حالة ما إذا اشترك فعل المضرور مع خطأ المالك في تهديم البناء، يعتبر كلاهما مسؤولين، و تقسم المسؤولية بينهما، مما يؤدي الى إعفاء المالك جزئياً من تحمل المسؤولية¹⁷⁰، ونجد أن المشرع تعرض لمسألة الإعفاء الجزئي، في نص المادة 177 من ق.م.ج¹⁷¹، ومثال عن ذلك، أن يتأخر المالك في صيانة بناءه القديم، ثمّ يقوم جاره بحفر أساساً له لتشييد مسكن له بجانب هذا البناء مما أدى الى سقوط حائطه القديم وإلحاق ضرر بالجار، ففي هذه الحالة تقسم المسؤولية بينهما على أساس أنّ مالك البناء قد ارتكب خطأ بعدم اصلاح بناءه، أمّا المضرور فقد ساهم في إلحاق الضرر به بسبب قيامه بحفر الأساس.

الفرع الثالث

خطأ الغير Faute d'un tiers

إذا توافرت في فعل الغير، جميع الشروط الخاصة بالقوة القاهرة، و كان السبب الوحيد في إحداث الضرر يعتبر سبباً أجنبياً يعفى المالك من تحمل المسؤولية¹⁷².

¹⁶⁸ - فيلاي علي ، المرجع السابق، ص.290.

¹⁶⁹ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.184.

¹⁷⁰ - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص.193.

¹⁷¹ - جاء نص المادة كالتالي: >> يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض أو لا يحكم بالتعويض، إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو زاد فيه.<<

¹⁷² - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص.145.

ويقصد بالغير، كل شخص متسبب في احداث الضرر غير المدعى عليه وغير المضرور¹⁷³، ويشترط أن لا يكون الغير من ضمن الأشخاص المنصوص عليهم في المواد¹⁷⁴ 134، و 136 من ق.م.ج.¹⁷⁵.

و عليه سيتم دراسة، فعل الغير كصورة من صور السبب الاجنبي من خلال تبيان أثره على المالك (أولاً)، ثم حق رجوع المالك على الغير (ثانياً).

أولاً : اثر فعل الغير على مسؤولية المالك

إذا أثبت المدعى عليه (مالك البناء)، أن الضرر الذي لحق بالغير من جراء التهدم الكلي أو الجزئي للبناء سببه الوحيد راجع إلى خطأ شخص أجنبي، يكون قد أثبت ركني السبب الأجنبي المتمثلان في: ركن السببية بين خطأ الغير و الضرر، وركن عدم التوقع على أساس أن المرء لا يمكنه أن يتوقع أخطاء غيره، فيتم اعفائه كلياً من تحمل تبعه هلاك البناء سواء كان فعل الغير فعلاً خاطئاً أو غير خاطئاً¹⁷⁶.

أمّا في حالة اشتراك فعل الغير مع خطأ المالك في الضرر الذي لحق بالغير من جراء التهدم، فيتم إعفاء المالك جزئياً من تحمل المسؤولية التي يكون تضامنية فيما بينهما، وعليه يجوز للمتضرر الرجوع إما على المدعى عليه، أو على الغير ومطالبته بالتعويض¹⁷⁷.

ثانياً: حق رجوع المالك على الغير.

يعتبر المالك في القانون الجزائري مسؤولاً عن تهدم البناء ولو كان الإهمال في الصيانة أو قدم البناء أو العيب في تشييده لا يرجع سببه إليه، بل إلى شخص آخر غيره إلا أن هذا القول لا يعني أن المالك يتحمل في النهاية كل أعباء المسؤولية، بل بالعكس فإنه

¹⁷³ - العوجي مصطفى، القانون المدني، ج.2، المسؤولية المدنية، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص.608.

¹⁷⁴ - جاء نص المادة كالتالي: >> كل من يجب عليه قانوناً أو إتفاقاً رقابة شخص في حاجة إلى الرقابة بسبب قصره أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية، يكون ملزماً بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص بفعله الضار<<.

¹⁷⁵ - جاء نص المادة كالتالي: >> يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه...<<.

¹⁷⁶ - فاضلي إدريس، المرجع السابق، ص.190.

¹⁷⁷ - المرجع نفسه، ص.194.

سيجد في القواعد العامة للمسؤولية إمكانية الرجوع على من يثبت تقصيره في صيانة البناء أو أحداث عيب فيه¹⁷⁸، إذ يستطيع المالك بعد دفع التعويض للمضرور وفقا لنص المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج¹⁷⁹، الرجوع على المسؤول الحقيقي المتسبب في الضرر ويكون رجوع المالك إما على أساس العيب في تشييد البناء، أو على أساس نقص في صيانتته.

1: في حالة العيب في البناء En cas de vice de construction

إن تهمد البناء بسبب عيب في التشييد يؤدي حتما إلى إثارة مسؤولية المهندس المعماري والمقاول¹⁸⁰، وبالرجوع إلى المشرع الجزائري فقد مكن لمالك البناء من دفع المسؤولية عنه إما عن طريق ادخال المشيدين كأطراف في الدعوى و يكون نتيجة ذلك تقسيم المسؤولية فيما بينهم، أو عن طريق الرجوع عليهما إذا قام المالك بدفع مبلغ التعويض للمتضرر وذلك على أساس القواعد الخاصة بالمسؤولية العشرية¹⁸¹ المنصوص عليها في المادة 554 من ق.م.ج¹⁸²، ولكي يستفيد مالك البناء من دعوى الضمان العشري لابد من توافر شروطها التي حصرها المشرع الجزائري في المواد 554 إلى 557 من ق.م.ج¹⁸³.

كما يستفيد المشتري من احكام المسؤولية العشرية باعتباره خلفا خاص للمالك السابق(رب العمل) إذ تنتقل دعوى الضمان العشري إلى المالك الجديد(المشتري) مع انتقال

¹⁷⁸ - محمود جلال حمزة، العمل غير مشروع، المرجع السابق، ص.333.

¹⁷⁹ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁸⁰ - المهندس المعماري هو كل شخص طبيعي متميز بملاكته الذهنية و قدرته إلى الابتكار و الابداع في التصميم ووضع الرسومات و تعيين الابعاد و يمارس مهنة حرة، أما المقاول هو الشخص الذي يعهد إليه في إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقوم به من تصميمات وذلك بمقابل اجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو ادارة. نقلا عن عبد الرزاق حسين يسين، المرجع السابق، ص.ص.415-420.

¹⁸¹ - كامل فؤاد، المرجع السابق، ص.99.

¹⁸² - جاء نص المادة كالتالي: >> يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهمد كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهمد ناشئا عن عيب في الأرض.<<

¹⁸³ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

ملكية البناء إليه، و هذا ما نصت عليه المادة 178 الفقرة الثانية من قانون التأمينات 07/95 المتعلق بالتأمينات¹⁸⁴، كما أنّ دعوى رجوع المالك على المشيدين تكون غير مقبولة إذا أقامها بعد انقضاء مدة الضمان العشري المتمثلة في 10 سنوات التي تبدأ سريانها من تاريخ تسليم العمل النهائي للمالك، و في حالة ما إذا حدث تهديم في السنة العاشرة فإنّ مالك البناء له الحق في رفع دعوى الضمان خلال فترة 3 سنوات من تاريخ انكشاف العيب أو حصول التهديم¹⁸⁵.

و يحق للمالك الجديد(المشتري) أن يرجع على المالك السابق بدعوى ضمان العيوب الخفية الناتجة عن عقد البيع، إذا كان العيب في البناء خفياً و غير معلوم للمشتري وقت البيع وهذا ما أقرّت به المادة 379 ق.م.ج¹⁸⁶.

وللورثة كذلك الحق في مباشرة دعوى الضمان العشري و هذا ما نصت عليه المادة 108 الفقرة الثانية من ق.م.ج¹⁸⁷، ومفاد ذلك أنّ الحقوق التي ينشئها العقد تنتقل إلى الورث بعد وفاة المورث المتعاقد و عليه فإنّ الحقوق التي ينشئها عقد المقاوله تنتقل إلى ورثته أي خلفه العام بعد وفاته ومن هذه الحقوق نجد حق الضمان¹⁸⁸.

2: في حالة نقص في الصيانة En cas de défaut d'entretien

كقاعدة عامة الالتزام بصيانة البناء يقع على عاتق المالك، غير أنّه قد يعفى هذا الأخير بصفة كلية أو جزئية من هذا الالتزام، ليقع على عاتق الغير¹⁸⁹.

¹⁸⁴ - جاء نص المادة كالتالي: >> يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو ملاكه المتتاليون إلى غاية انقضاء أجل الضمان <<.

¹⁸⁵ - انظر المادة 557، من الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁸⁶ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁸⁷ - جاء نص المادة كالتالي: >> ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين و الخلف العام... <<

¹⁸⁸ - إسعدي فايزة، المرجع السابق، ص.45.

¹⁸⁹ - المرجع نفسه، ص.46.

وعليه فالمشرع الجزائري يسمح لمالك العين المؤجرة بالرجوع على المستأجر الذي يخرج في استعماله للعين المؤجرة عن الاستعمال المألوف مما أدى الى تدهم العين المؤجرة وإلحاق ضرر بالغير¹⁹⁰.

أما في الحالة التي يكون النقص في الصيانة راجع إلى المالك السابق وليس إلى المالك الجديد جاز لهذا الأخير بالرجوع على المالك السابق بدعوى ضمان العيوب الخفية بشرط أن يكون هذا النقص غير ظاهر وغير قابل للكشف عنه وقت البيع.

و يستشف مما سبق، أنه ليس بالضرورة أن يكون أساس المسؤولية المنصوص عليها في المادة 140 في فقرتها الثانية من ق.م¹⁹¹ هو خطأ المالك، بل يمكن أن يكون خطأ أشخاص آخرين كالمستأجر أو المنتفع أو المستعير أو المقاول، أو المهندس المعماري، فالخطأ في الصيانة يفترض دائما وجود خطأ المالك أو خطأ شخص آخر¹⁹².

¹⁹⁰ - كرتوس أنيسة، المسؤولية الناشئة عن تدهم البناء في ق.م.ج، بحث للحصول على درجة الماجستير في

العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2001، ص.82.

¹⁹¹ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁹² - كامل فؤاد، المرجع السابق، ص.102.

الفصل الثاني

المسؤولية الناشئة عن الحريق

إنّ المشرع الجزائري قد تعرض إلى المسؤولية الناشئة عن الحريق خلال نص المادة 140 الفقرة الأولى من ق.م.ج التي تنص >> من كان حائزا بأي وجه كان لعقار أو جزء منه، أو منقولات حدث فيها حريق لا يكون مسؤول نحو الغير عن الأضرار التي سببها هذا الحريق إلا إذا أثبت أنّ الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم <<. يتضح من خلال هذا النص، أنّ مسؤولية حائز العقار أو المنقول لا تقوم إلا إذا تحققت شروطها.

تجدر الإشارة إلى أنّ المسؤولية الناشئة عن الحريق لم تعرف بصفة خاصة لا في القانون الروماني ولا في القانون الفرنسي القديم، ولم يدر المشرع آنذاك أن يستثني هذه المسؤولية من القاعدة العامة، أو يخصص لها نص خاص، إنّما كان يعتمد إلى تطبيق القواعد العامة في الضرر الذي ينشأ في الحريق.

كما سمح المشرع الجزائري للمسؤول عن الأضرار التي لحقت بالغير من جراء نشوب الحريق في حالة قيامها، بدفع المسؤولية عنه .

وعليه سندرس شروط قيامها (المبحث الأول)، ثم نبين أساسها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

شروط المسؤولية الناشئة عن الحريق

من الممكن أن تشتعل النار في عقار مبني أو جزء منه كما قد يمتد إلى المنقولات حيث يحدث ضرراً للغير فتنتج عنه مسؤولية من جراء اندلاع الحريق، وعليه يشترط لقيام هذه المسؤولية مجموعة من الشروط مقررة بنص المادة 140 في فقرتها الأولى من ق.م.ج¹⁹⁴ التي إن اجتمعت تحققت المسؤولية الناشئة عن الحريق، وعليه يتعين على المضرور أن يوجه دعواه ضد حائز العقار أو المنقول الذي اشتعلت فيه النيران. وبالتالي نتطرق إلى خطأ حائز العقار أو المنقول (المطلب الأول)، ثم يليه نشوب حريق في العقار أو المنقول محل الحيازة (المطلب الثاني)، أما بالنسبة للضرر فقد تم استعراضه سابقاً في الفصل الأول.

المطلب الأول

خطأ الحائز

يشترط لتحقيق المسؤولية الناشئة عن الحريق ثبوت الحيازة في الشخص المسؤول فالمشرع الجزائري لم يضع تعريفاً خاصاً بها، بل اكتفى فقط ببيان طريقة اكتسابها وانتقالها وأسباب زوالها، بالإضافة إلى أثرها إذا اقترنت بمدة التقادم المكسب المتمثل في اكتساب الملكية، وهذا ما استدعى تدخل الفقه لوضع تعريف لها أنها وضع مادي بقصد التملك، لذا يجب أن تقترن السيطرة الفعلية بنية التملك، أما التعريف الاصطلاحي للحيازة فهو الضم والامتلاك¹⁹⁵، وبما أن نص المادة 140 في فقرته الأولى قد أقر بأن المسؤول عن الأضرار الناشئة عن الحريق هو الحائز، يشترط علينا دراسة الخطأ الشخصي للحائز (الفرع الأول) يليه خطأ الغير الواقعين تحت رقابة الحائز (الفرع الثاني).

¹⁹⁴ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁹⁵ - زهوين ميسون، لاكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قسنطينة، 2007، ص.5.

الفرع الأول

الخطأ الشخصي للحائز

استناداً إلى نص المادة 124 من ق.م.ج.¹⁹⁶، تشترط صراحة لقيام المسؤولية المدنية إثبات الخطأ الشخصي للفاعل ليعتبر ملزماً بتعويض الغير عن الضرر الذي لحق به. لذا سنتعرض في هذا الفرع، المقصود بالحائز (أولاً)، ثم خطأ الحائز (ثانياً)، وأخيراً إثبات خطأ الحائز (ثالثاً).

أولاً: المقصود بالحائز

يقصد بالحائز من كان الشيء في حيازته و له السلطة الفعلية عليه أي له سلطة الاستعمال¹⁹⁷ و التسيير¹⁹⁸ و الرقابة¹⁹⁹ بأي وجه كان سواء كان مالكا أو غير مالك فالأساس هنا هو الحيازة بأي صفة، سواء كانت سلطته شرعية كعقد الملكية أو عقد الإيجار أو غير شرعية كالسرقة²⁰⁰، و الحيازة قد يتحصل عليها الشخص إما بحسن نية أو سوء نية²⁰¹.

وبالرجوع إلى نص المادة 140 في فقرتها الأولى من ق.م.ج.²⁰²، فالحائز هو حارس العقار أو المنقول الذي شب فيه الحريق²⁰³.

¹⁹⁶ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

¹⁹⁷ - يقصد بالاستعمال "L'usage" استخدام الشيء وفقاً لتحقيق غرض معين، نقلاً عن محمد صبري السعدي المرجع السابق، ص.119.

¹⁹⁸ - يقصد بالتسيير "La Direction" القدرة على التوجيه و سلطة إصدار الأوامر"، المرجع نفسه، ص.ص.219-220.

¹⁹⁹ - يقصد بالرقابة "Le Contrôle" على أنها "الإشراف على الشيء و التعهد بإصلاحه و صيانته لضمان سلامته و الحق في استبدال أجزائه التالفة بأجزاء أخرى جديدة"، نقلاً عن فيلاي علي، المرجع السابق، ص.220.

²⁰⁰ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.437، وانظر كذلك، محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.85. وكذا محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.238.

²⁰¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.437.

²⁰² - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁰³ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.190.

ولقد بينت محكمة النقض الفرنسية ما المقصود بالحارس باعتباره " ذلك الشخص الذي تكون له السلطة الفعلية على الشيء، لا بمجرد الحيازة القانونية، و يستوي أن تكون له على الشيء سلطة شرعية أو غير شرعية، بل يكفي أن تكون له سلطة استعماله لصالح نفسه دون صالح غيره و تمكنه من مراقبته و تسييره"²⁰⁴.

والملاحظ أنّ المشرع الجزائري قد عرّف الحراسة بمعناها القانوني في المادة 138 في فقرتها الأولى من ق.م.ج. التي تنص: >> كل من تولى حراسة شيء و كانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء<<.

ورجوعاً إلى نص المادة 140 الفقرة الأولى من ق.م.ج التي تنص: >> من كان حائزاً بأي وجه كان لعقار أو جزء منه أو منقولات...<< دلالة استعمال المشرع الجزائري للفظ الحائز بدلاً من الحارس يعود إلى النقل الحرفي للفقرة الثانية من المادة 1384 من ق.م.ف.²⁰⁵.

طالما أنّ العبرة في الحراسة تكون بالسيطرة الفعلية على الشيء، لذا يظل البائع قبل تسليم المبيع حارساً له، أمّا بعد التسليم تنتقل الحراسة للمشتري فيصبح هو الحارس حتى ولو كان عقد البيع المبرم بينهما عقداً باطلاً أو قابل للإبطال، لكون أنه لا يأخذ بانتقال الملكية لتحديد الحارس و إنّما يأخذ بالسيطرة الفعلية على الشيء²⁰⁶.

وقد تنتقل الحراسة إلى الدائن المرتهن رهناً حيازياً، والحائز بنية التملك سواء كان ذلك بحسن نية أو بسوء نية، وتعتبر السيطرة الفعلية على الشيء قد انتقلت من المالك الحقيقي (الأصلي) إلى أحد هؤلاء، لذا ففي حالة ما إذا شبّ الحريق في شيء محل الحراسة

²⁰⁴ - محمود جلال حمزة ، المسؤولية عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.85.

²⁰⁵ - dispose : "Toutefois, celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable, vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable. "

²⁰⁶ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.85، وانظر كذلك بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.438.

وثبت خطأ الحائز أو خطأ من كان تحت حيازته يعتبر مسؤولاً عن الأضرار التي لحقت بالغير من جراء الحريق²⁰⁷.

من خلال ما سبق يتضح أنّ المقصود بالحيازة، تلك الحيازة المعنوية وليس الحيازة المادية بدليل أنّ كلا من المشرعين الفرنسي والجزائري قد أشارا إلى الحيازة بوجه عام لما استعملا عبارة " الحائز بأي وجه كان"²⁰⁸، فهما لم يميزا بين الحيازة المادية والحيازة المعنوية²⁰⁹.

وأخيراً فإنّ مالك الشيء في الأصل هو حائزه، وفي حالة ما إذا ادعى عكس ذلك فيقع على عاتقه إثبات أنّ الشيء الذي شب فيه الحريق وسبب ضرراً للغير لم يكن تحت حيازته أثناء وقوع الضرر²¹⁰، أي يشترط عليه إثبات فقدانه للسيطرة على الشيء، لكون أنّ السلطة الفعلية انتقلت إلى شخص آخر، وتنتقل حراسة الشيء بإحدى الطريقتين، إمّا بإرادة الحائز من خلال قيامه بتصرفات القانونية سواء كانت صادرة عن الإرادتين كإبرام عقد الإيجار أو عقد العارية²¹¹.

وإما أن تنتقل الحراسة إلى شخص ثاني دون إرادة حائز الشيء وذلك في حالة ضياع الشيء وفي حالة سرقة الشيء، ففي الحالة الأولى يشترط التمييز بين احتمالين لتمكين معرفة من هو الحائز:

الاحتمال الأول: إذا كان الشيء الضائع في حوزة الغير، فيعتبر هذا الأخير حائزاً له باعتبار أنّ سلطة استعمال و تسيير و رقابة الشيء أصبحت له.

²⁰⁷- محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.85.

²⁰⁸- فيلاي علي، المرجع السابق، ص. ص. 247، 248.

²⁰⁹- يقصد بالحيازة المادية سلطة مباشرة الأعمال المادية التي يقوم بها من له الحق على الشيء، أما الحيازة المعنوية فهي لإستعمال الشيء بنية التملك، بحيث يظهر الحائز أمام الناس بمظهر صاحب الحق محل الحيازة نقلاً عن زهوين ميسون، المرجع السابق، ص.ص. 13-20.

²¹⁰- آلان بينابنت، القانون المدني، الموجبات (الالتزامات)، ترجمة: منصور القاضي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر، بيروت، 2004، ص.408.

²¹¹- حسنين محمد، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1983، ص.201.

الاحتمال الثاني: فإذا لم يوجد الشيء الضائع لدى الغير، وهذا يعني أنّ السلطة الفعلية لم تنتقل، وبالتالي يظل الحائز الأول هو المالك والمسؤول الأصلي عنه²¹².

وبالنسبة لحالة سرقة الشيء المنقول، فالسارق يعتبر مسؤولاً عن الأضرار التي لحقت بالغير من جراء نشوب الحريق في المنقول المسؤول، ونفس الحكم يطبق على الشخص الذي اغتصب عقار معين²¹³.

ونجد أن المشرع قد مكن مالك العقار أو المنقول الحقيقي من الاستعانة بكافة طرق الإثبات على انتقال حيازة الشيء محل الحريق للغير وقت وقوع الضرر²¹⁴.

ثانياً: خطأ الحائز

إنّ الخطأ في حيازة العقار أو المنقول ينسب للحائز نفسه، فالمستقر عليه فقها وقضاء أنّ الخطأ في المسؤولية التقصيرية هو إخلال الشخص بالتزام قانوني مع إدراكه لهذا الإخلال، أي بمعنى الانحراف في السلوك المألوف للشخص العادي ويتمثل هذا الالتزام في وجوب أن يصطنع في السلوك اليقظة و التبصر حتى لا يضر بالغير، وعليه إذا انحرف الحائز عن هذا السلوك الواجب وكان مدركاً لهذا الانحراف، كان هذا منه خطأً يستوجب مسؤوليته التقصيرية²¹⁵.

وبالرجوع إلى نص المادة 124 من ق.م.ج²¹⁶، فكل شخص ارتكب خطأً وألحق ضرراً بالغير يعتبر مسؤولاً وملزماً بالتعويض.

وليتم مساءلة حائز العقار أو المنقول عن خطئه يشترط توفر عنصري الخطأ المتمثلة في العنصر المادي والعنصر المعنوي.

²¹² - محمد سعيد أحمد الزحو، فكرة الحراسة في المسؤولية المدنية عن الأشياء الغير الحية، دار العلمية الدولية للنشر، عمان، 2001، ص.ص. 186، 187.

²¹³ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص. 238.

²¹⁴ - حسنين محمد، المرجع السابق، ص. 201.

²¹⁵ - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في ق.م.ج، الجزء 1، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995، ص. 63.

²¹⁶ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

1- العنصر المادي للخطأ

يتمثل أساسا في فعل التعدي وهو الإخلال بالتزام قانوني بعدم إضرار الغير، فلا اعتبار الحائز محدث الضرر مخطأ لابد أن يكون قد انحرف في سلوكه عن سلوك الرجل العادي²¹⁷.

2-العنصر المعنوي للخطأ

فالإدراك هو الركن المعنوي في الخطأ إلى جانب الركن المادي و الذي هو التّعدي لذا لا يمكن مساءلة حائز العقار أو المنقول عن أفعاله الضارة التي صدرت عنه، وبذلك فلا يكفي انحراف الحائز عن سلوك المؤلف للرجل العادي، وإنما يجب أن يكون من انحرف عن هذا السلوك مدركا لهذا الانحراف²¹⁸.

فالإدراك مرتبط بالتمييز وهذا ما نصت عليه المادة 125 من ق.م.ج >> لا يسأل المتسبب في الضرر الذي يحدثه بفعله أو إمتناعه أو بإهمال منه أو عدم حيطةه إلا إذا كان مميزا²¹⁹.

وعلى هذا الأساس لا يكون الحائز مسؤولا عن أفعاله الضارة إلا إذا توفر فيها ركنا الخطأ وهما التعدي والإدراك.

ثالثا: إثبات خطأ الحائز

إنّ القانون الفرنسي الصادر في 7 نوفمبر 1922 القي على عاتق المضرور عبء اثبات خطأ حائز العقار أو المنقول محل الحريق، وعليه فلا يمكن مساءلة هذا الأخير إلا في حالة ما إذا تم نسب نشوب الحريق الى خطئه وكان هو السبب الوحيد في ذلك²¹⁹.

نجد أن المشرع الجزائري في نص المادة 140 في فقرتها الاولى من ق.م.ج²²⁰ قد حذا حذوا المشرع الفرنسي، لذا نجده قد اقرّ بأنّ مسؤولية حائز العقار أو المنقول الذي شبّ فيه

²¹⁷ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.64.

²¹⁸ - المرجع نفسه، ص.67.

²¹⁹ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.75.

²²⁰ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الحريق لا تتحقق بعد اثبات الضحية أن السبب الرئيسي لضرر الذي لحق به يرجع الا خطأ الحائر نفسه، كما يشترط كذلك على المضرور إثبات وقوع الضرر الذي اصابه بالإضافة الى العلاقة السببية بين الخطأ والضرر وبالرجوع الى الشرط الذي وضعه المشرع الجزائري في نص القانون سالف الذكر نجد ان وضع المسؤول عن الحريق (الحائر) احسن من وضع حارس الشيء أو حارس الحيوان لكون ان المتضرر من الحريق لا يستفيد من افتراض الخطأ و بالمقابل يكون وضع الضحية في ظل هذا النص القانوني هو نفس الوضع الذي اقرت به القواعد الشريعة العامة²²¹ المادة 124 من ق.م²²² حيث يتحمل في كلتا الحالتين عبء اثبات خطأ المسؤول²²³.

وما يمكن الاشارة إليه في الاخير أنه في حالة ما إذا ظل سبب الحريق مجهولاً، فإن حائر الشيء محل الحريق (عقار أو منقول) لا يكون مسؤولاً عن الأضرار التي لحقت بالغير من جراء نشوب الحريق في ماله إلا في حالة ما إذا اثبت وجود تقصير من طرفه ومشاركته بخطئه في اشتعال النار²²⁴.

إذن على الضحية لإثبات حقه في التعويض، أن يقيم الدليل على خطأ الحارس فالخطأ كما نرى خطأ غير مفترض بل يتعين على المدعي أن يثبت أن المدعى عليه قد انحرف عن سلوك الرّجل العادي، فأدى هذا الانحراف إلى وقوع ضرر، فإذا ما أثبت المدعي ذلك قامت مسؤولية المدعى عليه، و أضحي الخطأ ثابت في جانبه²²⁵.

²²¹ - فيلالي علي، المرجع السابق، ص. 245، 246.

²²² - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²²³ - فيلالي علي، المرجع السابق، ص. 246.

²²⁴ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص. 88، و أنظر كذلك

فيلالي علي، المرجع السابق، ص. 246.

²²⁵ - المرجع نفسه، ص. 95.

الفرع الثاني

خطأ الغير الواقعين تحت رقابة الحائز

تعتبر المسؤولية عن خطأ الغير مسؤولية من طبيعة خاصة لكون الأصل فيها أنّ المرء لا يسأل إلاّ عن فعله الشخصي ولا يتحمل تبعه فعل غيره، إلاّ أنّ تطبيق هذا المبدأ قد يكون في بعض الأحيان شديدة الوطأة على الضحية، كأن يكون الفاعل غير مميز، فلا يمكن إثبات الخطأ من جانبه ومن ثمة لا يسأل، أو يكون تابعا لا مال له فلا تتحصل الضحية على التعويض.

مما سبق سيتم دراسة هذا الفرع من خلال، خطأ الشخص الواقع تحت رقابة الحائز (أولا)، ثم يليه خطأ التابع (ثانيا).

أولا: خطأ الشخص الواقع تحت رقابة الحائز

لقد تضمن المشرع الجزائري موضوع مسؤولية متولي الرقابة صراحة في نص المادة 134 من ق.م²²⁶، التي تستند على الخطأ المفترض في واجب الرقابة، وهذا يعني أنّه لا مسؤولية إذا انعدم واجب الرقابة، و الغرض من هذا الواجب هو منع الخاضع للرقابة من الإضرار بالغير بسبب حالة القصر أو حالته العقلية أو الجسمية²²⁷، فلو أن قاصرا تسبب في اندلاع النار في عقار أو جزء منه أو في منقول أحدث ضررا قامت إلى جانب مسؤولية الحائز المبنية على خطأ ثابت مسؤولية متولي الرقابة المبنية على الخطأ المفترض²²⁸.

ويشترط لقيام مسؤولية متولي الرقابة توافر شرطين:

²²⁶ - جاء نص المادة كالتالي: >> كل من يجب عليه قانونا أو لإتفاقا رقابة شخص في حاجة إلى رقابة بسبب قصره أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية، يكون ملزما بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص بفعله الضار. و يستطيع المكلف بالرقابة أن يتخلص من المسؤولية إذا أثبت أنه قام بواجب الرقابة أو أثبت أن الضرر كان لآبد من حدوثه ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية<<.

²²⁷ - فيلالي علي، المرجع السابق، ص.123.

²²⁸ - محمود جلال حمزة، المسؤولية عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.ص.95، 96.

1- حاجة الشخص للرقابة

لقد نصت المادة 134 من ق.م.ج بصريح على أنه >> رقابة شخص بحاجة إلى رقابة<<، وعليه مسؤولية متولي الرقابة لا تتحقق إلا في حالة وجود التزام بالرقابة الذي يكون مصدره إما القانون أو الاتفاق²²⁹.

ويرجع سر الالتزام للرقابة إلى حاجة شخص الموضوع تحت الرقابة إليها، وذلك بسبب قصره أو حالته الجسمية أو العقلية و ذلك كالأعمى والمجنون، ذي الغفلة و المعتوه، ومن ثمة فإذا لم يوجد التزام بالرقابة، فلا تقوم مسؤولية متولي الرقابة، أمّا في حالة ما إذا لم يكن الشخص في حاجة إلى رقابة فإنّ المسؤولية عن أعماله غير المشروعة تقع على عاتقها وحده²³⁰.

2: صدور عمل غير مشروع

وهذا الشرط نصت عليه المادة 134 من ق.م.ج: >> يكون ملزماً بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص بفعله الضار<<، إذن يجب أن يقع عمل غير مشروع على الغير لكي تقوم مسؤولية متولي الرقابة.

وبالتالي يستلزم لقيام مسؤولية متولي الرقابة أن يصدر من القاصر فعل يعتبر إخلالاً بواجب أو إنحراف عن مسلك الشخص العادي بغض النظر عن توافر عنصر الإدراك أو التمييز أو عدم توفره²³¹.

²²⁹-رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص. ص. 405-408، وانظر كذلك، بلحاج العربي، المرجع السابق ص. 289.

²³⁰- محمود جلال حمزة، العمل الغير المشروع، المرجع السابق، ص. 169.

²³¹- حسن علي الذنون و محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص. 324.

ثانياً: خطأ التابع

تقوم مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه بمقتضى أحكام المادة 136 من ق.م.ج.²³² بمجرد توافر شروطها، وتكون الضحية معفاة من إثبات فعل المتبوع، سواء أكان ذلك خطأ أو فعل الضار.

وعليه تكون المسؤولية الملقاة على عاتق المتبوع هي مسؤولية مفترضة²³³. كأن يسأل حائر الشيء المحترق عن اندلاع الحريق لخطأ تابعه، فإذا أقام المضرور الدليل على خطأ التابع أثناء القيام بوظيفته أو بسببها، قامت مسؤولية المتبوع ولا يستطيع نفيها ولكن له حق الرجوع على تابعه في الحدود التي يكون فيها مسؤولاً عن تعويض الضرر²³⁴. ويشترط لقيام مسؤولية المتبوع عن تابعه توافر شرطين:

1: وجود علاقة تبعية:

تقتضي المادة 136 من ق.م.ج.²³⁵، بأن هذا النوع من المسؤولية يفترض وجود علاقة تبعية بين شخصين، يكون أحدهما متبوعاً و الآخر تابعاً، و يقصد بالعلاقة التبعية أن يعمل التابع عملاً ما تحت الرقابة و توجيه المتبوع، و بمقتضى هذه الرابطة يتولى المتبوع سلطة فعلية في رقابة التابع، و توجيه بخصوص نشاط معين و عمل معين²³⁶.

2: صدور خطأ من التابع أثناء تأدية وظيفته أو بسببها

يعتبر شرط صدور خطأ من التابع أثناء تأدية وظيفته أو بسببها شرطاً جوهرياً، إذ لا تقوم مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعه إلا إذا صدر من التابع فعل ضار يلحق ضرراً بالغير

²³² - جاء نص المادة كالتالي: <<يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقفاً منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها.>>

و تتحقق علاقة التبعية و لو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع>>

²³³ - فيلاي علي، المرجع السابق، ص. ص. 162، 163.

²³⁴ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص. 96.

²³⁵ - أمر رقم 58.75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²³⁶ - فيلاي علي، المرجع السابق، ص. ص. 122-161، وانظر كذلك، دريال عبد الرزاق، المرجع السابق،

أثناء أداء العمل أو بسببه، لأنه لا يجوز مساءلة على كل أفعال التابع الضارة حتى ولو لم تكن هناك صلة بينها و بين الوظيفة²³⁷

ثالثاً: إثبات خطأ الغير

لا يسأل الحائز عن الأضرار الناشئة عن الحريق إذا ثبت الخطأ في جانبه فحسب وإنما يسأل كذلك عندما يثبت الخطأ في جانب الأشخاص الذين يسأل عنهم، وقد أراد المشرعان الفرنسي و الجزائري من هذا ، الرجوع إلى القواعد التي تحكم المسؤولية عن فعل الغير، لذا فبمجرد إثبات الضرور الخطأ في جانب من هم تحت رقابة الحائز نهضت مسؤولية هذا الأخير عن الحريق الذي نشب بخطئهم²³⁸، وفي هذه الحالة تكون مسؤولية الحائز مفترضة.

المطلب الثاني

نشوب حريق في العقار أو المنقول محل الحيازة

إن مسؤولية الحائز وفقاً لنص المادة 140 الفقرة الأولى من ق.م.ج²³⁹ ، لا تقوم بمجرد نشوب الحريق، وإنما يشترط أن يكون محل الحريق عقاراً أو منقولاً بالإضافة إلى ضرورة تسرب الحريق إلى ممتلكات الغير وإتلافها.

مما سبق نتعرض لمحتوى هذا المطلب من خلال تحديد طبيعة الشيء الذي اندلع فيه الحريق (الفرع الأول)، يليه حريق مال المسؤول (الفرع الثاني)، وأخيراً تسرب الحريق إلى ممتلكات الغير (الفرع الثالث).

²³⁷ - أنور طلبة، المسؤولية المدنية، المسؤولية التقصيرية، ج.3، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2005، ص.404، وانظر كذلك، العوجي مصطفى، القانون المدني، ج. 2، المسؤولية المدنية، ط 2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004، ص. ص. 467-474.

²³⁸ - محمود جلال حمزة، المرجع السابق، ص. 95.

²³⁹ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الفرع الأول

طبيعة الشيء الذي شب فيه الحريق

لقد ثار جدال حول تحديد مفهوم الشيء، لكون أنّ بعض الفقهاء اعتبروا أنّ تطبيق المادة 1384 في فقرتها الأولى من ق.م.ف.²⁴⁰، يقتصر فقط على الأشياء المنقولة، فيما يرى البعض الآخر عكس ذلك أنّ مجال تطبيقها يتعدى الأشياء المنقولة ليشمل حتى الأشياء لغير المنقولة، ويعتبر هذا الأخير هو الرّاجح، باعتبار أنّ كل من الفقه و القضاء قد سعا إلى فكرة التعميم، واطلاق مصطلح الشيء على المنقول والعقار على حد سواء²⁴¹ وهذا ما جاء به القانون 07 نوفمبر 1922 الذي جاء شاملا لكل الأشياء دون التمييز بين العقار والمنقول²⁴².

وبالرجوع إلى كلاً من المشرعين الفرنسي في المادة 1384 في فقرتها الأولى من ق.م.²⁴³، والمشرع الجزائري في نص المادة 140 في فقرتها الأولى من ق.م.²⁴⁴، فقد اعتبر أنّ الشيء الذي تشتعل فيه النيران قد يكون عقارا أو منقولا بغض النظر عن طبيعتهما باعتبار أنّ العقار قد يكون عبارة عن بناء أو عقار بالتخصيص، أو عقار بطبيعته، أمّا طبيعة المنقول قد يكون سيارة أو برميل من النفط... الخ²⁴⁵.

وباستقراء نص المادة 683 من ق.م.ج.²⁴⁶، نجد أنّها منحت لنا طريقة لمعرفة ما إذا كان الشيء عقارا أو منقول.

²⁴⁰-Xavier Henri, François Jacobe, op.cit, p. 1421.

²⁴¹- بوزياب سليمان، مبادئ القانون المدني، دراسة نظرية و تطبيقات عملية في القانون: الحق الموجب والمسؤولية، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر، لبنان، 2003، ص.178.

²⁴²- محمود جلال حمزة، المسؤولية عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.86.

²⁴³ - Xavier Henri, François Jacobe, op.cit, p. 1421.

²⁴⁴- أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁴⁵-حسن علي الذنون، المبسوط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص.362.

²⁴⁶- جاء نص المادة كالتالي: >> كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أنّ المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص <<.

كما نجد أنّ المشرع الجزائري لم يشترط أن يكون نشوب الحريق في كامل العقار لقيام مسؤولية الحائز عن الاضرار التي لحقت بالغير، بل اكتفى بنشوبه في جزء منه فقط دون الجزء الاخر، و بصرف النظر عمّا إذا كان الحريق خطرا في حدّ ذاته أو غير خطر²⁴⁷.

الفرع الثاني

حريق مال المسؤول

لا مجال لتطبيق الفقرة الأولى من نص المادة 140 من ق.م.ج²⁴⁸، إذا لم ينشب حريق في مال المسؤول، و يقصد بهذا الأخير "الحائز"، إذ لا بدّ أن يكون الحريق الذي اشتعل في الشيء الذي تحت سيطرته سببا في الحاق الضرر بالغير.

ويقصد بالحريق اشتعال النّار في عقار الحائز أو في منقلبه بغض النظر عمّا إذا كان سبب الحريق محددًا أو غير محدد²⁴⁹.

أما الاستاذ فيلاي علي فعرفه على أساس أنّه: " تلك النّار التي تشتعل فجأة و بغتة بشكل لا يمكن للشخص السيطرة عليها نظرا لانتشارها السريع"²⁵⁰.

ونجد أنّ الحريق الذي ينشب في الشيء سواء كان عقارا أم منقولاً قد يكون منبثق من إرادة الحائز و عمدا منه²⁵¹، أو يكون خارجا عن إرادته، بمعنى أنّه لم يتعمد اشعال النار وإتلاف أموال و ممتلكات الغير و إصابتهم بالضرر بفعل انتقال الحريق²⁵².

و لقد تمّ استبعاد تطبيق احكام المادتين 1384 في فقرتها الثانية من ق.م.ف التي تنص: >> ... ومع ذلك فكل من يحوز بأي سبب كان عقارا أو أموالا منقولة وشب فيها

²⁴⁷- محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.86.

²⁴⁸- أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع نفسه.

²⁴⁹- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.239، وانظر كذلك، بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.

439، و كذا علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.190.

²⁵⁰- فيلاي علي، المرجع السابق، ص.244.

35- المرجع نفسه، ص.244.

²⁵²- دريال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004

حريق، لا يكون مسؤولاً إزاء الغير عن الأضرار التي تنشأ عن هذا الحريق إلا إذا ثبت أن الخطأ ينسب إليه أو إلى الأشخاص الذين هو مسؤول عنهم²⁵³، و المادة 140 في فقرتها الأولى من ق.م.ج²⁵³ في حالة نشوب الحريق بسبب انفجار و الحاق ضرر بالغير²⁵⁴، كأن ينشب حريق في إحدى العقارات بسبب تفجراً أو تسرب هذا الحريق إلى ممتلكات الغير، ففي مثل هذه الحالة فصاحب العقار الذي انشأ فيه الحريق لا يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي لحق بالغير باعتباره لم يرتكب أي خطأ، و إنما الضرر يرجع سببه الأساسي إلى الانفجار الذي وقع.

ونظراً للأهمية الكبيرة التي تحتلها الأضرار الناجمة عن الحريق يشترط لتطبيق الأحكام القانونية الخاصة به، أن يترتب عن نشوب الحريق تحطيم مال المسؤول كلياً أو جزئياً مع إلحاق ضرر بالغير من جراء تسرب الحريق لممتلكاته الخاصة، لذا فيخرج من نطاق حكم الحريق كل ضرر مسبب بالغير بسبب تطاير شرارات النار من مدخنة القطار أو محرك السيارة، أو من الآلات الري والحصاد. ولا بد كذلك أن يكون الحريق ذو أهمية من حيث حجمه، بحيث أنه ليس منطقياً اعتبار النار التي تشتعل في ورقة كراس أو صحيفة أو حتى كبريت بمثابة حريق²⁵⁵.

الفرع الثالث

تسرب الحريق إلى ممتلكات الغير

إن نشوب الحريق في مال المسؤول (الحائز) بسبب ارتكابه لخطأ أو ارتكاب من هم مسؤولاً عنهم للخطأ، لا يكفي لقيام المسؤولية عن الحريق و إنما يشترط تسرب ذلك الحريق إلى أموال الغير و إلحاق به ضرراً، إذا تمعناً النظر في محتوى نص المادة 140 الفقرة

²⁵³ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁵⁴ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.89.

²⁵⁵ - فيلالى علي، المرجع السابق، ص.85، وانظر كذلك محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.239، وكذا

علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.191.

الأولى من ق.م.ج.²⁵⁶، فهي تهدف لتحقيق تعويض الضحية عن الأضرار التي مست ممتلكاته من جراء الحريق الذي اندلع في عقارات أو منقولات الحائز المسؤول²⁵⁷.

ولقد استقرّ الفقه و القضاء على أنه لا يتم تطبيق الأحكام الخاصة بالمسؤولية الناجمة عن الحريق، إلاّ في حالة ما إذا كان هذا الأخير قد اشتعل أولاً في مال الحائز سواء أكان في العقار أو المنقول و أنه هو السبب الوحيد و المباشر في إحداث ضرر للغير، كما يشترط أن يكون الضرر الذي لحق بالغير مثبت الصلة بالحريق و إلاّ تم الاستغناء عن تطبيق قواعد المسؤولية الناجمة عن الحريق²⁵⁸.

وعليه فإذا كان نشوب الحريق هو السبب الثاني في إلحاق ضرر بالمدعي (الضحية) وذلك بسبب تدخل عامل مستقل و خارجي كالانفجار أو التماس كهربائي، جعل الحريق يحتل المرتبة الثانية في احداث الضرر، و مثال ذلك، حدوث انفجار في أحد المباني ممّا أدى إلى نشوب الحريق و إلحاق ضرر بالبنائيات المجاورة، أو وجود التماس كهربائي تسبب في اندلاع الحريق في إحدى المنازل و ألحق ضرراً بالغير²⁵⁹.

في مثل هذه الحالات السابقة يطرح تساؤل حول مدى إمكانية تطبيق المادة 1384 الفقرة الثانية من ق.م.ف.²⁶⁰، و نص المادة 140 الفقرة الأولى من ق.م.ج.²⁶¹؟

وللإجابة عن هذا التساؤل يشترط التمييز بين حالتين:

²⁵⁶ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁵⁷ - فيلاي علي، المرجع السابق، ص.245.

²⁵⁸ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.439، وانظر كذلك، فيلاي علي، المرجع السابق، ص.245.

²⁵⁹ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.90.

²⁶⁰ - Xavier Henri, François Jacobe, op.cit, p. 1421.

²⁶¹ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الحالة الأولى: إذا لم يتدخل أي عامل في نشوب الحريق و كان هو السبب الرئيسي في انفعاله وإحداث ضرر للغير فيستبعد حتما تطبيق أحكام²⁶² المادة 140 الفقرة الأولى من ق.م.ج²⁶³.

الحالة الثانية: قد يكون نشوب الحريق سببا في وقوع الانفجار أو الالتماس الكهربائي وتطايرت منه شرارات إلى مال الغير مما أدى إلى تضرره، و في هذه الحالة لا معنى للاستغناء عن تطبيق الاحكام الخاصة بالمسؤولية عن الحريق، و يشترط على المتضرر إقامة الدليل على ارتكاب المدعى عليه أو من هم مسؤول عنهم لخطأ أدى إلى نشوب الحريق²⁶⁴.

أخيرا في حالة ما إذا لم يكن مال الحائر هو المتسبب في وقوع ضرر للغير، فيجوز للضحية المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي مسّ به على أساس المادتين 124 و 138 من ق.م.ج²⁶⁵.

²⁶² - فيلالي علي، المرجع السابق، ص.245، وانظر كذلك محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.ص.90، 91.

²⁶³ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁶⁴ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.91، وانظر كذلك، محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.239.

²⁶⁵ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المبحث الثاني

أساس المسؤولية عن الحريق

كما سبق وأن اشرنا أنّ المسؤولية الناشئة عن الحريق، مجرد استثناء عن المسؤولية عن الاشياء غير الحية التي تقوم على أساس الخطأ المفترض.

بالتالي فإنّ مسألة تحديد اساس قيام المسؤولية عن الحريق كان محل خلاف بين الفقهاء، إلاّ أنّهم استقروا في نهاية المطاف إلى اعتبار إثبات الضحية لخطأ حائز العقار أو المنقول، أو خطأ من هو مسؤول عنهم دليلاً كافياً لقيامها وهذا يعني أنّ المسؤولية عن الحريق أساسها الخطأ واجب الإثبات.

وبالرغم من أنّ المسؤولية عن الحريق تقوم بمجرد إثبات المتضرر للخطأ، إلاّ أنّه يمكن للمسؤول التّخلص من هذه المسؤولية التي تقع على عاتقه إذا أثبت تدخّل السبب الأجنبي في اشتعال الحريق.

لذا لدراسة أساس المسؤولية عن الحريق لا بد من التطرق إلى الخطأ الواجب الإثبات (المطلب الأول)، ثم يليه نفي الخطأ الواجب الإثبات (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الخطأ الواجب الإثبات

من خلال تطرقنا إلى شروط ثبوت مسؤولية حائز العقار أو المنقول عن الأضرار التي لحقت بالغير من جرّاء نشوب الحريق وتسربه لممتلكاتهم الخاصة، فيشترط على الضحية اثبات خطأ المسؤول (الحائز) أو خطأ من هو مسؤول عنهم (متولي الرقابة، التابع)، وعليه فالمسؤولية لا تقوم إلاّ إذا وجد أساسها المتمثل في الخطأ.

ونجد أنّ المسؤولية عن الحريق بعدما أصبحت لا تخضع لأحكام المسؤولية عن الشيء التي تقوم على أساس الخطأ المفترض، أصبحت تقوم على أساس الخطأ واجب الإثبات الذي يعرف أنّه >> ذلك الخطأ الذي يكون الشخص الذي ألحق به الضرر ملزماً بتقديم للمحكمة المختصة ما يثبت أنّ الفعل الضار هو نتيجة خطأ صدر عن الفاعل سواء

قد تعدد الإضرار به، أو سبب تعسفه في استعمال الحق، أو نتيجة اخلاله بالتزام قانوني²⁶⁶.

لكن ورد إستثناء على أساس المسؤولية عن الحريق الذي قد يصبح أساسها خطأ مفترض في حالة نشوب الحريق في عقار او منقول تم تأجيريه أي في الحالات العقدية. من خلال ما تقدم عرضه، سيتم دراسة أساس المسؤولية الأضرار عن الحريق من خلال فرعين: الخطأ الواجب الإثبات (الفرع الاول) ثم مسؤولية الحريق في النطاق العقدي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تطور فكرة الخطأ الواجب الإثبات

إنّ تحديد الأساس الذي تقوم عليه المسؤولية الناشئة عن الحريق في القانون الفرنسي كان محل جدل بين الفقه الفرنسي، وبالرغم من أنّ كل من القانون الفرنسي القديم و قانون نابليون سنة 1804 قد تضمننا على نص خاص بالمسؤولية الناشئة عن تهدم البناء و ذلك في المادة 1386 و نصا آخر بالمسؤولية عن الحيوان في المادة 1385 منه، إلا أنّهما أغفلا وضع نص خاص بالمسؤولية عن الحريق، ممّا ادى إلى ظهور اختلاف في الآراء الفقهية حول الاحكام التي ستطبق للأخذ بيد الضحية في حالة نشوب الحريق، فمنهم من أقرّ بأنّ المضرور حتى يتمكن من اثبات حقه في التعويض يشترط عليه أن يثبت الخطأ في جانب المدعى عليه حسب القواعد المقررة في المادة 1382 من ق.م.ف، وإلاّ انتفت المسؤولية و حرم من التعويض²⁶⁷.

أمّا البعض الآخر فقد اعتبر أنّ المسؤولية عن الحريق تخضع لأحكام المادة 1384 التي اعتبرت الإنسان مسؤول عن الأشياء التي تكون في حراسته، وعليه فحارس الشيء يعتبر مسؤولا عن الأضرار التي تنشأ بسبب نشوب الحريق، لذا فلا يمكن له دفع المسؤولية عنه إلاّ إذا أثبت السبب الأجنبي، و يعتبر هذا الاختلاف الفقهي اختلافا جوهريا لكون أنّ

²⁶⁶ - أحمد سي علي، المرجع السابق، ص.170.

²⁶⁷ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.76.

الأخذ بالرأي الأول يعني إلقاء عبء الإثبات على المضرور وإلزامه بأن يقيم الدليل على خطأ المدعى عليه الشخصي، أما الأخذ بالرأي الثاني فعبء الإثبات يقع على المدعى عليه ولا يمكن له الاحتجاج إلا بالسبب الأجنبي²⁶⁸.

ونجد أنّ القضاء الفرنسي كان يطبق نص المادة 1384 في فترتها الأولى على نشوب الحريق الذي يكون محله منقول و تسرب لمنقولات المجاورة و الحاق بها ضرر²⁶⁹ ولم يكن في هذه الحالة لمالك الشيء الذي تسرب إليه نشوب الحريق من المبنى الآخر أن يطالب التعويض تأسيساً على المسؤولية المفترضة في جانبه²⁷⁰.

ولقد بقي القضاء الفرنسي على هذا الحال إلى غاية صدور حكم محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 15 مارس 1921 المتعلق بقضية براميل الصمغ²⁷¹، الذي اقرت فيه بأن كل شخص لحق به ضرر من جزاء نشوب الحريق في المنقول أو غير المنقول فيكون معفى من اقامة الدليل على الخطأ في جانب حارس الشيء محل الحريق²⁷².

وبعد ذلك أصبحت المحاكم الفرنسية تصدر حكمها طبقاً لهذه القواعد الجديدة التي جعلت مسؤولية حارس الشيء الذي شب فيه الحريق يقوم على اساس الخطأ المفترض، وهذا ما أدى إلى إصابة شركات التأمين وملاك الغابات بهلع مما دفع بهم إلى قيام بحملة لدى مجلس النواب للمطالبة بوضع تشريع جديد يستثني من الفقرة الأولى للمادة 1384 من

²⁶⁸ - محمود جلال حمزة، المرجع السابق، ص.77.

²⁶⁹ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.188، 187.

²⁷⁰ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.77.

²⁷¹ - تتلخص وقائع القضية في: "نشوب حريق في محطة بوردو البحرية وظل سببه مجهولاً، و قد امتد الحريق الى براميل الصمغ (le résine) التي كانت مودعة لحساب شركة السكك الحديدية لجنوب فرنسا، وسبب عدم قدرة التحكم في نشوب الحريق امتداده الى المباني المجاورة لشركة الحافلات، فأصيبت بأضرار جسيمة فرفعت دعوى تعويض ضد المحطة، ولقد حكمت المحكمة بالتعويض على أساس الفقرة الأولى من المادة 1384 من التقنين المدني الفرنسي". نقلاً عن محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.236.

²⁷² - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.430، وانظر كذلك، محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.77.

التقنين المدني الفرنسي، الحريق الذي يمتد من عقار إلى العقار المجاور و إخضاعه للخطأ الواجب الإثبات طبقاً للقواعد العامة²⁷³.

ولقد إستجاب المشرع الفرنسي لطلبهم و قام بإصدار قانون 7 نوفمبر 1922 بحيث أضاف إلى المادة 1384 فقرة جديدة تحل محل فقرتها الثانية التي أصبحت فقرة ثالثة²⁷⁴ وقد نصت هذه الفقرة الجديدة على مايلي: >> و مع ذلك فكل من يحوز بأي سبب كان عقارا أو جزء من العقار أو أموال منقولة و يشب فيها حريق لا يكون مسؤولاً ازاء الغير عن الأضرار التي تنشأ عن هذا الحريق إلاّ إذا أثبت أنّ الخطأ ينسب إليه أو إلى الأشخاص الذين هو مسؤول عنهم<<.

وأخيراً فإنّ الفقرة الثانية من المادة 1384 المضافة بموجب القانون 7 نوفمبر 1922 ماهي في حقيقة الأمر إلا استثناء يقوم على أساس إخراج المسؤولية الناجمة عن الحريق من الأحكام المسؤولية الناشئة عن الأشياء و بالتالي إخضاعها لأحكام المسؤولية العامة²⁷⁵ المقررة في المادة 1382 من ق.م.ف.²⁷⁶.

ولقد وجهت عدة انتقادات لقانون 1922 من طرف الفقهاء الفرنسيين فاعتبر استثناءه بدون مبرر²⁷⁷.

أمّا بالرجوع إلى القانون المدني المصري الجديد لعام 1948، لم يضع نصاً خاصاً بالمسؤولية عن الحريق لأنه لم يكن بحاجة إلى إخراجها من احكام المسؤولية عن

²⁷³ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.236، وانظر كذلك، بلحاج العربي، المرجع السابق ص.ص.430،431، وكذا محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق ص.77.

²⁷⁴ - محمود جلال حمزة، المرجع نفسه، ص.ص.77،78، وانظر كذلك محمد صبري السعدي، المرجع السابق ص.ص.236،237.

²⁷⁵ - علي علي سليمان ، المرجع السابق، ص.189، وانظر كذلك، بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.431 وكذا محمود جلال حمزة ، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.189.

²⁷⁶ - Xavier Henri, François Jacobe, op.cit, p.1401.

²⁷⁷ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.ص.431،432.

الأشياء²⁷⁸، وعلى ذلك فطبقاً للقانون المدني المصري يخضع الحريق الذي يمتد من الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة أو من آلات ميكانيكية لأحكام المسؤولية الناشئة عن الأشياء التي قوامها الخطأ المفترض في جانب الحارس.

لكن في حالة اندلاع الحريق في أشياء لا تتطلب حراستها عناية خاصة لا شك في أنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة للمسؤولية التي قوامها الخطأ الواجب الإثبات²⁷⁹، فعلى المضرور الذي أصيب بضرر من جراء حريق أن يقيم الدليل على الخطأ الشخصي في جانب الحارس و إلا فلا مسؤولية و لا تعويض²⁸⁰.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد تأثر كثيراً بقانون 1922 بالرغم من الانتقادات الموجهة إليه، لذا اقتبس نص المادة 1384 في فقرتها الثانية من القانون المدني الفرنسي حرفياً²⁸¹ ويظهر ذلك جلياً من خلال نص المادة 140 في فقرتها الأولى من ق.م.ج.²⁸².

لذا فالمشرع الجزائري اخرج المسؤولية عن الحريق من الأحكام المنصوص عليها في المسؤولية الناشئة عن الأشياء في المادة 138 من ق.م.ج، واخضعها لأحكام القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 124 من ق.م.ج.²⁸³.

وعليه فإن أساس المسؤولية الناجمة عن الحريق هو الخطأ الواجب الإثبات في جانب الحارس أو في جانب الأشخاص الذين يسأل الحارس عنهم أي أنها تخضع إلى أحكام المسؤولية عن العمل الشخصي²⁸⁴.

²⁷⁸ - محمود جلال حمزة ، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.81.

²⁷⁹ - علي علي سليمان ، المرجع السابق، ص.189.

²⁸⁰ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص. ص.81،82.

²⁸¹ - المرجع نفسه، ص.83.

²⁸² - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁸³ - فيلاي علي، المرجع السابق، ص.249، وانظر كذلك، محمود جلال حمزة ، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.89.

²⁸⁴ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.433.

وعليه لا يسأل حارس الشيء عن الأضرار الناشئة عن الحريق إذا ثبت الخطأ في جانبه فحسب وإنما يسأل كذلك عندما يثبت الخطأ في جانب الأشخاص الذين يسأل عنهم²⁸⁵.

في الأخير نستشف، أنّ نص المادة 140 الفقرة الأولى من ق.م.ج.²⁸⁶، هو نص خاصا وهو بمثابة استثناء لقاعدة المسؤولية الناشئة عن الأشياء لغير الحية المنصوص عليها في المادة 138 من ق.م.ج، لكن هذا الاستثناء لا يفسر إلا في الحدود الضيقة، وعليه ففي حالة عدم توافر شروط هذا الاستثناء الواردة في نص المادة 140 الفقرة الأولى من ق.م.ج، يلتزم القاضي بتطبيق و الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في نص المادة 138 من ق.م.ج²⁸⁷، الخاصة بالمسؤولية عن الأشياء لغير الحية التي تقوم على أساس الخطأ المفترض²⁸⁸.

الفرع الثاني

المسؤولية عن الحريق في النطاق العقدي

إنّ النطاق الذي تدور فيه مسؤولية المستأجر العقدية عن الحريق هو قيام عقد إيجار يربط المؤجر بالمستأجر، و عليه فمحل المسؤولية العقدية هو وجود عقد الإيجار بين طرفين وأن يقع الحريق في العين المؤجرة، وانعدام وجوده يؤدي حتما إلى إنعدام قيام المسؤولية. فالمشرع الفرنسي لما نص عن أحكام المسؤولية عن الحريق في المادة 1384 في فقرتها الثانية من ق.م²⁸⁹، استثنى من هذه الاحكام، علاقة الإيجار التي تربط بين المؤجر والمستأجر فهي تخضع لأحكام المادة 1733 من ق.م.ف، لذا فإنّ مالك العين المؤجرة ليس له حق الرجوع على المستأجر في حالة ما إذا شب حريق في العين المؤجرة على أساس

²⁸⁵ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.95.

²⁸⁶ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁸⁷ - المرجع نفسه.

²⁸⁸ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.435.

²⁸⁹ - Xavier Henri, François Jacobe, op.cit, p. 1421.

أحكام القواعد العامة التي تلزم المضرور على إثبات الخطأ في جانب المسؤول²⁹⁰، و إنما يتم الرجوع على أساس أحكام المنصوص عليها في المادة 1733 السالفة الذكر التي تنص على أن: >> المستأجر مسؤول عن الحريق والذي قد يعيب العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه<<.

حسب الرأي الراجح للفقهاء الفرنسيين، فإنّ المشرع الفرنسي أراد أن يأخذ المستأجر بشيء من الشدّة لما افترض خطأه و حمله مسؤولية نشوب الحريق في العين المؤجرة إلا في حالة ما إذا استطاع المستأجر نفي المسؤولية عنه بإثبات أنّ السبب الرئيسي لاندلاع الحريق لا يرجع إلى خطئه أو خطأ من كان مسؤولاً عن رقبته، و إنّما يرجع إلى سبب أجنبي عنه لا يد له فيه²⁹¹.

وقد تناول المشرع المصري مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة و أفرد نصاً خاصاً هو نص المادة 584 من ق.م²⁹²، التي يتضح من خلالها أنّ المشرع المصري قد أقام قرينة قويّة لتحقق مسؤولية المستأجر المفترضة على خطئه بمجرد نشوب الحريق في العين المؤجرة، وهي قرينة لا يستطيع المستأجر درءها إذا أثبت قيامه بالعناية اللّازمة للمحافظة على العين المؤجرة وانتفاء الخطأ من جانبه، و إنّما يجب عليه إذا أراد دفع مسؤوليته عن الحريق أن يثبت وجود السبب الاجنبي²⁹³، أمّا إذا تعذر إثبات هذا الأخير أو

²⁹⁰ - محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.96، وانظر كذلك،

محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص.237، وكذا بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.434.

²⁹¹ - المرجع نفسه، ص.96.

²⁹² - جاء نص المادة كالتالي: >>المستأجر مسؤولاً عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن

سبب لا يد له فيه<<.

²⁹³ - عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام ق.م.م، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ج1، دار الكتاب العربي،

القاهرة، 1952، ص.347.

لم يستطع إثبات أنه قام بكامل واجباته في الحيطه و الحذر اللّازمين لدرء خطر الحريق ومنع تفاقمه تتحقق مسؤوليته عن تعويض المؤجر عمّا لحق به من ضرر²⁹⁴.

أمّا بالنسبة للمشرع الجزائري، اعتبر أنّ الاحكام المنصوص عليها في المادة 140 في الفقرة الأولى من ق.م.ج²⁹⁵، لا تسري على العلاقات التي تربط مالك العين المؤجرة بالمستأجر، وإنما تظلّ علاقتهما خاضعة لأحكام²⁹⁶ المادة 496 الفقرة الأولى من نفس القانون التي تقضي بأنّ: >> المستأجر مسؤول عن الحريق العين المؤجرة، إلاّ إذا أثبت أنّ الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله<<²⁹⁷.

وعليه إذا نشب الحريق في عقار مستأجر، فإنّ الأضرار التي تنشأ عنه تنسب إلى خطأ المستأجر يفترض خطأه افتراضا لا يقبل العكس، و المسؤولية في هذه الحالة عقديّة بحيث نجد أنّ المستأجر لا يستطيع التخلص من المسؤولية إلاّ في حالة ما إذا أثبت السبب الأجنبي²⁹⁸.

وعليه إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة ولم تكن قد احترقت فيجب عليه أن يردها غير محترقة، فإذا احترقت بعد تسلمها وجب عليه إثبات أنّ الحريق لم يقع بخطئه، فالإلتزام المستأجر هما هو الإلتزام بتحقيق غاية، و لا يكفي أن يثبت أنّه بذل عناية الشخص العادي

²⁹⁴ - عبد الفتاح عبد الباقي، المرجع السابق، ص.347.

²⁹⁵ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²⁹⁶ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.434.

²⁹⁷ - يتضح من خلال هذا النص أنّ المشرع الجزائري لم يشأ أن يتساهل مع مستأجر العين التي اندلع فيها الحريق، بل أخذه أيضا بشيء من الشدة على النحو الذي نراه المشرعان الفرنسي و المصري في المادة 1733 من ق.م.ف، و المادة 584 من ق.م.م، نقلا عن محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.97.

²⁹⁸ - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.191، وانظر كذلك، فيلالي علي، المرجع السابق، ص.248، و كذا محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.239.

لتوقي الحريق، بل يجب أن يثبت أنّ الحريق قد نشأ عن سبب أجنبي لا يدلّه فيه، لذا فالمستأجر هو الذي يتحمل عبء الإثبات في الحريق لأنّ مسؤوليته عقدية²⁹⁹.

وإذا أجر المستأجر الأصلي العين للمستأجر من الباطن واحتترقت وهي في يده، في هذه الحالة إذا كان المؤجر قد وافق على هذا الإيجار كان المستأجر من الباطن مسؤولاً وحده أمام المؤجر، ممّا يؤدي إلى إبراء ذمة المستأجر الأصلي.

أمّا إذا لم يوافق المؤجر عن تأجير من الباطن فإنّ مسؤولية المستأجر الأصلي تكون عقدية تجاه المؤجر ولا يستطيع دفع المسؤولية عنه، كما للمؤجر الحق في مقاضاة المستأجر من الباطن بدعوى غير مباشرة باسم المستأجر الأصلي ولهذا الأخير الرجوع على المستأجر من الباطن بالمسؤولية العقدية³⁰⁰.

كما تطرق المشرع الجزائري من خلال نص المادة 496 في الفقرة ثانية من ق.م.ج³⁰¹، إلى مسألة تعدد المستأجرين للعقار واحد واحترق هذا الأخير دون أن يعرف الجزء الذي شب فيه، فإن المستأجرين يسألون مسؤولية عقدية عن الأضرار الناجمة عن هذا الحريق كل بحسب نسبة الجزء الذي يشغله في العقار³⁰²، بما فيهم المؤجر نفسه إذا كان يستعمل العقار المؤجر لسكنه³⁰³.

²⁹⁹- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح ق.م.ج.6، العارية و الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة 1963، ص.566.

³⁰⁰- بسام مجيد سليمان، مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، م.10، عدد 38، 2008، ص.132.

³⁰¹- أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق،

³⁰²- بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص.136.

³⁰³- محمود جلال حمزة، المسؤولية عن الأشياء في ق.م.ج، المرجع السابق، ص.97، وانظر كذا محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص.239.

لكن في حالة ما إذا كان الحريق الذي شب في جزء معين في العقار يشغله مستأجر منهم، فإنّ هذا المستأجر يسأل وحده عن تعويض الاضرار الناجمة عن الحريق دون المستأجرين الآخرين³⁰⁴.

استنادا لما سبق ذكره، فإن مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة مسؤولية عقدية مفترضة، وبالتالي يكون خطأ المستأجر فيها عقديا مسؤولا عما يصيب العين المؤجرة من هلاك أو تلف جزاء الحريق الذي أصابها، و في حالة تحقق مسؤولية المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر على وفق قواعد المسؤولية العقدية³⁰⁵.

وعليه لا بد من افتراض خطأ المستأجر عن ضرر بمجرد حدوثه لأنه شاغل للعقار إلا أنّ هذا لا يعني تشديد مسؤوليته بافتراض خطئه فرضا لا يقبل اثبات العكس بجعله مسؤولا بمجرد تضرر المأجور جزاء الحريق و عليه نفي مسؤوليته بإثباته أنه بذل العناية المطلوبة، فإذا أثبتنا إنتفت مسؤوليته أمّا إذا عجز فما عليه إلا إثبات وجود السبب الاجنبي ليبرئ ذمته من المسؤولية³⁰⁶.

المطلب الثاني

نفي الخطأ الواجب الإثبات

باعتبار أنّ المشرع الجزائري قد أسس المسؤولية عن الحريق على الخطأ الواجب الإثبات في جانب الحارس أو الأشخاص الذين يسأل الحارس عنهم، يتعين على المدعى أن يثبت أنّ المدعى عليه قد انحرف عن سلوك الرّجل العادي و هذا الانحراف أدى إلى وقوع الضرر، و إذا ما اثبت ذلك، قامت مسؤولية المدّعى عليه، وبهذا لا يستطيع هذا الاخير التخلّص من المسؤولية إلا إذا أثبت أنّ الضرر الذي حصل من جزاء الحريق لا ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم، و إنّما حدث بسبب أجنبي لا يدّ له فيه.

³⁰⁴ - كوجود عقار مكونا من ثلاثة طوابق فإذا احترق اثنان وبقي الثالث فيتم مساءلة مستأجري الطابقين اللذين

احترق فقط، نقلا عن بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص.132.

³⁰⁵ - بسام مجيد سليمان، المرجع السابق، ص.144.

³⁰⁶ - المرجع نفسه، ص.144.

فبناء على ما تقدم، سيتم دراسة كل صورة من الصور السبب الأجنبي على حدى: بدءا بالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي (الفرع الأول)، ثم خطأ المضرور (الفرع الثاني) وأخيرا خطأ الغير (الفرع الثالث).

الفرع الأول

القوة القاهرة أو الحادث الفجائي

تطرقنا فيما سبق إلى القول بأن القوة القاهرة أو الحادث الفجائي هما لفظان لمسمى واحد، وأنّ المشرع الجزائري لمّا استعملهما لم يقصد سوى أنّهما وسيلة للإعفاء من المسؤولية وهذا ما أقرّ به الأستاذ صابر محمد سيد بقوله أنّ: "كل من الحادث الفجائي والقوة القاهرة لفظان مختلفان لفظاً، لكنهما يدلان على معنى واحد يقصد به امر غير متوقع الحصول وغير ممكن تلاقيه"³⁰⁷.

ولكي تتحقق اعفاء حائز العقار أو المنقول من المسؤولية الناجمة عن الحريق لا بدّ من توفر جميع شروط القوة القاهرة أو الحادث الفجائي التي تتمثل في: عدم إمكانية التوقع، عدم إمكانية الدفع و أخيراً شرط الخارجية، التي تعرضنا عليها بالتفصيل أثناء دراسة وسائل نفي المسؤولية عن تهديم البناء، ويعتبر إثبات وجود القوة القاهرة امر صعب لكونها تشترط إجتماع شروطها كاملة³⁰⁸.

وعليه فبمجرد إثبات حائز العقار أو المنقول بأنّ السبب الوحيد لنشوب الحريق وتسريه إلى ممتلكات الغير وأدى إلى الحاق ضرر بها يرجع إلى وجود القوة القاهرة أو الحادث الفجائي الذي كان خارجياً عن إرادة الحائز ولم يتوقع حدوثه أو دفعه، وأثبت أيضاً أنّ من كان مسؤولاً عنهم لم يرتكبوا أيّ خطأ تسبب في نشوب الحريق، فإنّ الحائز يعفي كلياً من

³⁰⁷ - صابر محمد محمد سيد، المباشرة و السبب في فعل الضار، دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي، و القانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص.165.

³⁰⁸ - آلان بينابنت، المرجع السابق، ص.411.

تحمل مسؤولية تبعة هلاك ممتلكات الغير من جرّاء نشوب الحريق في مال الحائز³⁰⁹ ومثال ذلك، حالة نزول صاعقة قويّة أدت إلى نشوب حريق في احدى المنازل أو المصانع ممّا أدى إلى انتقال هذا الحريق حتماً إلى ممتلكات الغير المجاورة دون أن يتدخل حائز العقار في ذلك، فهنا الحائز يعفى تماماً ومطلقاً من تعويض الغير المتضرر لكون أنّ السبب الرئيسي والمباشر لحدوث الحريق هو الصاعقة فقط³¹⁰.

و بالرجوع إلى نص المادة 140 الفقرة الأولى من ق.م.ج³¹¹، يتضح أنّ المشرع قد أقرّ بأنّ مسؤولية حائز العقار أو المنقول لا تكون قائمة إلاّ في حالة ما إذا أثبت المتضرر وجود خطأ الحائز أو خطأ من كان مسؤولاً عنهم.

وعليه في حالة ما إذا تدخل الحائز في احداث ضرر عن طريق ارتكابه لخطأ معين فإنّ الحائز لا يعفى من المسؤولية مطلقاً و إنّما يكون مسؤولاً وفقاً لجسامة أو تفاهة الخطأ الذي ارتكبه هو أو من كان تحت رعايته³¹².

وعليه يشترط التمييز بين حالتين لمعرفة مدى مسؤولية الحائز عن تدخله في الحاق ضرر بالغير:

الحالة الاولى: إذا كان الخطأ الذي ارتكبه حائز العقار أو المنقول جسيماً استغرق القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، فإنّ مسؤولية تعويض الضرر الذي مس بالغير من جرّاء الحريق تقع على عاتقه كاملة .

الحالة الثانية: أمّا إذا كان خطأه لم يبلغ درجة من الجسامة أي كان بسيطاً، فيعفى حائز العقار أو المنقول جزئياً من تحمل المسؤولية³¹³.

³⁰⁹ - ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص.118.

³¹⁰ - المرجع نفسه ، ص.119.

³¹¹ - أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³¹² - آلان بينابنت، المرجع السابق، ص.413.

³¹³ - ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص.119.

و لقد ترك أمر تقييم خطأ الحائز (العقار أو المنقول) باعتباره قد ساهم مع القوة القاهرة أو الحادث الفجائي في احداث الضرر للغير، وأمر تقييم مبلغ التعويض إلى السلطة التقديرية الممنوحة للقاضي³¹⁴.

الفرع الثاني

خطأ المضرور

إنّ خطأ المضرور يعتبر صورة من صور السبب الأجنبي، و عليه فوجوده يؤدي إلى إعفاء حائز العقار أو المنقول من تحمل المسؤولية الناشئة عن الحريق، إلا أنّ هذا الإعفاء لا يكون دائماً إعفاء كلي و إنّما قد يكون جزئي .
فإذا أثبت حائز العقار أو المنقول أنّ السبب الرئيسي في نشوب الحريق في أمواله و تسريه لممتلكات الغير يرجع إلى فعل الضحية نفسه وأنه لم يبدر أيّ خطأ من طرفه أو من طرف من هم مسؤولاً عنهم و كان فعل الضحية يشتمل على صفة القوة القاهرة فيعفى الحائز كلية من عبئ تحمل مسؤولية الأضرار الناجمة عن الحريق³¹⁵.

أما في حالة ما إذا اشترط فعل المضرور مع خطأ الحائز العقار أو المنقول الذي شب فيه الحريق وتسرب إلى ممتلكات الغير، أو كان مشتركاً مع خطأ أحد الأشخاص الذين يكونون تحت مسؤولية الحائز، فإنّ هذا الأخير لا يعفى كلياً من تحمل مسؤولية ذلك الضرر، و إنّما يتم إعفائه جزئياً لكونه قد ساهم خطأه مع فعل المضرور لإحداث الضرر³¹⁶ وإذا كان ذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 177 من ق.م.ج: >> يجوز للقاضي ان ينقص مقدار التعويض أو لا يحكم بالتعويض، اذا كان الدائن قد اشترك في احداث الضرر أو زاد فيه<<.

³¹⁴ - آلان بينابنت، المرجع السابق، ص.413.

³¹⁵ - ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص.119.

³¹⁶ - المرجع نفسه ، ص.ص.119، 120.

اذن من خلال نص المادة سالفة الذكر فبمجرد تدخل خطأ الضحية الى جانب خطأ الحائز في نشوب الحريق وإحداث ضرر يتم اعفاء الحائز العقار او المنقول جزئيا من المسؤولية التي كانت ستقع على عاتقه كاملة .

وأخيرا تجدر الاشارة الى أنّ المشرع الجزائري قد ألزم المتضرر على اثبات خطأ حائز العقار أو المنقول أو خطأ من كان مسؤولا عنه وأنه كان سبب في نشوب الحريق³¹⁷.

الفرع الثالث

خطأ الغير

غالبا ما يحدث أن يكون لتدخل خطأ الغير دور في حصول الضرر³¹⁸، وقد سبق لنا القول بأن الغير هو كل شخص أجنبي عن المسؤول (الحائز) وعن الضحية.

وإذا توافرت في خطأ الغير جميع الشروط الخاصة بالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي من عدم إمكانية التوقع والدفع وشرط الخارجية، وكان السبب الوحيد في نشوب الحريق وإلحاق ضرر بالغير دون تدخل خطأ الحائز أو خطأ الأشخاص الذين يسألهم عنهم (كالأولاد، الزوجة ، تابعه ...) فيتم اعفائه مطلقا من تحمل المسؤولية³¹⁹، ولقد جاء هذا الاعفاء الكلي استنادا لقرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 15/03/1988³²⁰ الذي جاء فيه >> متى كان من المقرر قانونا أن الأحكام والقرارات الصادرة من الجهات القضائية المختصة يجب أن تشمل على أسباب مبررة لمنطوقها وتكون تلك الأسباب هي أساس الحكم، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد قصورا في تسبیب .

³¹⁷ - محمد صبري السّدي، المرجع السابق، ص.238.

³¹⁸ - آلان بينابنت، المرجع السابق، ص.413.

³¹⁹ - ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص.120.

³²⁰ - قرار المحكمة العليا، ملف رقم 49756، المؤرخ في 15/03/1988، المجلة القضائية، العدد الثالث،

1991، ص.223، نقلا عن ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص.120.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس لما أدانوا المتهم "الطاعن" بالخطأ والإهمال البالغ في التسيير والحراسة مما تسبب في إنتقال الحريق من شاحنة متوقفة في الحظيرة الى المنقولات المجاورة وإصابتها بضرر، ولم يبينوا الخطأ هنا أو التفريط الذي قام به الطاعن حتى يسأل عن ذلك، رغم أن هذا الأخير عمل كل ما في وسعه لتفادي إنتشار الحريق حتى ركب تلك الشاحنة التي تسبب فيها الحريق بغية إبعادها ورغم ذلك إنتشر الحريق، وإنّ الفعل وقع من طرف الغير وهو مجهول في هذه القضية وعليه فإن القضاة يكونون قد اشابوا قرارهم بالقصور في التسيير ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه³²¹.

أما في حالة ما إذا ساهم خطأ حائز العقار أو المنقول مع فعل الغير في نشوب الحريق وإلحاق ضرر بالغير، فإن المسؤولية هنا تكون مشتركة بينهما ، فكل واحد منهما يعتبر مسؤولاً عن الضرر بحسب مقدار خطئه المرتكب³²¹.

ولقد نصت المادة 126 من ق.م.ج على انه: >> اذا تعدد المسؤولون عن الفعل الضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهما بالتساوي، الا اذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض³²¹.

³²¹ - ساعيد فيشوش، المرجع السابق، ص.120.

خاتمة

ربطاً للبداية بالنهاية نأتي على خاتمة رحلتنا القانونية عن الاستثناءات الواردة عن مسؤولية فعل الشيء المتعلقة بتهدم البناء و الحريق التي تطرقنا إلى أهميتها من خلال الإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدمة وما تحمله من مكانة بين موضوعات القانون المدني لأنها تسعى لحماية الضحايا من الأضرار التي يسببها كل من إنهاء البناء ونشوب الحريق.

بناء على ما تقدم نستشف أهم النقاط التالية:

أن المشرع الجزائري قد خص الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 140 من القانون المدني لمسؤولية مالك البناء عن الأضرار الناجمة عن التهدم، و إشتراط لقيامها وجود ملكية للبناء وجعل المالك مسؤولاً عما يحدثه إنهدام البناء بإعتباره صاحب السلطة الفعلية، وأن يكون هناك ضرر مس بالغير من جراء التهدم الفعلي للبناء الذي كان سببه راجعاً إما لإهمال في الصيانة أو عيب في التشييد أو قدم البناء، وكما أقر المشرع بإمكانية إتخاذ بعض التدابير الوقائية قصد درء وقوع الخطر.

ومتى تحققت هذه الشروط قامت مسؤولية مالك البناء المفترضة إلا أن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها إذا دفع المالك المسؤولية عنه بنفيه للخطأ من جانبه، مثلاً إثبات أن البناء غير قابل للصيانة مما يجعله غير ملزم بصيانتته، أو إثبات أن بناءه حديث وصلب، أو أن يدفع بدرء المسؤولية جعلها تقع على عاتق الغير (المقاول، المهندس المعماري)، كما له أن ينفي المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي.

وبالرغم من أن مالك البناء في القانون الجزائري يعتبر مسؤولاً عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء إلا أن هذا القول لا يعني أنه يتحمل في نهاية المطاف كل أعباء المسؤولية وإنما له حق الرجوع على المسؤول الحقيقي المتسبب في الضرر.

كما خص المشرع الجزائري الفقرة الأولى من المادة 140 من القانون المدني للمسؤولية عن الحريق، فاشتراط لقيامها وجود حيازة العقار أو جزء منه أو حيازة المنقول من قبل شخص له سلطة فعلية عليه، وأن يكون الحريق الذي إندلع هو السبب الوحيد و المباشر في وقوع الضرر.

ونتيجة لذلك فالمشرع الجزائري أسس هذه المسؤولية على الخطأ الواجب إثباته في جانب المسؤول، وبالتالي على المضرور أن يثبت انحراف المسؤول عن سلوك الرجل العادي، هذا فيما يخص الخطأ الشخصي، أما فيما يخص خطأ الغير بمفهوم المادتين 134 و136 من القانون المدني الجزائري فإنه خطأ مفترض في جانب الحائر مما يتعين على هذا الأخير نفي هذه القرينة.

و تجدر الإشارة الى أن المشرع اعتبر أن الأحكام المنصوص عليها في المادة 140 في فقرتها الأولى من القانون المدني، لا تسري على العلاقات التعاقدية التي تربط بين المؤجر والمستأجر بحكم أن هذه العلاقة تسري عليها أحكام المادة 496 من القانون المدني، و التي تقوم على أساس الخطأ المفترض في جانب المستأجر.

وكما يستطيع المدعي عليه التخلص من المسؤولية إذا أثبت أن الضرر الذي حصل من جراء نشوب الحريق لا ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم وإنما حدث لسبب أجنبي لا يد له فيه.

إذن نص المادة 140 من القانون المدني يهدف إلى تعويض الأضرار التي تلحق بالغير من جراء تهمد البناء و من جراء نشوب الحريق.

نلاحظ من خلال انجاز هذا البحث، أنه كان على المشرع الجزائري أن يترك المسؤولية الناشئة عن الأضرار التي يحدثها الحريق لحكم المادة 138 من القانون المدني إذ لامعنى مطلقا لاستثناء هذه المسؤولية في المادة 140 الفقرة الأولى من القانون المدني لاسيما أنّ القانون الفرنسي الصادر في 7 نوفمبر 1922 قد تعرض لعدة انتقادات.

كما عليه أن يوقف عند تقليد القوانين الأجنبية التي كثيرا ما وقعت بعض نصوصها في الغموض أو التناقض أو عدم الفعالية وهذا ما رأيناه لما أخطأ عند نقله الحرفي عن المشرع الفرنسي للفظ الحائر بدلا من الحارس.

وفي الأخير يتعين على المشرع تدارك النقص الموجود في بعض الاحكام، وإعادة النظر في بعضها الآخر وكذا تصحيح الأخطاء الموضوعية والشكلية بصفة ملحة وضرورية ووضع قوانين تلائم الواقع الجزائري في حضارته ودينه وعاداته وأخلاقه.

ونأمل وفي الأمل رجاء، أن يعطي المشرع الجزائري لهذا الموضوع العناية اللازمة خاصة لما يتعلق الأمر بالبناءات القديمة التي يجب أن تدرج في كل الحسابات للوقاية من خطر الانهيار، وأن يضع قواعد مشددة لهذه المسؤولية من شأنها حث المتخصصين في أعمال البناء على ضرورة الدقة وحسن التنفيذ.

وكان من الضروري تدخل خبراء مختصين في ميدان البناء والتعمير لإجراء دراسات لطبيعة التربة للتأكد من صلاحية الأرض للبناء، وكما يتعين فرض مستوى دراسي معين لكل شخص يرغب في ممارسة مهنة المقاول أو المهندس المعماري بغرض تحسين مستوى أداء العمل والتقليل من أخطار تهدم البناء.

بالإضافة إلى ضرورة وضع تقنين صارم يحمي جميع مراحل عملية البناء، انطلاقاً من الدراسة بمختلف مراحلها وحتى استلام المشروع في صيغته النهائية. كذلك وضع قانون مراقبة استخدام مواد البناء سواء كانت محلية أو مستوردة.

وفصل المسؤولية التضامنية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني حتى يسأل كل طرف في حدود مهامه وخطأه في مجال دون أن يسأل عن خطأ الآخرين.

وأخيراً تجدر الإشارة أنّ المشرع الجزائري أصاب بعد حدوث زلزال 21 ماي 2003 لما عدل وتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، وذلك بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 بفرضه إجراءات مشددة تهدف إلى رقابة نشاطات البناء والتعمير.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

I. القرآن الكريم

سورة الأنفال المدنية، ترتيبها 08، آية 27 من آية 75، الحزب 18، الجزء 09، برواية حفص.

II. السنة النبوية

أبو عبد الله محمد بن اسماعيل بن ابراهيم البخاري، صحيح البخاري، رقم الحديث 2558، مكتبة الثقافة الدينية، القاهرة، لسنة 1428-2007.

III. الكتب

1. أحمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للحق و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2010.
2. آلان بينابنت، القانون المدني، الموجبات (الالتزامات)، ترجمة: منصور القاضي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر، بيروت، 2004.
3. أنور طلبة، المسؤولية المدنية، المسؤولية التقصيرية، ج.3، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2005.
4. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في ق.م.ج، الجزء 1، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995.
5. _____، النظرية العامة للالتزام، في ق.م.ج، ج.2: الواقعة القانونية، ط.5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
6. بوذياب سليمان، مبادئ القانون المدني، دراسة نظرية و تطبيقات عملية في القانون: الحق الموجب و المسؤولية، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر، لبنان، 2003.
7. حسن علي الذنون و محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الجزء الاول: مصادر الالتزام، دار وائل للنشر، عمان، 2002.

8. حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المسؤولية عن الاشياء، دار وائل للنشر، عمان، 2006.
9. حسنين محمد، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1983.
10. حسين عامر وعبد الرحمن عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية و العقدية، ط.2، دار المعارف، 1979.
11. دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة، مصادر الالتزام، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004.
12. رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
13. زهدي يكن، شرح قانون الموجبات و العقود مع مقارنة القوانين الحديثة و الشريعة الإسلامية، الجزء الأول، ط.2، ب.د.ن، بيروت، د.س.ن.
14. سمير سهيل الذنون، المسؤولية المدنية عن فعل الآلات الميكانيكية و التأمين الإلزامي عليها، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005.
15. صابر محمد محمد سيد، المباشرة و السبب في فعل الضار، دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي، و القانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
16. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح ق.م الجديد، م.2: نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، 2000.
17. _____، الوسيط في شرح ق.م، الجزء6، العارية و الإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 1963.
18. عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري و مقال البناء، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 1987.
19. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام ق.م.م، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ج1، دار الكتاب العربي، القاهرة، 1952.

20. عدنان إبراهيم السرحان ونوري حمد خاطر، شرح ق.م، مصادر الحقوق الشخصية(الالتزامات)، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر، عمان، 2008.
21. علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في ق.م.ج، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
22. العوجي مصطفى، القانون المدني، الجزء 2، المسؤولية المدنية، ط 2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004.
23. _____، القانون المدني، الجزء 2، المسؤولية المدنية، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007
24. فاضلي ادريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006.
25. فيلاي علي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، ط.3، موفم للنشر، الجزائر 2012.
26. نيب شنب، المسؤولية عن الاشياء، ب.د.ن، القاهرة، 1972.
27. محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988
28. _____، العمل الغير مشروع، باعتباره مصدر الإلتزام، القواعد العامة القواعد الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1985
29. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، 2003.
30. _____، النظرية العامة للالتزام، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية 2006.
31. محمد سعيد أحمد الرحو، فكرة الحراسة في المسؤولية المدنية عن الأشياء لغير الحية، دار العلمية الدولية للنشر، عمان، 2001.

32. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح ق.م، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام(المسؤولية التقصيرية: فعل المستحق التعويض)، دار الهدى للطباعة الجزائر، 2011.
33. مرقس سليمان، الوافي في شرح ق.م، في الالتزامات، م.1: في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، ط.5، د.د.ن، مصر، 1988.
34. نبيل ابراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.
35. يوسف محمد عبيدات، مصادر الإلتزام في ق.م، دراسة مقارنة، دار المسيرة للنشر ، عمان، 2009.

IV. الرسائل والمذكرات

1. إسعدي فايزة، المسؤولية عن تهم البناء طبقا لأحكام المادة 140 من ق.م.ج مذكرة تخرج المعهد الوطني للقضاء، الدفعة 12، 2004.
2. بلمختاري سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2009.
3. بن دود حنان، المسؤولية التقصيرية عن فعل الشيء في ظل ق.م.ج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية تلمسان، 2014.
4. زهوين ميسون، لإكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قسنطينة.
5. زيروتي الطيب، دفع المسؤولية العقدية بالقوة القاهرة، دراسة مقارنة بين ق.ج و ق.م و ق.ف، رسالة ماجستير، 1978.
6. ساعيد فيشوش، السبب الأجنبي المعفي من المسؤولية التقصيرية عن فعل الأشياء في ق.م.ج، بحث لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، الجزائر د.س.ن.

7. فاضلي إدريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، بحث للحصول على دبلوم ماجستير في العقود و المسؤولية، معهد الحقوق والعلوم السياسية والإدارية، الجزائر، 1979.
8. فريدة هلال، الهبة في ضوء القانون و القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011.
9. كامل فؤاد، المسؤولية عن تهم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2002.
10. كرتوس أنيسة، المسؤولية الناشئة عن تهم البناء في ق.م.ج، بحث للحصول على درجة الماجستير في العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2001.
11. محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء في ق.م.ج، كلية الحقوق، الجزائر، 1976.
12. مدوري زايدي، مسؤولية المقاول و المهندس المعماري في ق.ج، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيزي وزو، 2012.

V. المجالات

1. بسام مجيد سليمان، >مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة<، دراسة تحليلية مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، م.10، عدد 38، 2008، ص.ص.119-163.

VI. النصوص القانونية

أولاً: النصوص القانونية الجزائرية:

1. امر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر عدد 78 صادر في 30-09-1975، معدل و متمم.
2. قانون رقم 84-11، مؤرخ في 09 يونيو سنة 1984، والمتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيبرابر 2005.

3. امر 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 يتعلق بالتأمينات، ج.ر عدد 13، معدل و متمم بالقانون 06-04 مؤرخ في 20 فبراير 2006، ج ر عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006.
 4. قانون رقم 90-29 المؤرخ أول ديسمبر 1990 ، معدل بقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51 لسنة 2004، صادر في 15 أوت 2004.
 5. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر عدد 21، الصادر في 23 أفريل 2008.
- ثانيا: النصوص القانونية الأجنبية:
1. قانون رقم 131 سنة 1948، المتعلق بإصدار القانون المدني المصري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 106 سنة 2011، ج.ر، عدد 28 صادر في 16-06-2011، انظر الموقع الالكتروني التالي: [WWW.tantawylow.com / images](http://WWW.tantawylow.com/images).
 2. Xavier Henri, François Jacobe , Méga code civil quatrième édition, Dalloz, 2001.

6: القرارات القضائية

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية ملف رقم 225847 بتاريخ 2000/07/11، منشور في المجلة القضائية لسنة 2000.
2. قرار المحكمة العليا، ملف رقم 49756، المؤرخ في 15/03/1988، المجلة القضائية ، العدد الثالث، 1991.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1 : Ouvrage

1. LALOU HENRI : Traité pratique de la responsabilité civil ,6ème éd , par azard(p), Dalloz, 1962 , 648 .
2. LE Tourneau Philippe, cadiet(loic),droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz, paris,2002.
3. Mazeaud (H.L et J): Traité théorique et pratique de la responsabilité civile délictuelle, Tome2, 6^{ème} ed, par tunc (A), Montchrestien, 1970, N°1019.S.

4. Villard Antoine : La responsabilité civil délictuelle, office des publications Universitaire, Alger, 1980.

2 : Article

Catherine (G), <<responsabilité du fait des bâtiment>> juris- classeur, respon cvil, Fasc.152, 11 – 1988.

فهرس الموضوعات

01	..... مقدمة:
	الفصل الأول
05	المسؤولية الناشئة عن تهدم لبناء
07	المبحث الأول: شروط المسؤولية عن تهدم البناء.....
08	المطلب الأول: مالك البناء.....
08	الفرع الأول: وجود البناء.....
10	الفرع الثاني: خطأ المالك.....
10	أولاً: المقصود بمالك البناء.....
16	ثانياً: الخطأ المنسوب للمالك.....
16	1- الإهمال في الصيانة.....
16	2- قدم البناء.....
17	3- وجود عيب في البناء.....
17	المطلب الثاني: تهدم البناء.....
18	الفرع الأول: خطر تهدم البناء.....
19	الفرع الثاني: التهدم الفعلي للبناء.....
21	الفرع الثالث: حكم تهدم البناء أثناء التشييد.....
23	المطلب الثالث: الضرر بسبب تهدم البناء.....
24	الفرع الأول: تعريف الضرر.....
24	الفرع الثاني: شروط الضرر.....
26	المبحث الثاني: أساس المسؤولية عن تهدم البناء.....
26	المطلب الأول: الخطأ المفترض.....
27	الفرع الأول: تعريف الخطأ المفترض.....
30	الفرع الثاني: مدى تحمل المضرور عبء إثبات الخطأ.....
32	المطلب الثاني: نفي الخطأ المفترض.....
33	الفرع الأول: القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.....
34	أولاً: شروط القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.....
34	1- شرط عدم إمكانية التوقع.....
35	2- شرط عدم إمكانية المقاومة أو الدفع.....

36	.....	ثانيا: آثار القوة القاهرة أو الحادث الفجائي على مسؤولية المالك.....
37	.....	الفرع الثاني: خطأ المضرور.....
38	.....	الفرع الثالث: خطأ الغير.....
39	.....	أولا: أثر فعل الغير على مسؤولية المالك.....
39	.....	ثانيا: حق رجوع المالك على الغير.....
40	.....	1-في حالة العيب في البناء.....
41	.....	2-في حالة نقص في الصيانة.....
الفصل الثاني		
43	المسؤولية الناشئة عن الحريق	
45	.....	المبحث الأول: شروط المسؤولية الناشئة عن الحريق.....
45	.....	المطلب الأول: خطأ الحائر.....
46	.....	الفرع الأول: الخطأ الشخصي للحائر.....
46	.....	أولا: المقصود بالحائر.....
49	.....	ثانيا: خطأ الحائر.....
50	.....	1- العنصر المادي للخطأ.....
50	.....	2- العنصر المعنوي للخطأ.....
50	.....	ثالثا: إثبات خطأ الحائر.....
52	.....	الفرع الثاني: خطأ الغير الواقعين تحت رقابة الحائر.....
52	.....	أولا: خطأ الشخص الواقعين تحت رقابة الحائر.....
53	.....	1- حاجة الشخص للرقابة.....
53	.....	2- صدور عمل غير مشروع.....
54	.....	ثانيا: خطأ التابع.....
54	.....	1- وجود علاقة تبعية.....
54	.....	2- صدور خطأ من التابع أثناء تأدية وظيفته أو بسببها.....
55	.....	ثالثا: إثبات خطأ الغير.....
55	.....	المطلب الثاني: نشوب حريق في العقار أو المنقول محل الحياة.....
56	.....	الفرع الأول: طبيعة الشيء الذي شب فيه الحريق.....
57	.....	الفرع الثاني: حريق مال المسؤول.....

58	..... الفرع الثالث: تسرب الحريق إلى ممتلكات الغير
61	..... المبحث الثاني: أساس المسؤولية عن الحريق
61	..... المطلب الأول: الخطأ الواجب الإثبات
62	..... الفرع الأول: تطور فكرة الخطأ الواجب الإثبات
66	..... الفرع الثاني: المسؤولية عن الحريق في النطاق العقدي
70	..... المطلب الثاني: نفي الخطأ الواجب الإثبات
71	..... الفرع الأول: القوة القاهرة أو الحادث الفجائي
73	..... الفرع الثاني: خطأ المضرور
74	..... الفرع الثالث: خطأ الغير
76	..... خاتمة
80	..... قائمة المراجع

ملخص

إنّ المشرع الجزائري حمل عبء المسؤولية عن تدهم البناء على عاتق المالك ولو لم يكن هذا البناء تحت حراسته، لذلك يشترط القانون في نص المادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني توفر مجموعة من الشروط تتمثل في خطأ مالك البناء في عدم صيانة البناء، أو قدم في البناء أو عيب فيه، كذلك التدهم الجزئي أو الكلي، إضافة إلى ذلك ثبوت الضرر والعلاقة السببية بين الضرر وتدهم البناء، مع العلم أنّ أساس هذه المسؤولية تقوم على الخطأ المفترض في جانب المالك.

فيما يخص مسؤولية الحريق أينما حائز العقار أو المنقول مسؤول عن الضرر الذي لحق بالغير بسبب اندلاع الحريق، فالمادة 140 الفقرة الأولى من القانون المدني، تشترط إثبات خطأ حائز العقار أو المنقول عندما يتعلق الأمر بخطئه الشخصي، أو خطأ مفترض فيما يخص خطأ الغير حسب المادتين 134، 136 من القانون المدني، ويشترط كذلك وجود حريق يلحق ضررا بالغير.

و المادة 127 من القانون تنص على أسباب الإعفاء من المسؤولية (السبب الأجنبي بمعناه

الواسع).

Résumé

Le législateur algérien fait supporter au propriétaire de l'immeuble les dommages résultants de sa ruine même si l'immeuble n'est pas sous sa garde. De ce fait, l'article 140 alinéa 2 du Code civil énonce l'existence d'un ensemble de conditions à savoir la faute du propriétaire de l'immeuble qui résulte l'absence de l'entretien de l'immeuble, vétusté de l'immeuble et vice de la construction, de même, la démolition partielle ou totale de l'immeuble, ajoutant à cela le dommage lié causalement à la démolition de l'immeuble. Tout en sachant que cette responsabilité repose sur une faute présumée du propriétaire.

Quant à la responsabilité de l'incendie où le détenteur de l'immeuble ou du bien mobilier est responsable du dommage causé au tiers du fait de déclenchement de l'incendie. L'article 140 alinéa 1er du Code civil, exige une faute prouvée de détenteur du bien quand il s'agit de sa faute personnelle et une faute présumée quand il s'agit de la faute des tiers selon les articles 134 et 136 du Code civil, comme il exige l'existence d'un incendie causant un dommage aux tiers. De même, l'article 127 du Code civil prévoit les causes d'exonération (la cause étrangère en son sens large).