



جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



عنوان المذكرة

# المسؤولية الهدئية للمرتقي العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص المهن القانونية والقضائية

تحت إشراف أ/ الدكتور  
- أ/د بزغيش بوبكر

من إعداد الطالبين  
بلعوط مريم  
فايد لطفى

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ أغليس بوزيد، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ----- رئيسا  
الأستاذ بزغيش بوبكر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ----- مشرفا ومقررا  
الأستاذة: شيخ اعمر يسمينة، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ----- ممتحنة

تاريخ المناقشة 25 جوان 2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ رَبِّ أَدْخِلْنِي مُدْخَلَ صِدْقٍ وَأَخْرِجْنِي مُخْرَجَ صِدْقٍ  
وَأَجْعَلْ لِي مِنْ لَدُنْكَ سُلْطٰنًا نَّصِيرًا

الإسراء ، الآية 80

# شكر وتقدير

نشكر الله سبحانه وتعالى أولاً ونحمده كثيراً على أن يسّر لنا أمرنا  
في القيام بهذا العمل.

كما نتقدم بأسمى آيات الشكر والإمتنان والتقدير

إلى اللذين حملوا رسالة العلم والمعرفة

ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل والإمتنان الكبير

إلى الأستاذ المشرف "بزغيش بوبكر" عن تولّيه الإشراف على هذه المذكرة

وعلى كل ملاحظاته القيّمة

وجزاه الله عن ذلك كل خير

ويطيب لنا تقديم خالص الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول

فحص وتدقيق هذه المذكرة.

وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل وكل من ساعدنا على إتمامه،

وإلى كل من خصّنا بنصيحة أو دعاء.

نسأل الله أن يحفظهم وأن يجازيهم خيراً.

بلعوط مريم وفايد لطفي - 

# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين، أما بعد:

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى أبي العزيز الذي رباني وتعب على تعليمي حفظه الله وأطال في عمره

إلى أعز وأعلى إنسانة في حياتي، التي أنارت دربي بنصائحها، وكانت بحرا صافيا يجري بفيض  
الحب، والبسمة،

إلى من زينت حياتي بضياء البدر، وشموع الفرح،

إلى من منحتني القوة والعزيمة لمواصلة الدرب وكانت سببا في مواصلة دراستي،

إلى الغالية على قلبي أمي أدامها الله لي

إلى إخواني نور الدين وإسماعيل، أطال الله في عمرهم وأسعد أيامهم

إلى صديقتي ورفيقة دربي زوجة أخي، اسعد الله أيامها

إلى صديقتي وأصدقائي الذين تقاسمت معهم مشوار دراستي.



بلعوط مريم -

# الإهداء

إلى كل من يقطنون مملكتي الصغيرة  
أمي ... أبي ... أخي  
أحيا معهم الحاضر ... وأستشرف بهم المستقبل  
إلى من كانوا ملاذي وملجئي، إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات  
أحبائي وأصدقائي  
إلى من لم أعرفهم ... ولم يعرفوني  
إلى من سأفتقدهم وأتمنى ... أن يفتقدوني  
إلى من أتمنى أن أذكرهم ... إذا ذكروني  
إلى من أتمنى أن تبقى صورهم ... في عيوني  
أهدي عملي هذا.



# قائمة لأهم المختصات

# قائمة لأهم المختصرات

---

أولاً: باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ج: جزء.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

د.س.ن: دون سنة النشر.

د.ط: دون طبعة.

ط: طبعة.

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ص: صفحة.

ثانياً: باللغة الفرنسية

**N°** : Numéro.

**P** : Page.

**PP** : de Page à la Page.

**PUF** : Presses Universitaires de France

**U.F.R** : Unité de formation et de recherche

مقدمتہ

## مقدمة

تعد أزمة السكن أحد أبرز التحديات التي واجهتها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، حيث أولت السلطات العمومية هذا الملف أهمية خاصة بالنظر إلى انعكاساته الاجتماعية والاقتصادية، وسعت إلى تبني سياسات تهدف إلى القضاء على هذه الأزمة أو على الأقل التخفيف من حدتها، وفي هذا الإطار، برز نشاط الترقية العقارية كخيار استراتيجي ووسيلة حيوية لتوفير السكنات وتلبية الطلب المتزايد على العقار، باعتباره نشاطاً إنتاجياً ذا طابع استثماري يساهم في تطوير العمران وتحريك عجلة الاقتصاد الوطني.

تطلب هذا النشاط بحكم طبيعته تدخلاً من عدة أطراف، من مهندسين معماريين، مقاولين، موردين، ومكاتب دراسات، فضلاً عن الحاجة إلى استعمال تقنيات متطورة ومواد بناء حديثة، ما يجعله معقداً من الناحية الفنية والتنظيمية، وهذا التعقيد يفتح المجال لظهور مشاكل قانونية ونزاعات قد تنشأ في مختلف مراحل المشروع، بدءاً من مرحلة التخطيط وصولاً إلى التسليم، مما يفرض تحديداً دقيقاً للجهات المسؤولة وطرق معالجتها.

حرص المشرع الجزائري، نظراً لما ينطوي عليه نشاط الترقية العقارية من أهمية ومخاطر، على التدخل لوضع إطار قانوني ينظم هذا القطاع ويحد من الانزلاقات التي قد تترتب عن سوء تسييره أو عدم احترام قواعده، فأصدر أول نص تشريعي خاص بنشاط الترقية العقارية بموجب القانون رقم 07-86<sup>(1)</sup>، الذي وضع اللبنة الأولى لتقنين هذا النشاط في ظل النظام الاشتراكي آنذاك، ثم ألغي هذا النص لاحقاً بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93<sup>(2)</sup>، الذي جاء تماشياً مع توجه الجزائر نحو اقتصاد السوق وتحريك المبادرات العقارية الخاصة.

---

(1) - قانون رقم 07-86، مؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 10، صادر في 5 مارس 1986 (ملغى).

(2) - مرسوم تشريعي رقم 03-93، مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 3 مارس 1993 (ملغى).

استكمل المشرع مجهوداته بإصدار القانون رقم 11-04 الذي كرس مصطلح "المركبي العقاري" وأحاط نشاطه بتشريعات أكثر دقة، وقد عرفته المادة 1/03<sup>(3)</sup>، من هذا القانون بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، ما يعكس الطابع الشامل لهذا الدور ويؤكد أن المركبي العقاري هو المسؤول الأول عن المشروع من بدايته حتى نهايته.

فرض هذا الدور المحوري على المركبي العقاري التزامات قانونية صارمة، تتعلق أساساً باحترام المعايير التقنية والمقاييس المعمارية، وضمان جودة الإنجاز، واحترام الآجال التعاقدية، وتسليم المشاريع وفق ما تم الاتفاق عليه، وكما ترتب عن إخلاله بأي من هذه الالتزامات قيام مسؤوليته المدنية، سواء كانت تعاقدية أو تقصيرية، تبعاً لطبيعة العلاقة مع المتضرر.

تتجسد المسؤولية التعاقدية للمركبي العقاري عند الإخلال بالتزام ناشئ عن عقد مبرم بينه وبين المقتني، كعدم احترام الجودة أو التأخير غير المبرر في التسليم، أما المسؤولية التقصيرية قد تنشأ في حال تسبب المركبي العقاري بضرر للغير دون وجود علاقة تعاقدية، كحدوث انهيار بناية مجاورة جراء أشغال قام بها، ويُعتبر هذا التصنيف أساسياً لفهم آليات مساءلة المركبي العقاري قانوناً.

تقوم المسؤولية المهنية للمركبي العقاري خلال مرحلة إنجاز المشروع، حيث يُنتظر منه اتخاذ كافة التدابير الكفيلة بضمان سلامة الورشة، واحترام الضوابط القانونية، وتنسيق الجهود بين مختلف المتدخلين، وكل تقصير في هذه المرحلة يُرتب مسؤولية قانونية عن الأضرار الواقعة، وفي حين تنتقل هذه المسؤولية بعد التسليم إلى ما يسمى بالمسؤولية العشرية، المنصوص عليها في القانون، والتي تُلزم المركبي بضمان سلامة المنشأ لمدة عشر سنوات ضد العيوب الخفية أو الانهيارات، مهما كان مصدر العيب، سواء من طرفه أو من طرف المهندس أو المقاول.

(3) - أنظر المادة 1/03 من القانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.

## مقدمة

تعكس هذه المسؤولية العشرية حماية تشريعية للمقتني العقاري، كونها لا تقبل التنازل، وتُعد من الضمانات الأساسية في العلاقة التعاقدية بين المُرقي والمشتري، ويفرض القانون على المُرقي اكتتاب تأمين خاص يغطّي هذه المسؤولية، وهو ما يُظهر مدى الجدية التي يُوليها المشرّع لحماية الحقوق العقارية.

تبرز أهمية دراسة هذا الموضوع من كون الترقية العقارية تمثل اليوم إحدى الركائز الأساسية للسياسة السكنية في الجزائر، خاصة مع التوسع العمراني وتزايد حاجات المواطنين، إلا أن هذا الواقع يصاحبه في كثير من الأحيان ممارسات مخالفة للقانون، أو تقصير في الالتزامات التعاقدية، مما يُفرز نزاعات متكررة تستوجب الإلزام بالإطار القانوني لتحديد المسؤوليات وتفعيل الجزاءات عند الاقتضاء.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على جانب مهم من جوانب نشاط الترقية العقارية هو المسؤولية المدنية للمُرقي العقاري خلال مراحل إنجاز المشروع العقاري وبعد تسليمه من خلال وضع هذه المسؤولية في إطارها القانوني ومحاولة رفع الغموض وترجمة النصوص القانونية المنظمة لها للمهتمين بهذا المجال.

ترجع الأسباب الموضوعية لاختيار هذا الموضوع إلى ما يحظى به من أهمية وحساسية، نظراً لما تعرفه الجزائر من توسع كبير في مشاريع الترقية العقارية، وتعدد الجهات الفاعلة فيها، مما يجعله محورياً في معالجة أزمة السكن، غير أن هذا التطور تقابله في الواقع العديد من التجاوزات والانتهاكات القانونية، التي قد تلحق أضراراً جسيمة بالمستفيدين، وكما أن الطابع الاجتماعي الواسع لنشاط الترقية العقارية يجعله عرضة لممارسات غير مهنية، وهو ما يفرض التعمق في دراسة المسؤولية المدنية للمُرقي العقاري، سواء قبل أو بعد إنجاز المشاريع.

مما سبق، توصلنا إلى طرح الإشكالية المتمثلة في: ما مدى توفيق المشرع الجزائري في تأطير المسؤولية المدنية للمُرقي العقاري؟

اتبعنا في معالجة هذا الموضوع المنهج الوصفي والمنهج الاستقرائي في شقه التحليلي حيث قمنا بشرح هذا الموضوع عن طريق تحليل القواعد القانونية، واستنباط أحكام موضوع المسؤولية

## مقدمة

---

المدنية للمرقي العقاري وموقف التشريع من المسؤولية العقدية والتقصيرية وكذا العشرية حسب ما جاء في أحكام القانون رقم 11-04.

للإجابة على الإشكالية السابقة ارتأينا إلى أن نعتمد على خطة ثنائية مكونة من فصلين، حيث تطرقنا في البداية لدراسة المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أثناء التشييد (الفصل الأول)، ثم أطرناه في دراسة المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد التشييد (المسؤولية العشرية) (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

المسؤولية المدنية للمرقي العققاري

أثناء الشيد

تكتسي دراسة المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أثناء عمليات التشييد أهمية بالغة في المجال القانوني، نظراً للتداعيات الخطيرة التي قد تنتج عن تقصيره في أداء مهامه، فالمرقي العقاري يضطلع بدور محوري في ضمان سلامة البناء والتزامه بالمواصفات الفنية والقانونية، مما يجعله عرضة للمساءلة المدنية على مستويين: عقدي وتقصيري.

يلتزم المرقي العقاري في إطار المسؤولية العقدية بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد المبرم مع صاحب المشروع، سواء تعلق الأمر بمراقبة جودة المواد المستعملة أو متابعة مراحل التشييد أو التحقق من مطابقة الأعمال للمخططات المعتمدة، ويترتب على إخلاله بهذه الالتزامات قيام مسؤوليته العقدية وفقاً للقواعد العامة للعقود.

أما المسؤولية التقصيرية الجوارية فتتسأ عندما يتسبب تقصير المرقي العقاري في إلحاق ضرر بالجوار، كتصدع المباني المجاورة أو انهيارها بسبب سوء الإشراف على أعمال الحفر أو الأساسات، وتستند هذه المسؤولية إلى القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية، حيث يلتزم المرقي بتعويض المتضررين من جيرانه حتى في غياب علاقة تعاقدية معهم.

ويتطلب إثبات المسؤولية في الحالتين توافر أركانها الثلاثة: الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما. غير أن طبيعة الخطأ تختلف بين المسؤوليتين، ففي العقدية يكفي الإخلال بالالتزام العقدي، بينما في التقصيرية يجب ثبوت التقصير في الالتزام العام بعدم الإضرار بالغير.

يهدف هذا البحث إلى تحليل الأسس القانونية التي تقوم عليها مسؤولية المرقي العقاري أثناء التشييد، من خلال دراسة المسؤولية العقدية (المبحث الأول)، ثم الانتقال إلى المسؤولية التقصيرية، مع بيان شروط كل منهما وآثارها القانونية، وذلك وفقاً لأحكام التشريع والقضاء (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

تُنظَّم المسؤولية العقدية للمرقي العقاري في إطار الالتزامات التعاقدية الناشئة عن عقد الترقية العقارية، والتي تهدف إلى حماية حقوق الأطراف المتعاقدة، فيتطلب لقيام هذه المسؤولية توافر شروط عامة كالخطأ العقدي، الضرر والعلاقة السببية بينهما، بالإضافة إلى شروط خاصة مرتبطة بالطبيعة المهنية للمرقي العقاري (المطلب الأول).

يُفرض على المرقي العقاري في العديد من التشريعات إبرام عقد تأمين يغطي مسؤوليته العقدية، ضماناً للتعويض عن الأضرار المحتملة، فتنترتب على المسؤولية العقدية آثار قانونية ومالية، كالتزام المرقي بالتعويض أو إتمام الالتزام العقدي، إذ يؤثر الإخلال بهذه المسؤولية على التوازن العقدي، وقد يتعرض المرقي لعقوبات تأديبية أو جزائية، فتُبرز إلزامية التأمين دوراً وقائياً في حماية حقوق المتعاملين، كما تُسهِّل عملية التعويض عند وقوع الضرر (المطلب الثاني)، فتُعد هذه الضمانات ضرورية لتحقيق العدالة التعاقدية وتعزيز الثقة في قطاع الترقية العقارية.

## المطلب الأول

### شروط قيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

تخضع المسؤولية العقدية للمرقي العقاري لضوابط قانونية دقيقة، تهدف إلى تحقيق التوازن بين حقوق الأطراف المتعاقدة وواجبات المهني في قطاع الترقية العقارية، فيشترط لقيام هذه المسؤولية توافر الشروط الموضوعية العامة، وفي مقدمتها وجود عقد صحيح بين المرقي العقاري والمالك، يتضمن التزامات واضحة ومحددة، مع استيفاء الإجراءات القانونية اللازمة لانعقاده (الفرع الأول). ولا تكتمل أركان المسؤولية العقدية إلا بتحقق الشروط الموضوعية الخاصة، المتمثلة في الخطأ العقدي الناشئ عن إخلال المرقي بالتزاماته، والضرر المباشر الذي يصيب الطرف المتعاقد، وعلاقة السببية بينهما (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الشروط الموضوعية العامة لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

تستند المسؤولية العقدية للمرقي العقاري إلى شروط موضوعية أساسية تتمثل أولاً في وجود عقد تمويل عقاري سليم ومكتمل الأركان والشكليات القانونية، ويشترط توفر رابطة عقدية صحيحة بين الإخلال بالالتزام والضرر اللاحق بالمكاتب، يجب أن يكون الإخلال ومخالفاً للالتزامات التعاقدية المحددة في العقد، مع مراعاة ما قد ينص عليه من استثناءات أو تخفيف للمسؤولية.

لدراسة الشروط الشكلية لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري سندرس الخطأ العقدي للمرقي العقاري (أولاً)، ثم الضرر الناتج عنه (ثانياً)، وأخيراً العلاقة السببية بينهما (ثالثاً).

### أولاً: الخطأ العقدي للمرقي العقاري

يُعرف الخطأ العقدي على أنه عدم وفاء المدين بالتزامه بغض النظر عن سبب عدم الوفاء، أي كان نوع الالتزام، حتى وإن كان عدم قيام المدين بالالتزام نشأ عن سبب أجنبي لا يد فيه كالقوة القاهرة وفي هذه الحالة يعتبر خطأ عقدي<sup>(4)</sup>.

والخطأ العقدي في القانون الجزائري حسب ما نصت عليه المادة 176 من الأمر رقم 75-58 على أنه: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه"<sup>(5)</sup>، ويقصد بذلك تقصير المرقي العقاري في تنفيذ التزامه التعاقدية أو التأخير في تنفيذه، ومهما كان السبب سواء تعمد أو أهمل في تنفيذ التزامه،

(4) - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، ج.1، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص656.

(5) - أنظر المادة 176 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.

ويستوي في ذلك أن يكون عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً أو متأخراً أو معيباً، فإن مسؤوليته تترتب ما لم يثبت المدين السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية<sup>(6)</sup>.

يتحقق الخطأ العقدي بمجرد عدم وفاء المرقي العقاري بالالتزامات ولا يؤثر في تحقيقه أن يكون عدم الوفاء راجع إلى عمله الشخصي كعدم التزامه بتسليم مسكن طبقاً للمواصفات المحددة في العقد أو إلى فعل الغير في تنفيذ الالتزام كالمقاول أو المهندس المعماري، فإذا وجد عيب في البناء المنجز نتيجة أخطاء المقاول أو المهندس يتحملها المرقي العقاري اتجاه المضرور<sup>(7)</sup>.

### ثانياً: الضرر الناتج عن الخطأ العقدي

يعرف الفقه الفرنسي الضرر على أنه عبارة عن الأذى الذي يصيب حقاً أو مصلحة مشروعة للإنسان، سواء أنصب هذا الأذى على جسم المضرور أو ماله أو شرفه أو كرامته أو مركزه الاجتماعي<sup>(8)</sup>.

بالتالي لا يكفي الإخلال بالالتزام التعاقدية وحده لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، فلا بد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، لأن انتفاء الضرر يؤدي إلى انتفاء المسؤولية العقدية ويقع عبء إثبات الضرر على عاتق المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب إلى المرقي العقاري قد تسبب فيه هذا الأخير وعلى من يدعي وقوع الضرر إثباته بكافة طرق الإثبات، بما فيها البيئته والقرائن<sup>(9)</sup>، ويشترط فيه أن يكون محققاً ومباشراً وشخصياً ولم يتم تعويضه من قبل، فلا يجوز الجمع أكثر من تعويضين لضرر واحد لأنه يشكل إثراء بلا سبب<sup>(10)</sup>.

(6) - إقلولي أولد رابح صافية، "المسؤولية المدنية للمرقي العقاري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2017، ص 276.

(7) - تخونوني أسماء، شرح القانون المدني الجزائري - النظرية العامة للإلتزام -، د.ط، برتي للنشر والتوزيع، الجزائر، 2022، ص 146.

(8) - CARBONNIER Jean, Droit civil - Les obligations, Édition : Presses Universitaires de France (PUF), Paris, 2000, PP63-64.

(9) - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 276.

(10) - فيلاللي علي، الإلتزامات الفعل المستحق للتعويض، ط. 2، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 393.

ثالثا: العلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر

يقصد بها وجود علاقة بين الخطأ والضرر بأن يكون الخطأ هو السبب في حدوث الضرر ليكون خطأ المسؤول هو العلة التي أوجبت الضرر، وعلى المضرور إثبات العلاقة السببية ليستحق التعويض<sup>(11)</sup>.

تناول المشرع الجزائري العلاقة السببية في المادتين 124 و125 من حيث وجوب توافرها وتناول في المادتين 127 و176 من حيث كيفية دفعها من الأمر رقم 75-58<sup>(12)</sup>، إلا أن تطبيق هذه النصوص في مجال الترقية العقارية صعبة نوعا ما، وذلك نظرا لتعدد الأطراف المتدخلين في عملية البناء وتشابك مراحلها الذي يؤدي الى تعدد الأخطاء ومنه صعوبة إثبات العلاقة السببية أي البحث عن السبب المباشر في وقوع الضرر، كحالة تأخر أجال التسليم للمشروع العقاري في العلاقة بين المرقي العقاري والمقاول وغيرهما من المتدخلين، بما يؤدي إلى تحمل المرقي العقاري الغرامات التأخير عن التسليم في علاقته مع المستفيد. والسبب يعود إلى صعوبة تحديد السبب المباشر في وقوع الضرر<sup>(13)</sup>.

تجدد الإشارة أنه يحق للمرقي العقاري بموجب أحكام المسؤولية العقدية، الرجوع بدوره على المهندسين والمقاولين لتعويضه عن الأضرار المترتبة عن تنفيذ أشغال البناء أو التأخر في أشغال البناء كونهم ملزمون بتحقيق النتيجة، فعليه يحق المقتني الرجوع على المرقي العقاري، وهذا الأخير يرجع على المتدخلين في عملية الانجاز المتعاقد معهم، بحيث يعتبر المرقي العقاري بصفته صاحب المشروع مسؤول إتجاه المقتني ما لم ينفىها بشئى الطرق القانونية<sup>(14)</sup>.

(11) - سهير محمد القضاة، سقوط المسؤولية المدنية -دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني-، ط.1، دار

الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2020، ص81.

(12) - أنظر المواد 124، 125، 127 و176 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(13) - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص278.

(14) - فيلاي علي، مرجع سابق، ص394.

## الفرع الثاني

### الشروط الموضوعية الخاصة لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

تتمثل الشروط الموضوعية الخاصة لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري في ضرورة الإخلال بالتزاماته التعاقدية التي تقع على عاتقه بموجب عقد الترقية العقارية، فيقتضي ذلك وجود عقد صحيح يحدد حقوق وواجبات الطرفين، بحيث يكون الإخلال بالتزامات المرقي سبباً مباشراً للضرر الذي يلحق بالمشتري.

كما يتطلب إثبات المسؤولية تحقق الضرر الفعلي الناتج عن الإخلال، سواء كان ذلك نتيجة تأخير التسليم، عيوب في البناء، أو مخالفة المواصفات المتفق عليها، إضافة إلى ذلك يجب أن يكون هناك علاقة سببية بين الإخلال والضرر، بحيث يُثبت المتضرر أن الضرر لم يكن ليقع لولا تقصير المرقي العقاري، والتي نبينها فيما يلي:

### أولاً: الإخلال بالالتزام بالإعلام وإنجاز المشروع العقاري

يلتزم المرقي العقاري بضمان الإلتزام بالإعلام عن المشروع العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار، وذلك وفقاً لنص المادة 41 من القانون رقم 11-04<sup>(15)</sup>، وهذا ما نلمسه في قرار المحكمة العليا لسنة 2009<sup>(16)</sup>، حيث أقيمت مسؤولية المرقي العقاري على أساس عدم تبليغه شهادة التأمين إلى المشتري بحكم أن التبليغ يأخذ حكم الإلتزام بالإعلام، حيث نص القرار أنّ النزاع في قضية الحال تحكمه النصوص القانونية المتعلقة بالمرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>(17)</sup> الذي وفي إطار إقامة علاقة تعاقدية متوازية بين المرقي العقاري والمشتري قد منح ضمانات كافية لصالح المشتري<sup>(18)</sup>، كإلزام المرقي العقاري قبل تسليم البناية لهذا الأخير أن يطلب من المهندسين

(15) - أنظر المادة 41 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(16) - قرار المحكمة العليا، صادر عن الغرفة المدنية، رقم 509321، مؤرخ في 17 ديسمبر 2009، يتعلق بتبليغ

المرقي العقاري بشهادة التأمين إلى المشتري، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، لسنة 2010.

(17) - مرسوم تشريعي رقم 93-03، يتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

(18) - حمادي عبد النور، "هل تصمد المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أمام تطور نظام المسؤولية المدنية"، مجلة

التشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017،

المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشأة شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية طبقا للمادة 554 من الأمر رقم 58-75<sup>(19)</sup>.

ففيما يخص الإلتزام بالإعلام نجد المادة 17 من قانون حماية المستهلك رقم 03-09<sup>(20)</sup> تنص على: "يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتج الذي يضعه للإستهلاك"، وهو ما تنص عنه المادة 18 من ذات القانون وبالتالي هذا الإلتزام بالإعلام نجد حسب قانون حماية المستهلك واجب من النظام العام فهو قاعدة أمر لا يمكن الإلتفاق على مخالفتها.

أما بالنسبة للإلتزام المرقي العقاري بإنجاز المشروع فقد نصّ المشرع الجزائري عليه بموجب المادة 17 من قانون رقم 11-04<sup>(21)</sup> على أنه: "يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري،..."، وكذا المادة 44 منه التي تنص على أن: "يضمن البائع التنظيم الجيد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن عناصر تجهيزات البناية...". غير أنه في عقد البيع على التصاميم يتحقق إتمام انجاز المشروع العقاري بشرطين هما:

- على المرقي العقاري إنجاز المشروع العقاري في المدة المتفق عليها في العقد، وهذا ما تم النص عليه ضمنا في المرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>(22)</sup> يتمثل في حماية المقتني من الضرر

(19)- أنظر المادة 554 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(20)- أنظر المادتين 17 و18 من القانون رقم 03-09، مؤرخ في 25 فيفري 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج.ر.ج.ج، عدد 15، صادر في 8 مارس 2009.

(21)- أنظر المادة 17 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(22)- مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود التسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ج.ر.ج.ج، عدد 66، صادر في 25 ديسمبر 2013.

الذي يلحق به نتيجة مماثلة المرقي في إنجاز البناء محل الاتفاق في المدة التي تم تحديدها سلفاً<sup>(23)</sup>.

- على المرقي العقاري الإلتزام بتحقيق النتيجة وهي جودة الإنجاز حيث تتحقق هذه الجودة بمطابقة ما تعهد به المرقي العقاري في العقد، ووفق ما تقتضيه قوانين التهيئة والتعمير، لذا ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بتسليم شهادة المطابقة للمقتني حتى تتم الحياة وفقاً لنص المادة 56 من القانون رقم 90-29<sup>(24)</sup> التي تنص على: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

وقد ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري في المادة 42 من القانون رقم 11-04<sup>(25)</sup> الإلتزام بالامتناع عن أي عمل مفاده المطالبة أو قبول تلقي التسبيقات والإيداعات أو اكتتاب أو قبول السندات التجارية قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، وقبل تاريخ استحقاق الدين<sup>(26)</sup>.

كما نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85<sup>(27)</sup> على وجوب تعهد المرقي العقاري بعدم قبول استلام أي دفعة أو جزء من دفعة أو تسبيق إذا كان غير مفروض وغير ناتج عن إتمام عقد البيع على التصاميم أو الحجز<sup>(28)</sup>.

(23) - طاهري سارة، حيتالة معمر، "المسؤولية العقدية للمرقي العقاري في إطار عقد البيع"، مجلة القانون العقاري والبيئة،

المجلد 4، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016، ص 151.

(24) - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 51، صادر في 2

ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 51، صادر في 15

أوت 2004.

(25) - أنظر المادة 42 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(26) - طاهري سارة، حيتالة معمر، مرجع سابق، ص 152.

(27) - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي

الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 11، صادر في 26 جويلية 2012.

(28) - ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة

لنشاط الترقية العقارية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 98.

ومفاد هذه النص هو الامتناع على ابتزاز الذمة المالية للمستفيدين من المشاريع العقارية خارج نطاق العقود المبرمة أو قبل إبرامها.

### ثانيا: الإخلال بالالتزام بنقل الملكية والتسليم

يُعتبر عقد البيع في الترقية العقارية هو عقد بيع وارد على عقار، فإنّ انتقال الملكية فيه لا تتم إلا بتطبيق أحكام المواد 165 و 793 من الأمر رقم 75-58<sup>(29)</sup> والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75-74<sup>(30)</sup>، التي ورد فيهما أن حق الملكية لا يكون له وجود بالنسبة للغير إلا عند الإشهار والنشر في مجموعة البطاقات العقارية، بالإضافة إلى أحكام المادة 34 من القانون رقم 11-04 التي تنص على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم بشكل رسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء...".

أما فيما يخص التسليم في الترقية العقارية لا يكون ضمنا بل صريح، بحيث أنّه في عقد حفظ الحق يكون التسليم بوضع محل العقد تحت تصرف المشتري وتسليمه عقد الملكية ومفتاح السكن بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون إشكال<sup>(31)</sup>، بالإضافة إلى أنه لم يشترط الإثبات الفعلي للملكية، على خلاف عقد البيع على التصاميم فإنه يشترط إثبات التسليم بمحضر حيازة البناء المنجزة مع التسليم الفعلي وذلك بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق، وذلك طبقا للمادة 2/34 من قانون رقم 11-04<sup>(32)</sup>، بالإضافة على ذلك لا بد من الحصول على شهادة المطابقة حتى يتم التسليم، بحيث يكون المرقي العقاري ملزم بتسليم العقار محل التعاقد فور

(29) - أنظر المواد 165 و 793 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(30) - أنظر المادتين 16 و 15 من الأمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ح، عد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

(31) - ELHAOUARI Nedjoua, « Les Obligations Professionnelles du Promoteur Immobilier Face à l'ouverture économique », **Revue d'Études et des Recherches Juridiques**, Volume 8, N 2, Faculté de droit, Université Ben Youcef Be Khada, Alger, 2022, p 368.

(32) - أنظر المادة 2/34 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

إنهاء المقتني تسبقه المالي، أما فيما يخص البيع على التصاميم فحددت آجال التسليم من يوم التوقيع على العقد<sup>(33)</sup>.

تجدر الإشارة أن هذه العناصر التي أدخلناها حيز الشروط الموضوعية لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري ما هي إلا إلتزاماته تجاه المقتني، بحيث بمجرد الإخلال بإحدى هذه الإلتزامات أو أحد الحثيات المكونة لها تقوم المسؤولية العقدية وتولد من خلالها آثارا.

## المطلب الثاني

### إلزامية التأمين وآثار المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

يُنظّم القانون الجزائري إلزامية التأمين العقاري كضمانة أساسية لحماية مصالح الأطراف في عمليات التمويل العقاري، حيث يُلزم المرقي العقاري (المقترض) بتغطية المخاطر التي قد تُعيق الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

وتترتب على هذه الإلزامية آثار قانونية هامة تتمثل في تحديد نطاق المسؤولية العقدية للمقترض وضمانات الدائن، مع إمكانية التخفيف منها في حالات القوة القاهرة أو الظروف الاستثنائية وفقاً لأحكام القانون المدني الجزائري. ويأتي هذا النظام كتوازن بين حماية المصرف التمويلي وضمان حقوق المقترض في إطار العدالة التعاقدية.

سنتناول في هذا المطلب إلزامية تأمين المسؤولية العقدية للمرقي العقاري (الفرع الأول)، ثم ندرس آثار هذه المسؤولية العقدية (الفرع الثاني).

(33) - مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص354.

## الفرع الأول

### إلزامية التأمين العقاري

يُعد تأمين المسؤولية العقدية للمرقي العقاري إلزامياً في العديد من التشريعات، بما في ذلك القانون الجزائري، كضمانة لحماية المصرف التمويلي من مخاطر عدم الوفاء بالالتزامات التعاقدية، وينتج عن هذا الإلزام تقييد نطاق المسؤولية العقدية للمقترض، مع إمكانية تخفيفها في حالات القوة القاهرة أو الظروف الطارئة، وكما يهدف هذا النظام إلى تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في ضمان حقه، ومصلحة المدين في تفادي الأعباء غير المتناسبة.

سننظر في هذا الفرع إلى دراسة التأمين على تنفيذ الأشغال (أولاً)، ثم ندرس إلزامية التأمين للمرقي العقاري تجاه المكتتبين (ثانياً).

### أولاً: التأمين على تنفيذ الأشغال

يقصد بهذا الضمان، إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها المرقي العقاري ومن معه بسبب أشغال، تجديد و/أو ترميم البنايات في مكان تنفيذ عملية الإنجاز إلى غاية الانتهاء من الأشغال اتجاه الغير والعمال<sup>(34)</sup>، عملاً بأحكام المواد 175 و177 من الأمر رقم 95-07<sup>(35)</sup>، ولا تشمل مسؤوليته اتجاه الزبائن التي يؤمن عليها بصفته بائعاً طبقاً لنص المادة 49 من القانون رقم 11-04<sup>(36)</sup>.

إضافة إلى هذا يمكن للمرقي العقاري ضمان المخاطر المتعددة لعملية الإنجاز والتي تكون اختيارية، بحيث تضمن شركة التأمين في حالة وقوع الحادث المؤمن عليه التكاليف والأجور المستحقة للمهندسين ومكاتب الدراسات والمكلفين بإصلاح الضرر، وتعويض الأملاك الهالكة

(34) - بناسي شوقي، عقد الترقية العقارية - عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصاميم - في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية -، د.ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 59.

(35) - أنظر المواد 175 و177 من الأمر رقم 95-07، مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، عدد 13، صادر في 8 مارس 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04، مؤرخ في 20 فيفري 2006، ج.ر.ج.ج، عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

(36) - أنظر المادة 49 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

بأملاك صالحة للاستعمال الناجم عن وقوع الحادث سواء في أوقات العمل أو الأوقات الإضافية للعمل<sup>(37)</sup>.

كما تضمن أيضا مصاريف إصلاح العيوب الخفية في البناء والمواد المستعملة في عملية الإنجاز، دون أن تضمن العيوب الناتجة عن أخطاء سوء استعمال أو تركيب أو عيب مادي وما إلى ذلك<sup>(38)</sup>، أما إذا كانت هذه الأضرار ناتجة عن قوة قاهرة، أو كوارث طبيعية فإن شركة التأمين تغطيها، بخلاف أنواع عقود التأمين الأخرى<sup>(39)</sup>.

هذا ويبقى المرقي العقاري ضامنا لمدة سنة بعد التسليم النهائي للعقار محل عقد البيع بناء على التصاميم لإتمام الأشغال وحسن انتهائها بحيث لو ظهر ما يثبت عدم القيام بالالتزام أو أنها لم تنتهي كما هو مخطط ومتفق عليه، والذي يظهر من خلال عيوب قد تظهر في العقار المبيع أو في المستلزمات طبقا للمادة 3/26 من القانون رقم 04-11<sup>(40)</sup>.

### ثانيا: إلزامية التأمين للمرقي العقاري تجاه المكتتبين

تعتبر إلزامية التأمين للمرقي العقاري تجاه المكتتبين جزءا أساسيا من النظام القانوني للترقية العقارية في التشريع الجزائري، وهذا الإلزام يهدف إلى حماية المكتتبين من المخاطر التي قد تطرأ أثناء بناء المشاريع العقارية<sup>(41)</sup>، وهذا ما ورد في نص المادة 49 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: "يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤولية المدنية في المجال العقاري لفائدة

(37) - مسكر سيهام، "إلتزام المرقي العقاري بالتأمين المسؤولية المدنية (في ظل أحكام القانون رقم 04-11)"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي أعلي، البليدة، 2012، ص 90.

(38) - بوسته إيمان، نظام القانوني للترقية العقارية، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2011، ص 124.

(39) - أرزيل الكاهنة، "شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 1، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 2013، ص 100.

(40) - أنظر المادة 3/26 من القانون رقم 04-11، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(41) - موسي نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016، ص 55.

زبائه ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة. ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"، وهذا ما يجعل نطاق التأمين الإلزامي يتمحور في ثلاثة محاور وهي<sup>(42)</sup>:

– **النطاق الشخصي:** فرض المشرع إكتتاب هذا التأمين على كل متدخل في عملية التشيد والبناء سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وفقا لنص المادة 49 من القانون رقم 04-11<sup>(43)</sup>.

– **النطاق الموضوعي:** وهو ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414<sup>(44)</sup>، بحيث يغطي هذا التأمين جل الموضوعات الواردة في هذه المادة، كالدراسات والتصاميم في الهندسة المعمارية، وتنفيذ أشغال البناء المختلفة والمتنوعة... إلخ، إلا أنه حدد المشرع قائمة المنشآت التي تعفى من إلزامية التأمين طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-49<sup>(45)</sup>.

– **النطاق الزمني:** بحيث يمتد هذا التأمين من تاريخ مباشرة الأعمال فعليا إلى غاية الإستلام النهائي للأشغال وهذا طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 04-11<sup>(46)</sup>.

نلاحظ أنّ المشرع الجزائري وسع في نطاق المسؤولين عن هذا التأمين بما يوافق قانون التأمينات، وركز على الزبون بهدف إعطائه كل الضمانات القانونية اللازمة لحمايته من الناحية المادية والجسدية الى غاية التسليم النهائي للأشغال، بعدها تبدأ المسؤولية المدنية العشرية.

(42) – رباحي فراح أماني، التأمين على النشاطات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021، ص54.

(43) – أنظر المادة 49 من القانون رقم 04-11، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(44) – أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414، مؤرخ في 9 ديسمبر 1995، يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، ج.ر.ج.ج، عدد 76، صادر في 10 ديسمبر 1995.

(45) – أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-49، مؤرخ في 17 جانفي 1996، يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج.ر.ج.ج، عدد 5، صادر في 22 جانفي 1996.

(46) – أنظر المادة 03 من القانون رقم 04-11، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

## الفرع الثاني

### آثار المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

تفرض المسؤولية العقدية على المرقي العقاري التزامًا بضمان تنفيذ التزاماته التعاقدية تجاه المكتتبين وفقًا للقانون، فيؤدي الإخلال بهذه الالتزامات إلى آثار قانونية تشمل التعويض العيني أو النقدي وفقًا لحجم الضرر اللاحق بالمكتتبين، فيترتب على ذلك حماية حقوق المستفيدين وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية.

تترتب على ذلك آثار قانونية تشمل التعويض العيني، الذي يفرض عليه إصلاح العيوب وإعادة الوضع إلى ما كان عليه، والتعويض النقدي، الذي يلزمه بجبر الأضرار المالية الناتجة عن الإخلال بالتزاماته (أولاً)، بالمقابل قد يتم إعفاؤه من المسؤولية في حالات محددة، كالقوة القاهرة أو خطأ المكتتب (المقتني)، وفقًا لما يقرره القانون والعقد (ثانيًا).

### أولاً: التنفيذ العيني والتعويض النقدي للمرقي العقاري

يُقصد بالتعويض العيني هو التنفيذ الذي من شأنه أن يحقق للمضرور ترضية من جنس ما أصابه من ضرر، بطريقة مباشرة دون الحكم له بالتعويض النقدي، أي الوفاء بالالتزام عينا، وإزالة الضرر عينا وذلك إما بمحوه حالاً أو بمنع استمراره مستقبلاً<sup>(47)</sup>.

تتجلى علاقة المقتني بالمرقي العقاري التي يحكمها "عقد"، ومبدأ التعويض العيني يطبق في هذه العلاقة لكنه يتميز بحكم خاص جاء به القانون رقم 11-04 فيما تعلق بمسؤولية المرقي العقاري الناجمة عن عدم إتمام الإنجاز، حيث تنص المادة 57 منه على: "يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانوناً محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات بموجب التزام مرقي عقاري على حساب المرقي الأصلي وبدلاً عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة"، فحسب

(47) - فيلالي أعلي، الإلتزامات - الفعل المستحق للتعويض -، ط.3، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص76.

هذه المادة وفي حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري وبالتالي توقعه عن الأشغال، لا يمكن للمقتنين إتمام الإنجاز بأنفسهم بدلا عنه، وهو ما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة.

فلقد أصبح للتعويض أهداف اجتماعية أساسها إيجاد أنجع وسيلة للتعويض لإرضاء المستهلك الذي يعتبر الطرف الضعيف في هذه العلاقة، بالإضافة إلى أن الدعوى تكلف والكثير من الوقت والمال والعامل النفسي المتمثل في ضعف المستهلك أمام المهني المحترف وهو ما يمثل عائقا أمام نجاعة الدعوى<sup>(48)</sup>.

أما بالنسبة لعدم إنجاز المشروع، فإنّ المشرع الجزائري استحدث آلية قانونية تضمن مواصلة الإنجاز وهي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المستحدث بالمرسوم التنفيذي رقم 97-406<sup>(49)</sup>، حيث يتم إنجاز البناءات التي تم إنجاز أساستها على الأقل وذلك عن طريق تكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال، على حساب المرقي المخل بالتزامه في حدود دفعات المقتنين على شرط أن تكون مغطاة بضمان إتمام الإنجاز وفقا للمواد 06، 07، 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181<sup>(50)</sup>.

يلاحظ مما سبق أن التعويض العيني يعد الأصل في إطار المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، إلا أنه يستحيل على القاضي الحكم به أحيانا خاصة عندما يتعلق الأمر بالأضرار الجسدية والمعنوية، لذا يقدرها القاضي نقديا بحيث أعطت القوانين الوضعية الأولوية للتعويض النقدي، ويعود سبب ذلك إلى الجذور التاريخية لهذه القوانين، كون التعويض النقدي هو الأيسر في التطبيق وليس لأنه الأقرب للعدل، ويعتبر هذا التعويض الوجه الغالب لسببين أولهما سهولة

(48) - بيطار صابرينة، التعويض في نطاق المسؤولية المدنية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2015، ص 46.

(49) - مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 3 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 73، صادر في 5 أبريل 1997، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 5 جوان 2014، ج.ر.ج.ج، عدد 37، صادر في 7 جوان 2014.

(50) - أنظر المواد 06، 07، 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، مؤرخ في 5 جوان 2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 37، صادر 7 جوان 2014.

التنفيذ، وثانيهما الإعتبار النقد ترضية للمضور تساعد على تحمل مصييته، وجزء للمسؤول ينقص ثروته ويحرمه من بعض منافعها<sup>(51)</sup>، وهذا الأخير يمكن الحكم به مع إمكانية الحكم بالتنفيذ العيني، ويقدر التعويض على قدر الضرر الذي لحق بالمضور، أي ما الحق المقتني من ضرر وما فاته من كسب الذي يعود عليه من ذلك العقار، غير أن المشرع لم ينص على هذا النوع من التعويض وإنما ترك مجاله للقواعد العامة، إلا فيما يخص عدم إتمام إنجاز المشروع في حالة عدم شروعه في عملية البناء، فهنا صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية هو من يعوض المقتني<sup>(52)</sup>.

### ثانيا: إعفاء المرقي العقاري من المسؤولية العقدية

يعني إعفاء المرقي العقاري من المسؤولية العقدية بإنتفاء مسؤولية المدين عن عدم تنفيذ التزامه التعاقدى كلياً أو جزئياً بسبب ظروف خارجة عن إرادته، ويخضع هذا الإعفاء لضوابط قانونية صارمة لحماية حقوق الدائنين<sup>(53)</sup>.

فالأصل أن المرقي العقاري تقوم مسؤوليته العقدية بمجرد إخلاله بأحد إلتزاماته التعاقدية، إلا أن هذه الأخيرة تنتفي عند وقوع قوة قاهرة أو حادث مفاجئ أين لا يفرق القانون الجزائري بينهما فيما يتعلق بشروطهما وآثارهما، ولذلك فاستخدام هذين المصطلحين يقصد به نفس الشيء، فتنتفي مسؤولية المرقي العقاري العقدية إذا تحققت القوة القاهرة، فيجب على المدين اثبات أن الضرر أو عدم تنفيذ الإلتزام راجع إلى تدخل قوة قاهرة وليس منه، إلا أن للقوة القاهرة شروط يثبتها المرقي العقاري التي تتمثل في<sup>(54)</sup>:

(51) - بيطار صابرينة، مرجع سابق، ص 65.

(52) - بلحاج العربي، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ج.2، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، 2014، ص 116.

(53) - AMAR Zahi, « Le droit et la responsabilité en matière de construction », **Revue Algérienne des sciences juridiques économiques et politiques**, Vol 6, N 3, Faculté de droit, Université Ben Youcef Ben Khada, Alger, 2008, pp84-85.

(54) - شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2016، ص 234.

- أن يكون الحادث خارجياً: فيقصد بهذا الشرط، أن يكون الحادث الذي سبب الضرر بالبناء خارجياً عن البناية، وعن مادة العمل المعماري كلها، أو عن ذاتية الشيء الذي يقع عليه العمل.
- أن يكون الحادث غير متوقع: يُقصد بعدم توقع الحادث أن يكون وقوعه غير ممكن التنبؤ به وفقاً للمجريات العادية للأمر، بحيث لا يستطيع الشخص الحيطة أو التحسب له مسبقاً. ويُعد هذا العنصر جوهرياً في تكييف القوة القاهرة أو الحادث الفجائي قانوناً.
- أن يستحيل دفعه: ويعني ذلك أن يجعل الحادث تنفيذ الإلتزام مستحيلاً، وأما إذا كان تنفيذ الإلتزام مرهقاً للمرقي العقاري بسبب هذا الحادث فهذا الأخير لا يعتبر قوة القاهرة.

قد تنتفي مسؤولية المرقي العقاري إذا كان الضرر الذي لحق المضرور سببه خطأ الغير وأثبت ذلك المرقي العقاري، وفعل الغير لا يخفف من مسؤولية المسؤول أو ينفىها في الأحكام العامة للمسؤولية المدنية، إلا في حالة ما إذا كان هذا الفعل خطأ في حد ذاته، وقد ساهم في الضرر أو سببه لوحده، ومتى فاق خطأ المسؤول وكان كفيلاً بإحداث الضرر، فتتعدم علاقة السببية بين خطأ المسؤول والضرر بسبب خطأ الغير<sup>(55)</sup>.

كما يمكن أن تنتفي مسؤولية المرقي العقاري بإعفائه عنها بسبب خطأ المقتني بعد تسلمه البناء سليماً، إذ لا يتصور ذلك في مرحلة الانجاز، فقد يقوم بتعديلات تصيب البناء بعيوب أو يسيء استعماله، وقد يعد خطأ رب العمل الذي يقوم المرقي العقاري المقاول بالإنجاز لحسابه قوة القاهرة تعفي هذا الأخير من المسؤولية المفترضة عليه، إذا ارتكب هذا الخطأ خلال فترة إنجاز البناء أو بعد تسليمه، كان يقدم مواد ذات عيوب أو إسداء تعليمات خاطئة، وليعفي خطأ كل من المقتني ورب العمل المرقي العقاري من المسؤولية، يشترط أن يكون هذا الخطأ هو المتسبب الوحيد في الضرر<sup>(56)</sup>.

(55)- محمود جلال حمزة، عمل الغير المشروع بإعتباره مصدر للإلتزام، دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والجزائري والفرنسي، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري، د.س.ن، ص136.

(56)- سنقر عيشة، "فيل التفرقة ما بين نظرية الظروف الطارئة، القوة القاهرة، والحادث المفاجئ وتطبيقاتهم"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 16، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2023، ص517.

إستخلاصا لما سبق، نلاحظ أن للمرقي العقاري مسؤولية عقدية تقوم متى ما توفرت الشروط العامة المتعلقة بالمسؤولية المدنية والشروط الخاصة المتعلقة بموضوع العقد بالتالي تتولد عن ذلك آثارا تمس ذمته، إلا أنه يمكن للمرقي العقاري دفع المسؤولية إن ما أثبت أن الخطأ يتجاوزته، لكن ذلك لا يعني أن المسؤولية المدنية للمرقي العقاري مقتصرة في المسؤولية العقدية بحيث يمكن أن يقوم بأخطاء تقصيرا منه ويضر بالغير بالتالي تقوم مسؤوليته تحت مسمى المسؤولية التقصيرية.

## المبحث الثاني

### المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري

تقرض المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري التزامات قانونية مثل ضمان سلامة المباني واحترام معايير البناء، فينشأ التزامه بعدم الإضرار بالغير من القواعد العامة للمسؤولية المدنية، حيث يُسأل عن أي خطأ يرتكبه أثناء الإنجاز أو الإهمال في المتابعة.

يتحقق الخطأ عند مخالفة القوانين العمرانية أو الإخلال بشروط السلامة، مما يؤدي إلى إلحاق ضرر بالغير، فيتطلب إثبات المسؤولية توفر الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، وفقاً لأحكام القانون المدني، فيتربط على ذلك أثر المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري والتزامه بتعويض المتضررين جراء الأضرار الناتجة عن تقصيره.

ولدراسة المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري يستوجب علينا دراسة شروط قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري (المطلب الأول)، ينجر عنه أثر المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري والزامية التأمين (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### شروط قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري

يكتسي موضوع المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري أهمية بالغة في مجال الترقية العقارية، لما ينجم عن نشاطه من آثار مباشرة على حقوق الغير ومصالحهم، وتقضي دراسة هذه المسؤولية التوقف عند الشروط الأساسية لقيامها، والتي يلزم القانون بتوافرها لترتيب آثارها القانونية.

يفرض المشرع ضرورة تحقق أركان معينة لقيام المسؤولية التقصيرية، وهي الخطأ التقصيري، والضرر، والعلاقة السببية بينهما، ويُفترض في المرقي العقاري، باعتباره محترفاً، أن يتحلّى بدرجة عالية من الحيطة والحذر أثناء أداء مهامه.

لذا، سنتناول موضوع الخطأ التقصيري الذي قد يرتكبه المرقي العقاري (الفرع الأول)، في حين سنتطرق إلى دراسة الضرر الناتج والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الخطأ التقصيري للمرقي العقاري

يُمثل الخطأ التقصيري من أبرز أوجه المسؤولية المدنية التي قد تترتب على المرقي العقاري نتيجة الإخلال بالواجبات القانونية أو المهنية أثناء ممارسة نشاطه، ويكتسي هذا الخطأ طابعاً خاصاً في المجال العقاري، نظراً لما يترتب عنه من أضرار قد تمس بمصالح الغير، لا سيما المقتنين أو المجاورين.

يستوجب تحليل الخطأ التقصيري للمرقي العقاري الوقوف أولاً عند تعريفه وبيان مضمونه في ضوء ما استقر عليه الفقه والقضاء (أولاً)، ثم التطرق إلى أركانه القانونية التي لا تقوم المسؤولية دون توافرها، والمتمثلة في الإخلال بالتزام قانوني أو مهني، والانحراف عن سلوك الشخص المعتاد (ثانياً).

### أولاً: تعريف الخطأ التقصيري للمرقي العقاري

إنّ تحديد معنى الخطأ أثار جدلاً بين الفقهاء، فحسب النظرية الكلاسيكية، يعد خطأ كل إخلال بالتزام سابق ناشئ عن العقد أو القانون أو قواعد الأخلاق أو بأي واجب كان بالإمكان معرفته ومراعاته، فهو حسبهم ابتعاد الفرد عن السلوك المألوف، أما حسب النظرية الحديثة فالخطأ هو الانحراف في السلوك أو الإخلال بواجب تفرضه القواعد القانونية من دون البحث عن نفسية الفاعل وهو ما يعرف بالخطأ الموضوعي، فحسب هؤلاء، يجب حماية المضرور من تصرفات المسؤول مهما كان سلوكه، وتتخذ هذه الحماية شكل التعويض<sup>(57)</sup>.

بالتالي تنشأ المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري نتيجة خطأ أو إهمال أو تقصير منه سبب ضرر للغير وهو ما يؤكدته محتوى المادة 124 من القانون رقم 75-58 من ق.م.ج التي تنص على أنه: "كل عمل أياً كان، يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض". التي تقيمها على فكرة الخطأ الواجب الإثبات من طرف المضرور، غير أنّ المفهوم

(57) - فلالي علي، الإلتزامات: الفعل المستحق للتعويض، د.ط، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص58.

الحديث للمسؤولية أصبحت تقوم على الضرر دون حاجة لإثبات الخطأ استناداً لمبدأ تحمل التبعية التي تهدف لحماية الضحية على حماية المسؤول<sup>(58)</sup>، ولكن لا يعني عدم قيام مسؤولية المرقي العقاري في حالة الخطأ التقصيري حتى بعدم وجود ضرر.

### ثانياً: أركان الخطأ التقصيري للمرقي العقاري

إذا لم تتوفر عناصر المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، فإن مسؤوليته التقصيرية هي التي تطبق عملاً بقاعدة عدم التخيير بين المسؤوليتين، وهي تنشأ في ظروف مختلفة، فقد تقوم عند ارتكابه لأخطاء عقدية أو أخطاء شبه عقدية والتي تنجم عن عقد ملغى، أو قد تنشأ عند إخلاله بالتزامه بالإعلام اتجاه زبائنه والتزامه بالأمن وهما التزامان مهمان على عاتق المرقي العقاري<sup>(59)</sup>.

قد يمتنع المرقي العقاري عن تنفيذ واجباته المهنية اتجاه المقتني، كأن يغير من مواصفات المشروع في مرحلة المفاوضات مع الزبائن التي أعلن عنها سابقاً، وهذا مخالف لمبدأ حسن النية في التعاقد، وبالتالي يثبت غشه وسوء نيته بإعلانه الكاذب، وبالتالي يتحقق خطأه التقصيري ويسأل اتجاه الزبائن مسؤولية تقصيرية، وكذا عدم إعلام المقتني بكافة مخاطر ومزايا البيع وذلك قبل إبرام العقد<sup>(60)</sup>، فيقوم الخطأ التقصيري بصفة عامة على عنصرين هما:

- العنصر المادي (التعدي والانحراف): هو كل انحراف عن السلوك المألوف للرجل العادي، فهو تجاوز للحدود التي يجب على الشخص التزامها في سلوكه فيكون هذا الفعل قصدياً عندما يعتمد من صدر عنه إلى إحداث ضرر لدى الغير وهذا يتطلب إرادة إحداث الضرر<sup>(61)</sup>.
- العنصر المعنوي (الإدراك): والمقصود من ذلك أن يكون الشخص مدركاً أنه أتى عملاً ما كان يجب عليه أن يرتكبه، فيشترط ضرورة توافر التمييز في الفاعل حتى تتحقق مسؤوليته<sup>(62)</sup>.

(58) - حمادي عبد النور، مرجع سابق، ص 24.

(59) - مسكر سيهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 375.

(60) - بوغزال سمير، بوقرور ولاية خيرة، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموسنت، 2022، ص 21.

(61) - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 123.

(62) - مصطفى بوبكر، المسؤولية التقصيرية بين الخطأ والضرر في القانون المدني الجزائري، د.ط، دار الجامعة الجديدة،

مصر، 2015، ص 81.

بالتالي، فكل الأخطاء المرتكبة من المرقي العقاري في تكوين العقد، خاصة ما تعلق منها بعيب من عيوب الرضا (غلط، تدليس، إكراه بالنسبة للمقتني، تعد أخطاء تقصيرية).

وبصفة عامة تقوم المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري وفقا لحالات لا يمكن حصرها، لذا بذكر بعض النماذج لهذه الأخطاء التي قد تكون سبب لأضرار مادية ومعنوية قد تصيب المقتني أو الغير وهي كالتالي<sup>(63)</sup>:

- الإخلال بواجب الإعلام والتضليل أثناء التفاوض واستنادًا إلى المادة 41 من القانون رقم 04-11<sup>(64)</sup>، والمادتين 07 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12<sup>(65)</sup>.
- الغش في الإعلان ومواصفات العقد ويعني تغيير المواصفات المعلن عنها أو السكوت عن عيوب العقد تدليسيًا يثبت سوء النية، ويرتب مسؤولية تقصيرية عند ثبوت الضرر.
- البطلان والعقود غير المكتملة (كالشكلية أو البيانات الإلزامية)، تنتفي المسؤولية العقدية، وتُقام دعوى تقصيرية لجبر الضرر الناتج.
- إنجاز السكنات دون الحصول على اعتماد أو خلال السحب النهائي أو المؤقت للإعتماد، إن عوقب وفق للمادة 64 من القانون رقم 04-11.
- قبول تسبيقات قبل تحرير وتوقيع العقد فيُعد مخالفة قانونية عملا بالمادة 19 من مرسوم 12-85، ولم ينجز المشروع أو تهرب، ترتبت مسؤوليته التقصيرية بالإضافة للعقوبات الجزائية حسب المادة 71 من القانون رقم 04-11.
- التهرب من تحرير العقد وتأجيله بعد قبض الدفعات، إذا تهرب المرقي من إبرام العقد وأوقف الإنجاز لاحقًا، تقوم مسؤوليته التقصيرية نتيجة خرقه لواجب مهني عملا بالمادة 74 من القانون 04-11<sup>(66)</sup>.

(63) - مسكر سيهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 374.

(64) - أنظر المادة 41 من القانون رقم 04-11، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(65) - أنظر المادتين 07 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، مرجع سابق.

(66) - أنظر المواد 64، 71 و 74 من القانون رقم 04-11، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

– إلحاق أضرار وإضرار الجار أو الغير خلال الأشغال فإذا تسبب المرقي بأضرار غير مألوفة كضجيج دائم حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-184<sup>(67)</sup> أو إلحاق تصدعات للبنىات المجاورة، تقوم مسؤوليته التقصيرية باعتباره مالكا أو حارسا أو رب عمل<sup>(68)</sup>.

التدليس والغش في البناء في حال استعمال مواد مغشوشة عمداً أو إخفاء العيوب، يمكن للمضرور رفع دعوى تقصيرية من تاريخ وقوع الضرر أو اكتشافه، خصوصاً إذا تجاوزت مدة الضمان عملاً بنص المادة 86 من الأمر رقم 75-58<sup>(69)</sup>.

## الفرع الثاني

### الضرر والعلاقة السببية بين الضرر والخطأ التقصيري للمرقي العقاري

تتطلب المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري -بالإضافة إلى توافر الخطأ التقصيري- تحقق الضرر وثبوت العلاقة السببية بينه وبين هذا الخطأ، فالضرر يشمل ما يصيب المقتني من خسارة مادية أو فوات كسب بسبب إخلال المرقي بالتزاماته المهنية، ويجب أن يكون هذا الضرر محققاً ومباشراً (أولاً)، أما العلاقة السببية فتتطلب إثبات أن الضرر كان نتيجة طبيعية للخطأ الصادر عن المرقي العقاري، دون انقطاع السببية بأي عوامل خارجية، مما يوجب تعويض المضرور عن الأضرار التي كان بإمكان المرقي توقعها وتجنبها (ثانياً).

### أولاً: الضرر الناتج عن الخطأ التقصيري للمرقي العقاري

يقال في الأصل القانوني "لا مسؤولية بدون ضرر"<sup>(70)</sup>، ويُستفاد من هذا المبدأ أن قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري لا يتوقف على مجرد ثبوت الخطأ، بل يشترط أيضاً تحقق ضرر فعلي أصاب المضرور، ويُعرف الضرر بأنه كل مساس بمصلحة مشروعة أو حق معترف

(67) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-184، مؤرخ في 27 جويلية 1993، ينظم إثارة الضجيج، ج.ر.ج.ج، عدد 50، صادر في 28 جويلية 1993.

(68) - محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشآت الثابتة، د.ط، مطبعة عشتار الأردني، عمان، 1985، ص146.

(69) - أنظر المادة 86 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(70) - علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام -مصادر الإلتزام في القانون المدني-، ط.7، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص162.

به قانوناً، ويُعدّ التعويض بناءً على طبيعة ومدى الخسائر المادية أو المعنوية التي لحقت بالضحية نتيجة هذا التعدي، شريطة أن يكون الضرر محققاً أي واقعياً وليس افتراضياً، ومباشراً أي ناتجاً طبيعياً عن الفعل الضار، وشخصياً أي متعلقاً بالمضروب نفسه<sup>(71)</sup>.

يشترط كذلك لقيام التعويض عن الضرر ألا يكون هذا الأخير قد سبق تعويضه، إذ أن منح أكثر من تعويض عن ذات الضرر يُعد إثراءً بلا سبب، وهو أمر ترفضه المبادئ العامة للقانون المدني، ويأخذ الضرر في مجال الترقية العقارية مظاهر متعددة، منها ما هو مادي كالتصدعات في الجدران، تسربات المياه، وسوء العزل الحراري أو الصوتي، ومنها ما هو معنوي كالإحساس بانعدام الأمان والاضطراب النفسي الناتج عن عيوب البناية<sup>(72)</sup>.

ولا يكفي أن يُخلّ المرقي العقاري بالتزاماته المهنية كي تقوم مسؤوليته التقصيرية، إذ إن هذه الأخيرة تتطلب في الأساس عدم وجود رابطة عقدية بين الطرفين، وتُبنى على الإخلال بواجب قانوني عام، يتمثل في عدم التسبب في ضرر للغير، فإذا ثبت أن الضرر ناتج مباشرة عن فعل غير مشروع صادر عن المرقي، كالإهمال أو مخالفة المعايير التقنية، قامت حينها مسؤوليته التقصيرية وجُبر الضرر بالتعويض وفقاً للقانون<sup>(73)</sup>.

يُلاحظ أن اشتراط تحقق الضرر في المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري ضمناً للعدالة، غير أنها قد تُقيّد حق المتضرر في حالات يصعب فيها إثبات الضرر المعنوي أو تقدير الضرر غير المباشر، كما أن حصر التعويض في الضرر المحقق دون الالتفات إلى الآثار المستقبلية يُفرغ الحماية القانونية من محتواها الوقائي.

(71) - علال شريف نور الهدى، حاجب ليرة، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2023، ص 66.

(72) - فلالي علي، مرجع سابق، ص 394.

(73) - بوداود نشيدة، "المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2021، ص 595.

**ثانياً: العلاقة السببية بين الضرر والخطأ التقصيري للمرقي العقاري**

تُعد العلاقة السببية بين الخطأ التقصيري والضرر ركناً جوهرياً لقيام المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، ويُقصد بها وجود صلة مباشرة تجعل من الخطأ المرتكب السبب الفعلي والمنتج للضرر اللاحق بالمضور، بحيث لا يُتصور قيام المسؤولية دون أن يكون الخطأ هو العلة القانونية التي أدت إلى وقوع الضرر، ويقع على عاتق المضور عبء إثبات هذه العلاقة، ليتمكن من المطالبة بالتعويض وفقاً للقواعد العامة<sup>(74)</sup>.

وفي حالة تعدد الأسباب المؤدية إلى الضرر، انقسم الفقه إلى اتجاهين: الأول يأخذ بـ "نظرية تكافؤ الأسباب"، التي تقضي بأن كل سبب أسهم في إحداث الضرر يُعد سبباً مسؤولاً، غير أن هذه النظرية وُجّهت إليها انتقادات لكونها تُحمّل المسؤولية حتى للأسباب الثانوية، أما الاتجاه الثاني، فيُرجّح نظرية السبب المنتج أو الفعال، والتي تقتصر في إسناد المسؤولية على السبب المباشر والفعال دون غيره، وهو ما يتماشى مع الطبيعة الواقعية للأضرار في مجال الترقية العقارية<sup>(75)</sup>.

يُكرس القانون المدني الجزائري مبدأ العلاقة السببية من خلال المادة 124 من الأمر رقم 58-75، التي تنص على أنّ: "كل فعل أيّاً كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يُلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"، وهو ما يدل على ضرورة تحقق الرابطة السببية بين الخطأ والضرر لقيام المسؤولية، وكما نظمت المادة 126 من القانون ذاته مسألة تعدد المسؤولين، حيث يُعتبر المتسببون متضامنين في التزامهم بالتعويض ما لم يحدّد القاضي نصيب كل منهم بحسب جسامته خطئه ونطاق تدخله في عملية الإنجاز<sup>(76)</sup>.

(74) - فلالي علي، مرجع سابق، الالتزامات - الفعل المستحق للتعويض -، ط.3، ص312.

(75) - GROSBOIS Etienne, Responsabilité civile et contrôle de la société, thèse doctorat, spécialité droit prive et sciences criminelles, U.F.R de droit et des sciences politiques, université de Caen basse-normandie, Paris, 2012, pp492-493.

(76) - أنظر المادتين 124 و126 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

وفي هذا الإطار، تتحقق مسؤولية المرقي العقاري بصفة تضامنية مع بقية المتدخلين كالمقاول والمهندس، في حال ثبت أن أفعالهم ساهمت بشكل مباشر في إحداث الضرر، ولا يمكن نفي هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أحدهم قيام سبب أجنبي، وفقاً لما نصت عليه المادة 127 من الأمر رقم 75-58<sup>(77)</sup>، التي تُعفي من التعويض إذا ثبت أن الضرر نجم عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صادر من المضرور نفسه أو من الغير، ما لم يوجد نص خاص أو اتفاق مخالف.

## المطلب الثاني

### إلتزام المرقي العقاري بالتأمين وآثار المسؤولية التقصيرية

تُعَدُّ المسؤولية التقصيرية من بين أهم الآليات القانونية التي تهدف إلى حماية المتعاملين في ميدان الترقية العقارية، إذ يرتب القانون على عاتق المرقي العقاري التزاماً بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن أفعاله الضارة أو تقصيره في تنفيذ التزاماته.

فيكتسي هذا النوع من المسؤولية أهمية خاصة في ظل تعدد المشاريع العقارية وتزايد المخاطر المرتبطة بها، مما دفع المشرع إلى فرض إلزامية التأمين لتغطية المسؤولية التقصيرية للمرقي، فيهدف هذا النظام إلى ضمان تعويض المتضررين ولو في حالة إعسار المرقي، مما يرسخ مبدأ الأمان التعاقدية في السوق العقارية.

لذا، سيتم التطرق إلى إلزامية التأمين على المرقي العقاري (الفرع الأول)، كذا آثار عن المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري (الفرع الثاني).

(77) - أنظر المادة 127 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

## الفرع الأول

### إلزامية التأمين على المرقي العقاري في ظل المسؤولية التقصيرية

تفرض القواعد القانونية على المرقي العقاري التزامًا جوهريًا بإبرام عقود التأمين التي تكفل حماية الغير من الأضرار الناتجة عن أعماله، وذلك بالنظر إلى طبيعة مسؤوليته التقصيرية التي تقوم بمجرد ثبوت خطأه ووقوع ضرر مباشر للغير، ويعد هذا الالتزام وسيلة لضمان تعويض المتضررين بفعالية، خاصة في حال عجز المرقي عن الوفاء بالتزاماته المالية، ويكتسي التأمين في هذا المجال طابعًا إلزاميًا بالنظر إلى طابع المرفق العام الذي تكتسبه مشاريع الترقية العقارية، وما تنطوي عليه من أخطار فنية وقانونية.

وسنعالج في هذا السياق مسألة التأمين على حسن سير عناصر تجهيزات البناية (أولاً)، ثم دراسة الأشخاص الملزمون بالتأمين (ثانياً).

### أولاً: التأمين على حسن سير عناصر تجهيزات البناية

يُلزم المشرع الجزائري المرقي العقاري باكتتاب تأمين يغطي حسن سير عناصر تجهيزات البناية بعد تسليم المشروع، وذلك حماية للمقتني من الأعطال التي قد تظهر نتيجة عيوب في التركيب أو عدم مطابقة المواصفات التقنية<sup>(78)</sup>، وهو ما كرسته أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-85<sup>(79)</sup> الذي نص صراحة على وجوب توفير التأمينات الضرورية لضمان حماية المقتني بعد إبرام عقد البيع.

(78) - إرزيل الكاهنة، مرجع سابق، ص 106.

(79) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-85، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، مرجع سابق.

وتأسيسًا على أن المرقي العقاري يُعد من الأشخاص المعرضين قانونًا لقيام مسؤوليتهم المدنية والمهنية تجاه زبائنهم، فإن المشرع ألزمهم باكتتاب تأمين يغطي التبعات المالية الناجمة عن هذه المسؤولية، وذلك وفقًا لما تضمنته المادة 56 من الأمر رقم 95-07<sup>(80)</sup>، التي تنص على أن: "يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير. كما يتحمل المؤمن المصاريف القضائية الناجمة عن أية دعوى تعود مسؤولياتها إلى المؤمن له إثر وقوع حادث مضمون".

كما حددت المادة 44 من القانون رقم 11-04<sup>(81)</sup> المتعلق بنشاط الترقية العقارية مدة سنة واحدة كأجل لتنفيذ الأشغال الضرورية المتعلقة بضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية، وهي مدة تنطلق من تاريخ التسليم الرسمي للعقار إلى المقتني، وبما أن هذا الالتزام قد يؤدي إلى نشوء مسؤولية مهنية أو مدنية، فإن المرقي يصبح ملزمًا باكتتاب تأمين يضمن مصاريف الإصلاح أو استبدال التجهيزات التي شابها الخلل أو العطب.

وتتأكد إلزامية هذا التأمين كذلك بالرجوع إلى نص المادة 175 من الأمر رقم 95-07<sup>(82)</sup>، التي تفرض على المرقي العقاري اكتتاب تأمين على مسؤوليته المدنية المهنية المرتبطة بأشغال البناء أو التجديد أو الترميم، لحماية الغير والعمال في مكان الإنجاز، وهو ما تدعمه المادة 177 من نفس الأمر. غير أن هذا التأمين لا يشمل مسؤولية المرقي اتجاه زبائنه كمقتنين، والتي ينبغي أن تؤمن بشكل مستقل باعتباره بائعًا ومنجرًا للمشروع، عملاً بالمادة 49 من القانون رقم 11-04<sup>(83)</sup>.

(80) - أنظر المادة 56 من الأمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

(81) - أنظر المادة 44 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(82) - أنظر المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414، يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، مرجع سابق.

(83) - أنظر المادتين 49 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

يشترط على المرقي العقاري كونه وكيل اقتصادي الذي يتولى انجاز بناء أو أكثر<sup>(84)</sup>، من أجل الحصول على الاعتماد القانوني أن يُقدّم عقد تأمين يغطي مسؤوليته المدنية المهنية، لتتكفل شركة التأمين عندها بدفع التعويضات المالية المحكوم بها لفائدة المتضررين، فيُفهم من ذلك أن هذا التأمين يُعد شرطاً جوهرياً لممارسة النشاط، ووسيلة لحماية حقوق الزبائن وضمان استقرار المعاملات العقارية<sup>(85)</sup>.

ونظراً لما يضطلع به المرقي العقاري من دور مزدوج كتاجر وبائع وصاحب مشروع، فإن إخضاعه للإلزامية التأمين وفقاً للمادتين 164 و168 من الأمر رقم 95-07<sup>(86)</sup> يُعتبر أمراً ضرورياً وواجباً قانونياً يندرج ضمن السياسة العامة للوقاية من الأضرار وضمان التعويض الفوري والعاقل.

### ثانياً: التأمين على الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز

يُعد التأمين على الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز من التأمينات الوقائية التي تهدف إلى تأمين استمرارية تنفيذ المشروع، حتى في حال توقف المرقي العقاري عن إتمام الأشغال لأي سبب كان. ويترتب عن هذا النوع من التأمين إلزام المؤمن بتحمل نفقات إتمام الأشغال أو تعويض المقتنين عن الأضرار الناتجة عن الإخلال بالالتزام بالإنجاز، مما يجعله آلية قانونية لحماية حقوق المقتنين من المخاطر المستقبلية التي قد تفرغ العقد من مضمونه<sup>(87)</sup>.

وفي هذا الإطار، نصت المادة 1/175 من الأمر رقم 95-07 أيًا كانت صفته أو طبيعة تدخله، حيث جاء فيها: "على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل، شخصا

(84)– JESTAZ Philippe, MALINVEAUD Philippe, Droit de la promotion immobilière, 2eme Edition, DALLOZ, Paris, 1988, p17.

(85)– بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر -دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2021، ص162.

(86)– أنظر المادتين 164 و168 من الأمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

(87)– بن خروف عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، مطبعة حيدر للنشر والتوزيع، الجزائر، 1998، ص74.

طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتب تأميننا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها".

وتدعيما لذلك أكد المرسوم التنفيذي رقم 95-414<sup>(88)</sup>، لا سيما في مادتيه 01 و04، إلزامية اكتتاب هذا التأمين من طرف كل متدخل في قطاع البناء، وذلك على مختلف مراحل المشروع، سواء تعلق الأمر بالدراسات والتصاميم المعمارية، أو بالتصورات الهندسية، أو بتنفيذ الأشغال باختلاف أنواعها، لا سيما تلك المرتبطة بسلامة المنشآت ورسوخها، أو أي عنصر من شأنه أن يعرض البناية للخطر<sup>(89)</sup>، كما يشمل التأمين المهام المتعلقة بالمراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء وتنفيذ الأشغال، فضلاً عن متابعة ورشات الإنجاز وترميم المباني، باعتبار أن كل تقصير أو خلل في هذه العمليات قد يؤدي إلى عدم استكمال المشروع أو تهديد سلامته البنيوية<sup>(90)</sup>.

تجدر الإشارة يمثل التأمين على حسن سير التجهيزات آلية فعالة لتجسيد مفهوم الجودة والمسؤولية المهنية في قطاع السكن، وبالتالي، فإن احترام المرقي لهذا النوع من التأمين لا يُعد فقط التزاماً قانونياً، بل يُجسد احترامه لحقوق المقتني وثقته.

## الفرع الثاني

### الآثار المترتبة عن المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري (التعويض)

يُعد نظام التعويض عن المسؤولية التقصيرية من بين أبرز الوسائل القانونية التي تهدف إلى جبر الضرر الناتج عن إخلال المرقي العقاري بالتزاماته خارج الإطار العقدي، وقد كرس المشرّع

(88) - أنظر المادتين 01 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414، يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، مرجع سابق.

(89) - كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص134.

(90) - KARILA Jean-Pierre, Assurance construction et responsabilités, 5eme édition, Dalloz, Paris, 2015, p. 114.

الجزائري هذا النظام لحماية المتعاملين مع المرقي، لا سيما المقتنين، من الأضرار التي قد تصيبهم جراء أفعال ضارة أو إهمال مهني.

ويستند ذلك إلى قواعد المسؤولية المدنية العامة، لاسيما تلك الواردة في القانون المدني، ويُشترط لقيام هذه المسؤولية توافر الخطأ والضرر وعلاقة السببية، وغير أن القانون لم يغفل حالات الإعفاء من المسؤولية، سواء الكلية أو الجزئية، متى ثبتت القوة القاهرة أو خطأ الغير.

بناءً على ذلك، سيتم التطرق إلى دراسة التعويض عن المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري (أولاً)، ثم إلى حالات الإعفاء منها (ثانياً).

### أولاً: التعويض عن المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري

يُعدّ مبدأ المسؤولية التقصيرية من المبادئ الأساسية التي يقوم عليها القانون المدني، حيث يُبنى على قاعدة قانونية عامة مفادها أن من ألحق ضرراً بالغير يلتزم بتعويضه، سواء كان الضرر ناتجاً عن فعله الشخصي أو عن فعل من يكون تحت رعايته أو بسبب أشياء في حيازته<sup>(91)</sup>، وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ صراحة في المادة 2/132 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، إذ نص على أن: "يُقَدَّر التعويض بالنقد، غير أنه يجوز للقاضي، تبعاً للظروف وبناءً على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحال إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم بذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع".

وتبعاً لتطور مفهوم الضرر في الفقه والقضاء، لم يعد التعويض النقدي الوسيلة الوحيدة لجبر الضرر، بل برز التعويض العيني كوسيلة فعالة لإصلاح الأضرار الواقعية، خاصة في مجال المسؤولية البيئية والعمرانية، وقد نصت المادة 4/55 من القانون رقم 03-10<sup>(92)</sup>، على صلاحية

(91) - نوي عقيلة، التنظيم العقاري لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2018، ص 280.

(92) - أنظر المادة 4/55 من القانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003.

القاضي للأمر تلقائياً، حتى دون طلب المتضرر، بإلزام المسؤول عن الضرر بالقيام بإصلاحات وأشغال تهدف إلى وقف الآثار الضارة، تحت طائلة الغرامة التهديدية عن كل يوم تأخير<sup>(93)</sup>.

تسمح المسؤولية التقصيرية للمضروور بالخصوص على التعويض الكامل إذ يشمل التعويض كل الضرر المباشر سواء كان خسارة لحقت المصاب أو كسب ضائع، وسواء كان متوقعا أو غير متوقع، وذلك على خلاف المسؤولية العقدية التي لا تحقق للمضروور سوى تعويضا جزئيا بحيث لا يشمل إلا الأضرار المتوقعة.

وفي إطار نشاط المرقي العقاري، قد ينشأ ضرر للغير نتيجة سقوط معدات أو مواد بناء على ممتلكاتهم المجاورة، مما يؤدي إلى قيام مسؤوليته التقصيرية، في هذه الحالة يتمثل التعويض العيني في إلزام المرقي العقاري بإصلاح ما تضرر من ممتلكات الغير، واتخاذ التدابير والاحتياطات الفنية المناسبة لمنع تكرار هذه الأضرار مستقبلاً<sup>(94)</sup>.

أما من حيث التعويض النقدي، فإنه يُعد من أبرز صور التعويض بمقابل، ويُقصد به تخصيص مبلغ مالي للمضروور لقاء الأضرار التي لحقت به جراء الفعل الضار، وفي سياق مسؤولية المرقي العقاري، يهدف التعويض النقدي إلى جبر الضرر بكافة أبعاده، سواء تعلق ذلك بالخسائر التي تكبدها المتضرر أو الأرباح التي فاتته بسبب الأضرار الناتجة عن المشروع العقاري، ومن الأمثلة على ذلك، فوات فرصة تأجير مبانٍ مجاورة لموقع المشروع بسبب الانبعاثات المزعجة كالدخان أو الغبار أو الضجيج، ما يُعدّ من قبيل الكسب الضائع القابل للتعويض<sup>(95)</sup>.

### ثانياً: الإغفاء من المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري

يستند الإغفاء من المسؤولية التقصيرية إلى أسباب قانونية محددة، يأتي في مقدمتها انتفاء الخطأ، حيث لا تثبت المسؤولية إذا تبين أن المرقي العقاري قد التزم بالمعايير الفنية والقوانين

(93) - بوغزال سمير، بوقرور ولاية خيرة، مرجع سابق، ص 44.

(94) - موسي نسيم، مرجع سابق، ص 183.

(95) - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 78.

المنظمة، واتخذ جميع الاحتياطات المهنية اللازمة لمنع وقوع الضرر، فإذا وقع الضرر رغم هذه التدابير، فإن غياب الخطأ يُسقط المسؤولية عنه<sup>(96)</sup>.

ويتمكن المرقي العقاري من دفع المسؤولية عن نفسه بنفي الخطأ المفترض في جانبه، وذلك بإثبات أن الضرر لم ينتج عن تقصير أو إخلال بالتزاماته القانونية أو المهنية<sup>(97)</sup>.

غير أنه إذا عجز المرقي العقاري عن إثبات أن الضرر لا يرجع إلى أحد العيوب المنصوص عليها في المادة 2/140 من الأمر رقم 58-75<sup>(98)</sup>، فإن مسؤوليته تثبت، ولا يبقى أمامه سوى دفع المسؤولية بنفي العلاقة السببية بين فعله والضرر الحاصل، ويتحقق ذلك بإثبات السبب الأجنبي، أي أن الضرر نتج عن عامل خارجي لا علاقة له بإهماله أو تقصيره.

ويعرّف الفقه القانوني السبب الأجنبي بأنه كل ظرف أو وسيلة يمكن للمدعى عليه أن يتمسك بها لإثبات أن الفعل الضار لا يُعزى إليه، ويكون خارجاً عن إرادة الطرفين<sup>(99)</sup>، وقد أقرّ المشرع الجزائري هذا المبدأ في المادة 127 من الأمر رقم 58-75<sup>(100)</sup>، حيث يمكن أن يتجسد السبب الأجنبي في:

- القوة القاهرة (حادث غير متوقع ولا يمكن دفعه).
- خطأ المضرور (إسهام المتضرر في وقوع الضرر).
- خطأ الغير (تدخل طرف ثالث تسبب في الضرر).

وبذلك، فإن إثبات السبب الأجنبي يُعد وسيلة قانونية لانتقاء المسؤولية عن المرقي العقاري، شريطة أن يقدم الدليل الكافي على أن الضرر لم يكن راجعاً إلى أي تقصير أو إخلال من جانبه.

(96) - بلمختاري سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص 38.

(97) - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 102.

(98) - أنظر المادة 1/140 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(99) - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام: العقد، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون، ج 1، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1952، ص 66.

(100) - أنظر المادة 127 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.



### خلاصة الفصل الأول

تمثل المسؤولية المدنية للمرقي العقاري جانباً أساسياً في مجال البناء والتشييد، حيث تتنوع بين المسؤولية العقدية والتقصيرية، وفي بداية دراستنا ركزنا على المسؤولية العقدية التي تنشأ بين المرقي العقاري والأطراف المتعاقدة معه، مثل المالكين أو المقاولين الفرعيين، يقوم المرقي العقاري بموجب هذه المسؤولية بالوفاء بالالتزامات المتفق عليها في العقد، ويشمل ذلك تسليم العقار في الوقت المحدد وبالمواصفات المتفق عليها، وإذا وقع أي إخلال من جانبه، كالتأخير في التسليم أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات، يتحمل المرقي المسؤولية ويجب عليه تعويض الأضرار الناتجة عن ذلك.

تقوم المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري متى أخلّ بالتزامه القانوني المتمثل في عدم الإضرار بالغير، سواء كان ذلك نتيجة إهمال أو خطأ أو تقصير، أو حتى بسبب تعسفه في استعمال حقه، وتُبنى هذه المسؤولية على أساس الضرر، دون اشتراط إثبات الخطأ، انسجاماً مع تطور مفهوم المسؤولية المدنية القائم على فكرة تحمّل التبعة، والتي تهدف إلى تقديم حماية أولوية لمصلحة المضرور على حساب مصلحة المسؤول.

سندرس المسؤولية العشرية بالتفصيل في الفصل الثاني من دراستنا، حيث سنتناول النصوص القانونية المنظمة لها، وكيفية تحديد المسؤولية المتعلقة بها، وسبل تعويض الأضرار التي قد تلحق بالمشتري جراء تلك العيوب، ومن خلال هذه الدراسة، سيتم تسليط الضوء على التزام المرقي العقاري بضمان صلاحية البناء لفترة عشر سنوات بعد التسليم، وتوضيح الآثار القانونية المترتبة على أي تقصير في هذا الشأن.

## الفصل الثاني

المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

بعد التثبيد (المسؤولية العشرية)

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

تلعب المسؤولية المدنية العشرية دورًا جوهريًا في تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف، من خلال إلزام المرقي العقاري بضمنان سلامة المبنى ومثانته لمدة عشر سنوات كاملة بعد التسليم، هذه المسؤولية، المعروفة بالمسؤولية العشرية، تفرض على المرقي تحمل تبعات ما قد يظهر من عيوب أو انهيارات تهدد صلاحية المبنى أو سلامته، ولو لم تكن نتيجة خطأ جسيم أو تقصير واضح من جانبه.

وقد اختلف فقهاء القانون في تحديد الطبيعة القانونية لهذه المسؤولية، إلا أن غالبية الفقه الحديث تذهب إلى أنها مسؤولية عقدية، على اعتبار أن التزام المرقي بضمنان جودة البناء ومثانته ينبع من العلاقة التعاقدية التي تجمعها بالمشتري، وهو ما كرسته محكمة النقض المصرية، معتبرة أن مسؤولية المهندس أو المقاول لا تقصر العقد بل تشكل التزاما جوهريا لا يُنفذ إلا عند تسليم البناء خاليًا من العيوب.

بحيث أن المشرع الجزائري قام بتقنين هذه المسؤولية، حيث أورد أحكاما صريحة في القانون المدني، إلى جانب القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية، الذي أكد على التزام المرقي بضمنان متانة البناء، وكما شدد المشرع على أن أي بند تعاقدي يهدف لإقصاء أو حصر هذه المسؤولية يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً، وهو ما يعكس التوجه الصارم للمشرع في حماية حقوق المشتري وضمنان جودة البناء.

وانطلاقاً من أهمية هذه المسؤولية ودورها في ضمان استقرار المعاملات العقارية، سنعمل على تبيان أساس قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (المبحث الأول)، لننتقل إلى دراسة أحكام هذه المسؤولية وآثارها القانونية في ظل التشريع الجزائري (المبحث الثاني).

### المبحث الأول

#### أساس قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

تُعد المسؤولية العشرية للمرقي العقاري من أبرز الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري لحماية حقوق المشتري بعد إنجاز البناء، وتُثير هذه المسؤولية عدة تساؤلات من حيث طبيعتها وأساس قيامها، فقد استقر الفقه الحديث والقضاء على اعتبارها مسؤولية عقدية، تقوم على إخلال المرقي العقاري بالتزامه بضمان سلامة ومثانة البناء لمدة عشر سنوات من تاريخ التسليم. يترتب عن المسؤولية العشرية إلزام المرقي بتحمل تبعات العيوب التي قد تهدد استقرار البناء أو تجعله غير صالح للاستعمال، حتى وإن لم يكن هناك خطأ ثابت أو تقصير مباشر من جانبه، وقد عزز المشرع هذا الاتجاه من خلال نصوص قانونية صريحة، لاسيما المادة 554 من القانون رقم 75-58، والمادتين 25 و45 من القانون رقم 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية. وانطلاقاً من أهمية هذه المسؤولية ودورها في حماية التوازن التعاقدية، سنتطرق إلى تبيان أطراف المسؤولية العشرية (المطلب الأول)، ثم ننتقل إلى دراسة شروط قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### أطراف المسؤولية العشرية

تُعد المسؤولية العشرية من الضمانات القانونية الخاصة التي تترتب في ميدان البناء والتشييد، وتهدف أساساً إلى حماية سلامة المباني واستقرارها خلال عشر سنوات من تاريخ التسليم، وقد أناط المشرع هذا الضمان بعدد من الأطراف الذين يسهمون بصفة مباشرة في تنفيذ المشروع العقاري، كالمقاول، والمهندس، والمرقي العقاري، وذلك بالنظر لطبيعة دور كل منهم وخطورته على سلامة البناء. ومن جهة أخرى، لم يُترك هذا الضمان دون جهة تستفيد منه، بل حدده القانون لصالح أطراف معينين، أبرزهم رب العمل أو المشتري، بل وقد يمتد في بعض الحالات إلى الخلف العام أو الخاص.

وعليه، سنتناول الملزمين بالضمان العشري (الفرع الأول)، ثم ننتقل إلى بيان المستفيدين منه في إطار العلاقة التعاقدية للعقار المشيد (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الملزمون بالضمان العشري

يُعد تحديد الأشخاص الملزمين بالضمان العشري من المسائل الجوهرية في إطار المسؤولية المدنية في مجال البناء، لما له من أثر مباشر على توزيع الالتزامات القانونية بعد إنجاز المشروع، وقد حصر المشرع الجزائري هذا الضمان في عدد من المتدخلين الرئيسيين في عملية التشييد، بالنظر لدورهم الحاسم في تحديد جودة ومتانة المبنى، فيأتي في مقدمة هؤلاء المهندس المعماري والمقاول، باعتبارهما الطرفين التقليديين في تنفيذ البناء، ويتحملان مسؤولية مباشرة عن أي خلل يهدد سلامته، وكما يندرج ضمن قائمة الملزمين بالضمان كل من المراقب التقني والمرقي العقاري، لما لهما من دور رقابي وتنظيمي يفرض عليهما التزامات صارمة تجاه المشتري والمجتمع. وبناءً عليه، سنعالج دور المهندس المعماري والمقاول كضامنين (أولاً)، ثم ننتقل إلى دراسة المراقب التقني والمرقي العقاري كضامنين في المسؤولية العشرية (ثانياً).

#### أولاً: المهندس المعماري والمقاول

تُعد المسؤولية العشرية من أبرز صور الضمان في ميدان التشييد والبناء، وتقرض على المهندس المعماري والمقاول التزاماً قانونياً تجاه رب العمل عن العيوب التي تهدد متانة البناء أو صلاحيته، وقد أقر المشرع الجزائري هذه المسؤولية حمايةً لمصالح رب العمل وتقديراً للانهايات أو الأضرار الجسيمة بعد الإنجاز، ويُشترط لقيام هذه المسؤولية توافر صفات محددة في مَنْ يُسند إليه تنفيذ المشروع أو تصميمه.

#### 1. المهندس المعماري

يُعرف المهندس المعماري، وفقاً لقاموس الأكاديمية الفرنسية، بأنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يُكلف بإعداد التصاميم والمخططات والنماذج الخاصة بإنشاء المباني، وتحديد أبعادها، والإشراف على تنفيذها، ويتحمل المسؤولية المترتبة عن هذه المهام<sup>(101)</sup>، ويشمل مفهوم المهندس المعماري في هذا السياق الفئات التالية<sup>(102)</sup>:

<sup>(101)</sup>– Académie française, « architecte », dans Dictionnaire de l'Académie française, 9eme édition, Imprimerie nationale / Fayard, Paris, 1992–2024. Disponible en ligne :

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

- كل شخص طبيعي معتمد قانوناً في ممارسة مهنة الهندسة المعمارية؛
- كل شركة مدنية مهنية مكونة من اثنين أو أكثر من المهندسين المعتمدين؛
- كل مكتب دراسات عمومي مختص في الهندسة المعمارية؛
- كل مكتب دراسات خاص يشغل مهندسين معتمدين بصفة دائمة.

تُعد مسؤولية المهندس المعماري في إطار الضمان العشري التزاماً قانونياً يترتب على مساهمته في إنجاز البناء أو تصميمه، ولا تقوم هذه المسؤولية إلا بتوافر شروط محددة نص عليها القانون لضمان حماية رب العمل من العيوب الجسيمة، فيُشترط ما يلي<sup>(103)</sup>:

- أن يكون هناك عقد مقاوله مكتوب أو ضمني يربطه برب العمل؛
- أن يُبرم هذا العقد مباشرة مع رب العمل الأصلي، دون وساطة مقاول من الباطن أو جهة خارجية.

يُلاحظ أن المهندس المعماري الذي يقتصر دوره على التصميم فقط دون الإشراف على التنفيذ، لا يُسأل إلا عن العيوب المرتبطة بالتصميم، عملاً بالمادة 555 من الأمر رقم 58-75<sup>(104)</sup>.

### 2. المقاول

يُعد المقاول الطرف الذي يتولى تنفيذ أعمال البناء ميدانياً، سواء بصفته شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ويتحمل جزءاً من المسؤولية العشرية إلى جانب المهندس المعماري<sup>(105)</sup>، وتقوم مسؤوليته وفقاً لنفس الشروط العامة المنصوص عليها في القانون، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي<sup>(106)</sup>:

=<https://www.dictionnaire-academie.fr/article/A9A2432>. Dictionnaire de l'Académie française+5Dictionnaire de l'Académie française+5

<sup>(102)</sup> - إبراهيم يوسف، "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول (طبقاً للمادة 554 من القانون المدني الجزائري)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 32، العدد 3، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 1995، ص 679.

<sup>(103)</sup> - بشارة أحمد موسى، حاج بن علي محمد، "مسؤولية المهندس والمقاول عن تدهم المنشآت والمباني طبقاً للتشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 1، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2015، ص 157.

<sup>(104)</sup> - أنظر المادة 555 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

- وجود عقد مقاوله يربطه مباشرة برب العمل الأصلي؛
  - أن يُبرم العقد مع رب العمل ذاته، إذ لا تشمل المسؤولية المقاولين من الباطن الذين يتعاملون مع المقاول الرئيسي دون علاقة مباشرة مع صاحب المشروع.
- وقد أكدت المادة 554 من القانون رقم 58-75<sup>(107)</sup> هذا المبدأ، مستبعدةً المقاولين من الباطن من دائرة الضمان العشري، ما لم توجد علاقة تعاقدية مباشرة تربطهم برب العمل.

### ثانياً: المراقب التقني والمرقي العقاري

#### 1. المراقب التقني

يعرف على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، ويعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجراً يخضع لأحكام القانون التجاري ويستثني من ذلك في حالة ما إذا كان الغرض من عمله تلبية حاجاته الخاصة أو حاجة المشاركين في ذلك.

تعرض المشرع الجزائري لمسؤولية المراقب التقني بموجب القانون رقم 95-07 المعدل والمتمم في المادة 178 والتي تنص على ما يلي: "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين، وكذا المراقبين التقنيين إكتتاب عقد تأمين لتغطية مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني الجزائري على أن: "يبدأ سريان هذا العقد من الإستلام النهائي للمشروع"، ومن أجل ذلك وجب التطرق للدور الذي يقوم به المراقب التقني ثم كيفية تدخله في مجال البناء.

(105)- JOURDAIN Patrice, Responsabilité civile, Responsabilité délictuelle et Responsabilité contractuelle, Dalloz, Paris, 2004, p.93.

(106)- إبراهيم يوسف، مرجع سابق، ص 680.

(107)- أنظر المادة 554 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

فكان بذلك بداية توجه جديد من المشرع الجزائري نحو تكريس مبدأ توسعة نطاق الأشخاص الملزمون بالضمان مسايرة للتطور الفقهي والتشريعي الفرنسيين، ورعاية لمصلحة صاحب المشروع والمقتني معا.

### 2. المرقى العقاري

لم يُقدم المشرع الجزائري، من خلال التعديلات الأخيرة على القانون المدني، على توسيع نطاق تطبيق الضمان العشري بشكل صريح، ما أدى إلى استمرار القصور التشريعي في هذا المجال، وقد استدعى هذا الوضع تدخلاً خاصاً بتحميل بعض الفاعلين الجدد تبعات الضمان العشري<sup>(108)</sup>، وهو ما تكرر في أحكام المادتين 3/26 و46 من خلال القانون رقم 04-11<sup>(109)</sup>.

فبموجب هذا القانون، لم يقتصر نطاق المسؤولية العشرية على المهندس المعماري والمقاول فقط، بل شملت به أيضاً مكاتب الدراسات، وكل متدخل أو مشارك تربطه علاقة تعاقدية بصاحب المشروع، بما في ذلك المرقى العقاري نفسه، متى ثبت إخلاله بالالتزامات المهنية التي تقع على عاتقه، خاصة تلك المنصوص عليها في المادتين 48 و49 من القانون ذاته<sup>(110)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 3/26 من القانون رقم 04-11<sup>(111)</sup>، تُحمّل المرقى العقاري مسؤولية تضامنية مع المقاولين، حتى وإن كانوا مقاولين فرعيين، ما يعكس رغبة المشرع في تعزيز حماية المشتري النهائي وضمان إصلاح الأضرار المحتملة دون عوائق قانونية ناتجة عن تعقيد العلاقات التعاقدية.

### الفرع الثاني

(108) - بوعكاس صمرة، مسؤولية المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص

القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017، ص.ص 29-30.

(109) - أنظر المادتين 3/26 و46 من القانون رقم 04-11، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(110) - أنظر المادتين 48 و49 من القانون رقم 04-11، المرجع نفسه.

(111) - أنظر المادة 3/26 من القانون رقم 04-11، المرجع نفسه.

### المستفيدون من الضمان العشري

يُعد الضمان العشري من أهم صور الحماية القانونية التي أقرها المشرع لصالح رب العمل وكل من يحل محله، بهدف ضمان جودة البناء وسلامته على المدى الطويل، ولا تقتصر آثار هذا الضمان على أطراف العلاقة الأصلية فقط، بل تمتد لتشمل كل من تؤول إليه ملكية البناء، سواء عن طريق انتقاله العام أو الخاص، وقد وسَّع الاجتهاد التشريعي والقضائي من دائرة المستفيدين، ليشمل فئات متعددة باعتبارهم أصحاب مصلحة مشروعة في سلامة المنشأة.

ولما كانت العلاقة التعاقدية لا تعدو أن تكون بين رب العمل والمتدخلين في المشروع، فإن حماية الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافاً مباشرة في هذا العقد تثير إشكاليات قانونية دقيقة.

ومن هذا المنطلق سنتناول بالدراسة فئتين رئيسيتين من المستفيدين من الضمان العشري الخلف العام الذي يحل محل رب العمل الأصلي (أولاً)، ثم الخلف الخاص كالمقنتي الذي تؤول إليه الملكية بعقد خاص (ثانياً).

### أولاً: الخلف العام (المرقي العقاري)

يُقصد بالخلف العام كل من يحل محل سلفه في مجموع الذمة المالية أو في جزء منها، سواء كان ذلك عن طريق الإرث، كما هو الحال بالنسبة للوارث الذي يكتسب التركة كلياً أو جزئياً، أو عن طريق الوصية، كالموصى له بجزء محدد من التركة، كالثالث أو الربع<sup>(112)</sup>، وقد نصت المادة 108 من الأمر رقم 75-58 صراحة على هذا المفهوم، حيث جاء فيها: "ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام، كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث".

ومن هذا المنطلق فإن المرقي العقاري وإن لم يكن خلفاً عاماً بالمفهوم التقليدي كالوارث، إلا أنه يُعد طرفاً أصيلاً في العملية العقارية، ويتولى دور صاحب المشروع في غالبية الحالات<sup>(113)</sup>،

(112) - السنهوري عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة في الإلتزام، د.ط، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2004، ص206.

(113) - بوعكاز سمرة، مرجع سابق، ص31.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

لا سيما في ظل ما تقرره المادة 2/178 من الأمر رقم 95-07 التي تنص على: "يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع..."، ومع ذلك فإن التشريع يميز بين الوضعيات، ويقيد أحقية الاستفادة من الضمان بحسب طبيعة العلاقة التعاقدية.

وفي هذا الإطار يُلاحظ أن المفاوض الأصلي، رغم كونه رب عمل في مواجهة المفاوض الفرعي في عقد المفاوضة الفرعية، لا يستفيد من الضمان العشري، وهو ما أكدته المادة 3/554 من القانون رقم 75-58 التي تنص على: "ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمفاوض من حق الرجوع على المفاوضين الفرعيين"، مما يدل على أن الضمان العشري لا يُمتد تلقائياً لكل من يتولى صفة رب عمل في سلسلة التعاقدات.

أما بخصوص القانون المتعلق بالترقية العقارية فلا نجد فيه نصاً صريحاً يُدرج المرقي العقاري ضمن قائمة المستفيدين من الضمان العشري، بل على العكس من ذلك، يظهر من أحكامه أن المشرع قد نظر إلى المرقي باعتباره طرفاً ضامناً ومسؤولاً، لا مستفيداً، عن تنفيذ الالتزامات المدنية والمهنية الناشئة عن العملية العقارية برمتها، سواء أكانت مسؤولية مهنية عادية أم مسؤولية عشرية<sup>(114)</sup>.

### ثانياً: الخلف الخاص (المقتني)

يُعرف الفقه الفرنسي الخلف الخاص بأنه كل من يتلقى عن السلف حقاً معيناً أياً كان نوع هذا الحق، ويبدو واضحاً أن هذا الاتجاه يوسع مجال الخلافة الخاصة، بحيث تشمل جميع الحقوق المالية؛ العينية والشخصية<sup>(115)</sup>، ويقصد أيضاً بالخلف الخاص كل من آلت إليه ملكية الشيء (البناء) عن طريق التصرفات القانونية لرب العمل كالبيع الهبة والوصية<sup>(116)</sup>، ويمكن تطبيق

(114) - النوعي أحمد، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 4، كلية الحقوق، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2019، ص 249.

(115) - BENABENT Alain., Droit civil – Les obligations, 2eme Edition, Montchrestien, Paris, 2011, p112.

(116) - بلحاج العربي، أحكام الإلتزام في القانون المدني الجزائري، دار د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 499.

القواعد العامة لنظرية الاستخلاف في الحقوق والالتزامات عملا بالمادة 109 من الأمر رقم 75-58<sup>(117)</sup>.

إذ يعتبر المقتني كل من اكتسب قانونا ملكية المشروع العقاري بعد انجازه أو تحصل عليه بصفته مستفيدا أو شاغلا شرعيا له، بموجب التشريعات المعمول بها<sup>(118)</sup>، ولقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 2/178 من الأمر رقم 95-07 على: "... ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/ أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان"، وبقي الأمر على ما هو عليه دون وجود نظير لهذا النص في التشريعات العقارية، إلى أن تدخل المشرع العقاري بمقتضى القانون رقم 11-04 في المادة 3/49 التي تنص على: "ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية".

وانتقال حق الرجوع بالضمان العشري من رب العمل إلى خلفه الخاص والعام، يمكن تبريره باعتبار أن مهلة الضمان العشري هي مهلة اختبار البناء وليست مدة تقادم فمن الطبيعي أن يستمر هذا الاختبار مع كل ما يترتب عليه من حقوق والتزامات<sup>(119)</sup>.

### المطلب الثاني

#### شروط قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

تعد المسؤولية العشرية من أبرز صور الضمانات القانونية التي تسند إلى المتدخلين في عملية البناء، وفي مقدمتهم المرقي العقاري، متى ثبتت مشاركته الفعلية في إنجاز المشروع العقاري وقد أقر المشرع الجزائري هذه المسؤولية بصيغة إلزامية، حمايةً للمستهلك العقاري من مخاطر الانهيار أو العيوب الجسيمة التي تمسّ بسلامة المنشآت. غير أن قيام هذه المسؤولية لا يتم تلقائياً، بل يستلزم توافر مجموعة من الشروط الدقيقة.

(117) - أنظر المادة 109 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(118) - عياشي شعبان، "أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري"، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية،

المجلد 37، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2000، ص100.

(119) - إبراهيم يوسف، مرجع سابق، ص677.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

فمن جهة، يتطلب القانون تحقق شروط موضوعية تتعلق بطبيعة العيب ومصدره وتأثيره على سلامة البناء، ومن جهة أخرى، يستوجب استيفاء شروط شكلية ترتبط بالعلاقة التعاقدية وإثبات صفة المرقي والمدة الزمنية للضمان.

وبناءً عليه، سنقوم بمعالجة هذه المسألة من خلال تبيان الشروط الموضوعية لقيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (الفرع الأول)، وتبيان الشروط الشكلية التي يجب توافرها لقيام هذه المسؤولية في ظل القانون الجزائري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الشروط الموضوعية لقيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

تُعد الشروط الموضوعية الركيزة الأساسية لقيام المسؤولية العشرية، باعتبارها تجسد العناصر القانونية الجوهرية التي لا يمكن تصور تحقق هذه المسؤولية بدونها، وفي إطار علاقة المرقي العقاري بمختلف أطراف المشروع، لا ينعقد الضمان العشري إلا متى ثبت وجود عقد مقاوله يربطه مباشرة بصاحب المشروع أو من يخلفه، مما يمنحه صفة المتدخل الفني المسؤول عن تنفيذ الأشغال أو الإشراف عليها.

كما أن تحقق الضرر يشكل شرطاً موضوعياً جوهرياً، ويقصد به التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى، أو ظهور عيوب جسيمة تمس بمتانة المنشأة أو تجعلها غير صالحة للاستعمال.

وتبعاً لذلك، سنقوم بدراسة الشروط من خلال محورين من حيث العقد (عقد المقاوله) (أولاً)، ثم من حيث طبيعة الأضرار (التهدم والعيب) (ثانياً).

#### أولاً: من حيث العقد

أقر المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-85 في نص المادة 30 التي تنص أنه: "يتعين على المرقي العقاري الاكتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة. يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض"، فهذه المادة أزلت الغموض واللبس الذي إعتبرى مواد القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بتحميلها المرقي العقاري للمسؤولية العشرية في مواجهة المشتري سواء تم البيع قبل تمام الإنجاز أو بعده<sup>(120)</sup>، وعليه لم يعد نطاق المسؤولية العشرية من حيث الرابطة العقدية يقتصر على عقد المقاول، وإنما امتد ليشمل روابط عقدية أخرى كعقد البيع، عقد العمل، عقد الوكالة...<sup>(121)</sup>.

قرر المشرع نظام المسؤولية العشرية في القانون المدني كنظام مرتبط بعقد المقاول، ويشترط في هذا العقد لتطبيق أحكام هذا النظام، أن يكون مرتبطا برب العمل الذي يتم العمل لحسابه فعلا، وأن تتعلق الأعمال محل هذا العقد بتشييد مباني أو منشآت ثابتة<sup>(122)</sup>.

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري وسع بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، من نطاق المسؤولية العشرية من حيث الرابطة العقدية ليمتد إلى روابط أخرى غير عقد المقاول، كعقد البيع، وعقد العمل، وهذا ما يعبر عن توجه جديد للمشرع الجزائري يلزم فيه كل متدخل في عملية التشييد تحت أي صورة من صور الروابط العقدية بأحكام المسؤولية العشرية.

### ثانيا: من حيث الأضرار (التهدم والعيب)

تعد الأضرار الناتجة عن التهدم أو العيوب الجسيمة في البناء من أهم الشروط الموضوعية لقيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، حيث إن التزامه، شأنه شأن المهندس أو المقاول، هو التزام بتحقيق نتيجة تتمثل في إنشاء بناء سليم، متين وخالٍ من العيوب التي تهدد سلامته، ويُعتبر

(120) - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 117.

(121) - معيوف سيد أعلي، المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 49.

(122) - خديجي أحمد، نطاق المسؤولية العشرية - دراسة مقارنة -، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2006، ص 51.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

هذا الالتزام قد أُخِلَّ به بمجرد تحقق النتيجة العكسية، كحصول التهدم أو ظهور عيوب خطيرة تهدد متانة المنشأة<sup>(123)</sup>.

ويُغطي الضمان العشري نوعًا خاصًا من الضرر، يتمثل في تهدم كلي أو جزئي أو في وجود عيوب خفية وخطيرة، وتُحمَل هذه المسؤولية لجميع الأطراف المتدخلة في المشروع، ولا يُعفى منها إلا في حالات القوة القاهرة، ويمكن تلخيص شروط الضرر الموجب للمسؤولية العشرية في النقطتين التاليتين:

### 1. خطورة العيب

تُعد خطورة العيب من الشروط الجوهرية لقيام المسؤولية العشرية، إذ لا يكفي مجرد وجود خلل في البناء، بل يجب أن يكون هذا العيب على درجة من الجسامة تهدد سلامة المنشأة أو تجعلها غير صالحة للاستعمال، ويُشترط في خطورة العيب أن يكون كالتالي<sup>(124)</sup>:

- يشترط أن يكون الضرر الناتج عن عيب جسيم أدى إلى تهدم كلي أو جزئي للبناء أو إلى تهديد واضح لمتانته.

- لا يكفي أن يكون العيب بسيطاً أو شكلياً، بل يجب أن يُؤثّر على صلاحية البناء ويحول دون تحقيق الغرض الذي أنشئ لأجله.

- وقد استعمل المشرع مصطلح "العيوب" في المادة 46 من القانون رقم 11-04 والمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، مقروناً بوقوع ضرر فعلي في البناء.

### 2. خفاء العيب

يُعد خفاء العيب شرطاً أساسياً لقيام المسؤولية العشرية، إذ يشترط أن يكون العيب غير ظاهر عند تسلم البناء، ولا يمكن اكتشافه إلا بعد مرور الزمن أو بفعل مؤثر خارجي، فإذا كان

(123) - كامل فؤاد، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2002، ص 74.

(124) - موهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 67.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

- العيب ظاهراً ويمكن كشفه بالعناية المعتادة سقط الضمان، إلا في حالة وجود غش أو تدليس من أحد المتدخلين في البناء، ويُشترط في خطورة العيب أن يكون كالتالي<sup>(125)</sup>:
- يجب أن يكون العيب خفياً، أي غير ظاهر عند تسلم رب العمل للبناء.
  - إذا كان العيب ظاهراً وكان بإمكان رب العمل اكتشافه بالعناية المعتادة، فإن تسلمه للبناء دون اعتراض يُعتبر تنازلاً ضمنياً عن الضمان، ما لم يكن هناك غش أو تدليس من المقاول أو أحد المتدخلين.
  - العيب الخفي هو ما لا يمكن إدراكه إلا بعد مرور الوقت أو عند حصول أضرار لاحقة بعد التسلم النهائي.

وبالتالي، فإن تحقق هذين الشرطين معاً (الخطورة والخفاء) يُعد كافياً لتحميل المرقي العقاري مسؤولية الضمان العشري، ما دام الضرر ناتجاً عن عيب مؤثر وغير ظاهر عند التسليم، غير أنه بتفحص أحكام المادة 554 من الأمر رقم 75-58<sup>(126)</sup>، وأحكام مواد المرسوم التنفيذي رقم 12-85<sup>(127)</sup> نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط خفاء العيب عن رب العمل عند التسلم النهائي للعمل إلى جانب شرط الخطورة فيه، خلافاً لما جاء به القانون رقم 86-07<sup>(128)</sup> الذي إشتراط فيه شرط الخفاء كما لا تقوم المسؤولية العشرية إلا في الأجل القانونية المنصوص عليها.

### الفرع الثاني

#### الشروط الشكلية لقيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

تُعد المسؤولية العشرية للمرقي العقاري إحدى الضمانات القانونية الجوهرية التي تحمي المستهلك العقاري من عيوب البناء الجسيمة، وتستند هذه المسؤولية إلى شروط شكلية دقيقة لا بد

(125) - سعدي عبد الحليم، "المسؤولية العشرية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد

10، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2022، ص 1072.

(126) - أنظر المادة 554 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(127) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-85، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، مرجع سابق.

(128) - قانون رقم 86-07، يتعلق بالترقية العقارية، مرجع سابق.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

من توافرها لقيامها، ومن بين هذه الشروط، تحتل مدة الضمان العشري مكانة محورية، باعتبارها القيد الزمني الذي يحد من نطاق هذه المسؤولية.

فالمرقي العقاري لا يتحمل التبعات القانونية إلى ما لا نهاية، بل يرتبط التزامه بمهلة محددة ينبغي ضبط بدايتها بدقة، ويُشكل تحديد تاريخ انطلاق هذه المهلة نقطة خلافية في الفقه والاجتهاد القضائي، مما يستوجب توضيحها لتأمين استقرار المعاملات العقارية.

وعليه، سنتناول في هذا الإطار شرط مدة الضمان العشري للمرقي العقاري (أولاً)، ثم نُعرج على مسألة بداية سريان هذه المدة العشرية (ثانياً).

### أولاً: شرط مدة الضمان العشري للمرقي العقاري

يُحدّد القانون المدني نطاق الضمان العشري ويُقيده بإطار زمني صارم يُعد من الشروط الجوهرية لقيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، وذلك حماية لحقوق المقتني وضماناً لسلامة البناء<sup>(129)</sup>، فقد نصّت المادة 554 من القانون رقم 75-58 على أن: "المهندس المعماري والمقاول، كلٌّ في حدود مهمته، مسؤولان عن الانهيار الكلي أو الجزئي للبناء، أو عن العيوب التي تهدد متانة المبنى أو تجعله غير صالح للغرض الذي شُيّد من أجله"، وذلك لمدة عشر سنوات كاملة ابتداءً من تاريخ التسليم النهائي للأشغال، وينسحب هذا الحكم على المرقي العقاري في حال قيامه بمهام المقاول أو إشرافه المباشر على الإنجاز.

وتُعد مدة الضمان العشري في هذا السياق فترة قانونية تُخصّص لاختبار سلامة الأشغال وصلاحية البناء للاستعمال، وهي ليست مدة تقادم كما هو الشأن في باقي الحقوق والدعاوى، بل هي مهلة تقريرية تسقط بانقضائها المسؤولية دون حاجة إلى تمسك المرقي بالتقادم، ويُترتب على

(129) - مصطفى عايدة، "الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 4، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص 271.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

ذلك أن مرور عشر سنوات دون تسجيل تهدم أو ظهور عيب خطير يؤدي إلى انقضاء الضمان بقوة القانون، دون إمكانية الرجوع لاحقاً على المرقي<sup>(130)</sup>.

وسع المشرع من مجال تطبيق هذا الضمان عقب صدور الأمر رقم 95-07، إذ نص على شمول الضمان للأضرار التي تمس عناصر التجهيز الثابتة في المبنى، متى كانت من الجسامة بحيث تهدد سلامته وصلاحيته، وهذا التوسيع في نطاق الضرر المشمول بالضمان يُعزز الطابع الوقائي للمسؤولية العشرية، ويجعلها أداة قانونية لحماية السلامة العامة في القطاع العقاري<sup>(131)</sup>.

وتأكيداً على الطبيعة الحمائية لهذا النظام، فقد أوردت المادة 556 من ذات القانون قاعدة آمرة تمنع الأطراف من الاتفاق على إعفاء المرقي العقاري أو أي من المتدخلين من التزامات الضمان أو الحد منها، تحت طائلة البطلان، باعتبار أن هذه الأحكام تتصل بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها حتى باتفاق خاص، وتُعد هذه القاعدة ترجمة قانونية للتوجه الحمائي الذي تبناه المشرع لصالح الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، أي المقتني أو المكتتب، الذي يُفترض فيه الجهل الفني وضعف المركز التفاوضي<sup>(132)</sup>.

وبناءً عليه، فإن شرط مدة الضمان العشري لا يُعد مجرد عنصر إجرائي بل يُشكل أحد الأركان الجوهرية التي يبني عليها قيام المسؤولية، ويترتب عن غياب الضرر خلال هذه المدة سقوط الدعوى، وهو ما يجعل من تحديدها بدقة وضبط لحظة انطلاقها مسألة قانونية حساسة، تتقاطع مع حقوق المقتني وواجبات المرقي العقاري، وتُطرح بقوة عند الانتقال إلى مسألة بداية سريان هذه المهلة، والتي تمثل بدورها إشكالية قانونية قائمة بذاتها.

(130) - بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 306.

(131) - مخلوف محمد، حساني حسين، دور الفائض التأميني في دعم الطلب على منتجات التأمين التكافلي في الجزائر - التأمين على المسؤولية المدنية الشرية نموذجاً-، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، المجلد 9، العدد 1، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2021، ص 245.

(132) - بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيدين -دراسة مقارنة بين التشريعين الفرنسي والجزائري-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 132.

### ثانياً: سريان مدة الضمان العشري للمرقي العقاري

تُعد مسألة بداية سريان مدة الضمان العشري من أهم المسائل القانونية المرتبطة بمسؤولية المرقي العقاري، وذلك لما لها من أثر مباشر على تحديد أجل انقضاء هذه المسؤولية، فرغم وضوح المادة 554 من القانون المدني رقم 75-58 في بيان أن الضمان العشري لا يغطي إلا العيوب الجسيمة التي تهدد سلامة البناء أو تؤدي إلى انهياره الكلي أو الجزئي، فإن تحديد لحظة انطلاق سريان مدة العشر سنوات يطرح إشكالات حقيقية، خصوصاً في إطار عقود الترقية العقارية<sup>(133)</sup>.

ينص القانون المدني بوضوح على أن مدة الضمان تبدأ من تاريخ التسليم النهائي للعمل، أي من تاريخ قبول الأشغال من طرف رب العمل وموافقته على إتمامها وفقاً لما تم الاتفاق عليه، وهو ما ينطبق تقليدياً على علاقة المقاول برب العمل في عقد المقاولة، غير أن الأمر يختلف عند الحديث عن العلاقة بين المرقي العقاري والمقتني في إطار عقد بيع على التصاميم، إذ لم يحدد القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية تاريخاً صريحاً لبداية سريان الضمان، واكتفى بالإشارة إلى قيام المرقي العقاري بالضمان دون تحديد مدته أو بداية احتسابها<sup>(134)</sup>.

وتُفيد القراءة الموضوعية للمادة 554 من القانون رقم 75-58 أن الضمان العشري ينشأ لمصلحة رب العمل، الذي هو في حالة الترقية العقارية المرقي العقاري نفسه، وبالتالي فإنه يستفيد من كامل مدة العشر سنوات في مواجهة المقاول أو المهندس. غير أن هذا لا ينفي أن المشتري بدوره يُعد مستفيداً من هذا الضمان، بمجرد انتقال الملكية إليه، على أن يحل محل المرقي في المدة المتبقية من العشر سنوات، لا أن تبدأ المدة من جديد، حماية للتوازن العقدي ومنعاً للإثراء

(133) - عياشي شعبان، "النطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي ومقاولي البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 1،

العدد 50، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018، ص 13.

(134) - فسيح جميلة، "التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء"، مجلة التشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد

5، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2018، ص 146.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

بلا سبب، وهذا ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>(135)</sup>، لاسيما في ملحقه الأول الذي نصّ على أن سريان أجل التسليم يبدأ من تاريخ توقيع عقد البيع على التصاميم، وهو ما يُستشف منه أن لحظة توقيع عقد البيع قد تُعد نقطة مرجعية لسريان الضمان العشري بالنسبة للمشتري<sup>(136)</sup>.

ورغم ذلك، يظل التباين قائماً، إذ ذهب بعض الفقه إلى اعتماد تاريخ تسليم شهادة المطابقة كبداية لسريان الضمان، خاصة في الحالات التي لا يكون فيها مهندس أو مقاول متدخل في المشروع<sup>(137)</sup>، غير أن هذا التفسير يظل استثنائياً وغير منطبق في الغالب، نظراً لاستحالة إنجاز مشروع عقاري دون تدخل متخصصين، بالنظر إلى اتساع نطاق الأشخاص الخاضعين للضمان العشري في إطار القانون رقم 04-11<sup>(138)</sup>.

ومن ثم فإن غياب نص صريح يُحدد بداية سريان الضمان العشري في الترقية العقارية يمثل فراغاً تشريعياً يستوجب تدخل المشرع لإقراره، سواء بتحديد نقطة موحدة للسريان أو بتقسيم مدة الضمان على مراحل وفقاً لتاريخ التسليم بين الأطراف المختلفة، تحقيقاً للوضوح القانوني وتكريساً لمبدأ حماية المشتري باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية.

(135) - مرسوم تنفيذي رقم 13-431، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا تحديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، مرجع سابق.

(136) - بن عبد القادر زهرة، مرجع سابق، ص 151.

(137) - بناسي شوقي، مرجع سابق، 2019، ص 264.

(138) - قانون رقم 04-11، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

### المبحث الثاني

#### أحكام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

تُعد المسؤولية العشرية للمرقي العقاري من أبرز الضمانات القانونية التي أقرها المشرع حماية للمقتني ضد ما قد يصيب البناء من تدهم أو عيوب تهدد متانته أو صلاحيته للاستعمال، ويكتسي هذا النظام طابعًا خاصًا لارتباطه بالنظام العام، مما يفرض تطبيقه بقوة القانون ولو في غياب اتفاق صريح.

وقد حُصَّ المرقي العقاري، باعتباره المتدخل الرئيسي في عملية البناء، بمجموعة من الالتزامات الصارمة التي تجعل مسؤوليته قائمة بقوة القانون متى تحققت شروطها، وسُنَّ علاج في هذا الإطار آثار المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى وسائل دفع هذه المسؤولية وما تُنتج من نتائج قانونية وعملية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### آثار المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

إنَّ المسؤولية العشرية للمرقي العقاري آلية قانونية ذات طابع حمائي، ترمي إلى صيانة حقوق الملاك وضمان استقرار المعاملات العقارية بعد إبرام عقد البيع، وتنشأ هذه المسؤولية بمجرد تحقق عيب جسيم يمس بسلامة المبنى أو يجعله غير صالح للاستعمال، مما يترتب عليه التزام المرقي بتحمل تبعات قانونية ومالية جسيمة.

يترتب عن ذلك آثار متعددة، أبرزها ضرورة توفير تغطية تأمينية خاصة بهذه المسؤولية لتفادي مخاطرها المستقبلية، ومن هذا المنطلق، سُنَّ علاج أولًا مسألة التأمين الإجباري الذي يُفرض على المرقي العقاري (المطلب الأول)، ثم ننتقل إلى دراسة الوسائل القانونية التي يملكها هذا الأخير لدفع هذه المسؤولية أو الحد منها (المطلب الثاني).

### الفرع الأول

#### التعويض عن المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

تُجسد المسؤولية العشرية للمرقي العقاري التزاماً قانونياً يهدف إلى ضمان جودة البناء واستمراريته، حيث يُرتب المشرع على عاتقه التزاماً بإصلاح الأضرار الجسيمة التي تهدد سلامة المنشأة خلال عشر سنوات من تسليمها.

يترتب عن قيام هذه المسؤولية وجوب التعويض، الذي قد يأخذ شكل التنفيذ العيني بإلزام المرقي بإصلاح العيب أو إعادة البناء (أولاً)، أو التنفيذ بمقابل من خلال تعويض مالي لجبر الضرر اللاحق بالمتضرر (ثانياً).

#### أولاً: التنفيذ العيني للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري

يترتب على المرقي العقاري، في إطار المسؤولية العشرية، التزام قانوني نابع من عقد الترقية العقارية، يقضي بوجوب تشييد البناء وفقاً للمواصفات الفنية السليمة وبما يضمن متانة المنشأة وسلامتها، فإذا أخل المرقي بهذا الالتزام، ونتج عن ذلك تدهم كلي أو جزئي للبناء أو ظهور عيوب تهدد استقراره، فإنه يكون ملزماً بالتنفيذ العيني لالتزامه، أي بإعادة تشييد ما تدهم أو إصلاح ما فسد من العيوب، ما دام هذا التنفيذ ممكناً وغير مرهق<sup>(139)</sup>.

يُعد التنفيذ العيني، في إطار المسؤولية العقدية، هو الأصل في جبر الضرر، لا سيما إذا كان هو السبيل الأفضل لإعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل الإخلال، ومن ثم فإن للقاضي، متى ثبت إخلال المرقي العقاري بالتزامه، أن يحكم بإلزامه بإصلاح العيب أو إعادة البناء، دون أن ينتقل فوراً إلى التعويض المالي، إلا إذا ثبت أن التنفيذ العيني مستحيل أو غير مجد<sup>(140)</sup>.

تُطرح في هذا السياق إشكالية قانونية هامة، تتمثل في مدى جواز لجوء المقتني إلى القضاء لطلب ترخيص بالقيام بالتنفيذ العيني على نفقة المرقي العقاري، إذا امتنع هذا الأخير عن تنفيذ

(139) – بوغزال سمير، بوقرور ولاية خيرة، مرجع سابق، ص 94.

(140) – تخونوي أسماء، مرجع سابق، ص 258.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

التزامه أو إذا كان التنفيذ من جانبه غير مضمون من حيث الجودة والكفاءة، ورغم أن القواعد العامة في القانون المدني تتيح للمضروب تنفيذ الالتزام على نفقة المدين، إلا أن القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية جاء في مادته 2/57<sup>(141)</sup> لينص صراحة على منع المقتني من مواصلة أشغال البناء مكان المرقي العقاري الذي سُحب منه الاعتماد، وهو ما يُفهم منه منع المقتني كذلك من تنفيذ التزام المرقي العقاري عيناً، حتى ولو كان التنفيذ ممكناً.

يبدو أن المشرع قد برر هذا المنع بتكليف صندوق الضمان بدور أساسي في حماية حقوق المقتنين، حيث أُنيط به الحق في الحلول محلهم لإتمام الأشغال المتوقفة، وذلك عن طريق تعيين مرقي عقاري بديل لإنجاز ما تبقى من المشروع وعلى حساب المرقي العقاري الأصلي.

رغم هذا التقييد، فإن القواعد العامة تظل قائمة في الحالات التي لا ينطبق عليها نص المادة 2/57، لاسيما إذا لم يُسحب الاعتماد من المرقي العقاري، لكنه امتنع عن التنفيذ أو تبين تقصيره، وفي هذه الحالة، يمكن للمقتني أن يطلب من القضاء الترخيص له باللجوء إلى مرقي عقاري آخر للقيام بالتنفيذ العيني، على نفقة المرقي الأصلي، ما دام هذا الحل ممكناً تقنياً وقانونياً، وأما إذا ثبت أن التنفيذ العيني من طرف الغير غير ملائم أو غير ممكن، فإن للمقتني المطالبة بإلزام المرقي العقاري الأصلي شخصياً بالتنفيذ، مع توقيع غرامة تهديدية عليه في حال امتناعه، وهي غرامة يمكن للقاضي زيادتها تدريجياً لضمان الفعالية<sup>(142)</sup>.

يُضاف إلى ذلك أن المقتني يحتفظ بحقه في المطالبة بالتعويض إلى جانب التنفيذ العيني، خاصة إذا ترتب على التأخير أو الامتناع أضرار إضافية، مثل تأخر الاستفادة من العقار أو اضطراب في استغلاله، ويُقدر القاضي التعويض وفقاً لجسامة الضرر وسلوك المرقي العقاري، بما في ذلك ما إذا كان قد تعنت في التنفيذ أو تسبب في إطالة مهل الإنجاز دون مبرر.

(141) - أنظر المادة 2/57 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(142) - بوقرة أم الخير، "المسؤولية العشرية للمرقي العقاري"، أشغال الملتقى الوطني حو إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 366.

### ثانياً: التنفيذ بمقابل للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري

يُعد التنفيذ بمقابل، أي التعويض النقدي، أحد الأشكال البديلة لتنفيذ الالتزامات التعاقدية، ويكتسب أهمية خاصة في إطار المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، عندما يتعذر تنفيذ الالتزام عيناً، كإعادة تشييد ما تهدم أو إصلاح العيوب الجوهرية التي تهدد متانة البناء وسلامته. ووفقاً للقواعد العامة، المنصوص عليها في المادة 176 من القانون رقم 75-58<sup>(143)</sup>، فإنه إذا استحال التنفيذ العيني أو أصبح مرهقاً للمرقي العقاري - نتيجة لتكلفة الإصلاح الباهظة مقارنة بالضرر الحاصل - فإن القاضي يمكنه أن يحكم بالتنفيذ بمقابل، أي إلزام المرقي العقاري بالتعويض المالي<sup>(144)</sup>.

ويُقصد بهذا التعويض تغطية الخسارة التي لحقت المقتني نتيجة العيوب أو التهدم، بالإضافة إلى ما فاتته من كسب، وفقاً للمادة 182 من القانون رقم 75-58<sup>(145)</sup>، ويمكن أن يشمل ذلك ما تكبده المقتني من مصاريف في مواجهة الأضرار (كإصلاحات مستعجلة أو تعويض الغير عن الأضرار الناتجة عن التهدم) باعتباره حارساً للبناء، وما لحق به من ضرر مباشر وفعلي.

غير أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون هذا الضرر مباشراً ونتيجة طبيعية للإخلال بالالتزام أو التأخر في تنفيذه، كما نصت على ذلك المادة 182، مؤكدة أنه لا يستحق التعويض عن الضرر الاحتمالي أو غير المحقق إلا إذا كان هناك غش أو خطأ جسيم من المرقي العقاري. كما خولت المادة 177 القاضي سلطة تخفيض مقدار التعويض أو حتى عدم الحكم به إذا ساهم المقتني بخطئه في حدوث الضرر أو تفاقمه، ما يلقي على عاتق المقتني واجب إخطار المرقي العقاري فور ظهور العيوب، حتى لا يُعتبر الإهمال سبباً للتقليل من قيمة التعويض<sup>(146)</sup>.

(143) - أنظر المادة 176 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(144) - دهمي أشواق، أحكام التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013، ص 31.

(145) - أنظر المادة 182 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(146) - أنظر المواد 177 و182، مرجع نفسه.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

كما أنّ المقتني لا يمكنه المطالبة بأي شكل من أشكال التعويض - سواء كان عينيا أو نقديا - إلا بعد إعدار المرقي العقاري، وفقاً لما تنص عليه المادتان 179 و180 من الأمر رقم 75-58<sup>(147)</sup>، والتي تؤكد على ضرورة المطالبة الرسمية بتنفيذ الالتزام كشرط أساسي لقيام المسؤولية، وفيما يتعلق بالطرف المسؤول عن التعويض، فإن المسؤولية العشرية في القانون الجزائري هي مسؤولية تضامنية بين المرقي العقاري والمتدخلين معه في المشروع من مقاولين، مكاتب دراسات، ومهندسين<sup>(148)</sup>.

وفي هذا الإطار، يكون من حق المرقي العقاري ممارسة دعوى الحلول محل المقتني، وفقاً للمادة 261 من الأمر رقم 75-58<sup>(149)</sup>، ليرجع على من ساهم في وقوع العيب أو التهدم دون الحاجة إلى إثبات خطئه، مادام أن المسؤولية العشرية تقوم على تحقيق نتيجة، لا على بذل عناية، ويكفي ثبوت الضرر لقيامها، وبالتالي فإن التنفيذ بمقابل لا يلغي حق المرقي العقاري في الدفاع عن نفسه أو في الرجوع على الشركاء في المشروع بعد تعويض المقتني.

### الفرع الثاني

#### تقدير التعويض عن المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

يُعد تقدير التعويض عن المسؤولية العشرية للمرقي العقاري مسألة جوهرية تتداخل فيها القواعد العامة للمسؤولية العقدية مع خصوصيات نظام الترقية العقارية، إذ يلزم المرقي العقاري بجبر الضرر الناتج عن العيوب الخطيرة أو التهدم الذي يمس متانة البناء أو سلامته.

ويقوم القاضي بتقدير التعويض وفق معايير قانونية تراعي مدى جسامه الضرر، وطبيعة الإخلال، وكذا درجة مساهمة المرقي العقاري فيه، على أن يشمل التعويض ما لحق المقتني من خسارة وما فاتته من كسب، لذا سنقوم بدراسة أساس تقدير التعويض (أولاً)، ومدة تقديره (ثانياً).

(147)- أنظر المواد 179 و180 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(148)- بن عبد القادر زهرة، مرجع سابق، ص214.

(149)- أنظر المادة 261 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

### أولاً: أساس تقدير التعويض للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري

تتطلب المسؤولية العشرية للمرقي العقاري تحديد تعويضات ملائمة تعكس الأضرار التي لحقت بالمقتني نتيجة الإخلال بالتزام التشييد وفقاً للمعايير القانونية المعمول بها، في هذا السياق يهدف تقدير التعويض إلى جبر الخسائر التي تعرض لها صاحب البناية أو المشروع بسبب العيوب التي تهدد سلامة البناء أو تدممه، بالإضافة إلى تعويض ما فاتته من كسب نتيجة لوجود العيوب أو التهدم، ويشمل التعويض الضرر المباشر الذي وقع على المقتني، وكذلك الأضرار المستقبلية المتوقعة، بشرط أن تكون هذه الأضرار مؤكدة وملموسة، وهذا ما يتفق مع المبادئ العامة التي نص عليها القانون المدني الجزائري<sup>(150)</sup>.

يتم تقدير التعويض وفقاً للقدر الكافي لإعادة إصلاح العيوب أو إعادة بناء ما تهدم، ولا يشمل هذا التعويض أي تعديلات أو تحسينات قد يرغب فيها المقتني أثناء عملية الإصلاح أو إعادة البناء، إلا إذا كانت تلك التعديلات نتيجة ضرر غير قابل للإصلاح، وقد أكدت المادة 183 من القانون رقم 95-07<sup>(151)</sup>، حيث قضت بوجوب تعويض صاحب المشروع المؤمن عليه بمبلغ يغطي تكلفة أعمال الإصلاح، مع إمكانية إضافة تعويض تكميلي عن الأضرار التبعية التي تلحق بالمقتني بسبب تعطيل استخدام البناء خلال فترة الإصلاح أو إعادة البناء<sup>(152)</sup>.

يمكن للمتعاقدين أن يحددوا مقدماً قيمة التعويض في عقد الترقية العقارية أو من خلال اتفاق لاحق، حيث يمكن أن يتضمن العقد شرطاً يُعدّل مسؤولية الأطراف، وفي حال كان التعويض المتفق عليه يقل عن الضرر الفعلي، فإن القاضي يحق له زيادة التعويض حتى يصبح معادلاً للضرر الذي وقع، أما إذا كان التعويض المتفق عليه يفرض في التقدير بحيث يفوق الضرر الفعلي، فيجوز للقاضي رفض زيادة التعويض أو التقليل منه في حالة إثبات أن التقدير كان مبالغاً فيه

(150) - سعدي عبد الحليم، مرجع سابق، ص 1076.

(151) - أنظر المادة 183 من الأمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

(152) - مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص

قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 103.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

بشكل كبير<sup>(153)</sup>، هذا يتماشى مع ما نصت عليه المادة 184 من القانون رقم 75-58<sup>(154)</sup>، التي أكدت أنه يجوز للقاضي أن يخفض مقدار التعويض إذا ثبت أن التقدير كان مفرطاً أو أن الالتزام الأصلي قد تم تنفيذه جزئياً.

### ثانياً: مدة تقدير التعويض للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري

مدة تقدير التعويض للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري تعد من القضايا القانونية الأساسية التي تتطلب فحصاً دقيقاً لتحديد الوقت الذي يتم فيه تحديد التعويض بناءً على تطور الأضرار الحاصلة ووفقاً للأسعار السائدة في السوق وقت صدور الحكم، فيحدد القاضي مقدار التعويض وفقاً للظروف الحالية، مع الأخذ في الاعتبار العيوب المتواجدة في البناء في لحظة النطق بالحكم، بالإضافة إلى أي تغييرات أو تطورات قد تطرأ على تلك العيوب منذ رفع الدعوى وحتى صدور الحكم<sup>(155)</sup>.

يعد من المهم تحديد الوقت الذي يقدر فيه القاضي التعويض، وذلك نظراً لتأثير تطور الأضرار وتغير أسعار مواد البناء على مقدار التعويض، فللقاضي يقوم بتحديد التعويض بناءً على الأضرار القائمة في الوقت الفعلي، وليس فقط تلك التي ظهرت قبل أو أثناء رفع الدعوى، بل يشمل أيضاً الأضرار التي قد تظهر أو تتطور حتى لحظة النطق بالحكم، ووفقاً لتقرير الخبرة الذي يتم تقديمه في القضية<sup>(156)</sup>.

أما بالنسبة لمبلغ التعويض يتعين التمييز بين نوعي التأمين في المسؤولية العشرية، وفي التأمين ضد المسؤولية، يُعتبر التعويض موجهاً لتغطية الخسارة الناتجة عن الأضرار، ويختلف عن التأمين على الأشخاص الذي يحدد فيه مبلغ التعويض بشكل ثابت دون تغييرات<sup>(157)</sup>، فوفقاً للمادة

(153) - سعدي عبد الحليم، مرجع سابق، ص 1077.

(154) - أنظر المادة 184 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(155) - زيداني توفيق، التنظيم القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 154.

(156) - بن عبد القادر زهرة، مرجع سابق، ص 225.

(157) - فسيح جميلة، مرجع سابق، ص 149.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

623 من الأمر رقم 75-58<sup>(158)</sup>، فإن المؤمن لا يتحمل سوى الضرر الناتج عن الحادث المؤمن منه، بشرط ألا يتجاوز قيمة التأمين المحددة، مما يجعل مبلغ التأمين بمثابة تعويض نقدي عن الأضرار وليس مبلغًا ثابتًا غير قابل للتغيير.

طبقًا للمادة 183 من الأمر رقم 95-07، يتم تعويض صاحب المشروع أو من يكتسبه من قبل المؤمن وفقًا لتكلفة إنجاز أعمال الإصلاح الناجمة عن الأضرار التي تم تقديرها من قبل الخبير المتخصص، وهذا يعكس التزام المؤمن بتغطية الخسارة بشكل يتناسب مع الأضرار الفعلية التي تعرض لها المقتني، مع مراعاة تقرير الخبير الذي يحدد قيمة الإصلاحات المطلوبة<sup>(159)</sup>.

يُلاحظ أنه في إطار التأمين العشري، استبعد المشرع المبادئ العامة المتعلقة بتحديد التعويض في المسؤولية المدنية العشرية، مثل الحاجة إلى مناقشة المسؤولية بين المدعى عليه والمضروب قبل منح التعويض، وفي حالة المسؤولية العشرية، يُعتبر التعويض حقًا يكتسبه المضروب بمجرد وقوع الحادث الضار، وهذا يميز التعويض في هذا السياق عن التعويض في الحالات الأخرى التي تتطلب عادة إثبات المسؤولية المدنية أولًا قبل تحديد مبلغ التعويض.

### المطلب الثاني

#### دفع المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

تعدّ المسؤولية العشرية من أبرز الضمانات القانونية لحماية المشتري من العيوب الجسيمة التي قد تهدد متانة البناء أو صلاحيته للاستعمال، وهي مسؤولية ذات طابع خاص تُفرض على عاتق المرقي العقاري بصفة تكافلية مع المهندس والمقاول غير أن هذه المسؤولية ليست مطلقة، إذ تُمكن بعض الحالات الاستثنائية من دفعها متى ثبت توفر سبب أجنبي لا يد للمرقي فيه.

(158) - أنظر المادة 623 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(159) - بوقايس مالحة، قاسمي نورة، "تأثير ضبط التأمين على النظرية العامة للعقد في مجال التأمين"، أشغال الملتقى الوطني حول ضبط نشاط التأمين، إنعقد يوم 16 أكتوبر 2022، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2022، ص 525.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

من أبرز هذه الحالات القوة القاهرة، التي تُخرج الواقعة من نطاق التوقع والتفادي، وكذا السبب الأجنبي الذي يندم فيه الخطأ أو التقصير، وفي السياق نفسه قد يشكل خطأ رب العمل أو الغير عاملاً قاطعاً في علاقة السببية، بما يعفي المرقي من تبعه الضرر.

سنتطرق إلى دراسة القوة القاهرة والسبب الأجنبي كوسيلتين لدفع هذه المسؤولية (الفرع الأول)، ثم نرجع إلى أثر خطأ رب العمل أو الغير في إقصاء المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### القوة القاهرة والسبب الأجنبي لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري

تُعتبر المسؤولية العشرية آلية قانونية تهدف إلى ضمان سلامة المنشآت العقارية وحماية أصحابها من الأخطار التي تهدد متانتها أو استقرارها، إلا أن المشرع لم يجعلها مسؤولية مطلقة بل أجاز دفعها عند توافر ظروف استثنائية، فتبرز القوة القاهرة كأحد أهم الدفع التي تعفي المرقي العقاري من التزامه، وكما يُعد السبب الأجنبي في صورته المختلفة، مانعاً قانونياً للمسؤولية إذا ثبت أن الضرر نشأ عن عامل خارجي لا يُنسب إلى المرقي.

بناءً عليه، سنعمد إلى دراسة القوة القاهرة كوسيلة لدفع المسؤولية العشرية (أولاً)، ثم ننتقل إلى تحليل مفهوم السبب الأجنبي وآثاره في هذا السياق (ثانياً).

#### أولاً: القوة القاهرة لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري

تُعد القوة القاهرة أحد الأسباب القانونية المعفية من المسؤولية المدنية متى توافرت شروطها، فهي واقعة مادية غير متوقعة ولا يمكن دفعها، تشكل عائقاً لا يُمكن للمدين تفاديه رغم بذله للعناية اللازمة، وفي نطاق المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، تثار مسألة مدى إمكانية الدفع بالقوة القاهرة كسبب للإعفاء من هذه المسؤولية<sup>(160)</sup>.

(160)– KARILA Jean-Pierre, La responsabilité des constructeurs, 2<sup>ème</sup> édition, Delmas, Paris, 1991, p32.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

في إطار المسؤولية العشرية المنصوص عليها في القانون رقم 11-04، فإن نطاق تطبيق القوة القاهرة كسبب للإعفاء يضيق مقارنة بالقواعد العامة، نظراً لطبيعة الالتزام الواقع على عاتق المرقي العقاري، الذي يتمثل في تحقيق نتيجة، وهي تسليم بناء سليم خالٍ من العيوب، لذلك لا يُعفى هذا الأخير من المسؤولية بمجرد حصول حادث طبيعي، ما لم يُثبت أن هذا الحادث، رغم اتخاذه لجميع الاحتياطات والمعايير الفنية المتاحة، كان يستحيل تفاديه<sup>(161)</sup>.

لا يمكن مثلاً اعتبار الزلزال قوة القاهرة تعفي المرقي من المسؤولية، إذا تبين أن البناية سُيّدت دون مراعاة المعايير التقنية لمقاومة الزلازل، إلا إذا ثبت أن الهزة الأرضية كانت ذات شدة استثنائية جعلت من غير الممكن تحملها حتى باعتماد تلك المعايير، وبالمثل فإن العيوب الكامنة في الأرض لا تُعد من قبيل القوة القاهرة، وقد نصت المادة 46 من القانون رقم 11-04<sup>(162)</sup> صراحة على أن تهدم البناء الناتج عن رداءة في أرضية الأساس يرتب مسؤولية المرقي العقاري، ما لم يثبت هذا الأخير أنه قام بالدراسات الجيوتقنية اللازمة، وتبين له من خلالها صلاحية الأرض للبناء<sup>(163)</sup>.

لعل من أبرز الأسباب التي تؤدي إلى تهدم الأبنية اليوم هو غياب الدراسات الجيولوجية والهندسية الكافية، ما يفرغ محاولة الدفع بالقوة القاهرة من محتواها، فالمشرع ألزم المرقي العقاري بأن يكون محترفاً متمكناً بموجب المادة 12 من القانون رقم 11-04<sup>(164)</sup>، وهو ما يعني أن عليه اتخاذ كافة الاحتياطات التقنية، وإعمال مبدأ الحيطة والحذر في جميع مراحل تنفيذ المشروع.

الملاحظ أن الدفع بالقوة القاهرة كوسيلة للإعفاء من المسؤولية العشرية لا يمكن قبوله إلا في حالات نادرة واستثنائية، متى أثبت المرقي العقاري أنه قام بجميع الالتزامات المهنية والتقنية

(161) - مهار أمال، تأثير التأمين على المسؤولية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون المدني وقانون التأمين، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2025، ص 85.

(162) - أنظر المادة 12 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

(163) - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 208.

(164) - أنظر المادة 46 من القانون رقم 11-04، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

المفروضة عليه، وأن الحادث كان غير متوقع وغير ممكن الدفع، حتى مع توفر الوسائل الفنية الحديثة والتقديرات العلمية المعتمدة.

### ثانياً: السبب الأجنبي لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري

يقصد بالسبب الأجنبي كل ظرف خارجي عن إرادة المدعى عليه، يؤدي بصورة حتمية إلى وقوع الضرر دون أن يكون لهذا الأخير أي تدخل فيه، وهو يشمل: القوة القاهرة، الحادث الفجائي، فعل الغير، أو خطأ الضحية، فإذا كان السبب الأجنبي هو السبب الوحيد الذي أدى إلى الضرر، يتحقق الإعفاء الكلي من المسؤولية<sup>(165)</sup>، كما تقرر ذلك المادة 138 من القانون رقم 75-58<sup>(166)</sup>، والتي تنص على أن حارس الشيء يُعفى من المسؤولية إذا ثبت أن الضرر وقع بسبب عمل الغير أو عمل الضحية أو بسبب قوة القاهرة.

وتأسيساً على ما سبق فإن المرقي العقاري باعتباره حارساً للبناء، لا يُسأل عن الأضرار الناتجة عن البناء إلا إذا لم يثبت أن الضرر نجم حصرياً عن سبب أجنبي تتوافر فيه شروط: عدم التوقع، وعدم إمكانية الدفع، ففي حال ثبت تدخل أحد هذه الأسباب الأجنبية دون أن يكون للمرقي أي خطأ أو تقصير، تنتفي مسؤوليته العشرية<sup>(167)</sup>.

وإذا تزامن وجود السبب الأجنبي مع خطأ صادر عن المدعى عليه، فإن جسامته الخطأ تصبح محل تقدير من طرف القاضي، ويتم توزيع المسؤولية بين الأطراف بحسب مساهمة كل منهم في حدوث الضرر، ويكرس هذا المبدأ نص المادة 126 من القانون رقم 75-58<sup>(168)</sup>، التي تقر بأن المسؤولين عن عمل ضار يكونون متضامنين في تعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي ما لم يُقرر القاضي خلاف ذلك تبعاً لجسامته خطأ كل طرف.

(165) - عسالي عرارة، "السبب الأجنبي في المادتين 127 و 138/2"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية،

المجلد 1، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2017، ص.ص 424-425.

(166) - أنظر المادة 138 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(167) - نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 349.

(168) - أنظر المادة 126 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

أما فيما يتعلق بالتفسير القضائي للسبب الأجنبي، فقد أكدت المحكمة العليا الجزائرية في قراراتها أن توفر شروط السبب الأجنبي شرط لازم للإعفاء من المسؤولية، فمثلاً في قرارها الصادر بتاريخ 9 جويلية 1986، قضت المحكمة بأن سقوط الأبطال في بئر غير محكم السد هو أمر متوقع، وبالتالي لا يُعد سبباً أجنبياً يُعفي الحارس من المسؤولية، لكون الضرر كان يمكن تفاديه<sup>(169)</sup>.

ومن خلال ما سبق نستخلص أن المرقي العقاري لا يمكنه التذرع بالسبب الأجنبي كوسيلة للإفلات من المسؤولية العشرية إلا إذا أثبت أن الضرر نجم عن عامل خارجي لا صلة له به، كان غير متوقع، ولا يمكن دفعه أو تلافيه، رغم اتخاذه لكافة الاحتياطات الفنية والمهنية المفروضة عليه، وإن لم يكن السبب الأجنبي هو السبب الوحيد، أو إذا تزامن مع خطأ من جانبه، فإن المسؤولية تبقى قائمة جزئياً، ويتم توزيعها بحسب درجة مساهمة كل طرف في إحداث الضرر، وفقاً للسلطة التقديرية للقاضي.

### الفرع الثاني

#### خطأ رب العمل والغير لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري

لا تُفرض المسؤولية العشرية على المرقي العقاري على نحو مطلق، بل يمكن دفعها إذا ثبت تدخل أجنبي في حدوث الضرر، ويُعد خطأ رب العمل أو الغير من أبرز صور هذا التدخل، لما له من أثر في قطع رابطة السببية بين فعل المرقي والضرر، وعليه فإن قيام هذا الخطأ يشكل دفعاً مشروعاً يعفي المرقي من تبعات المسؤولية العشرية.

بناء عليه، سنعمد إلى دراسة خطأ رب العمل لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري (أولاً)، ثم ننتقل ثانياً إلى خطأ الغير لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري (ثانياً).

<sup>(169)</sup> - قرار المحكمة العليا، صادر عن الغرفة المدنية رقم 45994، مؤرخ في 9 جويلية 1986، يتعلق بإعفاء الحارس من المسؤولية، مجلة المحكمة العليا، العدد 3، لسنة 1986.

### أولاً: خطأ رب العمل لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري

يُعد خطأ رب العمل من الأسباب التي قد تُساهم في إعفاء المرقي العقاري من المسؤولية العشرية كلياً أو جزئياً، وذلك بحسب طبيعة هذا الخطأ ومدى تأثيره المباشر في وقوع الضرر محل النزاع، وتقوم هذه الإمكانية على أساس أن المسؤولية العشرية وإن كانت مفترضة قانوناً في جانب المرقي العقاري، إلا أنها لا تقوم إذا أثبت هذا الأخير أن الضرر راجع إلى خطأ رب العمل وحده<sup>(170)</sup>.

في هذا السياق إذا كان رب العمل من ذوي الاختصاص الفني أو خبيراً في مجال الهندسة أو التصميم، وثبت أن الضرر ناتج عن خطأ تقني في التصميم أو اختيار المواد، وكان المرقي العقاري قد علم بذلك الخطأ وأقره أو كان بإمكانه كشفه باعتباره محترفاً متمرساً، فإنه يشترك مع رب العمل في المسؤولية، إلا إذا أثبت المرقي أنه قام بتبنيه رب العمل إلى الخطأ وأصر هذا الأخير رغم ذلك على التنفيذ، ففي هذه الحالة تنتقل المسؤولية كاملة إلى رب العمل باعتبار أن الخطأ راجع إليه وحده، لا سيما وأنه خبير في المجال ومُلم بتبعات قراراته<sup>(171)</sup>.

أما في الحالات التي لا يتوفر فيها رب العمل على أي اختصاص تقني، فإن الخطأ الصادر عنه - سواء في مرحلة إعداد المشروع أو أثناء التنفيذ - لا يُعتد به كسبب لإعفاء المرقي العقاري من المسؤولية، إلا إذا قام هذا الأخير بإعلامه بخطورة التعليمات أو المواد المستخدمة وتحذيره من النتائج المحتملة، وامتنع عن تنفيذ التعليمات الخاطئة أو استخدام مواد يعلم بعيوبها، وفي حال قام المرقي العقاري بالتنفيذ رغم علمه بخطأ رب العمل، فإنه لا يُعفى من المسؤولية<sup>(172)</sup>.

غير أن هناك حالات استثنائية يُمكن أن يُعتبر فيها خطأ رب العمل بمثابة سبب أجنبي تتوافر فيه شروط الإعفاء من المسؤولية، لا سيما إذا كان هذا الخطأ غير متوقع، وكان من غير الممكن دفعه أو تجنبه، وكان السبب الوحيد في وقوع الضرر، في هذه الحالة تنتفي مسؤولية

(170) - حمادي عبد النور، مرجع سابق، ص 22.

(171) - بوغزال سمير، بوقرور ولاء خيرة، مرجع سابق، ص 101.

(172) - بلمختاري سعاد، مرجع سابق، ص 117.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

المرقي العقاري باعتباره لم يرتكب خطأ ولم يكن بإمكانه توقي ما وقع، فلتتحقق بذلك شروط القوة القاهرة من خلال خطأ رب العمل ذاته<sup>(173)</sup>.

من جهة أخرى، فإن الاستعمال غير السليم للبناء من طرف رب العمل بعد استلامه، أو إهماله في صيانته أو تعديله دون احترام المعايير الفنية، قد يؤدي إلى ظهور أضرار أو انهيارات لا يمكن نسبها إلى المرقي العقاري، فالأصل أن تسليم البناء يُنهي العلاقة التنفيذية بين المرقي ورب العمل، وإذا ثبت أن الأضرار ناتجة عن سوء استخدام أو تقصير في المراقبة أو الإخلال بمعايير السلامة من طرف رب العمل، فإن المسؤولية تقع عليه وحده، ولا يُسأل عنها المرقي العقاري<sup>(174)</sup>.

بناءً على ما تقدم، فإن خطأ رب العمل قد يؤدي إلى نفي المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري في حال توافر شرطين أساسيين: أن يكون الخطأ هو السبب المباشر والوحيد للضرر، وأن يكون المرقي العقاري قد التزم بواجب التحذير والتنبيه، وامتنع عن تنفيذ التعليمات المخالفة، مما يُثبت عدم تقصيره أو إخلاله بالتزامه بضمان سلامة البناء.

### ثانياً: خطأ الغير لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري

يُقصد بالغير في هذا السياق كل شخص أجنبي عن علاقة التعاقد الخاصة بعملية البناء، سواء أكان ذلك الغير متدخلًا في تنفيذ الأشغال أم غير متدخل فيها، ويستوجب التفريق بين هاتين الحالتين نظراً لاختلاف الآثار القانونية المترتبة عن كل منهما<sup>(175)</sup>.

في بعض الحالات، قد يباشر المرقي العقاري أشغال البناء تحت إشراف مباشر من رب العمل أو بأمر منه، ويثور التساؤل حول مدى تأثير تدخل هذا الأخير على قيام مسؤولية المرقي العقاري، فإذا قام رب العمل بإصدار تعليمات خاطئة تتعلق بطريقة التنفيذ، أو قام بتوريد مواد بناء

(173) - مدوري زايدي، مرجع سابق، ص 129.

(174) - بلمختاري سعاد، مرجع سابق، ص 117.

(175) - الطيبي أحمد، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية في مجال الجوار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2021، ص 158.

## الفصل الثاني المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد النشيد (المسؤولية العشرية)

غير مطابقة للمواصفات أو منخفضة الجودة، فإن هذه التصرفات تشكل خطأ يمكن أن ينسب إليه<sup>(176)</sup>.

في حالة ما إذا تولى مرقي عقاري جديد استكمال مشروع سبق وأن بدأه مرقي آخر، فإن مسؤولية المرقي الجديد تكون قائمة عن العيوب التي كان بوسعه اكتشافها وتصحيحها، وغير أن هذه المسؤولية تنتفي إذا أثبت أن العيوب ناتجة عن تصميم سابق، وأن مرحلة البناء التي تسلم فيها المشروع كانت لا تسمح باكتشاف هذه العيوب، شريطة تقديم دليل على استحالة اكتشافها<sup>(177)</sup>.

تتجم في المقابل أضرار تصيب البناء عن تدخلات خارجية صادرة عن أطراف أجنبية لا علاقة لها بعملية البناء ذاتها، مثل قيام شخص طبيعي أو معنوي بأعمال حفر أو بناء أو إنجاز أشغال عمومية على مقربة من موقع المشروع، ما يؤدي إلى تضرره بشكل مباشر، وفي هذه الحالة، تنتفي المسؤولية العشرية للمرقي العقاري لانقضاء العلاقة السببية بين فعله والضرر اللاحق بالبناء<sup>(178)</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن المرقي العقاري لا يمكنه نفي مسؤوليته العشرية بمجرد الادعاء بأن العيب ناتج عن خطأ الغير كالصانع أو المورد، لكونه من أهل الاختصاص وملزم بمراقبة جودة المواد المستعملة، فتدخل الغير لا يعفي المرقي من المسؤولية إلا إذا بلغ مستوى القوة القاهرة، أي استحال توقعه أو دفعه، وفي حال إدانته، يظل بإمكانه الرجوع على المورد بدعوى العيوب الخفية أو بدعوى المسؤولية التقصيرية إذا توافرت الشروط القانونية.

(176) - ربحي نريمان، مسؤولية المهندس المعماري في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015، ص 58.

(177) - نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 351.

(178) - بوغزال سمير، بوقرور ولاية خيرة، مرجع سابق، ص 103.

### خلاصة الفصل الثاني

في إطار تنظيم العلاقة بين المرقي العقاري والمقتني، كرسّ المشرع نظام المسؤولية العشرية كضمان قانوني يُحمّل المرقي تبعه العيوب التي تمسّ صلابة البناء لمدة عشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي، ويبنى هذا الضمان على أساس عقدي كما ورد في المادة 554 من القانون رقم 58-75 والمادة 03 من القانون رقم 11-04، ويُعتبر التزامًا بتحقيق نتيجة دون اشتراط إثبات خطأ من جانب المرقي.

يشمل نطاق هذه المسؤولية أطرافًا متعددة أبرزهم المهندس المعماري والمقاول، حيث يُسأل كل منهما عن العيوب المرتبطة بمجال تدخله، في حين يتحمل المرقي العقاري مسؤولية تضامنية عن أي خلل مع باقي المتدخلين، ويستفيد من هذا النظام كل من الخلف العام والخاص، مما يُكرّس حماية قانونية تمتد إلى المالكين اللاحقين، ويتطلب قيام المسؤولية العشرية توافر عقد مباشر، ووجود عيب جسيم غير ظاهر عند التسليم، يهدد صلابة البناء أو يُفقد صلاحيته للاستعمال.

أمّا من الناحية الشكلية، فيُشترط ألا تتجاوز مدة المسؤولية عشر سنوات تبدأ من تاريخ التسليم، مع بطلان أي شرط تعاقدية يعفي المرقي منها، استنادًا إلى المادة 45 من القانون 11-04، فيترتب على الإخلال بهذه المسؤولية إما تعويض عيني (كالإصلاح) أو تعويض نقدي يُقدّر بحسب الضرر الفعلي، ويُلزم المرقي العقاري كذلك بالتأمين الإجباري لتغطية هذه المسؤولية وفقًا للمرسوم التنفيذي رقم 12-85، ويُتاح للمرقي دفع هذه المسؤولية في حالات القوة القاهرة أو تدخل الغير أو خطأ المقتني، شريطة إثباتها وقطع العلاقة السببية، ورغم وضوح المبادئ العامة، تواجه هذه المسؤولية بعض الصعوبات التشريعية والميدانية، كعدم وضوح تاريخ انطلاق سريانها في بعض العقود، وضعف الرقابة التقنية.

كما يمكن للمرقي العقاري دفع المسؤولية العشرية عنه إذ أثبت أن الضرر خارج عن نطاقه سواء بإثبات السبب الأجنبي بما في ذلك القوة القاهرة أو عدم مسؤوليته كرب عمل وإلحاقها أو إنسابها للغير.

خاتمة

## خاتمة

يتبين من خلال هذه الدراسة أن المشرع الجزائري حاول ضبط المسؤولية المدنية للمرقي العقاري من خلال النصوص القانونية العامة والخاصة، حيث اعتمد على القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني رقم 75-58 وقانون الترقية العقارية رقم 11-04 لتأسيس المسؤولية العقدية على عناصر الخطأ والضرر والعلاقة السببية.

كرّس المشرع في القانون رقم 11-04 تنظيم مهنة المرقي العقاري وحدد شروط ممارستها وحقوق المقتني، إلا أنه لم يُعالج بشكل كافٍ الآثار القانونية الناجمة عن الإخلال بالالتزامات المدنية للمرقي، سواء قبل أو بعد التسليم، فالتنظيم الذي جاء به هذا القانون من حيث الشكل، لم يتضمن نصوصاً صريحة توضح الجزاءات المدنية المترتبة على قيام المسؤولية، مما يجعل القواعد العامة المرجع الوحيد في حل النزاع، رغم أن طبيعة عقود الترقية العقارية تقتضي نظاماً خاصاً ومتكاملاً، كما تقوم المسؤولية التصيرية للمرقي العقاري عند إخلاله بالتزاماته القانونية وإحاقه ضرراً بالغير، حتى دون إثبات الخطأ، استناداً إلى فكرة تحمل التبعة حمايةً للمضروب، فيُعد التعويض العيني هو الأصل في المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، بينما يُعد التعويض النقدي استثناءً.

اقتضى واقع الترقية العقارية في الجزائر أن يتوسع نطاق المسؤولية ليشمل المرقي العقاري باعتباره الفاعل الرئيسي في إنجاز المشاريع العقارية، غير أن المادة 554 من القانون 75-58 ما زالت تقصر الضمان العشري على المهندس والمقاول، دون ذكر صريح للمرقي، رغم أنه غالباً ما يتولى إدارة وتنسيق المشروع بكامله، فلذا يوصى بإعادة صياغة هذه المادة لإدراج المرقي العقاري ضمن الأطراف الملزمة بالضمان العشري، تحقيقاً للعدالة القانونية وتماشياً مع التطورات الواقعية.

أفرز تحليل النصوص القانونية، لا سيما القانون رقم 11-04، جملة من الثغرات التشريعية، أبرزها الغموض في صياغة بعض المواد وعدم الانسجام بينها، خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية العشرية، فقد جاءت المادة 46 من هذا القانون لتشير إلى الضمان العشري، لكنها لم تُخصّص

## خاتمة

المسؤولية للمرقي العقاري، بل أحالت على أحكام القانون المدني التي تخصّ المهندس المعماري والمقاول.

لا بد على المشرع من خلال قانون الترقية العقارية الحالي ومن أجل ضبط مسؤولية المرقي العقاري في إطار تعاقدى متكامل، أن يحرص إضافة إلى اهتمامه بعلاقة البيع التي تربط المرقي بالمقنتي، على تنظيم عقد المقاولة الذي يلجأ المرقي العقاري إلى التعامل به مع غيره من المتدخلين في مرحلة تنفيذ المشروع العقاري باعتبارها مرحلة هامة لا بد أن يتبين فيها دور المرقي العقاري بشكل واضح.

كما عليه القيام بتعديل المادة 46 من القانون رقم 11-04 لتكون أكثر دقة في تحديد المسؤولية العشرية للمرقي، وتوسيع نطاق الأشخاص الملزمين بها، بحيث تشمل كل من يساهم في العملية الهندسية، حتى وإن لم يكن يحمل صفة المهندس المعماري، وكذا الصناع وموردي مكونات البناء التي يتم تصنيعها حسب طلب المقنتي أو بتوصية من المرقي، تحقيقاً لمبدأ الالتزام الجماعي بضمان جودة المنشآت.

يُفترح توسيع نطاق الأضرار التي تترتب عنها المسؤولية العشرية، لتشمل ليس فقط التهدم الكلي أو الجزئي، أو العيوب التي تهدد السلامة والمتانة، بل أيضاً تلك التي تجعل البناء غير صالح للغرض الذي شُيّد من أجله، حتى وإن لم تبلغ درجة الخطورة، وكما يُوصى بتمديد مدة الضمان العشري نظراً لطبيعة المشاريع الحديثة وتعقيد تقنياتها، إذ أن عشر سنوات قد لا تكون كافية لرصد العيوب المستترة في بعض الحالات.

يتطلب تفعيل أحكام الضمان العشري استيفاء شروط معينة، من بينها وقوع التهدم الكلي أو الجزئي أو اكتشاف العيب خلال عشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي، عملاً بالمادة 554 من القانون المدني، غير أن هذا الأجل لم يرد بوضوح في القانون رقم 11-04، مما يستوجب التوضيح التشريعي لتقاضي تضارب التأويلات، وكما ينبغي الاعتراف بحق المالكون المتوالون على البناية في الاستفادة من هذا الضمان، وفقاً لما نصت عليه المادة 49 من القانون ذاته، بما يعزز من حماية حقوق المستهلك العقاري.

## خاتمة

يفرض القانون رفع دعوى المسؤولية العشرية خلال أجل ثلاث سنوات من تاريخ وقوع الضرر أو اكتشاف العيب، وهي مدة قصيرة نسبياً مقارنة بطبيعة الأضرار التي قد تظهر في وقت متأخر، مما يتطلب إعادة النظر في هذا الأجل، فتجدر الإشارة إلى أن الاتفاقات التي تهدف إلى الإعفاء من هذه المسؤولية أو الحد منها تعد باطلة بطلاناً مطلقاً، نظراً لكونها من النظام العام، كما تنص عليه المادة 556 من القانون رقم 75-58.

ختاماً، يتضح أن تحقيق حماية فعالة للمقتني العقاري وتكريس مسؤولية مدنية متوازنة للمرقي العقاري يتطلب إصلاحات قانونية عميقة تشمل توضيح النصوص، توحيدها، وتوسيع نطاقها من حيث الأشخاص، الأضرار، والمدة، بما يتلاءم مع واقع الترقية العقارية المعقد في الجزائر، ويعزز من استقرار المعاملات العقارية وثقة المواطن في القطاع السكني.

# قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

### I. الكتب

1. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام: العقد، العمل غير المشروع، الإثراء بلا سبب، القانون، ج 1، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1952.
2. \_\_\_\_\_، الوجيز في النظرية العامة في الإلتزام، د.ط، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2004.
3. بلحاج العربي، أحكام الإلتزام في القانون المدني الجزائري، دار د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
4. \_\_\_\_\_، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ج.2، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، 2014.
5. بن خروف عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، د.ط، مطبعة حيدر للنشر والتوزيع، الجزائر، 1998.
6. بناسي شوقي، عقد الترقية العقارية - عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم - في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، د.ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.
7. بوسته إيمان، نظام القانوني للترقية العقارية، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2011.
8. تخونوي أسماء، شرح القانون المدني الجزائري - النظرية العامة للإلتزام-، د.ط، برتي للنشر والتوزيع، الجزائر، 2022.
9. سهير محمد القضاة، سقوط المسؤولية المدنية - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني-، ط.1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2020.
10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، ج.1، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

## قائمة المراجع

11. علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام -مصادر الإلتزام في القانون المدني-، ط.7، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
  12. فيلاي علي، الإلتزامات الفعل المستحق للتعويض، ط.2، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
  13. \_\_\_\_\_، الإلتزامات -الفعل المستحق للتعويض-، ط.3، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
  14. محمد جابر الدوري، مسؤولية المقاول والمهندس في مقاولات البناء والمنشآت الثابتة، د.ط، مطبعة عشتار الأردني، عمان، 1985.
  15. محمود جلال حمزة، عمل الغير المشروع بإعتباره مصدر للإلتزام، دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والجزائري والفرنسي، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري، د.س.ن.
  16. مصطفى بوبكر، المسؤولية التقصيرية بين الخطأ والضرر في القانون المدني الجزائري، د.ط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2015.
- II. الأطروحات والمذكرات الجامعية
- أ. أطروحات الدكتوراه
1. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
  2. بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر -دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، 2021.
  3. بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيدين -دراسة مقارنة بين التشريعين الفرنسي والجزائري-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

## قائمة المراجع

4. شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2016.
  5. الطيبي أحمد، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية في مجال الجوار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2021.
  6. مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.
  7. مهار أمال، تأثير التأمين على المسؤولية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون المدني وقانون التأمين، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2025.
  8. موسى نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية -عقد بيع العقار في طور الإنجاز-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016.
  9. نوي عقيلة، التنظيم العقاري لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2018.
- ب. المذكرات الجامعية
- ب.1. مذكرات الماجستير
  1. بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009.

## قائمة المراجع

2. بيطار صابرينة، التعويض في نطاق المسؤولية المدنية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، 2015.
3. خديجي أحمد، نطاق المسؤولية العشرية -دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.
4. دهيمي أشواق، أحكام التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013.
5. ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
6. زيداني توفيق، التنظيم القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
7. كامل فؤاد، المسؤولية المدنية عن تهمد البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2002.
8. كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
9. مدوري زايد، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

## قائمة المراجع

10. موهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاوم البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.

### ب.2. مذكرات الماستر

1. بوعكاس صمرة، مسؤولية المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017.

2. بوغزال سمير، بوقرور ولاية خيرة، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموسنت، 2022.

3. رباحي فراح أماني، التأمين على النشاطات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021.

4. ربحي نريمان، مسؤولية المهندس المعماري في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.

5. علال شريف نور الهدى، حاجب ليزة، النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2023.

6. معيوف سيد أعلي، المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

### III. المقالات والمدخلات

#### أ. المقالات

## قائمة المراجع

1. إبراهيم يوسف، "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول (طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 32، العدد 3، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 1995، ص.ص 668-688.
2. أرزيل الكاهنة، "شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 1، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 2013، ص.ص 95-112.
3. إقلولي أولد رابح صافية، "المسؤولية المدنية للمرقي العقاري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2017، ص.ص 270-292.
4. بشارة أحمد موسى، حاج بن أعلي محمد، "مسؤولية المهندس والمقاول عن تهمد المنشآت والمباني طبقا للتشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 1، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2015، ص.ص 149-165.
5. بوداود نشيدة، "المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 8، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2021، ص.ص 585-600.
6. بوقرة أم الخير، "المسؤولية العشرية للمرقي العقاري"، أشغال الملتقى الوطني حو إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر"، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص.ص 354-371.
7. حمادي عبد النور، "هل تصمد المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أمام تطور نظام المسؤولية المدنية"، مجلة التشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، ص.ص 20-30.
8. سعدي عبد الحليم، "المسؤولية العشرية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2022، ص.ص 1055-1079.

## قائمة المراجع

9. سنقر عيشة، "فيل التفرقة ما بين نظرية الظروف الطارئة، القوة القاهرة، والحادث المفاجئ وتطبيقاتهم"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 16، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2023، ص.ص. 508-529.
10. طاهري سارة، حيتالة معمر، "المسؤولية العقدية للمركبي العقاري في إطار عقد البيع"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 4، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016، ص.ص. 147-158.
11. عسالي عرعارة، "السبب الأجنبي في المادتين 127 و 138/2"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2017، ص.ص. 422-439.
12. عياشي شعبان، "أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري"، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 37، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2000، ص.ص. 84-103.
13. عياشي شعبان، "النطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي ومقاولي البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 1، العدد 50، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018، ص.ص. 7-21.
14. فسيح جميلة، "التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء"، مجلة التشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 5، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2018، ص.ص. 137-152.
15. مخلوف محمد، حساني حسين، "دور الفائض التأميني في دعم الطلب على منتجات التأمين التكافلي في الجزائر -التأمين على المسؤولية المدنية الشرية نموذجاً-، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، المجلد 9، العدد 1، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2021، ص.ص. 234-252.

16. مسكر سيهام، "التزام المرقى العقاري بالتأمين المسؤولية المدنية (في ظل أحكام القانون رقم 04-11)", مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي أعلي، البليدة، 2012، ص.ص. 88-102.
17. مصطفىاوي عايذة، "الضمنان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 4، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص.ص. 259-278.
18. النوعي أحمد، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 4، كلية الحقوق، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2019، ص.ص. 235-256.

### ب. الملتقيات

1. بوقايس مالحة، قاسمي نورة، "تأثير ضبط التأمين على النظرية العامة للعقد في مجال التأمين"، أشغال الملتقى الوطني حول ضبط نشاط التأمين، إنعقد يوم 16 أكتوبر 2022، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2022، ص.ص. 521-535.

### IV. النصوص القانونية

#### أ. النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتم.
2. أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.
3. قانون رقم 86-07، مؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 10، صادر في 5 مارس 1986 (ملغى).
4. قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 51، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

## قائمة المراجع

5. مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 3 مارس 1993 (ملغى).
  6. أمر رقم 95-07، مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، عدد 13، صادر في 8 مارس 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04، مؤرخ في 20 فيفري 2006، ج.ر.ج.ج، عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.
  7. قانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، عدد 43، صادر في 20 جويلية 2003.
  8. قانون رقم 09-03، مؤرخ في 25 فيفري 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج.ر.ج.ج، عدد 15، صادر في 8 مارس 2009.
  9. قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.
- ب. النصوص التنظيمية
- ج.1. المراسيم التنفيذية:
1. مرسوم تنفيذي رقم 93-184، مؤرخ في 27 جويلية 1993، ينظم إثارة الضجيج، ج.ر.ج.ج، عدد 50، صادر في 28 جويلية 1993.
  2. مرسوم تنفيذي رقم 95-414، مؤرخ في 9 ديسمبر 1995، يتعلق بالزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، ج.ر.ج.ج، عدد 76، صادر في 10 ديسمبر 1995.
  3. مرسوم تنفيذي رقم 96-49، مؤرخ في 17 جانفي 1996، يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج.ر.ج.ج، عدد 5، صادر في 22 جانفي 1996.
  4. مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 3 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 73، صادر في 5 أفريل 1997، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 5 جوان 2014، ج.ر.ج.ج، عدد 37، صادر في 7 جوان 2014.

## قائمة المراجع

5. مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 11، صادر في 26 جويلية 2012.

6. مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود التسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ج.ر.ج.ج، عدد 66، صادر في 25 ديسمبر 2013.

7. مرسوم تنفيذي رقم 14-181، مؤرخ في 5 جوان 2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الرقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 37، صادر 7 جوان 2014.  
ج.2. القرارات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا صادر عن الغرفة المدنية رقم 45994، مؤرخ في 9 جويلية 1986، يتعلق بإعفاء الحارس من المسؤولية، مجلة المحكمة العليا، العدد 3، لسنة 1986.  
2. قرار المحكمة العليا صادر عن الغرفة المدنية، رقم 509321، مؤرخ في 17 ديسمبر 2009، يتعلق بتبليغ المرقي العقاري بشهادة التأمين إلى المشتري، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، لسنة 2010.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

### I. Ouvrages

1. BENABENT Alain., Droit civil – Les obligations, 2eme Edition, Montchrestien, Paris, 2011.
2. CARBONNIER Jean, Droit civil - Les obligations, Édition : Presses Universitaires de France (PUF), Paris, 2000.
3. JESTAZ Philippe, MALINVEAUD Philippe, Droit de la promotion immobilière, 2eme Edition, DALLOZ, Paris, 1988.

4. JOURDAIN Patrice, Responsabilité civil, Responsabilité délictuelle et Responsabilité contractuelle, Dalloz, Paris, 2004.

5. KARILA Jean-Pierre, La responsabilité des constructeurs, 2<sup>ème</sup> édition, Delmas, Paris, 1991

6. \_\_\_\_\_, Assurance construction et responsabilités, 5eme édition, Dalloz, Paris, 2015.

## II. Thèses de doctorat

1. GROSBOIS Etienne, Responsabilité civile et contrôle de la société, thèse doctorat, spécialité droit prive et sciences criminelles, U.F.R de droit et des sciences politiques, université de Caen basse-normandie, Paris, 2012.

## III. Articles et Communications

### A. Articles

1. AMAR Zahi, « Le droit et la responsabilité en matière de construction », Revue Algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, Vol 6, N 3, Faculté de droit, Université Ben Youcef Ben Khada, Alger, 2008, pp84-85.

2. ELHAOUARI Nedjouda, « Les Obligations Professionnelles du Promoteur Immobilier Face à l'ouverture économique », Revue d'Etudes et des Recherches Juridiques, Volume 8, N 2, Faculté de droit, Université Ben Youcef Be Khada, Alger, 2022, p 368.

## IV. Sites web

1. Académie française, « architecte », dans Dictionnaire de l'Académie française, 9eme édition, Paris, Imprimerie nationale / Fayard, 1992–2024.

Disponible en ligne : <https://www.dictionnaire->

---

[academie.fr/article/A9A2432](http://academie.fr/article/A9A2432).Dictionnaire de l'Académie française+5Dictionnaire de l'Académie française+5

الفهرس

شكر وتقدير

الإهداء

قائمة لأهم المختصرات

1 ..... مقدمة

## الفصل الأول

### المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أثناء التشييد

8 ..... المبحث الأول: المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

8 ..... المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

9 ..... الفرع الأول: الشروط الشكلية لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

9 ..... أولاً: الخطأ العقدي للمرقي العقاري

10 ..... ثانياً: الضرر الناتج عن الخطأ العقدي

11 ..... ثالثاً: العلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر

12 ..... الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لقيام المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

12 ..... أولاً: الإخلال بالإلتزام بالإعلام وإنجاز المشروع العقاري

15 ..... ثانياً: الإخلال بالإلتزام بنقل الملكية والتسليم

16 ..... المطلب الثاني: إلزامية التأمين وآثار المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

17 ..... الفرع الأول: إلزامية تأمين المسؤولية العقدية

17 ..... أولاً: التأمين على تنفيذ الأشغال

18 ..... ثانياً: إلزامية التأمين للمرقي العقاري تجاه المكتتبين

20 ..... الفرع الثاني: آثار المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

20 ..... أولاً: التعويض العيني والنقدي للمرقي العقاري

22 ..... ثانياً: إعفاء المرقي العقاري من المسؤولية العقدية

25 ..... المبحث الثاني: المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري

25 ..... المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري

26 ..... الفرع الأول: الخطأ التقصيري للمرقي العقاري

26	أولاً: تعريف الخطأ التقصيري للمرقي العقاري
27	ثانياً: أركان الخطأ التقصيري للمرقي العقاري
29	الفرع الثاني: الضرر والعلاقة السببية للخطأ التقصيري للمرقي العقاري
29	أولاً: الضرر الناتج عن الخطأ التقصيري للمرقي العقاري
31	ثانياً: العلاقة السببية بين الضرر والخطأ التقصيري للمرقي العقاري
32	المطلب الثاني: إلزامية التأمين وآثار المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري
33	الفرع الأول: إلزامية التأمين على المرقي العقاري في ظل المسؤولية التقصيرية
33	أولاً: التأمين على حسن سير عناصر تجهيزات البناية
35	ثانياً: التأمين على الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز
36	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري (التعويض)
37	أولاً: التعويض عن المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري
38	ثانياً: الإعفاء من المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري
41	خلاصة الفصل الأول

## الفصل الثاني

### المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بعد التشييد (المسؤولية العشرية)

44	المبحث الأول: أساس قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري
44	المطلب الأول: أطراف المسؤولية العشرية
45	الفرع الأول: الملزمون بالضمان العشري
45	أولاً: المهندس المعماري والمقاول
47	ثانياً: المراقب التقني والمرقي العقاري
49	الفرع الثاني: المستفيدون من الضمان العشري
49	أولاً: الخلف العام (المرقي العقاري)
50	ثانياً: الخلف الخاص (المقتني)
51	المطلب الثاني: شروط قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري
52	الفرع الأول: الشروط الموضوعية لقيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

52	أولاً: من حيث العقد
53	ثانياً: من حيث الأضرار (التهدم والعيب)
55	الفرع الثاني: الشروط الشكلية لقيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري
56	أولاً: شرط مدة الضمان العشري للمرقي العقاري
58	ثانياً: سريان مدة الضمان العشري للمرقي العقاري
60	المبحث الثاني: أحكام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري
60	المطلب الأول: آثار المسؤولية العشرية للمرقي العقاري
61	الفرع الأول: التعويض عن المسؤولية العشرية للمرقي العقاري
61	أولاً: التنفيذ العيني للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري
63	ثانياً: التنفيذ بمقابل للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري
64	الفرع الثاني: تقدير التعويض عن المسؤولية العشرية للمرقي العقاري
65	أولاً: أساس تقدير التعويض للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري
66	ثانياً: مدة تقدير التعويض للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري
67	المطلب الثاني: دفع المسؤولية العشرية للمرقي العقاري
68	الفرع الأول: القوة القاهرة والسبب الأجنبي لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري
68	أولاً: القوة القاهرة لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري
70	ثانياً: السبب الأجنبي لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري
71	الفرع الثاني: خطأ رب العمل والغير لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري
72	أولاً: خطأ رب العمل لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري
73	ثانياً: خطأ الغير لدفع المسؤولية العشرية عن المرقي العقاري
75	خلاصة الفصل الثاني
76	خاتمة
80	قائمة المراجع
93	الفهرس

## ملخص

تُقام المسؤولية المدنية حين يُخلّ الشخص بالتزام قانوني أو تعاقدي، ويترتب على هذا الإخلال ضرر للغير يستوجب التعويض، وتطبق هذه القاعدة على المرقّي العقاري الذي يتحمل المسؤولية متى أخلّ بالتزاماته المهنية أو التعاقدية، بشرط تحقق الضرر، وتتفرع مسؤوليته إلى مسؤولية مهنية أثناء مرحلة الإنجاز، ومسؤولية عشرية بعد الإنجاز، وفقا لأحكام الأمر رقم 75-58 والقانون رقم 11-04، رغم انتهاء دوره في المشروع لضمان حقوق المقتنين.

قد أقرّ المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المسؤولية العشرية للمرقّي العقاري إلى جانب المقاول، المهندس المعماري، مكاتب الدراسات والمراقبين الفنيين، مقرا مسؤولية تضامنية للمتدخلين في عملية الترقية العقارية.

**الكلمات المفتاحية:** المرقّي العقاري. المسؤولية المدنية. مسؤولية عقدية. مسؤولية تقصيرية. الضمان العشري. القواعد العامة. المشرع الجزائري. التعويض.

## Résumé

La responsabilité civile est engagée lorsqu'une personne manque à une obligation légale ou contractuelle, causant ainsi un dommage à autrui qui ouvre droit à réparation. Cette règle s'applique au promoteur immobilier, qui engage sa responsabilité dès lors qu'il manque à ses obligations professionnelles ou contractuelles, à condition qu'un préjudice soit constaté. Sa responsabilité se décline en deux formes : une responsabilité professionnelle durant la phase de réalisation, et une responsabilité décennale après l'achèvement des travaux, conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 75-58 et de la Loi n° 11-04, et ce, même après l'achèvement de son rôle dans le projet, afin de garantir les droits des acquéreurs.

Le législateur algérien a reconnu, à travers le Décret exécutif n° 12-85, la responsabilité décennale du promoteur immobilier, au profit de l'entrepreneur, l'architecte, les bureaux d'études et contrôleurs techniques, en instituant une responsabilité solidaire entre les intervenants dans l'opération de promotion immobilière.

**Mots-clés:** Promoteur immobilier Responsabilité civile. Responsabilité contractuelle. Responsabilité délictuelle. Garantie décennale. Règles générales. Législateur algérien. Réparation.

## Abstract

Civil liability arises when a person breaches a legal or contractual obligation, resulting in damage to another party that gives rise to compensation. This principle applies to the real estate developer, who is held liable whenever he fails to fulfill his professional or contractual obligations, provided that damage has occurred. His liability is divided into two types: professional liability during the execution phase, and ten-year liability after the completion of the project, in accordance with the provisions of Ordinance No. 75-58 and Law No. 11-04, even after his role in the project has ended, in order to protect the rights of purchasers.

The Algerian legislator, through Executive Decree No. 12-85, has established the ten-year liability of the real estate developer alongside the contractor, architect, design offices, and technical inspectors, by instituting joint liability among all parties involved in the real estate development process.

**Keywords:** Real estate developer. Civil liability. Contractual liability. Tort liability. Ten-year guarantee. General rules. Algerian legislator. Compensation.