

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص



جامعة بجاية  
Tasdawit n Bgayet  
Université de Béjaïa

# المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بين حتمية الحماية وضرورة التعديل

إشراف الدكتور:

عثماني بلال

من إعداد الطلبة:

مهدي سارة

بوفيرو صراح

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

لجنة المناقشة

الأستاذ (ة)..... رئيسا.

الدكتور عثماني بلال: أستاذ محاضر قسم "أ"..... مشرفا ومقررا.

الأستاذ (ة).....:..... ممتحنا.

السنة الجامعية

2023-2022

" قالوا سبحانك لا علم لنا إلا ما علمتنا إنك أنت

العليم الحكيم "

سورة البقرة الآية 32

## الشكر والتقدير

الحمد والشكر لله الذي وفقنا لإنجاز وإتمام هذا العمل

شكرا خاص للأستاذ المشرف لقبوله الإشراف على هذا العمل وتوجيهه لنا بصدر رحب  
وعلى ملاحظاته وتوجيهاته القيمة.

كما نتقدم أيضا بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة كلا بصفته لما سيبدونه

من ملاحظات تهدف إلى تصويب العمل.

## الإهداء

نهدي هذا البحث إلى من قال الحق تعالى فيهما:

«وقل ربي ارحمها كما رباني صغيرا»

إلى الوالدين الكريمين الذين أرا دربنا بنصائحهم

وكانوا بحرا صاخبا يجري بالحب،

وكانوا القوة والعزيمة لنا لمواصلة دربنا حفظهم الله ورعاهم،

إلى أخي الغالي وأخواتنا العزيزات وإلى العائلتين الكريمتين

وزملاء الدراسة متمنين لهم التوفيق.

إلى كل الأشخاص الذين نحمل لهم المحبة والتقدير.

بويفرو صراح

## الإهداء

الحمد لله

الذي وفقنا تثنين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح

بفضله تعالى مهداة إلى كل من قال كفا فلن تصل يوما.

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين حفظهم الله وأدامهم نورا لي.

إلى

كل من إخوتي: عبد الرحيم، محمد أنيس اللذين لا طالما كانوا مسهلا في مساعدتي في الأفكار  
والتسهيلات المعلومات.

كما

أتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي والمشرف الدكتور عثمانى بلال الذي لم يبخل علينا أثره العلمي  
منذ بداية المشوار ومساعدته لنا بكل صغيرة وكبيرة.

مهدي سارة

## قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية:

✓ ج ر ج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

✓ ج: جزء

✓ د ت م: دون تاريخ مناقشة

✓ ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

✓ ص: الصفحة

✓ ق ت ج: قانون التجاري الجزائري

✓ ق م ج: قانون مدني الجزائري

✓ ق م ف: قانون مدني الفرنسي

✓ م: مجلد

ثانياً: باللغة الفرنسية

- ✓ Art : Article
- ✓ Ibid: Réf idem
- ✓ N: Numéro
- ✓ Op.Cit: opère citato (ouvrage précédemment cité)
- ✓ P: Page
- ✓ P.P: De la Page à La Page

# مقدمة

يُعد الحق في السكن من الحقوق الأكثر طلبا في الوقت الحاضر، لذلك فإن القطاع العمراني من أكثر القطاعات التي تعرف تطورا مستمرا يوما بعد يوم، خاصة ما تشهده تقنيات التشييد من تطور وازدهار، وكذا ما يعرفه النمو السكاني من تزايد بصورة مستمرة، لذلك أصبح المهندس المعماري ومقاول البناء يسارعون الزمن من أجل إنجاز تلك المشاريع العمرانية من أجل التعاقد مع غيرهم وتفضيل الفعالية الاقتصادية على سلامة الفرد، مما أدى إلى تزايد أعداد ضحايا الإهمال والغش في القطاع العمراني.

أسفر التقصير والإهمال في أعمال البناء والتشييد، والرغبة في تحقيق الفعالية الاقتصادية عن العديد من الحوادث الخطيرة التي مست بسلامة الأفراد وعرضت أرواحهم وأموالهم للعديد من الأضرار، لهذا يستوجب الوقوف عندها نظرا لجسامتها، ما دفع العديد من التشريعات بما فيها المشرع الجزائري إلى وضع قواعد خاصة تنظم مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء في مجال التشييد، حيث نجده قد شدد من المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري، المترتبة عن تهديم البناء والمنشآت الثابتة أو ظهور عيوب خطيرة تمس بمتانة صحته وسلامته خلال فترة الضمان العشري.

نظم المشرع الجزائري المسؤولية العشرية للمهندس المعماري ومقاول بمضمون المواد 554 إلى 557 من القانون المدني<sup>1</sup>، كما تناولها في نصوص تشريعية خاصة من أهمها الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات<sup>2</sup>، والقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط الترقية

---

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - أمر رقم 95-07، مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج ر ج ج، عدد 13، صادر في 08 مارس 1995 معدل ومتمم.

العقارية<sup>1</sup>، القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> ويطلق على هذه المسؤولية عدة تسميات: المسؤولية الخاصة، الضمان الخاص، المسؤولية العشرية، الضمان العشري.

هذا التنوع في النصوص أحدث في الواقع خلل في النظام القانوني للمسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول، إذ سرعان ما ظهر خلل بالمقارنة بين ما تضمنته المواد 554 الى 557 من القانون المدني مقارنة مع هو وارد في مضمون النصوص الخاصة، ما جعل من ضرورة تعديل النصوص الواردة في القانون المدني أمرا حتميا من أجل خلق تجانس بين النصوص مثلما سيتم توضيحه.

تُعد أعمال البناء والتشييد من الأعمال المعقدة التي تحتاج إلى مؤهلات علمية وخبرات فنية لذلك أوجد المشرع الجزائري الضمان العشري أو الضمان الخاص بهدف حماية الأشخاص وتشبيد المباني والمنشآت الثابتة بإتقان دون إهمال، وهذا لا يكفي لحمايتهم من تلك الأضرار التي تنتج لذلك ألزم المشرع الجزائري القائمين بهذا المشروع وجوب التأمين من مسؤوليتهم العشرية باعتبارها الوسيلة الأمثل لمواجهة مخاطر البناء وأحد الضمانات التي تراعي مصلحة الفرد في مجال التعويض.

تظهر أهمية اختيارنا لهذا الموضوع من الناحية النظرية والتطبيقية، خاصة أن القطاع العمراني يعرف تطورا مستمرا، لما يحمله من فائدة للبلاد عامة وللأفراد على وجه الخصوص، كما يسمح للخواص الاستثمار فيه، غير أن الانهيارات والعيوب التي تظهر بعد الاستعمال نتيجة الخروقات التي يمارسها المهنيين المتدخلين في عملية البناء أثناء تأدية المهام الموكلة إليهم والتي تتنافى مع أصول فن البناء، وكذا التحايل والغش في المواد المستعملة كبدت الدولة خسائر معتبرة.

---

<sup>1</sup> - قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج عدد14، صادر في 06 مارس 2011.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-29، مضمي في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

تظهر من جانب آخر أهمية الموضوع لاحتوائه مسألة إلزامية التأمين من المسؤولية الخاصة للمشيدين في عملية التشييد، فهي ضرورة على القائمين لعملية البناء لحماية ذمتهم المالية عند مطالبتهم بالتعويض من طرف المستفيد من البناء عن الأضرار الناتجة عن تدهم الكلي أو الجزئي من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر التأمين من المسؤولية الخاصة ضمان للأفراد من أجل حصولهم على التعويض من الأخطار التهدم أو العيب في البناء، فمن خلاله ينتقل عبء التعويض إلى شركة التأمين.

يبدو مما سبق، أهمية المحافظة على حماية للمستفيد من الضمان العشري، غير أن العمل على تجانس النصوص القانونية لضمان حد أدنى الأمن قانوني كذلك أصبح أمراً ضرورياً لذا نتساءل عن كيفية المحافظة على الضمان العشري لمصلحة المستفيد من العقار من جهة وضرورة ادخال التعديلات الضرورية من أجل خلق التجانس بين النصوص الواردة في القانون المدني والنصوص الخاصة.

للإجابة على الإشكالية المطروحة في موضوع دراستنا اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال استقراء مختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بالموضوع خاصة الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني والأمر رقم 95-07 المتعلق بقانون التأمينات والقانون 11-04 المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مع تحليل هذه النصوص لبيان قيمتها القانونية والعلمية المدعمة بجملة من المراسيم التنظيمية، وكذا المنهج المقارن متى اقتضى الأمر ذلك من خلال إجراء مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي لاستخلاص أوجه التشابه والاختلاف من ناحية تنظيم أحكام المسؤولية الخاصة.

من أجل التطرق للموضوع ارتأينا الاعتماد على خطة ثنائية مقسمة الى فصلين، نتطرق في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري، أما الفصل الثاني فتم تخصيصه لآثار تحقق المسؤولية العشرية.

## الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول

المهندس المعماري

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

عملت الجزائر مؤخرا على إنجاز الكثير من المباني والمنشآت الثابتة قصد تلبية الطلبات المتزايدة عليها، سواء بنسبة للإسكان وهذا تصديا لنمو السكاني المتزايد بصورة مستمرة، أو بالنسبة للمرافق الأخرى التي يحتاجها المواطن كالطرق والجسور والمدارس والمستشفيات والجامعات.

نظرا لضخامة ورشات البناء وكثرتها، أسرع المشرع الجزائري إلى سن جملة من القواعد الخاصة والاستثنائية التي تنظم مجال التعمير، كون أن الإهمال أو الغش في بنائها وصيانتها يؤدي إلى حدوث خسائر بشرية ومادية، فمن بين هذه القواعد نذكر أحكام المسؤولية العشرية التي وضعت خصيصا لحث المشيدين على بذل قصارى جهدهم في إتقان عملهم أثناء تشييد المباني والمنشآت الثابت من جهة، وحماية صاحب المشروع من جهة أخرى.

فالمسؤولية العشرية هي نوع من المسؤولية المدنية، لكنها تختلف عن المسؤولية التقليدية سواء العقدية أو التقصيرية، لأنها تتميز بجملة من القواعد الخاصة فدراستها تقتضي في بداية الأمر تحديد ماهية المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس العماري (مبحث الأول)، ثم تبيان أشخاص الضمان العشري (مبحث ثاني).

## المبحث الأول

### ماهية المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري

يتم تنفيذ عقد المقاول على مرحلتين: الأولى يقوم فيها المشيدين بإنجاز الأعمال الإنشائية وتنته بتسليمها، أما المرحلة الثانية فتبدأ من تاريخ التسليم، يتأكد فيها صاحب المشروع على مدى صحة الأعمال الإنشائية ومتانتها ولذلك تسمى بمرحلة الضمان، أي إذا حدث تدهم أو تعيب يصيب متانة البناء أو المنشأ الثابت خلال مرحلة الضمان المقدره بعشر سنوات تترتب عليه مسؤولية خاصة على عاتق المهندس المعماري ومقاول البناء تعرف بالمسؤولية العشرية قواعدها غير مألوفة في المسؤولية المدنية التقليدية، لذلك لتعرض على ماهية هذه المسؤولية لابتدا من معالجة مفهومها في (المطلب الأول)، ثم دراسة شروط تحققها في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري

لتبيان أحكام المسؤولية العشرية، يجب معالجة العناصر الآتية: تعريف المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري (الفرع الأول)، ثم تحديد الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية (الفرع الثاني)، وأخيرا ذكر أهم خصائص المسؤولية العشرية (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري

وضع المشرع الجزائري أحكاما خاصة تتعلق بالمشيدين، تسري في حقهم بعد تسليم المباني والمنشآت الثابتة بصفة نهائية إلى صاحب المشروع<sup>1</sup>، ولم يعطي المشرع الجزائري

<sup>1</sup> بن بكرة عفيف، عمور حكيم، "انتفاء المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بفعل رب العمل"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن باديس، مستغانم، 2022، ص 491.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

تعريف للضمان العشري، بل اكتفى بالنص عليها في المادة 554 ق. م. ج، التي تنص على أنه: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي في ما شيده من مباني وأقاماه من منشآت ثابتة ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامة"<sup>1</sup>.

أخذ المشرع الفرنسي بنفس السياق على أنه لم يعرف المسؤولية العشرية، بل اكتفى بالنص عليها في المادة 1792 من ق. م. ف، حيث اعتبر كل معماري يتولى تشييد عمل يكون مسؤولاً بقوة القانون اتجاه صاحب المشروع عن الأضرار التي تصيب المباني والمنشآت الثابتة حتى ولو كانت ناجمة عن عيب في الأرض<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية

ثار نزاع فقهي حول لطبيعة القانونية لمسؤولية المقاول والمهندس العماري المترتبة الناجمة عن حدوث تهدم أو تعيب في البناء أو المنشأ الثابت خلال مدة الضمان، إذ ثارت عدة اتجاهات فقهية منها ما يعتبرها أنها مسؤولية تقصيرية (أولاً)، هناك اتجاه آخر يرى بأنها مسؤولية عقدية مترتبة عن إخلال أحد التزامات عقد المقاولة (ثانياً)، بينما اتجه رأي ثالث إلى اعتبارها أحد التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للالتزام بالضمان (ثالثاً).

#### أولاً: اعتبار المسؤولية العشرية مسؤولية تقصيرية

يجب أولاً تحديد مضمون النظرية من خلال سرد أهم المبادئ التي تبناها أنصارها، ثم ذكر أهم الانتقادات الموجه إليهم.

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بن بكرة عفيف، عمور حكيم، مرجع سابق، ص 492.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

**1-مضمون النظرية:** يرى جانب من الفقه أن المسؤولية العشرية مسؤولية تقصيرية مصدرها المباشر نصوص القانون المنظمة للضمان، على أساس أن التزام المشيدين المترتب عن عقد المقولة ينحصر في تنفيذ الأعمال الإنشائية وتسليم لرب العمل<sup>1</sup>، فبمجرد تسلم هذا الأخير البناء أو المنشأ الثابت وقبوله دون أي اعتراض أو تحفظ يؤدي ذلك إلى انقضاء عقد المقولة بين أطرافه، وبالتالي إذا ظل المشيدين مسؤولين بالضمان بعد تسليم البناء فإن ذلك لا يمكن أن يكون إلا بإرادة المشرع، فتكون مسؤوليتهم في هذه الحالة مسؤولية تقصيرية أساسها الخطأ المتمثل في الإخلال بالتزام قانوني<sup>2</sup>.

كان القضاء الفرنسي في البداية من مؤيدي هذا الرأي حيث أقر أن دعوى الضمان الخاص ذات طبيعة تقصيرية فهي لا تستند إلى الإخلال بالتزام ناشئ عن عقد المقولة الذي انقضى بتسليم الأشغال، بل تستند إلى الإخلال بالواجب العام المتمثل في عدم الإضرار بالآخرين<sup>3</sup>.

### 2-نقد النظرية:

تعرض هذا الموقف لعدة انتقادات من أهمها، أن مسؤولية المشيدين طبق للقواعد الخاصة تبقى قائمة ولو كان سبب التهدم مجهولاً، فهي تقوم على أساس الخطأ المفترض، أي بمجرد تهدم البناء كله أو بعضه خلال مدة الضمان العشري تقوم مسؤوليتهما دون أن يقيم صاحب المشروع دليل ذلك ولا يمكن دفعها إلا بإثبات السبب الأجنبي، بينما الخطأ في المسؤولية التقصيرية خطأ واجب الإثبات، فيجب على المتضرر إثبات التعدي، كما أن القواعد العامة في المسؤولية التقصيرية تشرط لقيام الضمان وجود العيب قبل التسليم في حين أن العيب الذي يسأل عنه المشيدين قد يظهر بعد عملية التسليم<sup>4</sup>، انتقد كذلك على اعتبار أن مضمون

<sup>1</sup> - سمير عبد السميع الأودن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء المقاولون والمهندسين، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 2000، ص143.

<sup>2</sup> - زقان نبيل، "في عدم جواز الاتفاقات المعفية من الضمان العشري"، *المجلة الأكاديمية للبحث القانوني*، مجلد11، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020، ص 354.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص143.

<sup>4</sup> - زقان نبيل، مرجع سابق، ص 354.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

الالتزامات التعاقدية تفرض على المشيدين التزامين الأول يتمثل في إنجاز العمل الذي تعهد به الملتزم وتسليمه رب العمل والثاني أن يكون هذا التنفيذ محققا للغرض المتفق عليه، أي التحقق من سلامة الأعمال الإنشائية وخلوها من العيوب بعد عملية التسليم<sup>1</sup>.

بعد كل الانتقادات التي طالت هذا الاتجاه لم يبق له أنصار، والدليل على ذلك أن القضاء الفرنسي عدل من اجتهاده<sup>2</sup>، واعتبر دعوى الضمان العشري ذات طبيعة عقدية<sup>3</sup>.

### ثانياً: اعتبار المسؤولية العشرية مسؤولية عقدية

يرى أغلب الفقه أن المسؤولية العشرية ذات طبيعة عقدية ناجمة عن إخلال المشيدين بالتزام عقدي<sup>4</sup>، مضمونه سلامة المباني والمنشآت الثابتة من المخاطر التي يتعرض لها خلال فترة الضمان<sup>5</sup>، وهذا ما يؤكد غالبية الفقه الفرنسي، وكذا محكمة النقض الفرنسية التي قضت في إحدى اجتهاداتها أن دعوى الضمان العشري ذات طبيعة عقدية، على أساس أن عملية التسليم لا تضع حد للعلاقة القائمة بين المشيدين وصاحب المشروع، فالعقد الذي يحكم هذه العلاقة لا ينقضي بالتسليم، لأن عقد المقاولة ينفذ على مرحلتين: مرحلة تنفيذ الالتزام ومرحلة الضمان<sup>6</sup>.

أما في مصر فالرأي السائد يقول بالمسؤولية العقدية<sup>7</sup>، لأنها تقوم على التزام عقدي أنشأه عقد المقاولة، فهذا الأخير يرتب في ذمة المشيدين التزاماً مضمونه أن تكون المباني والمنشآت الثابتة خالية من العيوب، فإذا تهدم البناء أو ظهر فيه عيب قامت المسؤولية العقدية

<sup>1</sup> - سمير عبد السميع الأودن، مرجع سابق، ص 21.

<sup>2</sup> - عادل عبد العزيز، عبد الحميد سماره، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2007، ص 26.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 143.

<sup>4</sup> - العمروسي أنور، العقود الواردة على العمل في القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 2002، ص 49.

<sup>5</sup> - سمير عبد السميع الأودن، مرجع سابق، ص 21.

<sup>6</sup> - محمد حسين المنصور، مرجع سابق، ص 143.

<sup>7</sup> - مغنغب نعيم، مقاولات البناء الخاصة: (عقود البناء ومفاعيلها، السلامة العامة في المصاعد والمباني)، الطبعة الرابعة منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 311.310.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

للمشيد<sup>1</sup>، هذا ما جاء في محكمة النقض المصرية في أحد اجتهاداتها: "إن مسؤولية المقاول أو المهندس عن خلل البناء بعد تسليمه، لا يمكن اعتبارها مسؤولية تقصيرية أساسها الفعل الضار من جنحة أو شبه جنحة مدنية، و لا يمكن كذلك اعتبارها مسؤولية قانونية من نوع آخر مستقلة بذاتها و منفصلة عن المسؤولية العقدية المقررة بين المقاول و صاحب البناء على مقتضى عقد المقاولة وإنما هي مسؤولية عقدية قررها القانون لكل عقد مقاولة على البناء سواء أنص عليها في العقد أم لم ينص، كمسؤولية البائع عن العيوب الخفية فإنها ثابتة بنص القانون لكل عقد بيع على أساس أنها مما يترتب قانونا على عقد البيع الصحيح"<sup>2</sup>.

رغم اتفاق الفقه الحديث على الطبيعة العقدية للمسؤولية العشرية إلا انه انقسم إلى فريقين: **الفريق الأول:** يرى أن المسؤولية العشرية هي مجرد تطبيق عادي للقواعد العامة في المسؤولية العقدية لا استثناء فيه، أما **الفريق الثاني:** يرى بأنها تطبيقا استثنائيا للمسؤولية العقدية أخضعه المشرع لتنظيم خاص قصد حماية لصاحب المشروع في مواجهة القائمين بأعمال البناء، وهذا راجع عادة إلى عدم خبرته بفن البناء<sup>3</sup>.

### ثالثا: اعتبار المسؤولية العشرية أحد تطبيقات الخاصة للنظرية العامة

يرى أنصار هذا الاتجاه كالفقيه جروس (Gross) أن الالتزام بالضمان في النظرية العامة بأنه "الالتزام يضاف في بعض عقود المعاوضة التي يكون هناك محل فيها لخشية الدائن أن يندفع في شأن الحقوق التي تؤول إليه من المتعاقد الآخر إلى بعض الالتزامات التي تنتج عن العقد، وذلك ليكفل للدائن ضمان النتائج العملية للتنفيذ العادي للاتفاق، في نفس الوقت الذي يكفل له تعويضا مجزيا للضرر الذي يصيبه لو ان هذه النتائج لم تتحصل بشكل نهائي"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - العمروسي أنور، مرجع سابق، ص 49.

<sup>2</sup> - إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء، دار الكتب القانونية، مصر، 2005، ص 91.

<sup>3</sup> - محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، مصر، 1985، ص 287-288.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 279-280.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

أما الفقيه سوان (Soinne) يقول أن المسؤولية العشرية أو الضمان العشري عبارة عن تأمين صاحب المشروع ضد الخطر على أساس أن تسلم المباني والمنشآت الثابت فيه خطورة نوعا ما، لأن صعوبة تحديد مدى جودة الأعمال أثناء عملية التسليم، لذلك لابد من منحه مدة زمنية مقدرة بعشر سنوات من أجل التأكد من سلامة الأعمال المسلمة له<sup>1</sup>.

يتضح أن المسؤولية العشرية هي إحدى التطبيقات الخاصة للمسؤولية العشرية، التي أخضعها المشرع لقواعد خاصة مختلفة عن تلك المعروفة في المسؤولية العقدية والتقصيرية، لنتناسب مع المعوقات التي تظهر في مقولات البناء<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث

#### خصائص المسؤولية العشرية

بما أن مسؤولية المهندس ومقاول المعماري عن تدهم البناء والمنشآت الثابت هي مسؤولية خاصة، إذن فهي حتما تتفرد بجملة من الأحكام تميزها عن المسؤولية المدنية التقليدية، وتتجل أحكام المسؤولية العشرية على أنها مسؤولية تضامنية (أولا)، ومسؤولية مفترضة بقوة القانون (ثانيا)، وأخيرا تعلق أحكام المسؤولية العشرية بالنظام العام (ثالثا).

#### أولا: المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 1/554 من ق، م، ج على وجوب التضامن بين المهندس المعماري ومقاول البناء خلال مدة الضمان في حال تدهم أو تعيب البناء

<sup>1</sup> - إبراهيم يوسف، "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 32، عدد 3، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 1995، ص 681.

<sup>2</sup> - قادري نادية، "المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، المجلد 1، العدد 1، كلية الحقوق والسياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17.18، فيفري 2017، ص 496.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

أو المنشأ الثابت والتي جاء فيها ما يلي: "يضمن المهندس المعماري ومقاول البناء متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات..."<sup>1</sup>.

يتضح من نص المادة أعلاه أن التضامن المفترض في المسؤولية العشرية أساسه نص قانون وليس الاتفاق، ذلك لأنه من الصعب وجود هذا الاتفاق نظرا للتعدد واستقلال العقود التي تربط رب العمل بالمهندس والمقاول<sup>2</sup>، الملاحظ أن هذا النص الذي قضى صراحة بالتضامن بين المهندس والمقاول من شأنه التأكيد على الطبيعة العقدية للمسؤولية الخاصة إذ لو لم تكن كذلك لما كان المشرع بحاجة إلى النص صراحة على هذا التضامن واكتفى فقط بما تقضي به المادة 126 من ق. م. ج، التي تقرر مبدأ عاما هو التضامن في المسؤولية التقصيرية<sup>3</sup>، غير أنه لما كانت المسؤولية عقدية فإن التضامن لا يفترض فيها بل يجب النص عليه قانونا أو بالاتفاق، وفقا لما نصت عليه المادة 217 من القانون المذكور سلفا<sup>4</sup>.

أظهر نص المادة 1/554 غاية المشرع الجزائري المتمثلة في منح حماية أقوى لرب العمل، حيث يمكن لهذا الأخير بمقتضى أحكام الالتزام التضامني طلب التعويض الكلي مباشرة من أي مسؤول سواء كان من المهندس أو المقاول أو أي متدخل آخر في عملية البناء متضامن معهما<sup>5</sup>.

يعد التضامن المقرر في المسؤولية العشرية بين المتدخلين في عملية البناء تضامنا في الضمان وليس في المسؤولية وفي هذا الصدد يرى الأستاذ محمد حسين منصور أن التضامن في الضمان أقوى من التضامن في المسؤولية<sup>6</sup>، ذلك أن التضامن في المسؤولية مرتبط بتحقق

<sup>1</sup> - أمر 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص: قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص 177.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 126 من الأمر 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 217، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> - بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 178.

<sup>6</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 95.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

شروط معينة، فهو لا يقوم إلا إذا كان كل واحد من المسؤولين قد ارتكب خطأ وأن يكون الخطأ الذي ارتكبه كل منهم سببا في إحداث الضرر، وأن يكون الضرر الذي أحدثها الآخرون، أي أن يكون الضرر الذي وقع منهم هو ضرر واحد، يلزم وحدة الضرر واشتراك كل المسؤولين في إحداثه<sup>1</sup>، بالتالي يتبين أن التضامن المنصوص عليه في المادة 554 ق. م. ج هو تضامن في الضمان وليس في المسؤولية<sup>2</sup>.

في هذا السياق قررت المحكمة العليا في إحدى اجتهاداتها: "ومن المقرر قانونا أن المهندس المعماري والمقاول يضمنان بالتضامن ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ومن ثم فإن بما يخالف هذا المبدأ بعد مخالفة القانون.

ولما كان من الثابت، في قضية الحال - أن قضاة المجلس بإخراجهم لديوان الترقية العقارية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه"<sup>3</sup>.

يترتب عن إقرار مبدأ التضامن في المسؤولية العشرية آثار منها ما يتعلق في علاقة صاحب المشروع بالمسؤولين المتضامنين ومنها ما يرتبط في علاقة المسؤولين المتضامنين فيما بينهم، ففيما يخص علاقة رب العمل بالمسؤولين المتضامنين يترتب عن قيام مبدأ التضامن في المسؤولية الخاصة بالمعماريين ثبوت الحق لرب العمل في مطالبة كل من المهندس المعماري ومقاول البناء معا أو أحدهما بالتعويض الكلي عن الضرر الذي أصابه<sup>4</sup>,

<sup>1</sup> - زقان نبيل، مرجع سابق، ص 351.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 64748 مؤرخ في 1991/01/23، قضية (ع.ق ومن معه)، ضد (ب.ع ومن معه)، المجلة القضائية، العدد الرابع، 1992، ص 31.

<sup>4</sup> - عزي عبد الغاني، ضمان المقاول والمهندس متانة البناء في القانون المدني الجزائري "المسؤولية العشرية"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ص 18.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

فله الحرية في اختيار أي منهما حسب ملاءة ذمته المالية<sup>1</sup>، ولا يمكن للمهندس المعماري أو مقاول البناء دفع المسؤولية العشرية عنه في حال رجوع صاحب المشروع بدعوى التعويض عليهما وذلك لافتراض مسؤوليتهما بقوة القانون في حال حدوث تهم أو تعيب المباني أو المنشآت الثابتة خلال مدة الضمان<sup>2</sup>.

أما في علاقة المسؤولين المتضامنين فيما بينهم فلا تضامن بل توزع المسؤولية فيما بينهم، أي إذا قامت المسؤولية العشرية للمشيدين نتيجة تهمد المباني أو المنشآت الثابتة، أو ظهور عيب فيها دون أن يثبت الخطأ في جانب أي منهم في هذه الحالة تقسم المسؤولية بينهم بتساوي فيلتزم حينها كل طرف بدفع قسط من التعويض المحكوم به و يسري الحكم ذاته إذا كان الضرر قد وقع بخطأ مشترك، في مثل هذه الأحوال إذا كان رب العمل مثلاً قد رجع بكل التعويض المستحق له على المقاول وحده أو المهندس وحده كان لطرف الذي دفع التعويض كله الرجوع بنصف هذا التعويض على شريكه في المسؤولية.

في كل الحالات يراعي القاضي أثناء تقسيمه للمسؤولية بين المشيدين نسبة مساهمة خطأ كل طرف منهم في إحداث الضرر، مثلاً إذا كان هناك خطأ في التنفيذ وكان المهندس مشرفاً على التنفيذ فلا شك في تحمل المهندس نسبة من الخطأ، إلا أن خطأ المقاول يكون عادة أكثر جساماً لأن هذا الأخير هو من يتولى مهام تنفيذ أعمال البناء وفقاً للشروط المتفق عليها في عقد المقاولة<sup>3</sup>.

### ثانياً: المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون

تترتب المسؤولية الخاصة للمشيدين بمجرد حدوث تهمد جزئي أو كلي للبناء أو ظهور عيب يهدد متانته وسلامته ولو كان التهمد ناشئاً عن عيب في الأرض، ولا يلزم صاحب

<sup>1</sup> - بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 178.

<sup>2</sup> - شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016، ص 249.

<sup>3</sup> - بلعقون محمد الصالح، المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء: (أحكامها وإلزامية التأمين منها)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ص 17.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

المشروع بإثبات خطأ المشيدين بل يكفي منه إثبات العيوب الموجبة للضمان لأن مسؤولية المقاول والمهندس المعماري تجاه صاحب المشروع مفترضة بقوة القانون، لا يمكن دفعها إلا بإثبات السبب الأجنبي<sup>1</sup>، فهي تتمثل في قرينة ذات ثلاثة أوجه: الأول أن التهمد أو التعيب الذي يحدث في البناء أو المنشأ الثابت راجع إلى خلل في عملية التشييد، الثاني أن عيب التشييد نتج عن خطأ أحد المتدخلين في عملية البناء، الثالث أن العيب راجع إلى كل مشيد شارك في تنفيذ العمل، بالنسبة للوجهين الأول والثاني فهما يمثلان قرينة المسؤولية العشرية المفترضة التي لا تقبل إثبات العكس ولا يمكن نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي، أما الوجه الثالث الذي يتمثل في قرينة المساهمة يجوز هدمها بإثبات العكس، أي تسقط إذا أثبت المسؤول المدعى عليه عدم تعلق نشاطه بالأعمال التي ظهر فيها العيب<sup>2</sup>.

أكد المشرع الفرنسي في نصوص قانون المدني صراحة على مبدأ افتراض المسؤولية العشرية بقوة القانون في المادة 1791 من ق. م. ف، المعدلة في 4 جانفي 1 التي تنص على أنه: "كل معماري يتولى تشييد بناء يكون مسؤولاً بقوة القانون، نحو رب العمل أو من تؤول إليه ملكية البناء..."<sup>3</sup>، وتضيف الفقرة الثانية من نفس المادة: "تمتد قرينة المسؤولية المقررة في المادة 1792 لتشمل أيضاً الأضرار التي تصيب متانة عناصر التجهيز في البناء..."<sup>4</sup>. في مصر اتفق الفقه والقضاء على مبدأ افتراض المسؤولية الخاصة بالمعماريين حيث تؤكد محكمة النقض: "بأن التزام المهندس المعماري والمقاول الوارد في المادة 651 من ق م

<sup>1</sup> - زقان نبيل، مرجع سابق، ص 350. 351.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 181 182.

<sup>3</sup> - ART 1792 du code civil français dispose: "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit ,envers le maitre ou l'acquéreur de l'ouvrage..."

In : <http://www.légifrance.gouv.FR>.

<sup>4</sup> - ART 1792/2 du code civil français dispose: "La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s' étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage ...", IBID.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

م هو التزام بالنتيجة هي بقاء البناء الذي يشيدانه سليما متينا لمدة 10 سنوات بعد تسليمه، وإن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد عدم تحقق تلك النتيجة، دون حاجة لإثبات خطأ ما<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع لم ينص صراحة على مبدأ افتراض مسؤولية المتدخلين في عملية البناء كما فعل نظيره الفرنسي، لكنه استعمل عبارة "الضمان" في المادة 554 في ق. م. ج، للدلالة على مسؤولية المهندس المعماري و مقاول البناء، وهو نفس المصطلح الذي استعمله فيما يتعلق بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية في عقود المعاوضة كالبيع والإيجار، حيث أن البائع والمؤجر بضمان التعرض الصادر من الغير وكذا العيوب الخفية التي قد تظهر في الشيء المبوع أو العين المؤجرة، دون إثبات خطئها المتمثل في الإخلال بالضمان حتى ولو كان لا يعلم بوجود الحق الذي يستند الغير إليه في تعرضه، أو العيب الذي ينقص من قيمة أو منفعة الشيء لهذا إذا تضرر المستفيد من الضمان تقوم مسؤولية الضامن بالتعويض دون أن يثبت المتضرر خطأه<sup>2</sup>.

يظهر مما سبق أن التزام المهندس والمقاول بضمان متانة البناء وسلامته هو التزام بتحقيق نتيجة، أي بمجرد حدوث تدهم كلي أو جزئي بالمباني أو المنشآت الثابتة تقوم مسؤوليتهما بالضمان، كما أنه لا يقع على رب العمل عبئ إثبات خطأ في جانب أي منهما بل يكفي منهم إثبات عدم تحقق النتيجة المتمثلة في بقاء البناء سليما طيلة مدة الضمان المقدرة بعشرة سنوات، ولا يمكن للمهندس ومقاول البناء نفي المسؤولية الخاصة عنهما بإقامة دليل على بذلها العناية اللازمة أثناء تودية عملهما، لأن مسؤولية المعماريين تقوم على قرينة قاطعة لا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي<sup>3</sup>، وهو ما أكدته المادة 1792 من ق. م. ف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 182.

<sup>2</sup> - معيوف محمد سيد علي، المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أعلي محند أولحاج، البويرة، ص 13-14.

<sup>3</sup> - عزي عبد الغاني، مرجع سابق، ص 14.

<sup>4</sup> - ART 1792 du code civil français :<< ...Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère >>, Op, Cit.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

### ثالثا: تعلق أحكام المسؤولية العشرية بالنظام العام

ترتبط فكرة المسؤولية العشرية بالنظام العام إلى عدم جواز الاتفاق على الإعفاء أو التخفيف منها (1)، كما أنه يجوز الاتفاق على التشديد فيها (2)، أو النزول عن الحق في الضمان بعد تحقق سببه (3).

#### 1- عدم جواز الإعفاء أو التخفيف من المسؤولية العشرية

نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 556 من ق. م. ج، على بطلان كل شرط من شأنه أن يعفي أو يحد من الضمان العشري<sup>1</sup>، من خلال هذا النص فإن أحكام المسؤولية الخاصة مرتبطة بالنظام العام، وبالتالي لا يجوز للمقاول أو المهندس أو غيرهم من المتدخلين الاتفاق في عقد المقاولة على تبرئة ذمتهم كليا من المسؤولية الناجمة عن تهم أو تعيب البناء أو المنشأ الثابت بمجرد تسليم العمل لرب العمل<sup>2</sup>، وخلال مدة عشر سنوات فإنه لا يمنع صاحب المشروع من الرجوع على المشيدين بالمطالبة بالتعويض في حالة قيام الضرر، حتى لو تضمن عقد المقاولة شرط سابق يعفي المهندس المعماري أو مقاول البناء من المسؤولية العشرية<sup>3</sup>.

يمتد البطلان ليشمل كل اتفاق يخفف أو يحد من نطاق الضمان العشري كاشتراط مثلا اقتصار الضمان على عيوب معينة دون أخرى، أو إنقاص مدة الضمان يجعلها أقل من عشر سنوات، وكذلك يبطل الاتفاق الذي يسمح لصاحب المشروع بالرجوع على المقاول دون المهندس المعماري أو يستبعد التضامن بينهما، وفي هذه الحالة تعتبر هذه الاتفاقات باطلة لمخالفتها للنظام العام، إذ يجوز لصاحب المشروع أن يرجع بالضمان كاملا بالرغم من وجود هذا النوع من الاتفاقات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - زقان نبيل، مرجع سابق، ص 364.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 364.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 178 179.

### 2-جواز التشديد في الضمان العشرية

أشار نص المادة 556 من ق. م. ج، السالفة الذكر، أنه لا يوجد ما يمنع من الاشتراط في عقد المقاولة على تشديد الضمان العشرية لنصها فقط على بطلان الاتفاقيات التي من شأنها أن تعفي أو تخفف الضمان العشري دون أن يشير إلى عدم صحة الشروط المشددة له<sup>1</sup>، فإدراج مثل هذه الشروط يمنح حماية أقوى لرب العمل باعتبار أن الغاية من ربط المسؤولية العشرية بالنظام العام هي حماية المصلحة الخاصة لرب العمل<sup>2</sup>، وفي نفس الوقت يحث الأطراف على بذل مزيد من العناية والحرص أثناء تأدية عملهم لتجنب مخاطر انهيار المباني والمنشآت الثابتة<sup>3</sup>.

### 3-جواز النزول عن الحق في الضمان العشري بعد تحقيق سببه

لقد منع المشرع الاشتراط على الإعفاء أو التخفيف من الضمان العشري قبل تحقق سببه أي قبل ظهور العيوب الموجبة للضمان، لأن في هذه المرحلة تكون حماية لصاحب المشروع، إذ يقوده عدم خبرته إلى الاستهانة بقيمة أحكام المسؤولية الخاصة وقد يغلبه المقاول أو المهندس على أمره فيدفعه إلى قبول الإعفاء من الضمان أو الحد منة، وبمجرد تحقق سبب الضمان بتهدم البناء أو ظهور عيب فيه جاز لصاحب المشروع النزول عن حقه في الضمان نزولاً صريحاً أو ضمناً لكونه يستطيع معرفة قيمة الأضرار الناجمة عن قيام المسؤولية العشرية، ومن ثم يجوز له يتنازل عن حقه في الضمان كلياً أو جزئياً<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 07، م01: العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 134.

<sup>3</sup> - زقان نبيل، مرجع سابق، ص 365.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 135.

## المطلب الثاني

### الشروط الواجبة توفرها لقيام المسؤولية العشرية

يجب لإعمال أحكام الضمان العشري جملة من الشروط يتم تقسيمها على النحو التالي:  
الشروط الشكلية لأحكام الضمان العشري (الفرع الأول)، وشروط موضوعية لأحكام الضمان العشري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الشروط الشكلية لأحكام الضمان العشري

يقتضي لإعمال أحكام المسؤولية العشرية، حدوث تدهم كل أو جزئي في البناء أو المنشأ الثابت أو ظهور عيب يهدد متانتها وسلامتها خلال مدة الضمان المقدرة بعشر سنوات فالشروط الشكلية لتطبيق أحكام الضمان الخاص تتعلق بمدة الضمان، وهذا ما أشارت إليه نص المادة 554 ق. م. ج، الفقرة الأولى على أنه: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيدها..."<sup>1</sup>، الهدف من إقرار مدة الضمان العشري بعشر سنوات هو اختبار متانة وسلامة الأعمال الإنشائية التي كلف بها المقاول والمهندس المعماري بإنجازها، وكذلك مدى صلاحيتها للأداء الغرض الذي أعدت من أجله، بحيث لو كانت هذه أقل من عشر سنوات لما كانت كافية لاختبارها، كذلك لو قدرت لمدة أكثر لكانت عبئاً ثقيلاً على المقاول والمهندس المعماري وهو أمر غير مرغوب فيه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - قانون 75\_58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دار الفكر العربي، مصر، 1987. ص 287.288.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

يسقط حق صاحب المشروع بالرجوع على المقاول والمهندس المعماري بأحكام الضمان العشري بانقضاء مدة عشرة سنوات من تاريخ تسليم أشغال البناء، أي تتبرأ ذمة المتدخلين في عملية البناء الخاضعين للأحكام المسؤولية الخاصة<sup>1</sup>.

اعتبر المشرع الجزائري تاريخ التسليم النهائي لأشغال البناء هو نقطة بداية سريان مدة الضمان العشري، وهذا ما جاء في نص المادة 554 الفقرة الثانية من قانون مدني التي تنص على ما يلي: " وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا"<sup>2</sup>، ويقصد بالتسليم النهائي لأشغال البناء بأن "يضع صاحب المشروع يده على ما تم من العمل بعد أن يكون المقاول قد أنجزه، ووضعه تحت تصرفه على نحو يمكنه من الاستيلاء عليه دون حائل"<sup>3</sup>.

يعتبر التسليم النهائي أحد الالتزامات الملقاة على عاتق صاحب المشروع المترتبة على عقد المقاولة وهذا ما تنص عليه المادة 588 من ق. م. ج، التي جاء فيها ما يلي: "عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن، بحسب ما هو جار في المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه"<sup>4</sup>.

يشترط في تسليم الأشغال إنجاز العمل محل التعاقد كليا من طرف المقاول، وبعد انتهائه يقوم بإخطار صاحب المشروع، حيث لهذا الأخير مهلة 20 يوم لتحديد يوم التسليم مع تحرر محضر تسليم مؤقت يسجل فيه قبول الأعمال، وبدون تحفظات فإذا وجدت بعض التحفظات تسجل في المحضر وتعطى مهلة كافية للمقاول المنفذ من أجل إصلاحها<sup>5</sup>، كما أنه يجب أن

<sup>1</sup> - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 35.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني، العقود المساماة: (المقاولة-الوكالة-الكفالة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن، 2007، ص 86.

<sup>4</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 210.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

يكون العمل المنجز مطابقاً لما هو منصوص عليه في العقد متفقاً مع قواعد الفن وأصول الصناعة<sup>1</sup>، فيما يخص شرط شكل الذي تتم فيه عملية التسليم النهائي للعمل، فنجد أن المشرع لم يحدد شكلاً معيناً.

### الفرع الثاني

#### الشروط الموضوعية لأحكام الضمان العشري

لقيام الشروط الموضوعية في المسؤولية العشرية للمشيدين تجاه صاحب المشروع لا بد من توفر على مجموعة من الشروط ألا وهي: ضرورة وجود عقد المقاولة محله تشييد مبان أو منشآت ثابتة (أولاً)، وكذا يجب أن يحدث تدهم أو تعيب في البناء أو المنشأ الثابت (ثانياً).

#### أولاً: ضرورة وجود عقد المقاولة محله تشييد مبان أو منشآت ثابتة

لتطبيق أحكام الضمان العشري لا بد من وجود عقد مقاولة يربط المقاول والمهندس المعماري برب العمل ويكون محل هذا العقد إقامة مباني أو منشآت ثابتة أخرى، حيث عرف المشرع الجزائري عقد المقاولة في المادة 549 ق. م. ج، كما يلي: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"<sup>2</sup>.

انطلاقاً من هذا التعريف الذي قدمه المشرع، فإن عقد المقاولة عبارة عن اتفاق يقع بين المقاول وصاحب المشروع، مضمونه أن يقوم المقاول بصنع شيء ما أو أداء عمل لحساب صاحب المشروع مقابل أجر يؤديه هذا الأخير للمقاول، إذا فعقد المقاولة يرد على محل غير موجود وقت إبرامه وإنما يعمل المقاول على إيجاده في المستقبل بعد دخول عقد المقاولة مرحلة التنفيذ بين أطرافه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص 185.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75 - 58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عزي عبد الغاني، مرجع سابق، ص 59.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

يشترط لقيام المسؤولية العشرية للمشيدين أن يرتبط عقد المقاولة بصاحب المشروع، الذي يتم العمل لحسابه فعلا وهذا ما نص عليه المشرع الفرنسي صراحة في المادتين 1792 و1792 فقرة 1 من ق. م. ف، أين قضى صراحة على ضرورة ارتباط عقد المقاولة برب العمل، حيث جاء في المادة 1792 أعلاه ما يلي: " كل معماري يتولى تشييد بناء يكون مسؤولا بقوة القانون نحو رب العمل..."<sup>1</sup>، كما تضيف الفقرة الأولى من نفس المادة: " كل مهندس معماري أو مقاول أو فني أو أي شخص آخر يرتبط برب العمل، بعقد إيجار عمل (مقاولة)..."<sup>2</sup>، وما يؤكد ضرورة ارتباط عقد المقاولة برب العمل في التشريع الجزائري هو أن المشرع لم يخضع المقاول الفرعي لأحكام الضمان الخاص وهذا لعدة أسباب منها ما يلي<sup>3</sup>:

- عدم وجود رابطة عقدية بين المقاول الفرعي ورب العمل.

- أن صاحب المشروع ليس لديه دراية وخبرة في مجال البناء لذلك قرر المشرع لفائدته الضمان العشري قصد حمايته باعتباره الطرف الضعيف في عقد المقاولة، وهذه الغاية لا تتحقق في العلاقة القائمة بين المقاول الأصلي والمقاول من الباطن وهذا لتوفرهما على الخبرات الفنية في مجال التشييد والبناء.

- إن إمكانيات المقاول الفرعي المالية في أغلب الأحيان تكون ضعيفة ومحدودة، لذلك فإن إخضاعه للمسؤولية العشرية قد يؤدي إلى انهياره وإفلاسه.

يقصد بالمباني كل ما يرتفع فوق سطح الأرض من منشآت ثابتة من صنع الإنسان، بحيث يستطيع الفرد أن يتحرك بداخلها وأن يكون من شأنها أن توفر له حماية ولو جزئية ضد

<sup>1</sup> -Code civil français، OP، CIT.

<sup>2</sup> -ART 1792/2du code civil français dispose:<<Tout architecte، entrepreneur، technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage...>> Ibid.

<sup>3</sup> - لونيبي لويزة، حمواني أمينة، المسؤولية المدنية للمقاول من الباطن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 61.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

المخاطر الناتجة عن المؤثرات الطبيعية الخارجية<sup>1</sup>، ونجد أن المشرع الجزائري لم يعرف المباني في نص المادة 1/554 من ق. م. ج، بل اكتفى بالإشارة إليها، كونها تدخل ضمن الأعمال التي تكون محل لتطبيق أحكام المسؤولية العشرية<sup>2</sup>، لكن بالاطلاع على نص المادة 2 الفقرة الأولى من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، يتبين أن المشرع قد تولى تعريف البناء بأنه: " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات"<sup>3</sup>، كما عرفها القانون 04\_11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه: "كل عملية تشيد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"<sup>4</sup>.

يظهر أن المباني تدخل ضمن نطاق تطبيق أحكام الضمان العشري أي كانت طبيعتها ومكانتها، سواء كان فوق أو تحت سطح الأرض، وبغض النظر عن الغرض الذي أقيمت من أجله أو المواد المستعملة في بنائها والقيود الوحيد على ذلك هو الثبات<sup>5</sup>، أي يشترط أن يكون البناء ثابتا ومستقرا في مكانه ومتصل في الأرض بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون هدم أو تلف<sup>6</sup>.

لقد أدخل المشرع المنشآت الثابتة ضمن الأعمال الخاضعة للأحكام الضمان المعماري، وذلك وفقا لنص المادة 554 من ق. م. ج<sup>7</sup>، والتي عرفها بنص المادة 2/23 من نص القرار الوزاري المشترك المتعلق بكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان وأجر ذلك بأنها: " كل

<sup>1</sup> مروش مسعودة، نطاق تطبيق أحكام الضمان العشري في ظل القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014، ص 192.

<sup>2</sup> - أمر رقم 58\_75، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ج ج، عدد 44 صادر في 3 أوت 2008، معدل ومتمم.

<sup>4</sup> - قانون 04-11، يتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - محمد حسين يس، مرجع سابق، ص 120.

<sup>6</sup> - عزي عبد الغاني، مرجع سابق، ص 65.

<sup>7</sup> - أمر رقم 58-75، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

الأشغال الأسس والهياكل الفوقية والأسوار والسقف". ويقصد بالمنشآت الثابتة" التجهيزات المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنشآت، والتي من شأنها أن تستجيب لقيود الاستعمال وأن تكون مطابقة للاحتياجات المستعمل"<sup>1</sup>.

ثانيا: يجب أن يحدث تهدم أو تعيب في البناء أو المنشأ الثابت

يشترط لإعمال أحكام الضمان الخاص حدوث تهدم البناء أو تعيب في المنشأ الثابت، والمقصود بتهدم البناء هو تفككه أو انفصاله عن الأرض، وهذا التفكك أو الانفصال قد يصيب البناء بأكمله أو جزء منه<sup>2</sup>، كما لا يشترط أن يكون تهدم الكلي أو الجزئي حالا وواقعا فعلا حتى تتقرر المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول البناء، ويكفي أن يقيم صاحب المشروع دليل على أن التهدم الذي اكتشفه في البناء أو المنشأ الثابت قد بلغ حد من الجسامة<sup>3</sup>.

أما المنشآت الثابتة الأخرى فيقصد بها لدي الفقه بأنها: كل عمل أقامته يد الإنسان ثابتا في حيزه من الأرض متصلا بها اتصالا قرارا عن طريق الربط بين مجموعة من المواد أيا كان نوعها ربطا غير قابل للفك<sup>4</sup>، فهي لا تستعمل في إيواء الحيوان أو الإنسان أو غيرهما، وإنما في تسهيل تنقلاته كالجسور والأنفاق والمعابر وتسهيل معيشتهم كالسدود والخزانات والمصارف وشق القنوات أو توفر له سبل راحته كالأنفاق والملاجئ<sup>5</sup>.

أدرج المشرع المنشآت الثابتة ضمن الأعمال الخاضعة للأحكام الضمان المعماري، وذلك وفقا لنص المادة 554 من ق.م. ج<sup>6</sup>، والتي عرفها بنص المادة 2/23 من نص القرار الوزاري

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 15 ماي 1988، المتعلق بكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص123.

<sup>3</sup>- شيخ نسيمية، مرجع سابق، ص206.

<sup>4</sup>- مروش مسعودة، مرجع سابق، ص 195.

<sup>5</sup>- فسيح جميلة، "التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء"، مجلة تشريعات التعمير والبناء مجلد2، عدد5، ص 144.

<sup>6</sup>- أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

المشترك المتعلق بكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان وأجر ذلك بأنها: "كل الأشغال الأسس والهياكل الفوقية والأسوار والسقف". ويقصد بالمنشآت الثابتة" التجهيزات المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنشآت، والتي من شأنها أن تستجيب لقيود الاستعمال وأن تكون مطابقة للاحتياجات المستعمل"<sup>1</sup>.

لا يكفي لإعمال أحكام المسؤولية العشرية أن يكون محل إقامة مباني أو منشآت ثابت بل يجب أن يحدث فيها تدهم أو تعيب يهدد متانتها وسلامتها، والتدهم يكون في صورتين إما تدهم كلى كسقوط وانهيار المباني أو المنشآت الثابتة بأكملها<sup>2</sup>، أو جزئي وهو سقوط جزء من أجزاء البناء أو المنشأ الثابت كسقوط إحدى الغرف أو أحد الجدران<sup>3</sup>.

يقصد بالتعيب، ذلك الخلل الذي يصيب المباني والتي كان من المفروض أن تكون خالية منه طبقا للأصول الصنعة وقواعد الفن<sup>4</sup>، والعيب بمفهوم المادة 23 من القرار الوزاري المشترك، المذكور سلفا بأنه: " كل عيب في المواد أو المنتجات أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد\_ فورا أو بعد مدة استقرار المشروع في ظروف طبيعية"<sup>5</sup>.

يجب أن يكون العيب الموجب لتطبيق أحكام المسؤولية الخاصة للمشيد عيبا خطيرا أما العيوب التي لا تتصل بالخطورة فإنها، لا تخضع لأحكام الضمان العشري مثل عيب الدهان ويعتبر العيب خطيرا في مفهوم القانون الجزائري متى هدد متانة البناء وسلامته<sup>6</sup>، وهذا حسب نص المادة 554 من ق. م. ج، على أنه: "... ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة

---

<sup>1</sup>-القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 15 ماي 1988، المتعلق بكيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 206.

<sup>3</sup>- بلختار سعاد، مرجع سابق، ص 146.

<sup>4</sup>- قادري نادية، مرجع سابق، ص 207.

<sup>5</sup>- قرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 15 ماي 1988، يتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، مرجع سابق.

<sup>6</sup>- شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 218.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته...<sup>1</sup>.

يكون العيب أيضا خطيرا متى مس بمتانة العناصر التجهيزية غير القابلة للانفصال وهذا ما أشارت إليه المادة 181 من قانون المتعلق بالتأمينات التي تنص على أنه: " يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهياكل والإحاطة والتغطية.

يعتبر جزءا لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز"<sup>2</sup>، بالإضافة شرط خطورة العيب، يجب أن يكون هذا الأخير خفيا وقت تسليم أشغال البناء لرب العمل برغم ببذل هذا الأخير عناية الرجل العادي في فحص تلك الأشغال، أي لا تقوم المسؤولية العشرية إذا كان العيب معلوما لصاحب المشروع وقت التسليم ولم يبدي اعتراضه فيه<sup>3</sup>.

يرجع العيب الذي يصيب البناء أو المنشأ الثابت إلى الأرض، وهذا ما أشارت إليه المادة 554 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري: "... ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض..."<sup>4</sup>، إذن فإذا كان العيب راجع إلى الأرض التي أقيما عليها البناء أو المنشأ الثابت

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أمر رقم 95\_07، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - قليف نوال، مباركي نورية، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري عن تهم البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: المهن القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2020، ص 57.

<sup>4</sup> - أمر رقم 75\_58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

خلال مدة الضمان فإنه تقوم مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء بالضمان باعتبارها أنه عمل يدخل ضمن اختصاصهما الفني<sup>1</sup>.

يمكن أن يرجع العيب الذي يصيب البناء أو المنشأ الثابت إلى أخطاء فنية أو مهنية في التصميم الذي يعده المهندس المعماري، باعتباره من بين المهام الأساسية التي يكلف بها كالمخطأ في التصميم أساس البناء<sup>2</sup>، أو استعمال مواد مغشوشة أو منتهية الصلاحية، يرد كذلك العيب في عملية التشييد عندما لا يراعى المقاول في عمله أصول الفن المعماري أثناء عملية تنفيذ أشغال البناء وهذا ما يسما عيب في التنفيذ مثل عدم متانة أساس البناء<sup>3</sup>.

### المبحث الثاني

#### أشخاص الضمان العشري

تتمثل أشخاص المسؤولية العشرية في أطراف عقد المقاولة بحد ذاتها، إذ يعتبر كل من المهندس المعماري ومقاول البناء بالإضافة إلى المراقب التقني والمركبي العقاري أطراف مسؤولين بأحكام الضمان العشري (مطلب أول)، من جهة نجد صاحب المشروع وخلفائهم بالإضافة إلى المالكون في الأجزاء المشتركة أطراف مستفيدين من الضمان العشري (مطلب ثاني).

### المطلب الأول

#### الأشخاص المدينين بأحكام المسؤولية العشرية

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المدينون بأحكام المسؤولية العشرية ضمن نصوص تشريعية متفرقة، إذا ألزم في ق. م. ج، كل من المقاول والمهندس المعماري بالضمان أعمال

<sup>1</sup> - شيخ نسيمية، مرجع سابق، ص 208.

<sup>2</sup> - قاسي نجاة، "النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري: التأمين الإلزامي من المسؤولية المهنية والضمان العشري"، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد 05، عدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016، ص 155.

<sup>3</sup> - مرجع نفسه، ص 156.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

البناء التي أشرف على إنجازها (الفرع الأول)، غير أنه لم يكتفي فقط بهما بل وسع من نطاق الأشخاص الملزمون بأحكام الضمان العشري في النصوص التشريعية الخاصة حيث استحدث كل من المراقب الفني والمركي العقاري (الفرع الثاني)

### الفرع الأول

#### الأشخاص الملزمين بأحكام المسؤولية العشرية

ألزم المشرع الجزائري صراحة في نص المادة 554 ق. م. ج، كل من مقاول البناء والمهندس المعماري بضمان كل العيوب التي تظهر في البناء أو المنشأ الثابت خلال مدة الضمان المقدرة بعشر سنوات، (أولاً) المقاول، (ثانياً) المهندس المعماري.

#### أولاً: المقاول

تعرض العديد من الفقهاء إلى تعريف المقاول نذكر منها: الباحث إبراهيم يوسف عرفه بأنه " كل شخص طبيعي أو معنوي، يقوم بتنفيذ الأعمال طبقاً للتصميمات الموضوعة من قبل المهندس طبقاً للمواصفات واشتراطات الصفة، إذ يتعاهد مع رب العمل لتنفيذ كل المشروع أو جزء منه"<sup>1</sup>.

كذلك تم تعريف على أنه " ذلك الشخص الذي يعهد إليه عادة في إقامة المنشآت الثابتة من حيث الفحت والحفر واستخراج عينة الجسات وتوصيلات البنية التحتية وشد أخشاب الأسقف والعمدان والردم...إلخ، سواء كانت المواد التي أقم بها المنشآت الثابتة هو الذي أحضرها بشخصه أم قدمها له رب العمل إذ في الحالتين يلتزم بالضمان"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عباس ريمة، الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 33.

<sup>2</sup> - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، عقد المقاول في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، مصر، 2002، ص 157.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

بنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يقدم تعريفا للمقاول ضمن أحكام المنظمة لعقد المقاوله في ق. م. ج، بل اكتفى فقط بالإشارة إليه باعتباره مدينا بأحكام الضمان العشري في نص المادة 554 من ق. م. ج، التي تنص على أنه: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات..."<sup>1</sup>، غير أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، نجد أن المشرع قد أطلق على المقاول مصطلح "صاحب المشروع المنتدب" وهذا في نص المادة 8 من هذا المرسوم: "ويقصد به كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله"<sup>2</sup>، كما أشار أيضا إلى تعريفه في المادة 3 الفقرة 13 من القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان: أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات العلمية"<sup>3</sup>.

من خلال التعريفات السابقة يتبين أن المقاول، يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا يمارس نشاطه بصفته تاجرا، يسند إليه تنفيذ أشغال البناء وفق للتصاميم التي أعادها المهندس المعماري أو صاحب المشروع، طبقا للشروط المتفق عليها في عقد المقاوله، دون أن يخضع في ذلك لإشراف أو إدارة وذلك مقابل أجر، ويكون ملتزما بالضمان سواء هو من قدم مواد البناء أو رب العمل<sup>4</sup>.

يهدف المقاول أثناء ممارسة نشاطه إلى تحقيق الربح كونه يمارس عملا ذات طبيعة تجارية<sup>5</sup> لذلك أوجب عليه المشرع قيد اسمه في السجل التجاري تحت عنوان أشغال البناء

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - مرسوم تشريعي رقم 07-94، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج، عدد 32، صادر في 25 ماي 1994 معدل ومتمم.

<sup>3</sup> - قانون 04-11، يتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - شيخ نسيمه، مرجع سابق، ص 157.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 1 من أمر 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون التجاري، ج ر ج ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات العلمية بموجب المادة 3 الفقرة 13 من القانون 11-04 السالف الذكر<sup>1</sup>، وتعتبر أعمال المقاوله وفقا للمادة 2 الفقرة 5 من ق. ت. ج، أعمال تجارية بحسب الموضوع التي تنص على أنه: "...كل مقاوله للبناء أو الحفر أو لتمهيد الأرض..."<sup>2</sup>، ويتجلى الدور الرئيسي للمقاول في عملية البناء على تنفيذ عقد المقاوله وفقا للشروط الواردة في هذا العقد، فإذا لم تكن هناك شروط متفق عليها وجب إتباع العرف وأصول الصناعة والفن تبعاً للعمل الذي يقوم به المقاول، ويتمثل مضمون هذا التنفيذ بإدارة الأعمال وحراسة المواد والأدوات المستخدمة في البناء، وتبنيه وإرشاد رب العمل أو المهندس المعماري إلى الأخطاء التي يكتشفها<sup>3</sup>.

نص المشرع الجزائري في المادة 564 من ق م ج على ما يلي: "يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملة أو في جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم تمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية.

ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل"<sup>4</sup>.

يتبين من نص أعلاه أنه يمكن للمقاول أن يسند جزء من الأعمال للمقاولين الفرعيين ويتشترط في ذلك عدم وجود بند في عقد المقاوله يمنعه من ذلك أو أنا طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية مثال ذلك بناء الجسور يستدعي تدخل مقاولين لهم خبرة في ذلك المجال، كما أنه يبقى مسؤولاً تجارياً صاحب المشروع في حال ارتكاب المقاول الفرعي خطأ أثناء ممارسة مهامه.

لقد ميز المشرع الجزائري في المادتين 551 و552 من ق. م. ج، بين حالة تقديم المقاول لمواد البناء وحالة تقديمها من طرف رب العمل حيث جاء في نص المادة 551 ما يلي

<sup>1</sup>- قانون 11-04، يتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- أمر رقم 75-59، يتضمن قانون تجاري، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- عزي عبد الغاني، مرجع سابق، ص 33.

<sup>4</sup>- أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

" إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان مسؤولاً عن جودتها وعليه ضمانات لرب العمل"، أما في المادة 552 ق. م. ج، لقد جاء فيها ما يلي "إذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة فعلى المقاول أن يحرص عليها ويراعي أصول الفن في استخدامه لها وأن يؤدي حساباً لرب العمل عما استعملها فيه ويرد إليه ما بقي منها فإذا صار شيء من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب إهماله أو قصور كفايته الفنية فهو ملزم برد قيمة هذا الشيء لرب العمل.

وعلى المقاول أن يأتي بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من آلات وأدوات إضافية ويكون ذلك على نفقته، هذا ما لم يقض الاتفاق أو الحرفة بغير ذلك"<sup>1</sup>، نستخلص مما سبق أن مقاول البناء ملزم بالضمان العشري، سواء كان هو من قدم مادة البناء أو صاحب المشروع<sup>2</sup>.

### ثانياً: المهندس المعماري

عرف المشرع الجزائري المهندس المعماري ضمن أحكام ق. م. ج، في المادتين 554 ومنه 555 باعتباره مديناً بأحكام المسؤولية الخاصة يمارس أدوراً في عملية البناء حددها في وضع التصميم والمقايسة والرقابة على التنفيذ دون أن يعرفه<sup>3</sup>، لكن بالرجوع للقوانين الخاصة المنظمة لمجال البناء خاصة المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، نجده قد أورد عبارة صاحب العمل و هذا ما جاء في المادة التاسعة من هذا المرسوم التي تنص على: "يقصد "بصاحب العمل" في الهندسة المعمارية كالمهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء و متابعتها"، كما عرف الهندسة

1 - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

2 - شيخ نسيمة، مرجع سابق، ص 160.

3 - بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيدين، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 125.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

المعمارية في المادة الثانية من نفس المرسوم بأنها: "التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في و فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما و ترجمة لها"<sup>1</sup>.

يعتبر المهندس المعماري بمفهوم التشريع الجزائري، كل شخص مؤهل لتعبير عن مجموع المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، ولوضع التصاميم المعمارية ومراقبة تنفيذ الأعمال<sup>2</sup>، هذا ما ورد في المرسوم التشريعي رقم 07-94 السالف الذكر الشروط القانونية لممارسة مهنة المهندس المعماري في الجزائر<sup>3</sup>.

تطرق العديد من الباحثون إلى وضع تعريف المهندس المعماري نذكر منها:

المهندس المعماري "ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار، يؤهله لأن يضع التصميمات والخرائط والرسومات والنماذج ويقدر الأبعاد والقياسات المختلفة للمنشآت والأبنية المراد إقامتها ويشرف على تنفيذها"<sup>4</sup>.

عرف كذلك بأنه: "الشخص الذي يعهد عليه في وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذ ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه..."<sup>5</sup>.

يظهر من خلال التعريفين أن لكل باحث وجهة نظر في تحديد مفهوم المهندس المعماري فبنسبة عبد الرزاق حسين يس فقد عرفه انطلاقاً من المؤهلات التي يملكها في مجال هندسة

<sup>1</sup> - مرسوم تشريعي رقم 07-94، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - شيخ نسيمية، مرجع سابق، ص 153.

<sup>3</sup> - أنظر المرسوم التشريعي رقم 07-94، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص 412.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 109.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

المعمار، أما بنسبة لي عبد الرزاق أحمد السنهوري عرفه انطلاقا من المهام التي تسند إليه في مجال البناء<sup>1</sup>.

يضاف لما سبق، أن حصول المهندس المعماري على مؤهل هندسي في هندسة المعمار وأن يكون عضوا في نقابة المهندسين وغيرها يعتبر شرط أساسي لاكتساب لقب المهندس المعماري<sup>2</sup>، أما فيما يتعلق تطبيق أحكام الضمان العشري فلا يشترط في المهندس المعماري أن يكون حاصلًا لمؤهل علمي في الهندسة المعمارية، أي يكفي أن يقوم الشخص بمهمة الهندسة المعمارية يكون ملزما بالضمان الخاص ولو كان مهندسا ميكانيكيا أو كهربائيا أو مهندس الديكور<sup>3</sup>، وهذا ما استقر عليه المشرع الجزائري والقاضي بتوسيع في مفهوم المهندس المعماري الوارد في المادة 554 من ق. م. ج، هذا من أجل توفير حماية أكبر لرب العمل كونه شخص غير خبير في مجال الهندسة المعمارية<sup>4</sup>.

حدد المشرع الجزائري أدوار كثيرة ومتنوعة يمارسها المهندس المعماري ضمن أحكام القانون المدني في نص المادة 555 التي تنص على أنه: "إذا اقتصر دور المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم"<sup>5</sup>، يظهر من نص المادة أن دور المهندس المعماري في عملية البناء يقتصر بوضع التصميم والرقابة على التنفيذ والإشراف على سير العمل وتحدد هذه المهام في العقد الذي يبرم بين المهندس المعماري ورب العمل، إذا كلف هذا الأخير المهندس المعماري بوضع التصميم كان مسؤولا فقط في حدود هذه المهمة<sup>6</sup>.

1 - عزي عبد الغاني، مرجع سابق، ص 27.

2- عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص 417.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 101.

4- بن عبد القادر زهرة، مرجع سابق، ص 128.

5- أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

6- شيخ نسيمة، مرجع سابق، ص 164.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

ثالثا: عن ضرورة أقامة نص المادة 554 من القانون المدني مع النصوص الخاصة

أحدث زلزال بومرداس سنة 2021 تغييرا جذريا في النظام القانوني للمسؤولية العشرية وذلك بمقتضى القانون 04-05<sup>1</sup>، المعدل للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، حيث أدرج القانون 04-05 تعديل لنص المادة 55 من القانون 90-29 والتي تنص على أنه:

"يجب ان يتم اعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصه البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين في إطار عقد التيار المشروع

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم وثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والالوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الاشغال

الثانوية

تحدد كيفية تطبيق احكام هذه المادة عن طريق التنظيم"

يتبين مما سبق، فصل بين مسؤوليه المهندس المعماري ومهندس الهندسة المدنية مما يجعل مسؤوليه كلاهما مستقل عن الاخر، غير انه من الواضح في المسائل المتعلقة بتهدم البناء او ظهور عيوب فيه ان سبب هذا التهدم او العيب غالبا ما يكون وجود خطأ في حسابات الهندسة المدنية، في حين أنه بالرجوع إلى نص المادة 554 من القانون المدني فان مهندس الهندسة المدنية مقسم المسؤولية مما يستوجب تعديل هذا النص بما يتناسب والنصوص الخاصة سيما القانون 23 المتعلق بالتهيئة او تعمير.

<sup>1</sup> - قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 51، صادر في 15 غشت 2004.

<sup>2</sup> - قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

## الفرع الثاني

### الأشخاص المسؤولين طبقا لنصوص تشريعية خاصة

نظرا لتوسع نشاط البناء في الآونة الأخيرة، استدعى الأمر تدخل أشخاص آخرين في عملية البناء على غرار المقاول والمهندس المعماري، هناك أيضا المراقب الفني (أولا)، والمراقب العقاري (ثانيا).

#### أولا: المراقب الفني

ظهرت الرقابة الفنية في الجزائر لأول مرة سنة 1971 بموجب الأمر رقم 58-71 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي<sup>1</sup>، ثم بمقتضى المرسوم رقم 86-205، المتضمن هيئة المراقبة التقنية للبناء<sup>2</sup>.

يقصد بالمراقب الفني أنه ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي، الذي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية ويتولى بمقتضى عقد إجازة عمل مبرم مع صاحب المشروع، فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد التي يرى صاحب المشروع تكليفه بفحصها<sup>3</sup>.

يتدخل المراقب الفني في عملية البناء على مرحلتين حددها المرسوم 86-205 السالف الذكر، الأولى على مستوى المشروع التمهيدي، إذ يقوم مراقب الفني بدراسة نقدية لا سيما رقابة تصميم للأعمال الكبرى العناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه أما

<sup>1</sup> - أمر رقم 71-85 مكرر، مؤرخ في 29 نوفمبر 1971، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ج ج، عدد 4، صادر في 14 جانفي 1972.

<sup>2</sup> - مرسوم رقم 86-205، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء في وسط البلاد، ج ر ج ج عدد 34 صادر في 20 أوت 1986.

<sup>3</sup> - مروش مسعودة، مرجع سابق، ص 91.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

المرحلة الثانية على مستوى إنجاز الأعمال حيث يسهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ<sup>1</sup>.

منع المشرع الجزائري للمراقب التقني أن يجمع بين الرقابة التقنية مع أي نشاط يتعلق بالتصميم أو تنفيذ أشغال البناء هذا بمقتضى المادة 6/3 من المرسوم 86-205 المذكور أعلاه التي تنص على ما يلي: "ولا تحل الهيئة - حسب أهدافها - في شيء محل صاحب المشروع ومنجز الأعمال والمقاول لدى قيام كل منهم بواجباته"<sup>2</sup>، هذا لضمان حسن تنفيذ الأعمال وحماية مصلحة رب العمل، فلا يجوز لهيئة المراقبة التقنية أن تساهم في إعداد وتنفيذ أشغال البناء، أو إعداد التصاميم ولا تشارك في إدارة، ومتابعة الأشغال، أو الحرص على أمن ورشات، وإنما تتصرف بصفقتها مراقبة تقنية<sup>3</sup>.

لقد أخضع المشرع الجزائري المراقب التقني لأحكام المسؤولية الخاصة إلى جانب كل من المهندس المعماري ومقاول البناء بصريح النص 1/178 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات التي تنص على أنه: "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد التأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع"<sup>4</sup>.

### ثانياً: المرقى العقاري

نظم المشرع الجزائري لأول مرة مهنة المرقى العقاري سنة 1986 بمقتضى القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية أين أطلق عليه اسم المكنتب<sup>5</sup>، ثم جاء بعد ذلك المرسوم التشريعي

<sup>1</sup> - أنظر المادة 3 الفقرة 2 و3، من المرسوم، رقم 86-205، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء في وسط البلاد مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 167.

<sup>4</sup> - أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - قانون 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 10، صادر في 05 مارس 1986.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

93-03 لسنة 1993 المتعلق بنشاط العقاري<sup>1</sup>، ألغى فيه جميع أحكام المخالفة الواردة في القانون 86-07 المذكور أعلاه، كما تما تغير تسمية المكتب ليصبح المتعامل في الترقية العقارية، ثم جاء قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أين أطلق عليه تسمية المرقى العقاري<sup>2</sup>.

لقد عرف المشرع الجزائري المرقى العقاري في نص المادة 3/15 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل السكنات قصد بيعها"<sup>3</sup>.

أما مفهوم المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04"<sup>4</sup>، لهذا يشترط لممارسة مهنة المرقى العقاري طبقا للقانون رقم 11-04 المذكور سابقا<sup>5</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 84-12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمراقبين العقاريين<sup>6</sup>، إلى ضرورة الحصول المسبق على الاعتماد وكذا التسجيل في السجل الوطني للمراقبين العقاريين، حيث

<sup>1</sup> - مرسوم تشريعي 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج، عدد 11 صادر في 03 مارس 1993.

<sup>2</sup> - قانون 11-04، يتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - قانون رقم 11-04، يتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 84-12، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفايات منح الاعتماد للممارسة مهنة مرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمراقبين العقاريين، ج ر ج ج، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 4 من القانون 11-04، المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>6</sup> - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، يحدد كفايات منح الاعتماد للممارسة مهنة مرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمراقبين العقاريين، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

حددت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر الشروط الواجب توافرها لتقديم طلب الاعتماد مهنة المرقى العقاري سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي<sup>1</sup>.

لقد عرف الفقيه "مالينفو" المرقى العقاري بأنه "بالمرقى الباني constructeur promoteur على أنه ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي مهنته أو هدفه اتخاذ وبصفة اعتيادية، وفي إطار تنظيم مستمر، العناية بإنجاز عقاري، يتحمل مسؤولية التنسيق بين العمليات اللازمة للدراسة والتنفيذ، ووضعها تحت تصرف المستعملين للبرامج المنجزة"، وعرفه كذلك الفقيه "جستاز" بأنه: "الوكيل الاقتصادي الذي يتولى تحقيق بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية"<sup>2</sup>.

يمنح الاعتماد للمرقى العقاري طبقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المذكور أعلاه، من طرف الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية متى استوفى طالبه الشروط المحددة في المادة 6 من نفس المرسوم، وكذا الشروط المنصوص عليها في المادة 7 أين تتوفر في طالب الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال<sup>3</sup>.

بالنسبة لشكلية فإنها ضرورية لحائز الاعتماد، أين وجب القيد في السجل التجاري بعد حصوله على شهادة الاعتماد<sup>4</sup>، كما يتعين عليه التسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين وبعدها يتوجه التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة التسجيل، ويرخص له بموجبها بممارسة المهنة والانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة مرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - حميدة نادية، "النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 3 عدد 1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015، ص 5 و6.

<sup>3</sup> - أنظر المادتين 5 و7، من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة مرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 2/17، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> - أنظر المادتين 24 و25، المرجع نفسه.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

يختلف المرقى العقاري عن غيره من المتدخلين في عملية البناء، في عدة نقاط تتمثل

في:

- أن المرقى العقاري هو من يتولى المبادرة بعمليات إنجاز مشاريع البناء والترميم أو إعادة تأهيل أو تحديد أو إعادة الهيكلة وغيرها من الأعمال المحددة في القانون 04-11، فهو صاحب المشروع<sup>1</sup>.

- أن المرقى العقاري شخص مهني، يمارس مهنة منظمة تشريعاً، تقوم على عدم جواز الجمع بينها وبين أي نشاط آخر مدفوع الأجر<sup>2</sup>.

- أن المرقى العقاري ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً، ليتولى عملية تنفيذ المشروع بناء على عقد المقاول<sup>3</sup>

إن الهدف المقصود للمرقى العقاري من ممارسة مهنة الترقية العقارية، هو بيع أو إيجار من ممارسة مهنة الترقية العقارية، هو بيع أو إيجار العمل الذي قام بإنجازه مما يضفي عليه الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها<sup>4</sup>، لهذا أخضعه المشرع لأحكام المسؤولية الخاصة بموجب المادة 3/26 من القانون 04-11 المذكور سابقاً التي تنص على أنه: "غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري..."<sup>5</sup>.

كما وسع المشرع الجزائري من دائرة الأشخاص المسؤولين بالضمان العشري وجعلها تشمل مقاولي البناء، المرقين العقاريين ومكاتب الدراسات والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي

<sup>1</sup>- القانون 04-11، المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 3، من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد بممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 16 من القانون 04-11، المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup>- أنظر المادة 14، المرجع نفسه.

<sup>5</sup>- المرجع نفسه.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

متدخل يربطه عقد بالمرقي العقاري سواء كانت سقوط المباني كلياً أو جزئياً أو كان هناك عيب فيها<sup>1</sup>، وهذا ما جاء في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري على ما يلي:

"يتعين على المرقي العقاري الاككتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة - يتحمل المرقي العقاري خلال عشرة سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حال سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض"<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني

#### الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري

تقرر في الأصل المسؤولية العشرية لحماية رب العمل كونه المستفيد الأول من أعمال البناء والتشييد (الفرع الأول)، غير أنه في حالة وفاة هذا الأخير أو قيامه بتصرف ناقل لملكية العقار المشيد ينتقل حق مباشرة دعوى ضمان العشري إلى خلفه سواء كان خلفاً عاماً أو خلفاً خاصاً (الفرع الثاني)، كما يمكن أن ستنقيد من أحكام الضمان العشري المالكون المشتركون للبناء (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### رب العمل

يقصد برب العمل ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بالبناء على ملكيته التي يحوزها باعتباره مالكا له أو المرقي عقاري، أو الديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) تقوم

---

<sup>1</sup> - بوقرة أم الخير، "المسؤولية العشرية للمرقي العقاري"، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة يومي 17-18 فيفري 2013 ص 367.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 12-85، مؤرخ في 27 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر ج ج، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

بهذا الدور، أو مقابلة الترقية للسكن العائلي (I'EPLF)<sup>1</sup>.

عرفه أيضا المشرع الجزائري في المادة 7 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بتنظيم مهنة المهندس المعماري: "يقصد بـ"صاحب المشروع" حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بها"<sup>2</sup>.

يتبين من نص المادة أن لاكتساب الشخص لصفة صاحب المشروع يجب توفر عنصرين هما<sup>3</sup>:

- أن يمتلك صاحب المشروع صلاحية وسلطة تكليف شخص آخر بإنجاز البناء أو تحويله.
- أن يملك صاحب المشروع الأرض التي يشيد عليها البناء أو المنشأ الثابت أو على الأقل يكون حائزا لحق البناء عليها لفائدته الشخصية.

يستفيد رب العمل من أحكام المسؤولية الخاصة المقررة أساسا لفائدته باعتباره طرفا في عقد المقابلة، لأنه هو من يصيبه الضرر بسبب تهدم البناء أو المنشأ الثابت، فيجعله غير صالح للغرض الذي أعد له<sup>4</sup>، ولا يشترط أن يكون صاحب المشروع هو الذي أبرم عقد المقابلة بنفسه وإنما يكفي أن العقد قد أبرم باسمه ولحسابه الخاص عن طريق وكيل عنه<sup>5</sup>، بموجب

---

<sup>1</sup> - BRAHIM YUCEF, <<La responsabilité de constructeurs dans le cadre le contrat d'entreprise, la garantie décennale selon 554 du code civil>>, **Revue Algérienne des sciences juridiques et politiques**, volume 37, N°: 02 2000, P 5.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي 94-07، المتعلق بتنظيم مهنة المهندس المعماري، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - بن عبد القادر زهرة، مرجع سابق، ص 221.222.

<sup>4</sup> - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 182.183.

<sup>5</sup> - عبد الحميد عثمان الحفني، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق بالمضروب من تهدم البناء، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، ص 75.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

وكالة خاصة سواء كانت صريحة أو ضمنية<sup>1</sup>، حيث تتصرف آثار العقد التي أبرمها الوكيل سلبا أو إيجابا إلى الموكل وكأنه هو الذي أبرمه بنفسه طبقا للقواعد العامة في عقد الوكالة، لذلك فإن مباشرة دعوى المسؤولية الخاصة في هذه الحالة تكون من اختصاص صاحب المشروع باعتبارها أثرا من آثار عقد المقاولة الذي أبرمه الوكيل نيابة عن صاحب المشروع<sup>2</sup>. يمكن للمقاول الأصلي التنازل عن جزء من أعمال البناء إلى مقاول من الباطن، هنا لا يكتسب المقاول الأصلي صفة رب العمل ومن ثم لا يستفيد من أحكام الضمان العشري وهذا طبقا لنص المادة 3/554 من ق. م. ج<sup>3</sup>، لأن أحكام الضمان وضعت قصدا لحماية صاحب المشروع الذي يكون عادة غير خبير بشؤون البناء، على عكس المقاول الأصلي والمقاول من الباطن اللذين هما من أهل الفن والخبرة إذا فلا حاجة للإقرار مسؤولية استثنائية بينهما إذ يكفي للمقاول الأصلي لحماية حقوقه أن يرجع على المقاولين الفرعيين طبقا للقواعد العامة في المسؤولية<sup>4</sup>.

يفقد الشخص صفته كصاحب مشروع لعدة أسباب منها مثلا بيعه للعقار لشخص آخر أو التنازل عنه بدون مقابل مالي أو غير ذلك من التصرفات التي تنقل الملكية من صاحب المشروع إلى شخص آخر، وبالتالي يسقط حقه في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية، كما يمكن أيضا أن تزول عن الشخص صفة رب العمل بالتسليم النهائي لأشغال البناء ذلك في حالة ما إذا كان العقار غير مشيد لحسابه فعلا وإنما هو من يتولى عملية تشييده فقط ومن ثم يسقط حقه في مباشرة دعوى الضمان ضد المشيدين حيث تصبح من حق كل عضو شيئا العقار لي فائدته بمجرد حدوث التسليم النهائي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 537.

<sup>2</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 76.

<sup>3</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون المدني، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - شيخ نسيمية، مرجع سابق، ص 185.186.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص 576.577.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

أما إذا كان صاحب المشروع مالك للبناء على الشيوع وتصرف في جزء من ملكيته الشائعة بأي نوع من التصرفات سواء كان بمقابل أو بدون مقابل فإنه لا تزول عنه صفة صاحب المشروع بالنسبة للجزء المتبقي من الملكية على الشيوع، وبالتالي يجوز له رفع دعوى الضمان الخاص في حال تحقق شروطه، أما في حالة تصرف صاحب المشروع عن جزء المفرز من البناء، فإن صفته تلك تزول فقط بالنسبة للجزء المفرز الذي تصرف فيه، ومنه لا يمكنه مباشرة دعوى الضمان بنسبة لذلك الجزء المفرز<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### خلف رب العمل

الخلف هو كل شخص يخلف سلفه في الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد، فقد يخلف الشخص سلفه في حالات متعددة كوفاء فيسمى الخلف العام (أولاً)، كما قد يخلف الشخص سلفه إذا تلقى منهم ملكية شيء محدد أو حق عيني آخر أو حق شخصي كالمشتري مثلا الذي يخلف البائع في الشيء الذي اشتراه فيسمى الخلف الخاص (ثانياً).

#### أولاً: الخلف العام

بالرجوع إلى النصوص المنظمة لأحكام الضمان الخاص نجد أن المشرع الجزائري لم يشير إلى إمكانية انتقال حق مباشرة دعوى المسؤولية الخاصة إلى الخلف العام لذلك يقتضي اللجوء إلى القواعد العامة التي تحيلنا إلى المادة 108 من ق. م. ج، التي تنص على ما يلي: "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"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - صنور فاطمة الزهراء، المسؤولية المعمارية "دراسة مقارنة"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2014، ص 194.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

نستنتج من نص هذه المادة أن الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد تنتقل إلى المتعاقدين والخلف العام، هو نفس الشيء بالنسبة لعقد المقاولة فإن الحق في مباشرة دعوى المسؤولية الخاصة تنتقل من صاحب المشروع بعد وفاته إلى الورثة والموصي له، لهذا إذا توفي رب العمل انتقلت ملكية العقار محل عقد المقاولة بما فيها من حقوق والتزامات من ذمته إلى ذمة خلفه، بمعنى أنه إذا حدث تدهم كلي أو جزئي أو ظهر عيب في البناء يهدد متانته وسلامته، فإنه من حق ورثة صاحب المشروع مباشرة دعوى المسؤولية العشرية<sup>1</sup>، وهذا ما يؤكدته المشرع الجزائري في المادة 2/178 من القانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات: "... ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان"<sup>2</sup>.

يقصد بالخلف العام ذلك الشخص في كل حقوقه أي من نعم خلافته في جميع الحقوق أو خلفه فيها مع غيره بنسبة معينة، كالنصف أو الربع مثلا، وبذلك يتضح أن الخلف العام هو الوارث سواء كان وحيدا أو مع غيره والموصي له بنسبة معينة من مجموع التركة<sup>3</sup>، وعند وجود اتفاق بين صاحب المشروع والمشيدين، يقضي بعدم انتقال الحق في الضمان العشري إلى الخلف العام، يكون هذا الاشتراط باطلا في حكم المادة 556 من ق. م. ج<sup>4</sup>، لأن هذا الشرط يدخل ضمن الاتفاقات التي من شأنها أن تعفي من المسؤولية الخاصة للمشيدين وهذا ما يتنافى مع طبيعة الضمان العشري المتعلق بالنظام العام.

### ثانيا: الخلف الخاص

الخلف الخاص هو ذلك الشخص الذي يتلقى من سلفه ملكية شيء محدد أو حق عيني آخر عليه، أو حق شخصي كان سلفه دائما به من قبل، فالمشتري يعتبر خلفا خاصا للبائع

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 322.

<sup>2</sup> - أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 321.

<sup>4</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

بالنسبة للشيء الذي اشتراه، والمنتفع يخلف المالك في حق الانتفاع والموصي له بعين يخلف فيها الموصي<sup>1</sup>.

لقد نظمته المشرع الجزائري في نص المادة 109 من ق. م. ج، التي جاء فيها ما يلي: "إذا أنشأ العقد التزامات وحقوق شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى الخلف الخاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء له"<sup>2</sup>، كذلك جاءت المادة 2/178 المتعلق بالتأمينات على ما يلي: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان"<sup>3</sup>.

يتضح من النصين أنه إذا تصرف صاحب المشروع في ملكية البناء بأي تصرف ناقل للملكية بعوض أو غير عوض، يكون للمالك الجديد الحق في مباشرة دعوى الضمان العشرية ضد المشيدين في حال حدوث تهم أو تعيب البناء أو المنشأ الثابت، كون أن دعوى الضمان العشري تابعة للعقار المشيد تنتقل إلى من انتقلت إليه ملكيته دون أن يتفق المتعاقدين على ذلك<sup>4</sup>.

بالرغم من انتقال دعوى المسؤولية الخاصة من السلف إلى الخلف كقاعدة عامة، إلا أن ذلك لا يمنع صاحب المشروع في مباشرة الدعوى إذا كانت له مصلحة مباشرة ومؤكدة من رفعها، كما في حالة رجوع المشتري بدعوى ضمان العيوب الخفية على البائع في الشيء المباع<sup>5</sup>، في هذه الحالة يجوز لصاحب المشروع باعتباره بائعاً أن يرجع بدوره على المشيد

<sup>1</sup> - محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص 321-322.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - أمر 95-07، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص 593.

<sup>5</sup> - شيخ نسيمة، مرجع سابق، ص 189.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

بدعوى المسؤولية العشرية، وله أن يدخله كضامن في دعوى العيب التي يرفعها عليه المشتري<sup>1</sup>.

يسمح للخلف الخاص إذا كان مشتريا مباشرة دعويين، أحدهما ضد المقاول والمهندس المعماري طبقا للأحكام الخاصة للضمان العشري، والثانية ضد البائع طبقا للقواعد العامة بضمان العيوب الخفية في الشيء متى توافرت شروطها، شرط ألا يحصل المشتري بموجب الدعوتين على أزيد مما أصابه من ضرر جراء العيوب<sup>2</sup>.

عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة بموجب المادة 743 من ق. م. ج، وتتص على أن: "الملكية المشتركة في الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة خصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الأجزاء المشتركة"<sup>3</sup>، أما الفقه الفرنسي عرفها بأنها: "حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم والذي لا يكون للأبي واحد منهم بصفة منفردة"<sup>4</sup>.

يتضح من خلال التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري أن الملكية المشتركة هي حالة قانونية يجب توفر فيها عقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفقا حصص، جزء خاص مفرز وجزء آخر ملكية شائعة<sup>5</sup>.

يتبين مما سبق أن الملكية المشتركة تتكون من أجزاء مشتركة بين كل الملاك، وأخرى خاصة يحق لمالكها التمتع بها وحده دون غيره، وتعتبر الأجزاء الخاصة بمفهوم المادة 744

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> - عزي عبد الغاني، مرجع سابق، ص 50.

<sup>3</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - نقلا عن لحضيرة سميرة، الشيوع الإجباري والملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص: القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص 8.

<sup>5</sup> - بن حبليل أمينة، محاضرات في مقياس الملكية الجماعية المشتركة، ماستر 1، تخصص: قانون التهيئة والتعمير كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2022، ص 5.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

من ق. م. ج، على أنه: "هي أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحدة من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص"<sup>1</sup>، وأشار أيضا إلى تعريفها في المرسوم التنفيذي 99/14 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية في الفقرة الأولى حيث نصت على ما يلي: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له"<sup>2</sup>.

أضاف المرسوم رقم 99-14 أجزاء أخرى على سبيل المثال لا الحصر وهي كما يلي: البلاطات والأرضيات، السقوف والجدران الفاصلة، الحواجز الداخلية وأبوابها الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء والصرف، الأجهزة والصنابير والتجهيزات الصحية، تجهيزات المطابخ والتجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين، وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للاستعمال السكني لا غير<sup>3</sup>.

أما الأجزاء المشتركة عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 745 من ق. م. ج: "تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في حصة كل للاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم"<sup>4</sup>، أما المرسوم التشريعي 99-14 السالف الذكر في الباب الثاني منه فإن: "الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في

<sup>1</sup> - أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 99-14، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 14، صادر في 16 مارس 2014.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم و المخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها<sup>1</sup>.

لقد أقرت المحكمة العليا في أحد اجتهاداتها: "من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.

لما كان الثابت في قضية الحال، أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين، فإن قضاة المجلس برفضهم إلغاء الحكم المستأنف، ومن جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون، ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه<sup>2</sup>، نستنتج من القرار أعلاه أن المحكمة العليا اعتمدت للفصل في النزاع على معيار الانتفاع المشترك حيث اعتبرت أن الأسطح والمغسل وأجزاء مشتركة بين كل المستأجرين، لا يمكن قسمتها أو استغلالها استغلالاً فردياً، وهذا استناداً إلى المادة 745 من ق. م. ج<sup>3</sup>.

إن المشرع الجزائري كان صريح في نص المادة 756 مكرر 2 أين سمح بتشكيل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى إدارة العقار والمحافظة عليه وتسيير الأجزاء المشتركة<sup>4</sup>، وتكون الجمعية ممثلة من طرف المتصرف الذي ينتخب من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء وفي حالة التقصير يعين

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 14-99، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.  
<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 50937، المؤرخ في 1990/05/09، قضية أرملة (ب ط)، ضد أرملة (ع ف)، المجلة القضائية، عدد 2، لسنة 1991. ص 32.  
<sup>3</sup> - أنظر المادة 745 من أمر 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.  
<sup>4</sup> - أنظر المادة 756 مكرر 2، المرجع نفسه.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري

المتصرف تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيها لعقار<sup>1</sup> ويتولى تنفيذ قرارات الجمعية وتمثيلها لدى القضاء سواء كان مدعياً أو مدعى عليه<sup>2</sup>.

نستخلص من النصوص القانونية أن حق ممارسة دعوى المسؤولية الخاصة ضد المهندس المعماري والمقاول تثبت لجماعة الشركاء ممثلة من طرف المتصرف وذلك بالنسبة للضرر الذي يلحق الأجزاء المشتركة، أما بالنسبة للشريك في الملكية المشتركة لا يجوز رفع دعوى ضمان ضد المشيد، بسبب تهمه أو تعيب جزء مشترك وهذا لانعدام شرط الصفة فيه<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - أنظر المادة 756 مكرر 3، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 764 من القانون المدني، والمادة 2/16 من المرسوم 83-666، المتعلق بالقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>3</sup> - بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 138.

## الفصل الثاني

### أثار تحقيق المسؤولية العشرية

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

وضع المشرع الجزائري أحكام خاصة لمسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء بعد التسليم النهائي للمشروع المشيد والمتمثلة في أحكام المسؤولية الخاصة، ذلك بسبب خطورة الأضرار والنتائج المتحصلة عليها في المباني والمنشآت الثابتة، سواء كانت أضرار مادية كالتهدم الكلي أو الجزئي للمباني أو تعيب الأعمال الإنشائية، أو الأضرار الجسمانية التي تصيب الغير.

يترتب عن التهدم الكلي أو الجزئي وما يظهر فيها من عيوب يهدد متانتها وسلامتها، قيام مسؤولية المشيد تجاه صاحب المشروع أو ذوا حقوقه أين يكون لهم الحق في قيام دعوى المسؤولية العشرية، وذلك لعدم تحقيق النتيجة خلال مدة الضمان المقدرة بعشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع، كما يمكن للمشيد أن يدفع المسؤولية عن نفسه المنصوصة في القانون (المبحث الأول).

يسعى المشرع الجزائري دائما إلى إعمال مبدأ تكافؤ الفرص خاصة في مجال التعويض، أين ألزم القائمين في مجال البناء بالتأمين من مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في نص المادة 178 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه " يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد التأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع.

ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان"، فهي وسيلة لحماية صاحب المشروع والمستفيدين من أحكام التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء، وذلك بحصولهم على التعويض على الأضرار اللاحقة بهم (المبحث الثاني).

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

### المبحث الأول

#### قيام دعوى المسؤولية العشرية وحالة انتفائها

تتمثل أطراف دعوى المسؤولية العشرية في الأشخاص المقتنين للعقار موضوع المسؤولية كطرف مدعي وهو صاحب المشروع المقرر لمصلحته رفع الدعوى كونه صاحب الصفة للمسؤولية الخاصة، فيثبت له الحق في المطالبة بالتعويض على أساس دعوى المسؤولية العشرية (المطلب الأول)، والأشخاص المسؤولين بأحكام الضمان الخاص كطرف مدعي عليهم وهم المهندس المعماري أو مقاول البناء كأصل عام، أي يمكن لمالك البناء أن يعود على المرقى العقاري والمراقب التقني ومطالبتهما بالتعويض عن طريق دعوى الضمان الخاص.

لما كانت مسؤوليتهم الخاصة عن عيوب البناء تقوم على قرينة قاطعة وهي خطأ مفترض بقوة القانون ولا يمكن إثبات العكس، كأن يثبت المهندس المعماري أو مقاول البناء عدم ارتكابهم لأي خطأ أثناء أدائه لمهامهم غير أن ذلك لا يعني انعدام أو إثبات تقادم دعوى المسؤولية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### دعوى المسؤولية العشرية

يمكن للمستفيد من الضمان بالمسؤولية العشرية الحصول إما على التعويض العيني إذا توافرت شروطه (الفرع الأول)، وإما على التعويض بمقابل إذا لم تتوفر هذه الشروط (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### التعويض العيني

التعويض العيني هو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر ويعتبر الأصل في التعويض وأفضل صورته لأنه يؤدي إلى إزالة الضرر، فهو بذلك التعويض الأنسب للضرر، ولهذا دائما ما يلجأ إليه القاضي متى كان ذلك ممكنا، وهذا الإمكان يجد مجاله في نطاق الالتزامات

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

التعاقدية، وعقد مقاوله البناء خير تطبيق لذلك، كما يجد مجاله في نطاق الالتزامات التقصيرية أيضا<sup>1</sup>.

تنص المادة 132 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "...يجوز للقاضي، تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو يحكم على سبيل التعويض، بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع"<sup>2</sup>.

يحق للمستفيد عند مباشرته لدعوى الضمان أن يطالب بالتنفيذ العيني لإصلاح الضرر الذي أصابه، فإذا وقع تهدم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأ الثابت أو ظهر عيب يهدد متانة أو سلامة العقار المشيد جاز أن يطالب القائمين بتشبيده بإعادة إصلاح ما تهدم منه، كما يمكن له إصلاح العيب بنفسه على نفقة القائمين بأشغال البناء ويكون ذلك بطلب ترخيص من المحكمة<sup>3</sup>، وهذا وفقا لنص المادة 170 من ق. م. ج، التي جاء فيها: " في الالتزام بعمل إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً"<sup>4</sup>.

أقرت المحكمة العليا بهذا الصدد بأنه: "من المقرر قانونا في الالتزام بعمل، إذا لم يتم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً"<sup>5</sup>، ولما كان ثابتا في قضية الحال، أن الطاعنة لجأت إلى مقاول آخر قام بتنفيذ ما التزم به المطعون ضدها المتمثل في تشيد مجموعة من المساكن المتعاقد عليها،

<sup>1</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 99.

<sup>2</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج07، م01: العقود الواردة على العمل، المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة، مرجع سابق، ص117.

<sup>4</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 152934، مؤرخ في 11 مارس 1998، قضية (م، ت، س، ع)، ضد (س، ب، س، ش)، المجلة القضائية، العدد الأول، 1998، ص109.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

دون أن تلجأ الطاعنة إلى القضاء لتطلب ترخيصاً لتنفيذ الالتزام حسب ما يقتضيه القانون، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه تجاوز السلطة ومخالفة القانون غير سديد ويستوجب الرفض<sup>1</sup>.

تتمحور الصعوبات في تطبيق التعويض العيني بالنسبة للمهندس المعماري لكونه لا يقوم بأعمال البناء بنفسه، إذ يغلب على مهنته الطابع الفكري، كما يمنع عليه أن يجمع بين مهنته ومهنة المقاول، غير أن محكمة النقض الفرنسية لم تجد ما يمنع من إلزام المهندس المعماري بأن يقوم بإصلاح العيوب على نفقته عن طريق لجوء إلى مقاول آخر يختاره بنفسه، لأن الالتزام بالتعويض منفصل عن الالتزام العقدي الذي أدى الإخلال به إلى وقوع الضرر، وأن المنع المفروض على المهندس المعماري لا يمتد إطلاقاً إلى التعويض<sup>2</sup>.

بما أن التعويض العيني ما هو إلا تنفيذ عيني للالتزام الذي أخلا به القائم بالبناء، فإنه يخضع لشروط التنفيذ العيني<sup>3</sup>، التي تضمنتها المادة 164 من ق. م. ج، تنص على ما يلي: "يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً"<sup>4</sup>، من خلال استقراء نص المادة يبين أنه يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط للمطالبة بالتعويض العيني وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

### أولاً: الإعدار المسبق للمدين

اشتراطت المادة 164 من القانون المدني الجزائري للمطالبة بالتنفيذ العيني أو التنفيذ عن طريق التعويض إعدار المدين مسبقاً<sup>5</sup>، ويصح أن يكون الإعدار عن طريق إنذار المدين أو ما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الإعدار عن طريق البريد المسجل أو بأي طريق آخر يحقق

<sup>1</sup> -عزي عبد الغاني، مرجع سابق، ص 86.

<sup>2</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 100.

<sup>3</sup> - عادل عبد العزيز، عبد الحميد سمارة، مرجع سابق، ص 80.

<sup>4</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون

المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 135.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

الغرض المقصود، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر<sup>1</sup>.

### ثانياً: أن يكون التنفيذ العيني ممكناً

يمكن رب العمل أن يلتمس من القاضي بإلزام المشيدين المسؤولين بإعادة بناء ما تهدم من المباني، أو إصلاح العيوب المؤثرة التي تظهر فيها، والقاضي ليس ملزم بأن يحكم بالتعويض العيني لكن يتعين عليه أن يقضي به إذا كان ذلك ممكناً<sup>2</sup>، أما إذا استحال على المهندس المعماري ومقاوم البناء تنفيذ الالتزام عينا فلا مانع من اللجوء إلى التعويض وهذا بشرط عدم رجوع الاستحالة إلى سبب أجنبي لا يد للمشيدين فيه، وإلا فإن مسؤوليتهما تتقي أصلاً ولا يحق رب العمل الرجوع عليهما بشيء<sup>3</sup>.

### ثالثاً: ألا يكون في التنفيذ العيني إرهاب للمقاوم أو المهندس المعماري

نجد أن المشرع الجزائري لم ينص على هذا الشرط على غرار بعض التشريعات العربية كالتشريع المدني المصري والسوري والليبي<sup>4</sup>، ويقصد به أن لا يكون في التنفيذ العيني إرهاباً للمهندس المعماري ومقاوم البناء، كأن يتطلب الأمر لإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل نفقات باهظة يتحملها القائمين على البناء المسؤولين، لا تتناسب مع الضرر الناتج عن تهدم أو تعيب البناء<sup>5</sup>، إن تقدير مدى الإرهاب أو الضرر الجسيم من مسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، فإذا رأى هذا الأخير أن التنفيذ العيني ممكناً و لكنه يحمل المقاوم والمهندس نفقات وخسائر كبيرة تفوق خسارة صاحب المشروع، فهنا لا محل للإلزام المدين

<sup>1</sup> - أنظر المادة 180 من أمر 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 136.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 176 من أمر 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات: (أحكام الالتزام، دراسة مقارنة في القوانين العربية)، دار الهدى الجزائر، 2010، ص 23.

<sup>5</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 101.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

بالضمان الخاص على التنفيذ العيني<sup>1</sup>، ومثال ذلك كأن يستدعي الأمر للإصلاح العيب الذي ظهر في المشيد هدم جزء كبير منه يكلف نفقات جسيمة، لا تتناسب مع الضرر الناتج عن هذا العيب<sup>2</sup>، أما إذا تبين للقاضي أن الحكم بالتعويض بمقابل بدلاً من التعويض العيني يلحق ضرراً جسيماً لصاحب المشروع يعادل إرهاباً للقائمين أو يزيد عنه، فإن المصلحة الواجبة حمايتها هي حق رب العمل في طلب التعويض العيني، لأنه في الأصل الضمان العشري مقرر لحماية المصلحة الخاصة لصاحب المشروع باعتباره المتضرر والأولى بالحماية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### التعويض بمقابل

يكون في الأصل التعويض عينياً أي بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه سلفاً، غير أنه في بعض الحالات يستعصي الأمر على قاضي الحكم به، فيلجأ إلى تعويض من نوع آخر قصد جبر الضرر وهو التعويض بمقابل<sup>4</sup>، ولقد أشارت المادة 176 من ق. م. ج، إلى هذا النوع من التعويض التي جاءت فيها ما يلي: " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا بد له ويكون كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه"<sup>5</sup>.

سبق القول أن القاضي لا يلجأ إلى التعويض بمقابل إلا في حالات معينة تتمثل في<sup>6</sup>:

- إذا استحال التنفيذ العيني بفعل القائمين لأشغال البناء أو خطئه.

<sup>1</sup> - بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 137.

<sup>2</sup> - عادل عبد العزيز، عبد الحميد سمارة، مرجع سابق، ص 82.

<sup>3</sup> - بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 137.

<sup>4</sup> - مرجع نفسه، ص 137.

<sup>5</sup> - أ م ر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>6</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات: (أحكام الالتزام، دراسة مقارنة في

القوانين العربية)، مرجع سابق، ص 50.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

- إذا كان في التنفيذ العيني إرهاقا للمشيدين فيجوز الاقتصار على التعويض بمقابل يشرط ألا يلحق ضررا جسيما لرب العمل.
- إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو غير ملائم، إلا إذا تدخل المهندس المعماري ومقاول البناء شخصيا، ولم تفلح الغرامة التهديدية في إجبارهما على الوفاء عينيا.
- إذا كان التنفيذ العيني ممكنا تحقيقه، ولكن لم يطلبه رب العمل ولم يعرضه المشيدين المسؤولين.

يكون التعويض بمقابل إما تعويضا نقديا أو غير نقديا:

### أ- التعويض النقدي:

يقصد بالتعويض النقدي ذلك التعويض الذي يقدر بمبلغ من النقود، وهو الطريق الشائع بل هو الأصل في التعويض بالمقابل، حيث يتعين على القاضي في كل الحالات التي يتعذر فيها التعويض العيني أن يحكم به<sup>1</sup>، من أجل جبر الضرر الذي أصاب رب العمل من جراء تهدم أو تعيب المباني أو المنشآت الثابتة<sup>2</sup>.

كما يجوز للمحكمة أن تقضي بالتعويض النقدي إضافة للتعويض العيني، وفي ما إذا استغرقت إعادة تشيد ما تهدم من البناء، أو إصلاح ما ظهر فيه من عيوب مؤثرة وقتا طويلا الشيء الذي أدى إلى منع رب العمل من استغلاله والانتفاع به طيلة هذه المدة، وكذلك إذا كانت الأشغال التي قام بها المهندس أو المقاول لم تصلح العيب إصلاحا كاملا مما أدى إلى نقص قيمة البناء، ففي هذه الحالة يعوض رب العمل عن ذلك<sup>3</sup>، ويشمل التعويض النقدي كل ما لحق صاحب المشروع من خسارة وما فاتته من كسب بسبب تهدم العقار المشيد أو تعييبه، وأن يكون هذا التعويض متناسبا مع حجم الضرر الذي أصاب رب العمل في بنائه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 138.

<sup>2</sup> - عادل عبد العزيز، عبد الحميد سمارة، مرجع سابق، ص 83.

<sup>3</sup> - بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 138.

<sup>4</sup> - عادل عبد العزيز، عبد الحميد سمارة، مرجع سابق، ص 83.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

يدخل ضمن التعويض الذي يستحقه رب العمل من قبل المهندس المعماري ومقاول البناء ما يدفعه للغير المتضرر من تعويضات من جراء تدهم البناء، ومطالبته لرب العمل ببناء على مسؤوليته بصفته حارسا للبناء أو مالكا له<sup>1</sup>.

### ب- التعويض غير النقدي:

يقصد بالتعويض غير النقدي أداء شيء على سبيل التعويض، وهذا النوع من التعويض لا يعتبر تعويضا عينيا ولا تعويضا نقديا، إلا أنه قد يكون الأمثل والأنسب وفقا لما تقتضيه الظروف في بعض الأحيان، وبالرجوع إلى نص المادة 176 من ق. م. ج، نجد أن المشرع الجزائري أشار إلى إمكانية لجوء القاضي إلى الحكم بالتعويض بمقابل في حالة استحالة التنفيذ العيني دون أن يبين نوع التعويض هل نقدي أو غير نقدي، لكن بالعودة إلى المادة 132 الفقرة 2 التي تنص على أنه: " ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف و بناءا على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو أن يحكم و ذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع"<sup>2</sup>.

يتبين من العبارة الأخيرة لنص هذه الفقرة أن للمحكمة أن تحكم بأداء معين وذلك على سبيل التعويض يعني هنا إمكانية لجوء القاضي إلى الحكم بالتعويض غير النقدي للإصلاح الضرر الذي أصاب رب العمل، كأن يحكم القاضي لرب العمل الذي تدهم بناءه كليا بتشديد بناء آخر مشابه له، على قطعة أرض بنفس مميزات الأرض التي شيد فيها البناء المنهار<sup>3</sup>.

## المطلب الثاني

### انتفاء مسؤولية المتدخلون المشمولون بأحكام المسؤولية العشرية

لقد ألزم المشرع الجزائري كل من المهندس المعماري ومقاول البناء بضمان العيوب في المباني والمنشآت الثابتة خلال مدة الضمان المقدرة بعشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي

<sup>1</sup> - عادل عبد العزيز، عبد الحميد سمارة، مرجع سابق، ص 84.

<sup>2</sup> - أمر 58-75، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - ثيلف نوال، مباركي نورية، مرجع سابق، ص 28.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

للمشروع، أين ألزمه بتحقيق نتيجة وأن يضل البناء سليماً خلال هذه المدة وإلا قامت مسؤوليتهما المفترضة بقوة القانون ولا يمكن دفعها إلا عن طريق إثبات السبب الأجنبي (الفرع الأول) أو إثبات سقوط حق صاحب المشروع في مباشرة دعوى الضمان العشري بالتقادم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### إثبات السبب الأجنبي

تعتبر المسؤولية العشرية مسؤولية مفترضة بقوة القانون في جانب المقاول والمهندس المعماري، أي بمجرد حدوث الضرر المتمثل في تدهم أو تعيب البناء تقوم مسؤوليتهما بالضمان مباشرة دون أن يثبت رب العمل خطأ في جانبهما، ولا يمكن دفع هذه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي كالقوة القاهرة (أولاً)، أو إثبات أن الضرر ناتج عن خطأ المستفيد (ثانياً)، أو خطأ الغير (ثالثاً).

#### أولاً: القوة القاهرة

تنص المادة 127 ق.م.ج، على أنه: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يدل عليه فيه كحادث مفاجئ، أو قوة القاهرة...<sup>1</sup>"، فالقوة القاهرة هي الحادث الذي لا يستطيع الإنسان توقعه و هي خارجة عن إرادته بحيث لا يمكن له دفع أو منع حدوثه كالظواهر الطبيعية ومثال ذلك: الفيضانات والزلازل، أما الحوادث والظواهر التي يمكن للإنسان أن يتوقعها كالعواصف والأمطار مثلاً فهي لا تعتبر قوة القاهرة، إذن في هذه الحالة لا يمكن المشيدين المسؤولين دفع المسؤولية العشرية عنهم في حال قيامها بمفهوم المخالفة تتعدم مسؤولية هؤلاء إذا كانت الحادثة التي أدت تدهم العقار المشيد أو تعيبه خارجية أو غير متوقعة ويستحيل دفعها، ومسؤولية إثبات القوة القاهرة

<sup>1</sup> - فيلّف نوال، مباركي نورية، مرجع سابق، ص 28.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

تقع على عاتق المشيدين فإذا أثبتوا ذلك تنتفي العلاقة السببية بين خطأهم وبين الضرر الذي أصاب البناء أو المنشأ الثابت وصاحب المشروع<sup>1</sup>.

كإشارة لما سبق تعرف القوة القاهرة أنها كل حادث غير متوقع حصوله ولا يمكن رده مما يؤدي إلى استحالة تنفيذ الالتزامات التعاقدية إما تنفيذ كلي أو جزئي<sup>2</sup>، يشترط لاعتبار الحادث قوة القاهرة تعفي المهندس المعماري ومقاول البناء من أحكام الضمان مجموعة من الشروط التي تتمثل في<sup>3</sup>:

- أن يكون الحادث غير متوقع لاعتباره ناتج بفعل قوة القاهرة، يجب أن يكون غير متوقع الحصول ومعنى ذلك أن يكون الحادث استثنائياً بطبيعته إذ يستحيل على أي شخص أن يتوقع حدوثه مهما بلغ من درجة الرشد، فإذا كان من المتوقع حدوثه فلا يمكن اعتباره كقوة القاهرة رغم استحالة دفعه.

- استحالة دفع الحادث: حيث لا يمكن دفعه ولا تجاوزه كالزلازل مثلاً، ففي هذه الحالة ترفع المسؤولية العشرية عن كل الأحداث غير المتوقعة لعدم إمكانية مقاومتها<sup>4</sup>، ومثال ذلك في حالة حدوث فيضان أدى إلى انجراف التربة أو زلزال عنيف وكان ذلك خلال فترة الضمان ففهي هذه الحالة تتعدم مسؤولية المشيدين، لاعتباره حادث ناتج عن قوة القاهرة لم تكن متوقعة ويستحيل ردها<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup>- عبد الله سعيد محمد الحربي، الإشكاليات العملية للضمان العشري في عقود المقاولات: (دراسة تحليلية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: القانون الخاص، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات العربية المتحدة، 2018، ص 29.

<sup>2</sup>- بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 166.

<sup>3</sup>- معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 110-111.

<sup>4</sup>- بوحمار كمال، الضمان العشري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014، ص 53.

<sup>5</sup> - عزي عبد الغاني، مرجع سابق، ص 95.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

يكفي للحكم بوجود قوة قاهرة وتوفر أحد هاذين الشرطين في الحادث، أي إما أن يكون غير متوقع أثناء تشييد البناء، أو يكون مما يستحيل دفعه في الوقت الذي يحدث فيه أي في حالة توفر إحدى الصفتين تعد الواقعة قوة قاهرة تؤدي إلا انتفاء مسؤولية المشيدين<sup>1</sup>.

### ثانياً: خطأ المستفيد

يمكن للمهندس المعماري والمقاول دفع مسؤوليتهما بالضمان، وذلك من خلال إثبات أن سبب حدوث تدهم كلي أو جزئي للبناء أو المنشأ الثابت أو ظهور عيب فيه يهدد متانته وسلامته راجع إلى خطأ المستفيد، شرطاً أن يكون تدخل هذا الأخير بعد إنجاز أعمال البناء وتسليمها سليمة له لأن ذلك يعتبر بمثابة قوة قاهرة لا يمكن توقعها أو دفعها، كأن يقوم المستفيد بإجراء تعديلات تمس متانة وصحة البناء، وقد يحدث هذا الخطأ أثناء عملية البناء<sup>2</sup>، وهنا يجب التمييز بين خطأ المستفيد غير الخبير في شؤون البناء(1)، وبين خطأ المستفيد الخبير في شؤون البناء(2).

### 1- خطأ المستفيد غير الخبير:

يكون رب العمل في هذه الحالة غير خبير بشؤون البناء على عكس المشيدين اللذين يكونون من أهل الخبرة في فن وأصول البناء والتشييد، حيث يتوجب على القائمين بأشغال البناء تحمل مسؤولية ضمان الأعمال الإنشائية التي يكلفون بإنجازها باعتبارهم المسؤولون المباشرون عن حسن تنفيذ تلك الأعمال، وذلك لكونهم يمارسون مهامهم في عملية التشييد بكل استقلالية عن إدارة أو مراقبة أو إشراف صاحي المشروع الذي لا يفقه أصول هذه المهنة<sup>3</sup> وعليه إذا تدخل هذا الأخير في إقامة المباني والمنشآت الثابتة المعيبة، سواء بفرض مواصفات معيبة أو بتقديم مواد معيبة أو بالموافقة على تصميم معيب، فإن مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء لا تنتفي لأنه كان يتوجب عليهم تنبيه رب العمل إلى عدم كفاية المواصفات أو إلى وجود عيوب في المواد أو في التصميم، ذلك أن تدخل صاحب المشروع لا يعفي المعمارين في حال إخلالهم بالتزاماتهم

<sup>1</sup> - بوحمار كمال، مرجع سابق، ص 54.

<sup>2</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 116.

<sup>3</sup> - بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 154.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

وعليه لا يلتزم المهندس ومقاول البناء في الأصل بتنفيذ تعليمات صاحب المشروع ولا بطاعة أوامره بل يتعين عليهما إذا ما تلقيا منه تعليمات وأوامر مخالفة لأصول الفن والصنعة تنبيهه إلى مخالفة هذه التعليمات لأصول الفن، وما يترتب عنها من مخاطر على البناء أو المنشآت الثابتة التي هي في قيد الإنجاز<sup>1</sup>.

فإذا قام المهندس المعماري ومقاول البناء بتنفيذ أوامر صاحب المشروع وتعليماته رغم علمهما بخطورتها على سلامة وصلابة أعمال البناء، فإنه يعتبران مسؤولان عن خطأ رب العمل لأن يمكن لهما الاعتراض عن تلك الأوامر والقيام بإرشاد رب العمل وتحذيره من خطورة تدخله الذي يتنافى مع أصول وقواعد فن المعمار، أما إذا أصر صاحب المشروع على تنفيذ تعليمته فيجب على المهندس المعماري ومقاول البناء الامتناع عن التنفيذ وإلا كانوا مسؤولون<sup>2</sup>.

### 2- خطأ المستفيد الخبير في شؤون البناء:

يكون رب العمل خبيرا بشؤون البناء متى كانت لديه الخبرة الكافية في هذا المجال بشكل يفوق خبرة المشيدين، وتكون خبرته واضحة إذا كان قد احترف مهنة المقاول في مجال البناء أو عمل بصفته مهندسا معماريا، وأيضا يكون خبيرا متى كان ملما بقواعد البناء والأمر في تقدر ذلك يعود لقضاة الموضوع مع مراعاة ظروف الملابس للحادثة المدعى بها، ويعد تدخل رب العمل في عملية البناء سببا لانعدام مسؤولية المعمارين عن الضمان العشري كليا أو جزئيا، بشرط أن يكون هذا التدخل من طرف صاحب المشروع الملم بمسائل البناء<sup>3</sup>، فإذا خضع المهندس المعماري ومقاول البناء لتعليمات وأوامر رب العمل الخبير بأصول البناء وفن المعمار ففي هذه الحالة لا يعد خطأ منهما، وترجع الأضرار الناشئة إلى خطأ صاحب المشروع وحده ويعفى بذلك القائمين بأشغال البناء من المسؤولية، ولا يكفي مجرد ممارسة صاحب المشروع نشاطا مهنيا متصلا بأشغال البناء للقول بأنه خبير بأصول فن المعمار، فصفة المرقى العقاري لا تكفي للقول

<sup>1</sup> - شيخ نسيمية، مرجع سابق، ص 240.239.

<sup>2</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 117.

<sup>3</sup> - بن بدرة عفيف، عمور حكيم، مرجع سابق، ص ص 501.500.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

بتوفر شرط الخبرة في رب العمل لكونها لا تتطلب أي تخصص فني خاص، ولا يكفي أيضا لإعفاء المتدخلين في أشغال البناء من أحكام المسؤولية العشرية أن يكون لرب العمل خبرة في البناء وإنما يشترط كذلك أن يكون هناك تدخل فعلي من طرفه في عملية التشييد ويكون ذلك بتقديم تعليمات وأوامر خاطئة أو بفرض مواصفات معيبة...<sup>1</sup>.

يتعين على القائمين بالتشييد في نظر القانون الفرنسي أن يعترضوا على تدخل أرباب العمل في اختصاصهم وأن يبصروهم بالمخاطر التي يمكن أن تترتب عن هذا التدخل وأن يرفضوا عند الضرورة الاستجابة لتعليماتهم وإلا كانوا مخطئين بدورهم بما لا يمكن معه أن يكون من شأن هذا التدخل إعفائهم من الضمان ماعدا إذا كان رب العمل خبير بأمر البناء، وكان المهندس المعماري ومقاول البناء قد أبدوا كذلك التحفظات على هذا التدخل من قبل أن ينفذوا أوامر أرباب العمل.<sup>2</sup>

لم يفرق المشرع الجزائري بين حالة تدخل المستفيد الخبير بشؤون البناء أو غير خبير في هذا الميدان بخطئه في تنفيذ أشغال البناء التي قد يترتب عنها إعفاء المعماريين من أحكام الضمان، وترك المجال في هذا الشأن للسلطة التقديرية للقاضي غير أن المجال التطبيقي خال من هذا النوع من القضايا وقد يكون سبب ذلك راجع لعدم معرفة حقوقهم في هذا المجال أو تهربا من المسلك القضائي نظرا لإطالة مدة التقاضي.<sup>3</sup>

### ثالثا: خطأ الغير

تسقط دعوى الضمان الخاص إذا أثبت المشيدين أن سبب تهم أو تعيب البناء أو المنشأ الثابت راجع إلى خطأ الغير الذي قد يكون أجنبيا عن عملية البناء(1)، كما يمكن أن يكون متصلا بها(2).

<sup>1</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 117-118.

<sup>2</sup> - بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 155.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 155-156.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

### 1- الغير الأجنبي تماما عن عملية البناء :

يحدث أحيانا أن يؤدي خطأ الغير الأجنبي تماما عن عملية البناء إلى تهدم أو تعيب العقار المشيد، ومثال ذلك أن يقوم هذا الغير بعمليات حفر على أعماق كبيرة بالقرب من أساسات المبنى، أو أن يستخدم آلات ضخمة تسبب ارتجاجات شديدة في الأرض على مقربة من البناء فيؤدي ذلك إلى حدوث تصدعات به<sup>1</sup>، ومن أمثلتها أيضا قيام أحد المستأجرين بإجراء تغييرات معيبة في الشقة التي يشغلها على نحو يصيب المبنى بعيوب تهدد متانته وسلامته فيعتبر ذلك من قبيل خطأ الغير الذي يمكن أن ينفي المسؤولية العشرية للمشيدين<sup>2</sup>.

إذا كان خطأ الغير وحده الذي أدى إلى حدوث التهدم أو العيب في البناء أو المنشأ الثابت فإن ذلك يعفي المهندس المعماري ومقاول البناء من مسؤوليتهما بالضمان، أما إذا شارك هؤلاء بخطئهم مع الغير في حدوث خلل في البناء، كأن تكون الأساسات غير كافية لحمل البناء ففي هذه الحالة توزع المسؤولية عليهم والغير كل حسب مساهمة خطئه في إحداث الضرر<sup>3</sup>.

### 2-الغير المتصل بعملية البناء :

يعود العيب أو الخلل الذي أصاب العقار الذي تم تشييده، إلى خطأ الغير المرتبط بعملية البناء، كأن يكون هذا الغير شخصا تربطه علاقة تعاقدية مع مقاول البناء، كما في حالة المقاوله من الباطن، أو إذا استعان المقاول بعمال أو فنيين يشاركونه في عملية البناء بمقتضى عقود عمل<sup>4</sup>، ففي هذه الحالة لا يمكن للمقاول أن يثبت خطأ أحدهم باعتباره من الغير بالنسبة للعقد الأصلي القائم بينه وبين رب العمل لينفي المسؤولية الخاصة عن نفسه إذ تبقى مسؤوليته بالضمان، عن أخطاء هؤلاء قائمة تجاه صاحب المشروع، لذلك إذا رجع هذا الأخير على المقاول

<sup>1</sup> - بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 175.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 175.

<sup>3</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 121.

<sup>4</sup> - شيخ نسيمه، مرجع سابق، ص 244.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

بدعوى التعويض عن الأضرار التي أصابت البناية بسبب خطأ أحد تابعيه وجب على المقاول القيام بتعويضه، لكن يبقى له أن يرجع عليهم بما دفع على أساس المسؤولية العقدية<sup>1</sup>.

متى أبرم عقد بيع مواد بناء مع مورد فإنه لا يمكن للمقاول أن يدفع المسؤولية الخاصة عنه، فيتبين فيما بعد أنّ سبب التهدم أو التعيب يرجع إلى عيوب في المواد، فهو يسأل عن هذه العيوب لأنه كان يتعين عليه اكتشافها بحكم خبرته ومهنته، وهو بذلك يكون قد أخلّ بالتزام رئيسي يقع على عاتقه بموجب عقد المقاولة، ويتمثل في واجب فحص ومعاينة المواد المستخدمة في عملية البناء، غير أنه يجوز للمقاول الرجوع على الممّون بالتعويض، طبقاً لأحكام دعوى ضمان العيوب الخفية في عقد البيع<sup>2</sup>.

أما إذا كان الغير له صلة بعملية البناء و لكن لا يربطه بالمقاول أي عقد، كما هو الحال بالنسبة للمشيدين اللذين يعتبران بمثابة الغير لبعضهما البعض فهما غير مرتبطين بعقد، ولا أثر لعقد المقاولة الذي يبرمه كل منهما مع صاحب المشروع على الآخر<sup>3</sup>، ومنه لا يجوز لأحدهما أن ينفي المسؤولية الخاصة عنه بإثباته لخطأ في جانب الآخر، إعمالاً بأحكام المادة 554 من القانون المدني، التي ألفت على عاتقهما مسؤولية الضمان العشري بالتضامن، في حال حدوث تهدم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأ الثابت، أو ظهور عيب مؤثر يهدد متانته وسلامته خلال فترة الضمان، غير أنه يجوز للمشيدين فيما بعد، الرجوع على بعضهما البعض بدعوى الحلول أو بدعوى المسؤولية التقصيرية، لكي يعتبر خطأ الغير سبباً لإعفاء القائمين بعملية البناء من أحكام الضمان كلياً يجب أن يكون الغير أجنبياً عن عملية التشييد، ولا يربطه بالمقاول أيّ عقد، وأن يكون خطئه لا يمكن توقعه، ويستحيل دفعه من جانب المشيدين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 175.

<sup>2</sup> - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 244.

<sup>3</sup> - بلمختار سعاد، مرجع سابق، ص 176.

<sup>4</sup> - شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 244.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

### الفرع الثاني

#### إثبات تقادم دعوى المسؤولية العشرية

يمكن للمشيّد أن يثبت أمام القضاء أن حق صاحب المشروع في مباشرة دعوى الضمان الخاص قد سقط بالتقادم يعفى من المسؤولية الخاصة، لذلك فمن الضروري تحديد سريان مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية (أولاً)، ثم تبيان مدى إمكانية انقطاع ووقف هذه المدة (ثانياً).

#### أولاً: سريان مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية

لقد أشار المشرع الجزائري في نص المادة 557 من القانون المدني إلى سقوط دعوى الضمان العشري بمضي ثلاثة سنوات من تاريخ حصول التهدم أو اكتشاف العيب<sup>1</sup>.

يتضح من النص أعلاه التي يجوز للمستفيد أن دعوى الضمان التي يجوز لرب العمل أن يقيمها ضد المشيدين المسؤولين، تسقط بانقضاء ثلاثة سنوات من تاريخ التهدم الذي يصيب العقار المشيّد أو بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ اكتشاف العيب الذي يهدد متانته وسلامته<sup>2</sup>، ومثال ذلك إذا حدث تهدم في البناء أو اكتشاف العيب فيه بعد مرور ثلاثة سنوات من وقت الاستلام النهائي للمبنى من طرف رب العمل، فيكون لهذا الأخير ثلاثة سنوات لإقامة دعوى المسؤولية العشرية ضد المهندس المعماري ومقاوم البناء أو كل شخص آخر تدخل في عملية البناء كالمراقب التقني والمرقي العقاري، وبذلك تكون قد انقضت ستة سنوات من وقت التسلم النهائي للبناء، وهذا ما ينطبق كذلك في حالة وقوع التهدم أو اكتشاف العيب في السنة التاسعة من مدة الضمان العشري، فيكون أمام رب العمل ثلاثة سنوات لرفع دعوى المسؤولية الخاصة وبذلك تكون قد انقضت مدة اثني عشر سنة من تاريخ تسلم النهائي للبناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - جعفر محمد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية: (البيع. الايجار. المقاوله)، الطبعة الرابعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن، 2016، ص 391.

<sup>3</sup> - معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 125.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

ينتج عن انقضاء مدة تقادم الضمان الخاص عدم سماع الدعوى التي يقيمها صاحب المشروع ضد القائمين لعملية التشييد من طرف القاضي<sup>1</sup>، وهذا ما يختلف عن القواعد العامة في دعوى التعويض عن الفعل غير المشروع التي تسقط في كل الأحوال بمضي 15 عشر سنة من وقوع العمل الضار وهذا طبقا للمادة 133 من ق. م. ج.<sup>2</sup>

نستخلص أن المشرع أخضع أحكام الضمان لمدة تقادم قصير المقدرة بثلاثة سنوات لأنه لو أخضعها لتقادم المنصوص عليه في القواعد العامة وحدث تدهم أو ظهور عيب مؤثر في السنة الأخيرة من مدة الضمان العشري لكان لرب العمل أن يقيم دعوى المسؤولية العشرية على المشيدين بعد مرور 25 سنة من تاريخ تسلم النهائي لأشغال البناء وهذا يؤدي إلى إرهاب المهندس المعماري ومقاول البناء المسؤولين بالضمان<sup>3</sup>.

### ثانيا: انقطاع ووقف مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية

يترتب على اعتبار مدة ثلاثة سنوات مدة تقادم، قابليتها للانقطاع على خلاف مدة الضمان الخاص التي تعتبر مدة سقوط<sup>4</sup>، فتقطع مدة تقادم دعوى الضمان العشري بالمطالبة القضائية، أي بإقامة الدعوى أمام قاضي الموضوع، حتى ولو رفعت أمام القاضي غير المختص وهذا طبقا لنص المادة 317 من قانون مدني الجزائري<sup>5</sup>، وتقطع أيضا مدة التقادم بالإقرار بالمسؤولية وهذا ما جاء في نص المادة 318 من ق. م. ج على أنه: " ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا صريحا أو ضمنيا..."<sup>6</sup>، أما رفع الدعوى المستعجلة كطلب تعيين خبير لإثبات حالة البناء، فلا يترتب عن ذلك انقطاع مدة التقادم<sup>7</sup>.

<sup>1</sup>- بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 131.

<sup>2</sup>- أمر رقم 58-75، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- معيوف سيد علي، مرجع سابق، ص 126.

<sup>4</sup>- بطوش كهينة، مرجع سابق، ص 132.

<sup>5</sup>- أمر رقم 58-75، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>6</sup>- أمر رقم 58-75، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

<sup>7</sup>- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 140.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

يسري عن انقطاع تقادم دعوى المسؤولية العشرية طبقاً لنص المادة 319 من ق. م. ج بدأ تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع وتكون مدته هي مدة التقدم الأول، أي ثلاثة سنوات، أما فيما يخص وقف مدة التقادم دعوى الضمان الخاص فلا يرد عليها الوقف لأن المدة لا تزيد عن خمس سنوات، أي لا يقف التقادم إلا إذا كانت مدته أكثر من خمس سنوات، وهذا ما نصت عليه المادة 316 الفقرة 3 من ق. م. ج، التي جاء فيها: "و لا يسري التقادم الذي تزيد مدته عن خمس سنوات في حق الأشخاص المذكورين في الفقرة السابقة ولو كان لهم نائب قانوني طيلة مدة عدم أهليتهم"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

### المبحث الثاني

#### التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء

يعد التأمين عن المسؤولية العشرية من أهم أنواع التأمينات في وقتنا الحاضر نظرا للأهمية التي تحتله أعمال البناء وما ينتج عنها من أضرار في عملية التشييد، لهذا تدخل المشرع الجزائري بموجب الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات في مواده 178 إلى 183<sup>1</sup> في فرض التأمين عن هذه المسؤولية للمتدخلين في عملية البناء وكذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 49-96 المحددة لقائمة المباني المعفاة من إلزامية التأمين العشري<sup>2</sup>، والهدف منها تغطية الأضرار التي تصيب صاحب المشروع وحماية واسعة للأفراد من المخاطر التي تنتج من المباني والمنشآت الثابتة لهذا فرض التأمين الإلزامي في مجال البناء.

لفهم التأمين من المسؤولية العشرية لابدأ من تحديد الطبيعة القانونية وبيان خصائصه كعقد، وهذا وفقا للقواعد العامة في التأمين من المسؤولية (المطلب الأول)، وفي (المطلب الثاني) سنستعرض كيفية استحقاق رب العمل أو ذوا حقوقه من التأمين من المسؤولية الخاصة لتعويض عن الضرر الذي لحقهم من جراء خطأ المشيدين.

### المطلب الأول

#### مفهوم التأمين من المسؤولية العشرية

المشرع الجزائري لم يعرف التأمين العشري في القانون المدني الجزائري ولا في قانون التأمينات 07-95، بل نص على أنه التزام من التزامات المشيدين في عملية البناء وذلك لحماية رب العمل من الأضرار التي تقع على المباني والمنشآت الثابتة من تهدم جزئي أو كلي، لهذا وجبا

<sup>1</sup> - الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 49-96 مؤرخ في 26 شعبان عام 1416 الموافق 17 يناير سنة 1996، يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج ر ج ج، عدد 5، صادر في 21 يناير 1996.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

علينا تحديد الطبيعة القانونية لتأمين من المسؤولية العشرية (الفرع الأول)، وتبيان كذلك خصائص عقد التأمين من المسؤولية العشرية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الطبيعة القانونية لتأمين من المسؤولية العشرية

تتمثل الطبيعة القانونية في التأمين على المسؤولية العشرية للمتدخلين في المشروع العقاري مزيج بين حالتين، التأمين من المسؤولية العشرية تأميناً من الأضرار (أولاً)، كما تكون كذلك التأمين من المسؤولية العشرية تأميناً من الدين (ثانياً)، والهدف منه تغطية الأضرار التي تصيب المسؤول في ذمته المالية.

#### أولاً: التأمين من المسؤولية العشرية تأمين من الأضرار

يختلف التأمين من الإصابات عن التأمين من المسؤولية الخاصة، فالتأمين من الإصابة هو تأمين من الأشخاص، تغطي فيه شركة التأمين الأضرار التي يتعرض لها جسم المؤمن له، أما التأمين من المسؤولية الخاصة فلا يؤمن فيه رب العمل نفسه من الأضرار التي قد تصيبه جراء فعل المهندس المعماري ومقاول البناء في عملية التشييد كما لا يؤمن هؤلاء رب العمل من الإصابة جراء قيام مسؤوليتهم الخاصة، بل أن المشيدين هم من يؤمن من مسؤوليتهم الخاصة بسبب رجوع رب العمل أو ذوا حقوقه من بعده من هذا التأمين عليهم بالمسؤولية، عند تحقق الخطر المؤمن منه<sup>1</sup>، ومن ثم كان هذا التأمين من الأضرار، ولو أن المؤمن قصد تأمين الغير من الإصابة التي لحقت به بفعل المؤمن له، لانطوى هذا التأمين على اشتراط لمصلحة هذا الغير ولا نقلب من تأمين من الأضرار إلى تأمين على الأشخاص<sup>2</sup>.

التأمين من الإصابات هو تأمين على الأشخاص لا يخضع للمبدأ التعويضي، أما التأمين من المسؤولية الخاصة فهو تأمين من الأضرار يخضع لهذا المبدأ، ويقصد به تعويض المؤمن له

<sup>1</sup> - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 78-79.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، ج07، م02، دار النهضة العربية، القاهرة، د ط، 2004، ص 1642.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

عن الأضرار الذي أصابه عند تحقق الخطر المؤمن منه، تعويضا لا يزيد عن قيمة هذا الضرر، وعليه فلا يجب بأي حال من الأحوال حسب هذا المبدأ أن تكون قيمة التعويض أزيد من قيمة ما تعرض له المؤمن له أو المستفيد من أضرار نتيجة الحادث، ولا أن يزيد عن أقصى التزام لشركة التأمين ما تم الاتفاق عليه صراحة في وثيقة التأمين، فالتعويض لا يجب أن يكون وسيلة من وسائل الإثراء على حساب شركة التأمين بل هو في حقيقته وسيلة من وسائل جبر الضرر<sup>1</sup>.

وفقا للمبدأ التعويضي يعرض رب العمل أو المالكين المتتالين للمشروع، عن الضرر الذي لحق بهم، تعويضا لا يفوق قيمة هذا الضرر وفي حدود مبلغ التأمين، وهذا كي لا يتحول التأمين من المسؤولية الخاصة إلى وسيلة لإثرائهم وسببا لجعلهم في مركز أفضل مما كانوا عليه قبل تحقق الخطر المؤمن منه<sup>2</sup>، وفي هذا الشأن تنص المادة 623 من ق. م. ج، على أنه "لا يلتزم المؤمن في تعويض المؤمن له، إلا عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه، بشرط ألا يجاوز ذلك قيمة التأمين"<sup>3</sup>.

### ثانيا: التأمين من المسؤولية العشرية تأمين من الدين

يسمى التأمين من المسؤولية بالتأمين للذمة، بمعنى التأمين من الأضرار التي تلحق الذمة المالية للمؤمن له، تأمين لدين في ذمة المؤمن له، تتحمل فيه شركة التأمين التبعيات المالية الناشئة عن مسؤولية المؤمن له بسبب تضرر الغير<sup>4</sup>.

يغطي التأمين مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء في عملية التشييد من مسؤوليتهم الخاصة، تجاه رب العمل أو المستفيدين من بعده من هذا التأمين إذا تحقق الخطر المؤمن منه، وتتحمل شركة التأمين التبعيات المالية التي كان يجب على المهندس المعماري ومقاول البناء تحملها، والمشيدين في عملية التشييد في التأمين من المسؤولية الخاصة يؤمنون من رجوع

1 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 79.

2 - أحمد أبو السعود، عقد التأمين بين النظرية والتطبيق: "دراسة تحليلية شاملة"، دار الفكر، الإسكندرية، 2009، ص 128-129.

3 - أمر رقم 75\_58، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق.

4 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 80.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

المستفيدين من هذا التأمين عليهم عند وقوع الضرر، وهذا الضرر لا يصيب مال المهندس المعماري ومقاول البناء المؤمنين مباشرة، بل ينشأ عند مطالبتهم من قبل رب العمل أو ذوا حقوقه من بعده من الضمان بالتعويض، فهذا التأمين يشكل ضمانا لعدم افتقار الذمة المالية لهؤلاء المشيدين، من جراء مسؤوليتهم تجاه الغير، أو هو ضمان الجانب السلبي لذمتهم المالية<sup>1</sup>.

يختلف التأمين من الدين عن التأمين على الأشياء فهو لا يقتصر فقط على شخصين اثنين "المؤمن والمؤمن له" يضع أحدهما تجاه الآخر، ويمتد إلى شخص ثالث هو المضرور، فيوجد بذلك علاقة متميزة ما بين المؤمن والمؤمن له فهي علاقة بنود عقد التأمين التي تم الاتفاق عليها بينهما وبمقتضاها تلتزم شركة التأمين بالتزامات تقابلها التزامات المشيدين المؤمنين لديها<sup>2</sup>، وما بين المؤمن والمضرور من جهة، فهي السبب في تنفيذ التزام المؤمن بالتغطية وهي مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء عن الأضرار التي لحقت بالأشخاص المستفيدين من التأمين من المسؤولية الخاصة، بالإضافة إلى علاقة ما بين المؤمن له والمضرور حيث تضمن شركة التأمين حصول هؤلاء المستفيدين على التعويض المناسب اللازم لجبر الضرر<sup>3</sup>.

**ثالثا: عن إمكانية ادراج أحكام التأمين على المسؤولية العشرية مع التأمين على المسؤولية المهنية**

بالرجوع الى الاحكام الحالية للتأمين نجد بان كل من المقاول والمهندس المعماري يخضع لنوعين من التأمين الاول على مسؤوليته المهنية والثاني على المسؤولية العشرية. من الواضح أنه يمكن ادراج التأمين على المسؤولية العشرية ضمن التأمين على المسؤولية المدنية وذلك من اجل حث المهنيين على الزاميه التأمين على مسؤوليتهم المهنية من جهة وللانقاص من البيروقراطية من جهة ثانية.

<sup>1</sup> - مهناوي سارة، بومحراث ليندة، التأمين الإلزامي من المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، مجلد 25، عدد 03، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2023، ص 700.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، مرجع سابق، ص 1642.

<sup>3</sup> - مهناوي سارة، بومحراث ليندة، مرجع سابق، ص 700.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

من جانب آخر، يتبين ضرورة اقرار تضامن وجوبي بين شركات التأمين لكل من المقاول والمهندس المعماري والمهندس المدني في تحمل عبء التعويض عند حدوث الضرر، ذلك أن النظام الحالي يحمل المسؤولية الكاملة على شركة تأمين واحدة، وهو ما يشكل عبء مالي قد يؤدي إلى افلاس شركة تأمين، أو وضعها في حالة مالية حرجية. فتقسيم عبء التعويض على شركات مختلفة يؤدي إلى التخفيف من عبء التعويض المستحق للمستفيد من البناء من جهة ومن أخرى يسمح هذا التقسيم للمستفيد من ضمان حصوله على التعويض المستحق.

### الفرع الثاني

#### خصائص عقد التأمين من المسؤولية العشرية

يتميز عقد التأمين من المسؤولية العشرية في مجال التشييد بجملة من الخصائص، مثله مثل سائر العقود الأخرى ومنها ما يلي: أن عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد رضائي (أولاً)، أو عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد معاوضة ملزم لجانبي (ثانياً)، كما تكون له خاصية الاحتمال أي أن عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد احتمالي (ثالثاً)، كذا عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد إذعان (رابعاً)، وأخيراً أن عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد زمني (خامساً).

#### أولاً: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد رضائي

يقصد بالرضائية في العقد، أنه ينعقد بمجرد توافق الإرادتين وهي الإيجاب والقبول<sup>1</sup>، وعلى هذا فإن العقد المكتوب ليس إلا سوى وسيلة إثبات، لكن العقد الرضائي يمكن أن يتحول إلى عقد شكلي بمعنى أنه لا ينعقد العقد إلا بالتوقيع عليه من المؤمن أو مع المؤمن له، كما يمكن أن يتحول إلى عقد عيني أو لا ينعقد إلا إذا دفع المؤمن له القسط الأول من التزامه وذلك باتفاق الطرفين<sup>2</sup>.

1 - مهناوي سارة، بومحراث ليندة، مرجع سابق، ص 697.

2 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 72.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

ينعقد عقد التأمين من المسؤولية الخاصة بمجرد توافق إرادتي شركة التأمين وإرادة المهندس المعماري ومقاول البناء في عملية التشييد الملزومون بها<sup>1</sup>، غير أن المشرع الجزائري اشترط في عقد التأمين بوجه عام أن يحزر كتابيا وبحروف واضحة، إضافة إلى ضرورة احتوائها على بيانات إلزامية توقيع الطرفين على هذا العقد<sup>2</sup> وجعل كل شرط مطبوع لم يبرز بشكل ظاهر وكان متعلقا بحالة من الأحوال التي تؤدي إلى البطلان أو السقوط، باطلا<sup>3</sup> والتعديلات التي تقع على هذا العقد، لا بد أن تكون بملحق يوقعه الطرفين<sup>4</sup>.

### ثانيا: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد معاوضة ملزم لجانبين.

تظهر خاصية المعاوضة في هذا العقد، في أن كلا من شركة التأمين والشيديين في عملية التشييد الملزومون باكتتاب هذا العقد، يتلقى عوضا لما يقدمه، أي يترتب على عقد التأمين من المسؤولية الخاصة تبادل منافع بين الطرفين، فيأخذ بموجبه كل طرف مقابلا لما يعطيه الطرف الآخر، فالمشيديين المؤمنون من مسؤوليتهم الخاصة تجاه الغير المستفيدون من أحكام هذه المسؤولية العشرية، يدفعون قسط التأمين، مقابل تعهد شركة التأمين بالتعويض عن الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أفعالهم<sup>5</sup>.

أما فيما يتعلق بخصوصية إلزام عقد التأمين من المسؤولية الخاصة لجانبية، فتبرز في أن هذا العقد ينشئ التزامات تبادلية تقع على عاتق كلا من شركة التأمين والمشيديين في عملية التشييد الملزومون بإبرام هذا العقد، وهذا وفق نص المادة 619 من ق. م. ج، والمادة 2 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم<sup>6</sup>، فعلى سبيل المثال يلتزم الشيديين في عملية التشييد -بصفتهم مؤمن لهم- بدفع القسط في الفترات المتفق عليها، وأن يقدموا تصريحات عند اكتتاب عقد

1 - مهناوي سارة، بومحراث ليندة، مرجع سابق، ص 697.

2 - أنظر المادة 07 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

3 - أنظر المادة 622 فقرة 03 من الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

4 - أنظر المادة 09 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

5 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 73.

6 - الأمر 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

التأمين هذا عن جميع البيانات والظروف المعروفة لديهم للسماح المؤمن بتقدير الخطر، وفي المقابل تلتزم شركة التأمين بتغطية الخطر المؤمن منه عند تحققه، وهو في هذا العقد هو التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو المنشأ الثابت أو تعييبها تعيباً من شأنه أن يشكل خطورة عليهما<sup>1</sup> أو حدوث أضرار تخل بالعناصر التجهيزية، وفق التفاصيل المذكورة في المادة 181 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن التزام المهندس المعماري ومقاول البناء في عملية التشييد في عقد التأمين من مسؤوليتهم الخاصة هو مبلغ التأمين وهو التزام محقق الوقوع، في حين أن التزام شركة التأمين في هذا العقد بتعويض الغير هو التزام احتمالي، كما أنه ليس معلق على شرط واقف، هو تحقق الخطر المؤمن منه لأن الخطر ركن قانوني في الالتزام وليس مجرد شرط عارض<sup>3</sup>.

### ثالثاً: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد احتمالي

يقصد بعقود الاحتمال، هو العقد الذي لا يعرف كل من طرفي العقد وقت إبرامها مقدار ما سيأخذ وما سيعطي، لتعلق ذلك بأمر قد يحدث وقد لا يحدث وعقود التأمين من هذا القبيل، فكل من المؤمن والمؤمن له لا يعرفان حين إبرام العقد ماذا سيعطي كل منهما وما سيأخذ لتعلق ذلك بأمر احتمالي، متوقف أيضاً على وقوع الكارثة أو عدمها<sup>4</sup>.

عند إبرام عقد التأمين من المسؤولية الخاصة لا تعلم شركة التأمين من تحقق الخطر المؤمن منه من عدمه، كما لا تعلم مقدار الضرر الذي يحتمل أن يصيب الغير المستفيد من هذا التأمين ولا تعرف مقدار ما ستدفعه لهذا المتضرر، إذا قامت المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء في عملية التشييد بصفتهم مؤمن لهم، والأصل أن هؤلاء المشيدين لا يعلمون إمكانية

1 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 74.

2 - الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، مرجع سابق، ص 1639.

4 - مهناوي سارة، بومحراث ليندة، مرجع سابق، ص 698.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

تحقق الخطر المؤمن منه من عدم ذلك، فلاحتمال في التأمين من المسؤولية الخاصة أمر جوهري، بل إنه لا يتصور له وجود بدونه<sup>1</sup>.

عدم تحقق الخطر طيلة السنوات العشر، فلا يمكن للمشيدين في عملية التشييد المؤمنين من مسؤوليتهم الخاصة بموجب هذا العقد، أن يطالبوا شركة التأمين باسترداد ما دفعوه من أقساط، ذلك أن هذه الأقساط دفعها هؤلاء المتدخلين مقابل ضمان شركة التأمين للخطر المؤمن منه<sup>2</sup>.

### رابعاً: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد إذعان

عقد الإذعان هو الذي يعد شروطها أحد الطرفين فقط وليس أمام الطرف الآخر إلا أن يقبل بها إن أراد إتمام العقد<sup>3</sup>، وأكثر شروط التأمين مطبوع ومعرض على الناس كافة، وليس أمام المؤمن له إلا القبول بها إن أراد إتمام العقد فعندما تتحد شركات التأمين في وضع شروطها المطبوعة تصبح في موقف احتكاري ضار بالمؤمن له، خاصة عندما يكون مضطراً للتأمين لذلك يتدخل المشرع بصرامة في تحديدها بهدف حماية الطرف الضعيف وفرض الرقابة على المؤمن<sup>4</sup> فشركة التأمين والمشيدين المؤمنين من مسؤوليتهم الخاصة، ليسوا في نفس الدرجة من القوة إذ تعد شركة التأمين الطرف الأقوى الذي يملئ شروط وثيقة التأمين ثم يعرضها على المهندس المعماري ومقاول البناء دون مناقشتهم لهذه الشروط، وما على المشيدين في عملية التشييد الملزمين بهذا التأمين من الناحية القانونية إلا الموافقة على هذه الشروط<sup>5</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن خاصية الإذعان في عقد التأمين من المسؤولية الخاصة، يجب ألا تخالف القوانين المنظمة لعملية التأمين وكما سبقت الإشارة فإن المشرع يتدخل لإقامة التوازن

1 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 76.

2 - مرجع نفسه، ص 76.

3 - عبد اللطيف محمود المحمود، التأمين الاجتماعي في ضوء الشريعة الإسلامية، دار النفاس، بيروت، لبنان، 1994، ص 52.

4 - مهناوي سارة، بومحراث ليندة، مرجع سابق، ص 698.

5 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 77.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

الاقتصادي في عقد الإذعان ومثال تخل المشرع الجزائري في هذا الشأن، المادتين 622 و625 من ق. م. ج.<sup>1</sup>

### خامسا: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد زمني

يندرج تحت هذه الخاصة خاصيتين، أولاها أنه عقد محدد المدة وثانيها أنه عقد مستمر، فباعتبار عقد التأمين من المسؤولية الخاصة عقدا محدد المدة، فإن شركة التأمين تلتزم بموجب هذا العقد بتغطية الخطر المؤمن منه<sup>2</sup>، وذلك ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع إلى غاية انتهاء مدة الضمان العشري وهذا ما جاء في المادة 178 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، أي أن التزام شركة التأمين المذكور يبقى قائما طيلة عشر سنوات كاملة<sup>3</sup>.

أما باعتبار هذا العقد عقدا مستمرا، فيما أنه تأمين من الأضرار، فإنه لا ينتهي بمجرد تحقق الخطر المؤمن منه مرة واحدة، بل يكون التزام المؤمن بتعويض الضرر التزاما مستمرا حتى ولو وقع الخطر المؤمن منه أكثر من مرة خلال مدة سريان العقد بشرط ألا يتجاوز التعويض في كل مرة، السقف التأميني المحدد في العقد<sup>4</sup>.

## المطلب الثاني

### التعويض في مجال التأمين من المسؤولية العشرية

بعد التأمين من المسؤولية العشرية، فيمكن لرب العمل والمستفيدون من أشغال المشروع العقاري الحصول على التعويض، إذا تحقق الخطر المؤمن منه وهو ما سنتعرف إليه في الفرعين، حيث سنرى طرق المطالبة بالتعويض (الفرع الأول)، ثم وأخيرا رجوع المستفيدين على شركة التأمين (الفرع الثاني).

1 - الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

2 - مهناوي سارة، بومحراث ليندة، مرجع سابق، ص 699.

3 - الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

4 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 78.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

### الفرع الأول

#### المطالبة بالتعويض

رتب المشرع الجزائري في عقد التأمين من المسؤولية العشرية، للمؤمن له طريقتين من أجل الحصول على التعويض العادل، وهذا من جراء الضرر الذي أصابه في التعويض الذي قدمه للغير بسبب التهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت التي شيدها، فهنا تحقق الخطر المؤمن منه فيلزم شركة التأمين بالتعويض للمؤمن وذلك إما عن طريق التسوية الودية (أولاً)، وفي حالة عدم الاتفاق على المبلغ المقدم من طرف الخبير يمكن له مطالبته عن طريق التسوية القضائية (ثانياً).

#### أولاً: التسوية الودية

يمكن لرب العمل أو المالكون المتتالون من بعده خلال عشر سنوات تسري من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع، مطالبة المشيدين في عملية التشييد المؤمنون من مسؤوليتهم الخاصة بالتعويض، وذلك بطريقة ودية سواء تم ذلك مشافهة أو كتابياً عن طريق رسالة موصى عليها أو عن طريق توجيه إنذار على يد محظر قضائي في حدود اختصاصه الإقليمي<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد وقت إخطار المشيدين المؤمنين من مسؤوليتهم الخاصة، شركة التأمين يتحقق الخطر المؤمن منه وبالتالي يخضع هذا الإخطار للأجل العام طبقاً للمادة 15 فقرة 5 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات هو سبعة أيام إلا في حالة الطارئة أو القوة القاهرة، حتى ولو كان ذلك بعد انتهاء مدة العقد وكان الخطر المؤمن منه قد وقع خلال هذه المدة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مرجع نفسه، ص 106.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

تلتزم شركة التأمين بتعين خبير خلال سبعة أيام تسري من تاريخ التصريح عن الحادث، كما يتعين عليها تعويض رب العمل أو ذوا حقوقه من بعده من التأمين، تعويضا في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح التي خلفتها الأضرار حسبما قدره وحدده الخبير المفوض لذلك من قبلها<sup>1</sup>.

### ثانيا التسوية القضائية

يمكن لرب العمل أو المستفيدون من التأمين من المسؤولية الخاصة من بعد التعويض الذي حدده الخبير، أن يلجؤوا إلى الجهة القضائية المختصة لتفصل هذه الأخيرة في النزاع والمبلغ النهائي للتعويض، وجدير بالذكر أنه يتعين على شركة التأمين عند لجوء المتضررين إلى المطالبة القضائية أن تدفع لهؤلاء المتضررين مهما كان الأمر في أجل ثلاثة أشهر (4/3) المبلغ الذي حدده الخبير عند معاينته للأضرار، وهو ما يشكل حماية إضافية للمستفيدين من التأمين من المسؤولية العشرية<sup>2</sup>، ويترتب على المطالبة القضائية ثلاثة احتمالات:

### • مواجهة المتدخلين لدعوى المسؤولية العشرية لوحدهم.

بعد فصل الجهة القضائية المختصة في النزاع وفي المبلغ النهائي للتعويض، يدفع المشيدين المؤمنون من مسؤوليتهم الخاصة هذا التعويض للمستفيدين منه، ثم يرجعون على شركة التأمين وديا، لتؤدي لهم ما أدوه من تبعيات مالية جراء مواجهتهم للدعوى القضائية، ففي هذه الحالة تلتزم شركة التأمين بتحمل التبعيات المالية المترتبة على المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء في عملية التشييد المؤمن من هذه المسؤولية بما في ذلك المصاريف القضائية الناجمة عن الدعوى القضائية التي واجهوها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - Société Tunisienne de Réassurance «TUNIS RE», «L'expérience Tunisienne en maitre d'assurance de la responsabilité décennale dans le domaine de la construction», Séminaire sur les risques construction, Assurance et Réassurance, Alger, 08 juin 2009.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، مرجع سابق، ص 1661.

<sup>3</sup> - أنظر المادتين 56 و57 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

### • إدخال أو تدخل شركة التأمين في الخصومة.

يقع هذا غالباً، وهو الذي يؤثره المؤمن له حتى يبيت في دعوى المسؤولية ودعوى الضمان في قضية واحدة، فيبادر له بمجرد أن يرفع عليه المضرور دعوى المسؤولية، إلى إدخال المؤمن خصماً في الدعوى، وإذا لم يرقم هو بإدخاله فإن المؤمن لا يلبث وقد أخطره المؤمن له بصحيفة الدعوى في المعاد القانوني، أن يدخل هو من تلقاء نفسه<sup>1</sup> خصماً ليدافع عن مصلحته في دعوى المسؤولية عن المؤمن له أو في دفع الضمان على نفسه، وهو في هذا أو ذاك، إنما يدافع عن مصلحته الشخصية باسمه هو ولا ينوب عن المؤمن له، كما يفعل لو أنه تولى إدارة الدعوى بنفسه عن المؤمن له<sup>2</sup>، ولعل أهم ما يدفع المشيدين المؤمنين من مسؤوليتهم الخاصة إلى إدخال شركة التأمين في الخصومة، وهو الغرض من اكتتابهم لهذا التأمين لديها هو تحمل هذه الشركة عنهم عبء التعويض في الأخير إذا تحققت مسؤوليتهم الخاصة<sup>3</sup>.

### • إدارة شركة التأمين لدعوى المسؤولية العشرية.

الأصل في التأمين من المسؤولية بوجه عام، والتأمين من المسؤولية الخاصة على الخصوص أن يرفع المتضرر ضد المؤمن له دعوى قضائية بهدف استيفاء حقه في التعويض من خلالها، عن الضرر الذي لحق به، ومن ثم يقوم المؤمن له بصفته مسؤولاً عن إحداث الضرر بمواجهة الدعوى، فإذا ثبتت مسؤوليته فيها، يدفع التعويض المحكوم به عليه ويضاف إلى المصاريف القضائية إذا حملته الجهة القضائية التي أصدرت الحكم إياها، ثم يرجع على شركة التأمين بما لحق ذمته المالية من خسارة لتتحمل هذه الشركة في الأخيرة التبعيات المالية والمصاريف القضائية طبقاً للمادتين 56 و57 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، كما أن الأصل ألا تتدخل شركة التأمين في الخصومة لتدافع عن مصلحة المتدخلين المؤمنين لديها من

1 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 109.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، مرجع سابق، ص 1664.

3 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 110.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

مسؤوليتهم الخاصة، إذ أن التزامها الجوهري هو تغطية الخطر المؤمن منه عند تحققه نتيجة فعل المشيدين المؤمنين<sup>1</sup>.

اعتبار شركة التأمين من سيتحمل في الأخير التبعيات المالية التي يتعين على المهندس المعماري ومقاول البناء دفعها بموجب حكم قضائي، يدفعها ذلك لتدرج شرط إدارة دعوى المسؤولية في وثيقة التأمين، من شأن هذا الشرط أن تدافع به عن مصلحة المهندس المعماري ومقاول البناء المؤمنين لديها من مسؤوليتهم الخاصة، والتي هي مصلحتها في الأخير<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### رجوع المستفيدين على شركة التأمين

جاءت نص المادة 59 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات والتي تنص على أنه " لا ينتفع بالمبلغ الواجب على المؤمن أو بجزء منه، إلا الغير المتضرر أو ذوا حقوقه، ما دام هذا الغير لم يستوفي حقه في حدود المبلغ المذكور، من النتائج المالية المترتبة عن الفعل الضار الذي سبب مسؤولية المؤمن له"<sup>3</sup>.

يفهم من نص هذه المادة أنه من حق رب العمل أو ذوا حقوقه، الرجوع على شركة التأمين المؤمن لديها المشيدين في عملية البناء، بسبب الضرر الذي وقع سواء في التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، لذلك يجب على رب العمل أو ذوا حقوقه أن يراعوا شروط لممارسة الدعوى المباشرة (أولاً)، ثم استعمال الدعوى المباشرة (ثانياً).

#### أولاً: شروط ممارسة الدعوى المباشرة

يتبين من خلال المادة 59 أعلاه، أنه في مجال التأمين من المسؤولية العشرية هناك شروط معينة لممارسة الدعوى المباشرة، أن يكون المدعى في الدعوى المباشرة هو صاحب المشروع

1 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 110.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، مرجع سابق، ص 1670.

3 - أنظر المادة 59 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

أو من ذوي حقوقه (1)، وألا يكون قد تحصل على أي تعويض سابق (2)، كما يجب أن يتحقق الضرر الذي سبب المسؤولية العشرية للمتدخلين المؤمن لهم (3).

### 1- أن يكون المدعى في الدعوى المباشرة هو صاحب المشروع أو من ذوي حقوقه.

يقصد بالغير في نص المادة 59 السالفة الذكر هو الأجنبي عن عقد التأمين من المسؤولية الخاصة، رب العمل الذي له الحق في ممارسة الدعوى المباشرة ضد شركة التأمين عند تحقق المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء في عملية التشييد، هو حق مخول لرب العمل فقط أو ذوا حقوقه<sup>1</sup>.

### 2- عدم حصول على أي تعويض سابق.

يأتي ذلك طبقاً للمادة 59 أعلاه، أنه ما دام الغير لم يستوف حقه في حدود المبلغ المذكور فإن لرب العمل أو ذوا حقوقه ممارسة الدعوى المباشرة في مواجهة شركة التأمين، لكنه في حالة حصولهم على تعويض من طرف المهندس المعماري ومقاول البناء مباشرة بصفتهم مؤمن لهم فإنه لا يمكن لرب العمل أو ذوا حقوقه ممارسة الدعوى المباشرة في مواجهة شركة التأمين طبقاً للقواعد العامة التي تقضي على أنه إذا استوفي المضرور حقه من المؤمن له، لم يعد يستطيع الرجوع بالدعوى المباشرة على المؤمن<sup>2</sup>.

يمكن لرب العمل أو ذوا حقوقه الرجوع على المؤمن بالدعوى المباشرة واستوفوا حقه منه فإنه يتمتع عليهم بعد ذلك الرجوع على المشيدين المسؤولين وفق أحكام المسؤولية الخاصة المؤمنين من هذه المسؤولية، إلا إذا كان لا يكفي لجبر كل الضرر، في هذه الحالة لهم الحق

<sup>1</sup> - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 113.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، مرجع سابق، ص 1682.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

الرجوع على المهندس المعماري ومقاول البناء بالتعويض التكميلي في حدود ذلك القدر من التعويض الذي لم يغطه مبلغ التأمين<sup>1</sup>.

### 3-تحقق الضرر الذي سبب المسؤولية العشرية للمتدخلين المؤمن لهم.

يتضح نص المادة 59 أعلاه أنه "... من النتائج المالية المترتبة عن الفعل الضار الذي سبب مسؤولية المؤمن له"<sup>2</sup>، وعليه يشترط لممارسة رب العمل أو ذوا حقوقه للدعوى المباشرة أن تتحقق المسؤولية الخاصة للمشيدين في عملية التشييد وذلك بحدوث الضرر، إذ لا مسؤولية حيث لا ضرر أي بتحقق الخطر المؤمن منه وهو تهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو المنشأ الثابت أو تعييبه من شأنه أن يهدد متانته وسلامته، أو عند حدوث أضرار تخل بصلاية العناصر التجهيزية التي تعد جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية والتي لا يمكن القيام بنزعها أو تفككها أو استبدالها دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذه المنجزات، وهذا خلال عشر سنوات تسري من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع<sup>3</sup>.

### ثانياً: استعمال الدعوى المباشرة.

بعد تحقق الشروط السابقة، بإمكان رب العمل أو ذوا حقوقه استعمال الدعوى المباشرة في مواجهة شركة التأمين، غير أنه لا بد لهؤلاء من المحافظة على حقهم هذا، وذلك بإثبات وجوده (1)، أو حمايته من الضياع بمرور المدة المقررة قانوناً لانقضائه (2).

### 1-الإثبات الواجب تقديمه في الدعوى المباشرة.

طبقاً للقواعد العامة، إذ رفع المضرور دعوى على المؤمن له وحده دون أن يدخل المؤمن خصماً في الدعوى، وحصل على حكم بالمسؤولية وبمقدار التعويض، أو كان المؤمن مقراً بمبدأ المسؤولية وبمقدار التعويض ولا يجدي هنا إقرار المؤمن له لأن ليس حجة على المؤمن، فإن

<sup>1</sup> - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 114.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص ص 114-115.

## الفصل الثاني: أثار تحقيق المسؤولية العشرية

المضرور يستطيع أن يرفع الدعوى المباشرة على المؤمن وحده دون أن يدخل المؤمن له خصماً فيها، ذلك أنه لا حاجة في هذا الفرض إلى إدخال المؤمن له خصماً، مادام المؤمن يقرر بمبدأ المسؤولية وبمقدار التعويض أو مادام هناك حكماً قضائياً صدر على المؤمن له بهذا الأمرين<sup>1</sup>.

يحدث غالباً في مجال المسؤولية الخاصة، أن يرفع رب العمل أو ذوا حقوقه دعوى مباشرة ضد شركة التأمين، ويدخل فيها المشيدين في عملية التشييد في نفس الدعوى، وذلك للبت في تحقيق المسؤولية الخاصة لهؤلاء المشيدين أو واحد منهم أو أكثر، وذلك بتحقيق الخطر المؤمن منه هذا من جهة، ومن جهة أخرى لتبت الجهة القضائية المختصة في التعويض<sup>2</sup>.

### 2- مدة التقادم في الدعوى المباشرة

تنص المادة 624 من ق. م. ج، على أنه: " تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بانقضاء ثلاثة سنوات من وقت حدوث الواقعة التي تولدت عنها هذه الدعاوى.

غير أنه لا تسري تلك المدة:

- في حالة إخفاء بيانات متعلقة بالخطر المؤمن منه، أو تقديم بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة عن هذا الخطر، إلا من اليوم الذي علم فيه المؤمن بذلك،

- في حالة وقوع الحادث المؤمن منه، إلا من اليوم الذي علم فيه ذوا الشأن بوقوعه<sup>3</sup>.

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين هي تلك الدعاوى التي نشأت عن عقد التأمين ومولدها مرتبط بالرابطة العقدية بين اطرافه وهذه الدعاوى غير قابلة للحصر، فالالتزامات المتقابلة لا بد لها من دعوى تحمي الأطراف في حال التخلف عن تنفيذها فقد

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، مرجع سابق، ص 1683.

2 - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 115.

3 - الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: آثار تحقيق المسؤولية العشرية

تكون ضد المؤمن له أو المؤمن<sup>1</sup>، ولما كانت الدعوى المباشرة ليست من الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين، فلا يطبق عليها التقادم الثلاثي الذي يسري على هذه الدعاوى، وتبقى خاضعة للقواعد العامة في التقادم وذلك من وقت ثبوت حق المضرور<sup>2</sup>، لذلك فإن الدعاوى التي لا تنشأ عن عقد التأمين من المسؤولية الخاصة لا تسري عليها التقادم المذكور في المادة 624 من ق. م. ج، والمقدرة بثلاثة سنوات من بينها الدعوى المباشرة التي يرفعها رب العمل أو ذوا حقوقه من بعده على شركة التأمين المؤمن لديها المشيدين في عملية التشييد الذين تشملهم أحكام المسؤولية الخاصة الملزومون بالتأمين من هذه المسؤولية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - ريم إحسان محمود الموسى، الدعوى المباشرة في التأمين من المسؤولية المدنية: دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2010، ص 128.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، مطبعة حيرد، الجزائر، 1998، ص 216.

<sup>3</sup> - بلعقون محمد الصالح، مرجع سابق، ص 116.

خاتمة

ختاما لبحثنا وللإجابة على الإشكالية المطروحة، يتضح أن المسؤولية العشرية ضمان هام للمستفيد من البناء، لذلك وجب تعزيز هذا الضمان بالمحافظة على نصوص القانون المدني وتعديلها عن طريق ادراج مسؤولية المهندس المدني في المسؤولية العشرية باعتباره مت دخلا هاما في عملية التشييد، ومن أجل خلق التجانس المناسب بين النصوص العامة والنصوص الخاصة.

من جانب آخر، تظهر إمكانية ادراج المسؤولية العشرية في المسؤولية المدنية للمهنيين جميعهم (المقاول، المهندس المعماري والمهندس المدني) من أجل عدم الاكثار من عقود التأمين، مع النص صراحة على التضامن بين شركات التأمين بما أن التضامن في المسؤولية العقدية غير مفترض.

يتبين لنا من خلال دراستنا أنّ المقاول والمهندس المعماري يخضع لنوعين من المسؤولية، فقبل عملية البناء تقوم مسؤوليتهم وفقا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية سواء كانت تقصيرية ناتجة عن إخلال بالتزام قانوني مضمونه عدم الإضرار بالغير، أو عقدية مترتبة عن الإخلال بالتزام عقدي، أما بعد تمام عملية البناء تقوم مسؤوليتهم العشرية طبقا للقواعد الخاصة.

تعد قواعد المسؤولية الخاصة مشددة ومعقدة، لتعذر الكشف عن عيوب البناء أو معرفة النتائج التي يمكن أن تترتب عليها في المستقبل، لهذا حرص المشرع الجزائري على التشديد من مسؤولية مقاول البناء والمهندس المعماري عما تقتضيه القواعد العامة، ومن أهم مظاهر التشديد هو افتراض المسؤولية بقوة القانون وبالتضامن ومنع استبعاده.

بعد تحليل نصوص القانون المدني المنظمة لأحكام الضمان العشري، والقواعد الخاصة المنصوص عليها، تم الوصول إلى النتائج التالية:

- أن المسؤولية العشرية هي إحدى التطبيقات الخاصة للمسؤولية العقدية، أخضعها المشرع الجزائري لقواعد خاصة غير مألوفة في المسؤولية المدنية التقليدية، وهي مسؤولية مفترضة بقوة القانون وتضامنية ومتعلقة بالنظام العام.

- أن المسؤولية العشرية من حيث الأشخاص الذين يتحملون مسؤوليتها، لا يزال كل من مقاول البناء والمهندس المعماري، غير أن المشرع الجزائري وسع من النطاق الشخصي لأحكام هذه المسؤولية بإضافة كل من المرقى العقاري والمراقب التقني وفقا لنصوص خاصة.

- أن الغاية من إقرار أحكام المسؤولية العشرية جاء لحماية صاحب المشروع باعتباره الطرف الضعيف في عقد المقاولة وغير خبير بأصول فن المعمار، وفي نفس الوقت يحمي السلامة العامة من خلال حث القائمين في عملية البناء على إتقان عملهم من أجل تجنب الكوارث التي تنجر عن تهدم البناء والمنشأ الثابت أو ظهور عيب تهدد متانتها وسلامتها.

- أن المشرع الجزائري قرر التضامن فيما بين مقاول البناء والمهندس المعماري فقط بالرغم من وجود أشخاص آخرين يسألون وفقا لأحكام الضمان العشري، وهو ما ينتج عنه عدم المساواة في تحمل المسؤولية.

- إن التزام مقاول البناء والمهندس المعماري بضمان متانة وسلامة البناء، هو التزام بتحقيق نتيجة مضمونه بقاء البناء أو المنشأ الثابت سليما طيلة مدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي لأشغال البناء، فبمجرد الإخلال بهذا الالتزام تقوم مسؤوليتهم العشرية ولا يمكن لهم نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي.

- يستفيد من التأمين من المسؤولية العشرية رب العمل والمالكين المتتالين من بعده، بالطريق الودية عند اتفاقهم مع المؤمن على مبلغ التعويض المحدد من قبل الخبير، أو عن طريق القضاء، وذلك في حالة عدم الاتفاق على هذا المبلغ، كما منح المشرع الجزائري حق استعمال الدعوى المباشرة.

بعد سرد النتائج المتواصل إليها أدركنا أنه حتى بعد سعي المشرع الجزائري لسد النقائص المتعلقة بالمسؤولية العشرية، إلا أنه مازالت هناك بعض النقائص التي فرضتها التطورات الحديثة في مجال البناء سنعرضها من خلال الاقتراحات والتوصيات التالية:

-يستحسن على المشرع الجزائري أن يقوم بتعديل المادة 554 من قانون المدني ويشير فيها إلى افتراض مسؤولية مقاول البناء والمهندس المعماري وكذا مهندس الهندسة المدنية في مواجهة المستفيدين من العقار المشيد.

- العمل على دمج التأمين على المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية تشييد المباني في التأمين على المسؤولية المهنية لهؤلاء المهنيين.

- التأكيد صراحة على التضامن في المسؤولية بين شركات التأمين في حالة قيام المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية التشييد.

- الرفع من مدة الضمان العشري بخمسة عشرة سنة بدل عشر سنوات، لأن هذه الاخيرة أصبحت غير كافية لاختبار متانة وسلامة البناء.

- العمل على التوسيع من نطاق الأشخاص الملزمون بالتأمين العشري ليشمل المرقى العقاري والمراقب التقني وكل متدخل في عملية البناء.

- إخضاع عملية البناء لمراقبة صارمة منذ بدايتها، بمعنى أن يتم فحص الأرض التي سيقام عليها البناء، والتربة التي يتم التشييد فوقها والمواد التي تستعمل لإقامة البناء كالحديد والإسمنت.

# قائمة المراجع

#### أولاً-الكتب

- 1-إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء، دار الكتب القانونية، مصر، 2005.
- 2-العمروسي أنور، العقود الواردة على العمل في القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 2002.
- 3-أحمد أبو السعود، عقد التأمين بين النظرية والتطبيق "دراسة تحليلية شاملة"، دار الفكر الإسكندرية، 2009.
- 4-جعفر محمد الفضلي، الوجيز في العقود المدنية: (البيع، الإيجار، المقاولة)، الطبعة الرابعة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2016.
- 5-سمير عبد السميع الأوزن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء المقاولين والمهندسين، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 2000.
- 6-عبد الحميد عثمان الحفني، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق بالمضروب من تهدم البناء، مطبوعات جامعة الكويت، 1998.
- 7-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج07، م01: العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- 8-\_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: عقود الغرر "عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة وعقد التأمين، ج07، م02، دار النهضة العربية، القاهرة، د ط، 2004.

## قائمة المراجع

- 9- عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، مطبعة حيرد، الجزائر، 1998.
- 10- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دار الفكر العربي مصر، 1987.
- 11- عبد اللطيف محمود المحمود، التأمين الاجتماعي في ضوء الشريعة الإسلامية، دار النفاس، بيروت، لبنان، 1994.
- 12- عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني، العقود المسماة: (المقاوله-الوكالة-الكفالة) دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007.
- 13- قدري عبد الفتاح الشهاوي، عقد المقاوله في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، مصر، 2002.
- 14- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003.
- 15- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، مصر، 1985.
- 16- محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات: (مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 17- \_\_\_\_\_، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات: (أحكام الالتزام) دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 18- مغيبغ نعيم، مقاولات البناء الخاصة: (عقود البناء ومفاعيلها، السلامة العامة في المصاعد والمباني)، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.

### ثانيا-الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### أ-الأطروحات

1-بن عبد القادر زهرة، نطاق تطبيق أحكام الضمان العشري في ظل القانون الجزائري والفرنسي:( دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون الخاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.

2-شيخ نسيمة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 2016.

3-صنور فاطمة الزهراء، المسؤولية المعمارية " دراسة مقارنة" أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس 2014.

4-مروش مسعودة، نطاق تطبيق أحكام الضمان العشري في ظل القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014.

#### ب-مذكرات الماجستير

1-بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.

2-بلعقون محمد الصالح، المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء: (أحكامها وإلزامية التأمين منها)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2015.

## قائمة المراجع

3-بلمختار سعاد المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص: قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009.

4-ريم إحسان محمود الموسى، الدعوى المباشرة في التأمين من المسؤولية المدنية: دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2010.

5-عادل عبد العزيز، عبد الحميد سماره، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني، الأردني، دراسة مقارنة، قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، 2007.

6-عبد الله سعيد محمد الحربي، الإشكاليات العملية للضمان العشري في عقود المقاولات: (دراسة تحليلية)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: القانون الخاص، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، الإمارات العربية المتحدة، 2018.

7-مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

### ج-مذكرات الماستر

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

2-عباس ريمة، الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أعلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

3-عزي عبد الغاني، ضمان المقاول والمهندس متانة البناء في القانون المدني الجزائري "المسؤولية العشرية"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2021-2022.

4-لحضيرة سميرة، الشيوخ الإجباري والملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص: القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

5-لونيبي لويزة، حمواني أمينة، المسؤولية المدنية للمقاول من الباطن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

6-معيوف محمد سيد علي، المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة علي محند أولحاج، البويرة 2013.

7-ثيف نوال، مباركي نورية، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري عن تهم البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: المهن القضائية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020.

### ثالثا-المقالات

1-إبراهيم يوسف، "المسؤولية العشرية للمهندس والمقاول"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 32، العدد 3، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 1995، ص ص 668-688.

2-بن بدرة عفيف، عمور حكيم، <<انتفاء المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بفعل رب العمل>>، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن باديس، مستغانم، 2022، ص ص 487-513.

## قائمة المراجع

- 3-حميدة نادية، << النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري >>، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 3، عدد1، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2015، ص ص 74-96.
- 4-زقان نبيل، << في عدم جواز الاتفاقات المعفية من الضمان العشري >>، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلد11، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020، ص ص 346-370.
- 5-فسيح جميلة، <<التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء >>، مجلة تشريعات التعمير والبناء مجلد 2، عدد5، 137-152.
- 6-قاسي نجاه، <<النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري: التأمين الإلزامي من المسؤولية المهنية والضمان العشري >>، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد 05 عدد01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2016، ص ص 145-159.
- 7-مهناوي سارة، بومحراث ليندة، <<التأمين الإلزامي من المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري >>، مجلة المعيار، مجلد 25، عدد 03، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 2023، ص ص 691-707.

## رابعا-المدخلات

- 1-بوقرة أم الخير، <<المسؤولية العشرية للمرقي العقاري >>، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة يومي 17\_18 فيفري 2013.
- 2-قادري نادية، <<المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري >>، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، المجلد 1 العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة يومي 17\_18 فيفري 2013.

### خامسا-النصوص القانونية

#### أ-النصوص التشريعية

- 1-أمر رقم 71-85 مكرر، مؤرخ في 19 نوفمبر 1971، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ج.ج، عدد 4، صادر في 14 جانفي 1972.
- 2-أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78 صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- 3-أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون التجاري، ج.ر.ج.ج، عدد 101 صادر في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.
- 4-قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 10 صادر في 05 مارس 1986.
- 5-قانون رقم 90-29، ممضى في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.
- 6-أمر رقم 95-07، مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، عدد 13 صادر في 8 مارس 1995، معدل ومتمم.
- 7-قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 51، صادر في 15 غشت 2004.
- 8-قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، عدد 44 صادر في 03 أوت 2008، معدل ومتمم.
- 9-قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

#### \*المراسيم

- 1-مرسوم رقم 83-666، مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج.ر.ج.ج، عدد 47، صادر في 15 نوفمبر 1983 معدل ومتمم.
- 2-مرسوم رقم 86-205، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء في وسط البلاد، ج.ر.ج.ج، عدد 34 صادر في 20 أوت 1986.
- 3-مرسوم تشريعي 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ج ج عدد 11 صادر في 03 مارس 1993.
- 4-مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ج، عدد 32، صادر في 25 ماي 1994 معدل ومتمم.

#### \*المراسيم التنفيذية

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 96-49 مؤرخ في 26 شعبان عام 1416 الموافق 17 يناير سنة 1996، يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج.ر.ج.ج، عدد 5، صادر في 21 يناير 1996.
- 2-مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة مرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ج، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.
- 3-مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 27 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.

4-مرسوم تنفيذي رقم 14-99، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ج.ج، عدد14، صادر في 16 مارس 2014.

### \*القرارات الوزارية المشتركة

-قرار وزاري مشترك في 15 ماي 1988، يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، ج.ج.ج، عدد 43، صادر في 26 أكتوبر 1988.

### سادسا-الاجتهادات القضائية

1-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 50.937، المؤرخ في 09 ماي 1990 قضية أرملة (ب ط) ضد أرملة (ع ف)، المجلة القضائية، عدد2، لسنة 1991، ص ص 34.32.

2-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف قرار رقم 64748 مؤرخ في 23 جانفي 1991 قضية (ع.ق ومن معه) ضد (ب.ع ومن معه)، المجلة القضائية، العدد الرابع 1992، ص ص 34.31.

3-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف قرار رقم 152934، مؤرخ في 11 مارس 1998 قضية (م، ت، س، ع) ضد (س، ب. س، ش)، المجلة القضائية، العدد الأول، 1998 ص ص 109، 112.

### II-باللغة الفرنسية

#### 1- Articles

- **IBRAHIM Yousef**، «La responsabilité des constructeurs dans le cadre du contrat de l'entreprise: la garantie décennale selon l'article 554 de code civil »، Revue algérienne des sciences juridiques et politiques N°2، 2000، Université d'Alger 1، p.p.3-22.

#### 2Texte juridique

- Code civil Français, in <https://www.legifrance.gouv.fr/download/file/pdf/LEGITEXT000006070721.pdf> LEG I consulté le 20/03/2023.

### 3- Séminaires

-Société Tunisienne de Réassurance «TUNIS RE», «L'expérience Tunisienne en maitre d'assurance de la responsabilité décennale dans le domaine de la construction», Séminaire sur les risques construction, Assurance et Réassurance, Alger, 08 juin 2009, in <https://www.ccr.dz/images/pdf/Experience-Tunisienne-Responsabilit-Decennale.%20STR-Tunis.pdf> consulté le 02/04/2023.

# الفهرس

الصفحة	العنوان
2	مقدمة
5	الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمسؤولية العشرية للمقاول المهندس المعماري
7	المبحث الأول ماهية المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري
7	المطلب الأول مفهوم المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري
7	الفرع الأول تعريف المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري
8	الفرع الثاني الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية
8	أولاً: اعتبار المسؤولية العشرية مسؤولية تقصيرية
10	ثانياً: اعتبار المسؤولية العشرية مسؤولية عقدية
11	ثالثاً: اعتبار المسؤولية العشرية أحد تطبيقات الخاصة للنظرية العامة
12	الفرع الثالث خصائص المسؤولية العشرية
12	أولاً: المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية

15	ثانيا: المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون
18	ثالثا: تعلق أحكام المسؤولية العشرية بالنظام العام
20	المطلب الثاني الشروط الواجبة توفرها لقيام المسؤولية العشرية
20	الفرع الأول الشروط الشكلية لأحكام الضمان العشري
22	الفرع الثاني الشروط الموضوعية لأحكام الضمان العشري
22	أولا: ضرورة وجود عقد المقاولة محله تشيد مبان أو منشآت ثابتة
25	ثانيا: يجب أن يحدث تهمد أو تعيب في البناء أو المنشأ الثابت
28	المبحث الثاني أشخاص الضمان العشري
28	المطلب الأول الأشخاص المدينين بأحكام المسؤولية العشرية
29	الفرع الأول الأشخاص الملزمين بأحكام المسؤولية العشرية
29	أولا: المقاول
32	ثانيا: المهندس المعماري
35	ثالثا: عن ضرورة أقلمة نص المادة 554 من القانون المدني مع النصوص الخاصة

36	الفرع الثاني الأشخاص المسؤولين طبقا لنصوص تشريعية خاصة
36	أولاً: المراقب الفني
37	ثانياً: المرقى العقاري
41	المطلب الثاني الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري
41	الفرع الأول رب العمل
44	الفرع الثاني خلف رب العمل
44	أولاً: الخلف العام
45	ثانياً: الخلف الخاص
50	الفصل الثاني آثار تحقيق المسؤولية العشرية
52	المبحث الأول قيام دعوى المسؤولية العشرية وحالة انتفائها
52	المطلب الأول دعوى المسؤولية العشرية
52	الفرع الأول التعويض العيني

54	أولاً: الإعذار المسبق للمدين
55	ثانياً: أن يكون التنفيذ العيني ممكناً
55	ثالثاً: ألا يكون في التنفيذ العيني إرهاب للمقاول أو المهندس المعماري
56	الفرع الثاني التعويض بمقابل
58	المطلب الثاني انتفاء مسؤولية المتدخلون المشمولون بأحكام المسؤولية العشرية
59	الفرع الأول إثبات السبب الأجنبي
59	أولاً: القوة القاهرة
61	ثانياً: خطأ المستفيد
63	ثالثاً: خطأ الغير
66	الفرع الثاني إثبات تقادم دعوى المسؤولية العشرية
66	أولاً: سريان مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية
67	ثانياً: انقطاع ووقف مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية

69	المبحث الثاني: التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء
69	المطلب الأول: مفهوم التأمين من المسؤولية العشرية
70	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لتأمين من المسؤولية العشرية
70	أولاً: التأمين من المسؤولية العشرية تأمين من الأضرار
71	ثانياً: التأمين من المسؤولية العشرية تأمين من الدين
72	ثالثاً: عن إمكانية ادراج أحكام التأمين على المسؤولية العشرية مع التأمين على المسؤولية المهنية
73	الفرع الثاني: خصائص عقد التأمين من المسؤولية العشرية
73	أولاً: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد رضائي
74	ثانياً: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد معاوضة ملزم لجانبين.
75	ثالثاً: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد احتمالي
76	رابعاً: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد إذعان
77	خامساً: عقد التأمين من المسؤولية العشرية عقد زمني

77	المطلب الثاني: التعويض في مجال التأمين من المسؤولية العشرية
78	الفرع الأول: المطالبة بالتعويض
78	أولاً: التسوية الودية
79	ثانياً: التسوية القضائية
81	الفرع الثاني: رجوع المستفيدين على شركة التأمين
81	أولاً: شروط ممارسة الدعوى المباشرة
83	ثانياً: استعمال الدعوى المباشرة.
86	خاتمة
90	قائمة المراجع
101	الفهرس

## الملخص

أخضع المشرع الجزائري وباقي التشريعات المقارنة المهندس المعماري ومقاول البناء وغيرهما من المتدخلين في مجال البناء، إلى نوع خاص من المسؤولية في حال حدوث تدهم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأ الثابت أو ظهور عيب يمس بمتانتها وسلامتها، وذلك خلال مدة زمنية حددها بعشر سنوات من التاريخ التسليم النهائي للمشروع.

تعتبر المسؤولية العشرية نوع من المسؤولية العقدية غير أنها تختلف عن هذه الأخيرة بجملة من الخصائص أنها تضامنية ومفترضة بقوة القانون وكذلك متعلقة بالنظام العام لا يجوز الإعفاء أو التخفيف منها، تكمن الغاية من إقرارها حماية رب العمل باعتباره الطرف الأضعف في عقد المقاولة الذي يكون عادة غير ملم بأصول فن المعمار، ومن جهة أخرى حث المشيدين على إتقان عملهم ويكون ذلك من خلال مراعاتهم قواعد البناء.

## Résumé

L'architecte et le promoteur immobilier ont été soumis à un régime spécifique de responsabilité en cas de démolition totale ou partielle de la construction ou lorsqu' un vice apparaît menaçant la solidité du bâti, et ce durant la dizaine d'années qui suit la livraison du projet.

La responsabilité décennale est une responsabilité contractuelle mais n'obéit pas au régime général de la responsabilité, elle se distingue par son caractère solidaire et présumé, elle est aussi d'ordre public, ce qui la rend intangible envers tout accord des parties quant à son étendue.

La responsabilité Décennale est d'une importance extrême pour le bénéficiaire de l'immeuble bâti Car il est considéré comme étant une partie faible du contrat d'entreprise, elle lui offre une protection juridique en cas d'effondrement total ou partielle de la bâtisse, ou d'apparition d'un vice menaçant sa solidité, il impose aussi aux intervenants dans le domaine du bâtiment à réaliser l'ouvrage en respectant les aspects techniques de ce dernier