

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

**المسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد العمران**

مذكرة لنيل شهادة الماستري في القانون الخاص  
تخصص: المهن القانونية والقضائية

تحت إشراف الأستاذ:

بزغيش بوبكر

من إعداد الطالبتين:

- عجابي نصيرة

- عجرود شناز

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): معيفي العزيز-----رئيسا

الأستاذ: بزغيش بوبكر-----مشرفا ومقررا

الأستاذ(ة) موهوبي محفوظ-----ممتحنا



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



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

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ الفاضل المشرف الدكتور "بزغيش بوبكر" الذي كان منارة لهذه المذكرة من خلال صبره وتوجيهاته القيمة طيلة إشرافه لنا على انجاز هذا العمل.

وجزيل الشكر والامتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة على تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل وتسخيرهم وقتنا لقراءته وتقييمه.

كما نشكر كل من قدم لنا العون والنصح، والحمد لله من قبل وبعد فهو ولي التوفيق.



# إهداء

إلى من ساندتني في صلاتها ودعائها  
إلى من تشاركني أفراحي وأحزاني  
إلى أجمل ابتسامة في حياتي، إلى أروع امرأة في وجود، أُمي الغالية "مليكَة"  
أطال الله في عمرها.  
إلى من علمني أن الدنيا كفاح  
إلى الذي لم يبخل علي بأي شيء  
إلى أعظم واعز رجل في الكون والذي الحبيب "نور الدين" أطال الله في عمره.  
إلى من تقاسمني في الدم والروح أختي الوحيدة، رفيقة دربي "ابتسام"  
إلى من شغل قلبي وملك هواي، إلى نصف الثاني، الذي لا طالما شجعني  
إلى من علمني الحياة، ومن أراه الله أن يكون شريكي في هذه الحياة، خطيبي "  
فؤاد".

إلى الأستاذ المشرف "بزغيش بوبكر"  
اهدي، لكم هذا الجهد، سائلة " الله العلي القدير أن ينفع به، انه سميع مجيب.

# 2023



إلى من نعمت بصديتهما ودعائهما  
أغلى ما في الوجود، وأكرم وأحن موجود  
وتحديت الصعاب بفضلهما وتخطيت الحـالة  
إلى من يعجز اللسان عن شكرهما ويفيض القلب بحبهما،  
وتحلو الحياة في كنفهما: أمي وأبي - أطل الله في عمرهما - حياتي وأملي إليكما  
أهدي جهدي وثمرتي عملي إلى إخواني، وأخواتي شاكرة لهن على تشجيعهن لي  
وعلى الاستمرار في مواصلة مشواري العلمي

" شـنـاز "



## قائمة اهم المختصرات

### أولاً: باللغة العربية

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ق م ج: قانون مدني جزائري

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق م ف: قانون مدني فرنسي

ص: صفحة

ص، ص: من الصفحة .... الى الصفحة.....

### ثانياً: باللغة الفرنسية

Art : article

P : page

N° : numéro

P.O.S : plan d'occupation des sols

P.D.A.U : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

# مقدمة

تعدّ المشاريع العمرانية الحديثة من أهم معايير تقدّم الدول، و على هذا الأساس أضحت معظم الدول تعطي اهتماما بالغا لمظهرها العمراني من خلال تجسيد نمط عمراني متميّز، بغية الاستجابة لمؤشرات قياس التقدم العمراني من جهة وتلبية حاجيات ومتطلبات السكان المتزايدة على السكن من جهة أخرى، وهذا بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي في هذا المجال.

إنّ استجابة الدولة لسد متطلبات الأشخاص في مجال السكن خصوصا في ظل التضخم السكاني الذي عرفته في هذه الآونة الاخيرة، يقتضي وجود إطار قانوني يتم الاستناد إليه لتخطي هذه الأزمة، من خلال بلوغ حسن انجاز السكنات وفقا لمتطلبات صلابة ومتانة البناء، فضلا عن الدقة في تنفيذ أعمال تشييدها استجابة للمعايير القانونية والفنية.

بناءً على ذلك، اتجه المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى الى تنظيم أحكام وقواعد خاصة متعلقة بقطاع البناء والتعمير، لا سيما القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، الذي تطرق في أحكامه إلى وضع ضوابط لعمليات البناء والتشييد وفرض قيود عليها، من خلال ضرورة استجابة كل محيط عمراني لمقاييس وقواعد محددة وذلك بُغية تحكم الإدارة في مجال التعمير.

يترتب عن مخالفة قواعد البناء والتعمير قيام مسؤولية كل من شارك في جل مراحل البناء، وذلك حمايةً للمتضررين من الأضرار الناجمة عن تصدّع المباني أو انهيارها، ما يستتبع ذلك من خسائر في الممتلكات وكذا الأرواح.

ونظرا لاعتبار القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير أول نص قانوني نظم مسؤولية البناء ونظام تعمير المدن بمفهومه الحديث، فلقد شدّد هذا النص في مسألة مسؤولية كل من مالك البناء وكذا المتدخلين في البناء من المقاول والمهندس المعماري وصولا إلى المرفقي

<sup>1</sup> قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، عدد 52، معدل ومتمم

بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004، ج ر عدد 51، لسنة 2004 (استدراك في ج ر ج ج عدد 71 لسنة 2004).

العقاري، وذلك عن طريق افتراض قرينة المسؤولية لهم بكونهم المسؤولين عن الأضرار التي قد تصيب مالك البناء أو الغير.

يكتسي موضوع بحثنا أهمية بالغة من الناحيتين القانونية والعملية، فمن الناحية القانونية، فالإطار القانوني المنظم للمسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد العمران لم يتم معالجته من طرف المشرع بشكل مفصل، ما يستدعي العودة إلى الأحكام العامة، أما من الناحية العملية فموضوعنا محل الدراسة قد اتسع نطاقه نتيجةً لازدهار العمراني في الوقت الراهن.

يعود سبب اختيارنا لهذا الموضوع إلى دافع شخصي وذلك رغبة منا في الخوض في هذا النوع من المواضيع قصد تنمية مكتسباتنا في مجال القانون العقاري، خاصة وأننا لم يسبق لنا وأن درسنا هذا المجال من قبل.

أما بخصوص الدافع الموضوعي، لاختيار موضوعنا يرجع أساسا إلى كون أن مجال العمران بصفة عامة ومسؤولية المتدخلين فيه بصفة خاصة يعدّ من المواضيع الحديثة، هذا من جهة، فضلا عن تشعب القضايا والمنازعات العمرانية في الشق بالمتعلق بالمسؤولية المدنية من جهة أخرى.

واجهنا طيلة انجاز هذا العمل جملة من العراقيل، تتمثل أهمها ندرة المادة العلمية التي عالجت موضوع المسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير، ما دفعنا بالاعتماد بشكل كبير إلى النصوص القانونية وكذا الأحكام العامة المتعلقة بالمسؤولية المدنية.

استنادا إلى ما سلف، تنحصر إشكالية الموضوع مجال البحث في التساؤل الآتي:

الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في التنظيم القانوني لمسؤولية المتدخلين في مجال

البناء؟

لقد تم الاعتماد خلال هذه الدراسة الشيقة لموضوع المسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد العمران على المناهج التالية:

المنهج الاول هو المنهج الوصفي، بغرض إعطاء نظرة شاملة عن مسؤولية الأشخاص المتدخلين في عملية البناء، واطافةً لذلك كان يستلزم علينا استعمال المنهج التحليلي بغرض تحليل مختلف النصوص القانونية ذات صلة بالموضوع. بالإضافة الى الاعتماد بصفة استثنائية على المنهج المقارن من حين لآخر، وذلك خلال التركيز على الاختلافات بين التشريع الجزائري والتشريع الفرنسي.

قصد الإحاطة والإلمام بكل جوانب الموضوع وللإجابة عن الإشكالية المطروحة سابقا قمنا بوضع خطة تنقسم الى فصلين: تتحصر حول دراسة المسؤولية المدنية لصاحب البناء (الفصل الأول)، ثم التطرق لقيام المسؤولية المدنية للمتدخلين في مجال العمران (الفصل الثاني).

# الفصل الأول

المسؤولية المدنية الناشئة عن  
مخالفة قواعد العمران

تمثل أشغال البناء وإقامة المنشآت المختلفة مجالا حيا يلبي كل احتياجات المجتمع، وقد قامت الدولة بتخصيصه بدعم واهتمام كبير، كما هو الأمر لمالكي البناء على حد سواء، هذا ما استدعى الأمر وجود قانون لتحديد المسؤوليات إزاء ما قد يمكن حدوثه من مخاطر تهدد بوقوع أضرار معتبرة، وقد حرص المشرع الجزائري على تكييف النصوص القانونية والتشريعية في هذا المجال من أجل التوصل الى تحديد المسؤولية الناشئة عن أعمال البناء والتعمير. لقد أشار المشرع الجزائري بموجب نص المادة (140) الفقرة الثانية من القانون المدني على مسؤولية صاحب البناء حيث تنص على ان: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر ولو كان انهزاما جزئيا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع الى اهماله في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه، ويجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على اذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه.<sup>1</sup>

بالتالي فإن مسؤولية صاحب البناء، تقوم عند حدوث انهيار للبناء الذي بذاته يتسبب في ضرر للغير سواء كان هذا الانهيار جزئي أو كلي. فيعتبر تهدم البناء من قبيل الأفعال الضارة لانعقاد المسؤولية المدنية، حيث يتحمل أعباء الاضرار بفعل الانهيار صاحب البناء دون غيره كونه هو صاحب السيطرة الفعلية على بناءه والواجب عليه حفظه وصيانته. المنصوص عليها في المادة (76) من القانون 90-29.<sup>2</sup> وفي هذا الإطار سنتطرق الى المسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير (المبحث الأول) ومسؤولية صاحب البناء عن تهدم البناء (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> امر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78، ل سنة 1975، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، عدد 52، لسنة 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 اوت 2004، ج ر ج ج، عدد 51 لسنة 2004 (استدراك في ج ر ج ج عدد 71 لسنة 2004).

## المبحث الأول

### المسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير

انتشرت في الآونة الأخيرة ظاهرة البناء العشوائي في المدن وكذا الأرياف حيث أصبحت تشكل انتهاك وخرق للقوانين وكذا المراسيم الخاصة بتنظيم السياج العمراني، هذا الأمر الذي سيأثر بصفة سلبية على المحيط العمراني. ويؤدي الى حرمان المواطن من العيش في مسكن، أو جوار سكني محترم، تتوفر فيه كل حاجياته ورغباته الاجتماعية لذا قامت الدولة بوضع مجموعة من القواعد والإجراءات القانونية تقوم بتطبيقها مؤسسات مؤهلة على مرتكبي مخالفات التعمير والبناء.

فقد حدد المشرع الجزائري المخالفات الواجب اجتنابها والمقررة في قوانين التعمير، لاسيما القانون 29-90<sup>1</sup> والقانون رقم 11-04<sup>2</sup> المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، كما تناولها من خلال القانون 15-08<sup>3</sup> المحدد لقواعد مطابقة البناء لأحكام والتراخيص المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير، هذا ما يؤدي الى قيام المسؤولية المدنية الناتجة عن هذه المخالفات، وسنتطرق في هذا المبحث الى أهم أسس المسؤولية المدنية (المطلب الأول) ثم الى الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> قانون رقم 29-90، متعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

<sup>2</sup> قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011 معدل ومتمم.

<sup>3</sup> قانون رقم 13-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 ال الموافق 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 85-05 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1405 الموافق 16 فبراير سنة 1985 والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها .

## المطلب الأول

عن أسس المسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير.

تتطلب المنازعات المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير التركيز على مجموعة من الأسس الخاصة، التي أنشأها الفقه والقضاء الفرنسي، وعليه نجد ما يوافق بعض هذه الأسس في القوانين والاجتهادات القضائية الجزائرية، هذا ما يميزها عن غيرها من الدعاوى المدنية.

عليه سنركز في هذا المطلب على خصوصية أسس الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير والمتمثلة أساسا في عدم مشروعية البناء (الفرع الأول) و ثم وجود الضرر (الفرع الثاني) وأخيرا العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر (الفرع الثالث). وعليه سنركز في هذا المطلب على خصوصية أسس الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير والمتمثلة أساسا في عدم مشروعية البناء (الفرع الأول) و ثم وجود الضرر (الفرع الثاني) وأخيرا العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

عدم مشروعية البناء (البناء بدون احترام قواعد التهيئة والتعمير)

عرفت هذه الصورة بقوة كونه أن الكثيرين يقوم باللجوء الى تشييد بناياتهم دون احترام قوانين العمران والبناء ودون حصولهم على رخصة البناء بغض النظر عن العقوبات المسلطة على مخالفيها، فهذا ما يؤدي الى التسبب بأضرار للغير سواء كانت مادية أو معنوية. مثال ذلك: قيام شخص بالبناء مع تجاوزه لحدود الملكية المخصصة له بمعنى التعدي على ملكية الغير هنا يمكن لهذا الأخير الإصابة بضرر ناتج عن هذا الفعل مما يستدعي اللجوء الى القاضي المدني للفصل في الدعوى وتبسيط الرقابة عليه من أجل اجبار صاحب البناء على ارجاع الحالة الى ما كانت عليه مع التعويض. نصت المادة 690 من ق م على:

"يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة".

وفقاً للمادة المذكورة أعلاه، نجد ان المشرع الجزائري قد حدد قيوداً متعلقة بالملكية العقارية الخاصة مقسمة الى قيود متعلقة بالمصلحة العامة تتمحور حول قيود العمران الارتفاقية وأخرى تتعلق بالمصلحة الخاصة. والملاحظ ان عملية البناء خارج نطاق أدوات التهيئة والتعمير تحكمها مجموعة من القواعد المتعلقة بمواقع البناء من حيث تقييدها بسلطة المباني وأخرى تفرضه ارتفاقات الملكية على البناء، اذ ان الهدف منها ليس تقييد الحق في البناء بصفة مطلقة، وانما تنظيم استعماله للتصدي لمختلف مظاهر المخالفات المرتكبة في مجال العمران، والتي قد تؤثر سلباً على البيئة العمرانية، مما ينتج عنه ما يعرف بمخالفات التعمير والبناء.

### أولاً: المخالفة المباشرة لقواعد التهيئة والتعمير:

تكون المخالفة مباشرة، عندما يكون هناك خرقاً مباشراً لقاعدة أساسية من قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها في قوانين التعمير. وقد عرفت المادة (76) من قانون 90-29 على أنها: **كل حالة إنجاز أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء<sup>1</sup>**

يتجلى موضوعها في مخالفة البنائية لقاعدة من القواعد الموضوعية الامرة كوجوب الحصول على الرخص والشهادات التي يفرضها قانون التعمير، مما يؤدي بعد ذلك إلى إلحاق الضرر للغير، وعليه تكون أساساً لقيام دعوى مدنية.

كما هو الحال بالنسبة للبناء بدون رخصة أو البناء بشكل غير مطابق لقرار رخصة البناء، ففي هذه الحالة يجوز للغير أن يقوم برفع دعوى مدنية على أساس مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، بهدف تصحيح وضع خاطئ، أو إصلاح الضرر أو للمطالبة بالتعويض عما تسبب له من ضرر.<sup>2</sup> بعبارة أخرى يتطلب القيام بعملية إنشاء للبناء، الحصول على رخصة، تقدم

<sup>1</sup> المادة (76) من قانون رقم 90-29، متعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>2</sup> طاجين الطاهر، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص دولة ومؤسسات عمومية، فرع القانون العام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2018، ص 55.

من طرف جهة إدارية مختصة.<sup>1</sup> باعتبار أن هذه الرخص يفرضها قانون التعمير بغية التحقق من مطابقة مشروع البناء مع قواعد العمران، كونها تهدف إلى حماية المصلحة العامة.

بالتالي فهي تمنح تحت تحفظ يتعلق بمراعاة حقوق الغير. ومثال ذلك نجد أن رخصة البناء والهدم تقدم مع مراعاة حقوق الغير، هذا ما كرسته المحكمة العليا في قرار لها لسنة 2007 عندما أكدت بصريح العبارة على أنه: **"لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص قصد إعفائه من المسؤولية، إذ تسلم هذه الرخص يكون تحت شروط مراعاة حقوق الغير"**.

إن أي انتهاك للمراسيم والقوانين الخاصة بقطاع التعمير والبناء قد يؤثر سلبا على المحيط العمراني مما يؤدي إلى مخالفة القوانين والأنظمة المتعلقة بالعمران.

لا يفوتنا أن ننوه إلى بعض مخالفات العمران المنصوص عليها في القانون المدني، مثال ذلك، المادة (140 فقرة 02 و 03)<sup>2</sup> التي تؤكد أن مالك البناء أيضا مسؤولا عن الأضرار الناتجة عن انهيار البناية أو تدهمها ولو جزئيا، وهذا طبعا إذا لم يثبت أن الحادثة لم تقع بسبب خطئه، ولا لانعدام الصيانة، أو وجود عيب في البناية.<sup>3</sup>

**ثانيا: مخالفة قيود العمران الإرتفاقية:**

لم يعرف المشرع الجزائري الإرتفاقات العمرانية، غير أنه عرف الإرتفاق الخاص في نص المادة (867) من القانون المدني أنه: **"حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر"**.<sup>4</sup>

يتبين من هذا التعريف أن الإرتفاقات العمرانية عبارة عن أعباء تفرض على عقار بسبب موقعه ليس لفائدة عقار آخر، لكن لخدمة المصلحة العامة العمرانية، وبذلك تعد قيودا قانونية

<sup>1</sup> شيخي وفاء، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص جنائي عام، قسم قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020، ص 06

<sup>2</sup> راجع المواد (02) و(03) من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، منازل العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 250-251.

<sup>4</sup> مقدم رشا، خنوسي كريمة، "إرتفاقات التعمير كقيد على حق البناء"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 02، 22 مارس 2020، ص ص 630-654، ص 633.

تفرض على قابلية الأرض للبناء، وهذا لتحقيق الأهداف المسطرة في مجال التعمير، هذا ما أكدته المادة (46) من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

وتماشيا مع ما تم ذكره، فإن قوانين التعمير هي التي تحدد القواعد العامة للارتفاق، ثم تضبط الياته العديد من المخططات العمرانية كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (PSO).<sup>2</sup>

إلا أن مجال الارتفاقات واسع، كونه يرتبط بقطاعات مختلفة، كالارتفاقات المقررة لحماية المناطق الطبيعية والمحمية مثل الغابات والسواحل، وارتفاقات المنشآت الكبرى مثل المناجم، الموانئ والمطارات والثكنات العسكرية.<sup>3</sup>

لقد أشار المشرع الجزائري لأغلب هذه الارتفاقات في نص المادة (16) من القانون رقم 08-15<sup>4</sup>، حيث جعل البناءات المشيدة فوقها أو أمامها من قبيل البناءات الغير القابلة لتحقيق المطابقة، وهذا سعيا منه لضمان احترام إرتفاقات التعمير، فضلا عن ذلك نجد بعض الارتفاقات العمرانية التي تجمع بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وتسمى بقيود العمران الارتفاقية، فهي كل التكاليف الموضوعة لتحقيق المصلحة العامة التي من شأنها المساس بالملكية الخاصة، وتنشأ هذه الارتفاقات بمقتضى قواعد قانونية تستند بدورها الى أحكام موضوعية.<sup>5</sup>

من أمثلة هذه الارتفاقات العمرانية ، نجد القواعد التي تحدد نسبة كثافة البناءات في المناطق العمرانية ، أو إرتفاقات عدم البناء و التي تقضي بوجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق ، نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاقات التي نصت عليها المادة (164) من القانون رقم 02-01 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بتوزيع الكهرباء و

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 633.

<sup>2</sup> طاجين طاهر، المرجع السابق، ص 51.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 251

<sup>4</sup> قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام و إنجازها، ج ر ج ج، عدد 44 لسنة 2008، معدل و متمم بموجب القانون 08-13، مؤرخ في ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ج ج عدد 68 لسنة 2013.

<sup>5</sup> كمال محمد الأمين، "التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير" مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2013، ص 379.

الغاز<sup>1</sup>، فلا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي ، مهما كان نوع هاته البنايات ، سواء كان مراكز مدرسية ، أو مراكز رياضية و كذا المباني السكنية و الأماكن الثقافية....

مما تقدم نستنتج، أن القيود التي فرضها القانون على الباني تتم خارج إطار أدوات التهيئة والتعمير، وتقرضها ضروريات الموقع وحجم البناء وفقا للقوانين الخاصة لإرتفاقات التعمير التي لها خصوصيات مميزة عن إرتفاقات القانون الخاص، وخاصة كون الهدف منها هو السعي لتحقيق المصلحة العامة وتوجيه مقتضيات الصحة العامة والامن العموميين، لتقييد الباني بعدم البناء في بعض المناطق، نظرا لخطورتها أو الابتعاد بمسافات محددة لأجل البناء.<sup>2</sup>

### ثالثا: المساس بحقوق الغير:

ان مخالفة قواعد التهيئة والتعمير وانتهاكه لا تعتبر الحالة الوحيدة لاعتبار المبنى غير مشروع او غير قانوني، حيث تجد ان التعدي او المساس بالمبنى بحقوق الغير يجعله أساسا للمسؤولية المدنية،ومن بين أوجه المساس بحقوق الغير نجد مضار الجوار غير المألوفة، والمساس بحقوق الغير والمساس بقواعد الارتفاق الاتفاقية.<sup>3</sup>

كأن يتم البناء في ملك الغير، فهذا ما يعطي الحق لصاحب الأرض بطلب إزالة المنشآت أو إبقائها مقابل قيمة ما تم بناءه أو ما زاد عن قيمته طبقا لما تقتضيه المادة (784) من ق م ج،<sup>4</sup> وهو ما أكدته القرار رقم 207261 الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2001/02/28 في قضية(س-ب) ضد(س-أ).

### 1-مضار الجوار غير المألوفة :

يعرف الفقه والقضاء الجوار بأنه:" النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاوز فيه الأشخاص والأموال أيا كانت طبيعتها، سواء كانت متلاصقة أو غير متلاصقة، والذي يتحدد

<sup>1</sup> انظر المادة (164) من القانون 02-01، مؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ج ج ج، العدد 08 ل 06 فيفري 2002.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2015، ص 45-48.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 254.

<sup>4</sup> انظر المادة (784) من الامر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

بالمدى الذي يمكن أن يصل إليه أذى الأنشطة المجاورة، ويختلف تبعا لذلك من حالة إلى أخرى بحسب هذه الأنشطة". والجوار قد يكون جانبي، ويتحقق في العقارات المتلاصقة، كما قد راسي، ويتحقق في العقارات المؤلفة من عدة طوابق.<sup>1</sup>

من هذا المنطلق، يعتبر مزار الجوار غير المألوفة، صورة من صور المسؤولية المدنية التقصيرية، بحيث تجد هذه الأخيرة تطبيقاتها ضمن نظام المسؤولية بدون خطأ، غير أنها لم تعد كافية لاستيعاب هذا النوع الخاص من المسؤولية في ظل ثبوت إمكانية حدوث ضرر للجار، دون ارتكاب خطأ من المالك.<sup>2</sup>

قد يرتب الجوار أضرارا لا يستطيع الجار تحملها، إذ يكفي أن تكون الأضرار التي تحدثها البناءة غير مألوفة لتأسيس مسؤولية مالك البناءة، وهو ما يثير العديد من الخصومات على مستوى القضاء، ويصب في هذا المفهوم مضمون المادة (691) من ق م ج التي تنص: «يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له طلب إزالة تلك المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة الى الاخرين، والغرض الذي خصصت له».<sup>3</sup>

نستشف من خلال استقراء أحكام هذه المادة، أن المشرع ربط فكرة مزار الجوار غير المألوفة بنظرية التعسف في استعمال الحق، وجعل من أضرار الجوار نتيجة تعسف المالك في استعمال ملكه، ولقد ساير القضاء الجزائري موقف المشرع، إذ يظهر هذا من خلال قرار المحكمة العليا لسنة 1992، حيث جاء في خاتمة القرار: «إن قضاة الاستئناف طبقوا مقتضيات المادة 691

<sup>1</sup>سليمي الهادي، شهيدة قادة، "أحكام الضرر ضمن البات دفع المسؤولية مزار الجوار غير المألوفة في القانون

الجزائري"، مجلة الواحات والدراسات، المجلد رقم 07، العدد 02، جامعة غرداية، 2014، ص 77-89. ص

<sup>2</sup>زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مزار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2013، ص 191.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 255.

من القانون المدني، التي تنص على أنه غير مسموح للمالك أن يستعمل حقه في الملكية بصفة تعسفية، إضراراً بملكية جاره، وبالتالي يتعين رفض الطعن".<sup>1</sup>

## 2. المساس بالحقوق العينية الاصلية للغير :

تشمل الحقوق العينية بشكل أساسي حق الملكية، الذي يمنح صاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه كما يشاء، بالقدر الذي يتناسب مع نوع ومضمون الحق، وفي حال ما إذا تعرض هذا الحق للاعتداء من الغير، يحق للمالك العقار أن يقوم برفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي، وذلك لعدم احترام قواعد العمران، للمطالبة بوقف أشغال البناء، في انتظار الفصل في دعوى الموضوع.<sup>2</sup> هذا ما أكدته المحكمة العليا سنة 1995: "إن وقف الاشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس أصل الحق، فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في الموضوع".

من جهة أخرى لا يحق للمالك التعسف في استعمال الشيء بما يلحق الضرر بالغير ولتوضيح ذلك، يمكن لمن يرى أن الغير قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون وجه حق أو سند، أن يرفع دعوى أمام القاضي المكلف بالقسم العقاري، وللشركاء أو أحدهم في الأرض الشائعة، المطالبة من القضاء المدني منع المدعي مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة الأرضية المشاعة بينهم، ما دام هذا الأخير يقدم ما يثبت أنه قد حصل على الأغلبية المطلوبة، المتمثلة أساساً في موافقة أصحاب 3/4 الأرض المشاعة.<sup>3</sup>

## 3. مخالفة قواعد الارتفاق الاتفاقية :

تدخل قواعد الارتفاق الاتفاقية ضمن إرتفاقات المنفعة الخاصة، كالتزامات التي يلتزم بها جارين بينهما حائط مشترك، ويتم تقريرها من طرف العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق، ولقد نصت المادة (870) من ق م ج على الارتفاقات الاتفاقية، على أنه:

<sup>1</sup> المادة (691)، القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> طاجين الطاهر، المرجع السابق، ص52.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص258.

إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف ما شاء كأن يمنع من تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء أو مساحة رقعته، فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار، لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود، هذا ما لم يكن هناك اتفاق يخالف ذلك، وكل مخالفة لهذه القيود قد تجعلها محلاً للمطالبة بإصلاحها عينا...".

من خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع اعتبر قيود البناء الاتفاقية، حقوق ارتفاق، كونها في الأصل إرتفاقات وليست التزامات شخصية، وبالتالي فإن إرتفاقات البناء تفترض وجود عقاران أو أكثر مملوكين لشخصين مختلفين أو أكثر، شرط أن ترد هذه القيود على العقار وليس على الشخص، كما يتم إقرارها لفائدة العقار وليس لفائدة الشخص.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### وجود الضرر

المخالفة لوحدها لا تكفي لتأسيس الدعوى المدنية، إنما يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرر للمدعي، باعتبار أن هذا الأخير ركن أساسي من أركان المسؤولية المدنية، سواء كانت مسؤولية عقدية أو تقصيرية.<sup>2</sup>

فبالرغم من أن المشرع لم يعرف الضرر، إلا أن الفقهاء يتفقون على أنه يعد مساس بمصلحة مشروعة للشخص، أو بعبارة أخرى هو الأذى الذي يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة له، سواء كان ذلك الحق أو تلك المصلحة المتعلقة بسلامة جسمه أو عاطفته أو بماله أو حرته أو شرفه واعتباره إلى غير ذلك.

مما لا شك فيه أن الضرر ركن أساسي للمطالبة بالتعويض، فإذا لم يكن هناك ضرر فلا يترتب التعويض مهما كان هناك من خطأ، كما أن للضرر دور كبير في تقدير قيمة التعويض لأن

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 259.

<sup>2</sup> زرارة عوطف، المرجع السابق، ص 49.

الغرض من التعويض هو إصلاح الضرر، وعليه نجد أن الأشخاص الذين مستهم البناية غير المشروعة في مصالحهم الشخصية، هم فقط الذين يحق لهم رفع الدعوى إذا كان الضرر محققا ومباشرا.<sup>1</sup> ولهذا الأخير عدة صور نذكر منها:

#### أولاً: المساس بحق المرور

يدخل حق المرور ضمن القيود الارتفاقية الواردة على الملكية العقارية الخاصة. فالأصل يقر أن المالك هو الوحيد الذي له أن يستأثر بالانتفاع بالشيء الذي يملكه، وبالتالي له أن يمنع غيره من المرور في أرضه.<sup>2</sup>

عليه يعرف حق المرور على أنه قيد يرد على حق الملكية، ويقصد به حق مالك الأرض المحصورة عن الطريق العام في الحصول على ممر في الأراضي المجاورة للوصول الى الطريق العام، هذا ما أقره المشرع الجزائري في نص المادة (693) من ق م ج بقوله:

*"يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك."*<sup>3</sup>

نستشف من نص المادة، أن حق المرور قيد أورده المشرع الجزائري على حق الملكية، حيث يجيز لمالك الأرض التي ليس لها ممر يصلها الى الطريق العام، حق المطالبة بالمرور في أرض الجار، ليتمكن من استغلال أرضه، بشرط أن يكون ذلك بمقابل يتناسب مع الضرر الذي قد يحدثه للمالك جراء هذا الحق.

هذا ما أكدته المادة (31) من القانون 90-29 المذكور سابقا، حيث نصت على:

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص 49.

<sup>2</sup> طاجين الطاهر، المرجع السابق، ص 53.

<sup>3</sup> حمور نورة، إشكالية قيود الجوار في القانون الجزائري والنظم المدنية الحديثة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019، ص 52.

"يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حقوق استخدام الأراضي والبناء...".<sup>1</sup>

والمادة (50) من نفس القانون بالنص على أن:

«حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية

المتعلقة باستعمال الأرض...".<sup>2</sup>

كما قد ينشئ حق المرور بمقتضى العمل القانوني، كأن يكون اتفاقيا، وذلك باتفاق مالك العقار مع جاره على أن يمر بأرض هذا الجار، ويجوز اكتسابه عن طريق التقادم، متى كان ظاهرا، مع إمكانية انشائه بمقتضى القانون.<sup>3</sup>

ثانيا: الاضرار الناتجة عن تجاوز المسافات المقررة في قانون التعمير

نص المشرع الجزائري في النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير على ارتفاع التراجع حرصا على منع حصول اضرار للغير، يقصد به التزام صاحب مشروع البناء بترك مسافة منصوص عليها قانونا، ما بين بنايته وبنائات أخرى مجاورة له، خدمة للمصلحة العامة، أو بين بنايته والطريق العام، أو بين بنايته وبعض المؤسسات المصنفة أمنيا أو ذات خطورة مثل: الثكنات العسكرية، المطارات، والموانئ...، خدمة للمصلحة العامة<sup>4</sup>

من أمثلة ذلك، ما جاء في المادة (05) من قانون التهيئة والتعمير، لما حدد المسافة ما بين البناء مشروع البناء والطريق العام بأربعة أمتار على الأقل إذا كان له مخطط شغل الاراضي، وستة أمتار إذا لم تتوفر البلدية على مخطط شغل الأراضي ذلك تحقيقا للمصلحة العامة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص52.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص260.

<sup>3</sup> زرارة عواطف، المرجع السابق، ص108.

<sup>4</sup>مقدم رشا، خنوسي كريمة، "ارتفاعات التعمير كقيد على حق البناء"، المرجع السابق، ص635.

<sup>5</sup> المرجع نفسه، ص635.

بينما نص القانون المدني في المادة (709) منه على ترك مسافة مترين بين البناية موضوع الإنجاز والبنائات الأخرى المجاورة، تحقيقا للمصلحة الخاصة، وتوضيحا لذلك عدم احترام هذه المسافات بإقامة أبنية متلاصقة، قد يضر بالجار من حيث التهوية أو الإضاءة، أو أنه بمجرد خرق هذا الارتفاق يعني حصول الضرر للمالك، هذا ما أكدته محكمة الاستئناف الفرنسية سنة 1977.<sup>1</sup>

### ثالثا: المساس بارتفاق المطل (حق المطل)

نظم المشرع الجزائري احكام فتح المطلات والمناور في المواد (709)، (710)، (711) من القانون المدني الجزائري، فهي قيود قانونية مقيدة لملكية المالك مراعاة للمصلحة الخاصة.<sup>2</sup>

تعرف المطلات على أنها الفتحات التي ثقت في حيطان البناء ينفذ منها الضوء والهواء، بالإضافة الى سماحها بالإطلال الى الخارج، كالنوافذ والشرفات، وهو ما يؤدي الى التعدي على خصوصية الجيران، إذا كانت هذه المطلات مفتوحة عليها.<sup>3</sup>

وقد قضت المادة (01/709) بانه: «لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مساحة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء».

يفهم من نص المادة أعلاه أن المطل يمكن النظر منه الى الخارج في الوضع العادي للإنسان أي في حالة وقوفه أو جلوسه، كالنوافذ والشرفات والأبواب، لهذا حدد المشرع طريقة

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص262.

<sup>2</sup> ايت عثمان منيرة، جبار أسماء، حق المطل والمنازعات المتعلقة به، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص:

قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، الجزائر، 2022، ص9.

<sup>3</sup> زرارة عواطف، المرجع السابق، ص119.

قياس المسافة بين المطل وحدود الجار، فجعلها مسافة مترين اثنين، هذا في حالة المطل المواجه.

كما حددت المادة (710) من القانون المدني المسافة بين حدود الجار والمطل في حالة كونه منحرفا بمسافة ستين سنتيمترا من طرف المطل.<sup>1</sup>

فبالتالي اعتبر المشرع الجزائري انه من حق الجار الحصول على مطل موجه او منحرف على ملك جاره متى استلزم الامر ذلك، مقيدا إياه بجملة من الشروط تفرضها طبيعة ذلك الحق، وضمانا للمالك من أي اعتداء يقع على ملكيته يتجاوز به جاره هذا الحق.

وعليه يدخل ارتفاع المطل ضمن ارتفاعات المنفعة الخاصة، التي ترد على العقارات المبنية وهي متبادلة بين العقارات المتجاورة، والمساس بهذا الارتفاع يندرج ضمن مضار الجوار.<sup>2</sup>

إن الملاحظة التي يمكن أن نقدمها بشأن ارتفاع المطل، تخص المناور المعروفة على أنها فتحات في الجدران، تسمح بنفاد الهواء والضوء، وليس استعمالها للنظر.

وقد نصت عليه المادة (711) من القانون المدني على أنه: "لا تشترك أية مسافة لفتح المناور التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها، ولا يقصد بها مرور الهواء ونفاد النور، دون أن يمكن الاطلاع منها على العقار المجاور".<sup>3</sup>

وعليه نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقيد المالك بعدد محدد للمناور المسموح له بإنشائها، إذ يمكن له فتح العدد الذي يشاء، وليس للجار ان يطلب بغلق تلك المناور، على عكس ما أقره بخصوص المطلات، إلا انه يمكن لمالك المنور ان يسيء استخدام منوره، كالإطلال

<sup>1</sup> سعيدان أسماء، "القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري"، مجلة علمية محكمة دوليا، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 33، الجزء 4، 17 ديسمبر 2019، ص 53-80، ص 75.

<sup>2</sup> طاجين الطاهر، المرجع السابق، ص 54.

<sup>3</sup> امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

منه على جاره، او القاء مخلفات من منزله على جاره بواسطة هذا المنور، فمن المستحسن ان يقوم المشرع الجزائري بإعادة النظر حول مسألة المناور، واخذها بعين الاعتبار سواء من حيث عدد المناور المسموح بها، او من حيث مسافتها، كونها قد تؤدي الى الاعتداء على حقوق الجار وحرمة.

وبعبارة أخرى يؤدي الى عدم تحقيق الغرض من تكريس ارتفاع المطل، والمتمثل في حماية مصلحة الجيران، وتوفير الحرية والسكينة.

### الفرع الثالث

#### العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر

يمكن القول ان عنصر السببية يتوفر مع توفر عنصر الخطأ، الذي يؤدي الى الضرر، بمعنى اخر أنه لولا قيام بمخالفة قواعد التعمير لما تكون الضرر، وعلى القاضي المدني استنباط مدى توفر ركن السببية، وفي حالة انعدامه ترفض الدعوى لعدم التأسيس. أما بخصوص العلاقة السببية، فهي أساس مزار الجوار غير المألوفة، حتى مع غياب أي مخالفة للارتفاعات العمرانية.<sup>1</sup>

ولقبول الدعوى العمرانية اختلف موقف القضاء المدني حول العلاقة السببية، وهذا يرجع الى خصوصيات الدعوى المدنية، اذ نجد ان هناك حالات ترفع على أساس مخالفة قواعد العمران الارتفاقية (أولاً)، ونجد أخرى ترفع على أساس مزار الجوار غير المألوفة (ثانياً).

أولاً: عن اشتراط العلاقة السببية في الدعوى المدنية المرفوعة على أساس مخالفة الارتفاقات العمرانية:

<sup>1</sup> عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2018، ص186.

ان وجود علاقة سببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الذي لحق المتضرر، تعتبر من المبادئ العامة للمسؤولية المدنية، التي ترمي الى ان الضرر يكون بسبب ارتكاب مخالفة، مثال: لكي يعرف الأشخاص المتضررين من مخالفة ارتفاق ما، يتم الاعتماد على معيارين أساسيين الا وهما:

الأول: يتعلق بالموقع، باعتباره معيار أساسي وله دور كبير في تحديد الغير، حيث لا يمكن الحاق الضرر بالجار، الا بوجود ملكيته في موقع هذا الارتفاق.<sup>1</sup>

اما بالنسبة للمعيار الثاني، فهو يتعلق بالعامل الزمني، اذ لا يعتد بضرر عن مخالفة سابقة.

ثانيا: عن اشتراط العلاقة السببية في الدعوى المدنية المرفوعة على أساس مضار الجوار غير المألوفة:

لم يستوجب القضاء الفرنسي وجود العلاقة السببية في الدعوى المدنية المرفوعة على أساس مضار الجوار غير المألوفة المنصوص عليها في القانون المدني، بل اقر انه يكفي وجود الضرر دون حاجة لإثبات الخطأ، وهذا ما اتى به قرار محكمة النقض الفرنسية لسنة 1983.

وهذا ما سار عليه القضاء المدني الجزائري، حيث ان الدعوى المدنية القائمة على أساس مضار الجوار غير المألوفة، يمكن ان ترفع في غياب المخالفات العمرانية، لكن مع ضرورة اثبات ان الضرر يدخل ضمن مضار الجوار غير المألوفة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص266.

<sup>2</sup> طاجين الطاهر، المرجع السابق، ص54.

## المطلب الثاني:

## الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير

لقد نص المشرع الجزائري في المادة (03) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى امام القضاء للحصول على ذلك الحق او حمايته". واستخلاصا لما سلف فإن الدعوى هي مطالبة باستعادة حق أو حمايته، وبعبارة أخرى هي وسيلة للتعبير عن رغبة الدفاع عن الحقوق.

ومن هذا المنطلق، يعتبر القاضي المدني هو المدافع عن حقوق الافراد بصفة عامة، ولكن تدخله في مجال البناء والعمران بصفة خاصة، هو من أجل الحد من المخالفات العمرانية، وبالتالي فتسليط العقوبات هدفه اصلاح الاضرار التي تسببها الغير إزاء المخالفات الارتفاقية او المس بحق من حقوقهم العينية، وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى تبيان الشروط الشكلية التي تقوم عليه الدعوى المدنية (الفرع الأول)، ثم الاثار المترتبة عن رفع الدعوى (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## الشروط الشكلية

تعتبر الدعوى المدنية من اهم الوسائل القانونية، التي يعتمد عليها في حالة الاعتداء على الحق، ومن أجل استرجاعه او حمايته لابد من رفع دعوى، لذلك نجد أن المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى، قام بوضع قيود لهذه الشروط الشكلية، فقد نصت المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، و في الفقرة الثانية: "يشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي و المدعى عليه"، و في الفقرة

الثالثة: "كما يشير تلقائيا انعدام الاذن إلا ما اشترطه القانون " <sup>1</sup> كما نص المشرع في نص المادة (65) من نفس القانون على شرط اخر والمتمثل في الاهلية.

وعليه سيتم التطرق الى شرط الصفة والمصلحة (أولا) ثم الى شرط الاهلية (ثانيا).

### أولا: شرط الصفة والمصلحة

تعتبر الصفة والمصلحة من الشروط الشكلية الأساسية لقبول الدعوى القضائية، فالصفة المطلوبة في أطراف الدعوى (المدعي والمدعى عليه)، بينما المصلحة مطلوبة في المدعي في الدعوى فقط، سنطرق بالتفصيل الى الصفة ثم الى المصلحة.

**1. شرط الصفة :** يجب توفر الصفة لدى المدعي والمدعى عليه، أي ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة، هذا ما اشترطته المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نصها: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون". إذ تعتبر الصفة من النظام العام، يمكن إثارتها من قبل القاضي من تلقاء نفسه، او من قبل الأطراف، وفي أي مرحلة تكون عليها الدعوى المادة (68) من نفس القانون.<sup>2</sup>

**2. شرط المصلحة :** يستشف من نص المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن شرط المصلحة يتمثل في الغاية المستهدفة من طلب الحماية القضائية، فلا تقبل دعوى

<sup>1</sup> قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق ل 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> مقدم رشا، "شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة"، مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، المجلد4، العدد2، 30جويلية2021، ص23-46، ص25.

التعويض ممن لم يتضرر فعلا من مخالفة قواعد التعمير، و يجب ان تكون المصلحة شخصية و مباشرة، بمعنى لا تقبل الا من تضرر فعلا من هذه المخالفة المتضمنة لقواعد التعمير، الا ان ذلك قد يكون غير كافي لحماية مصلحة الغير المتضرر إذا كان هذا الضرر غير مألوف و غير عادي، و من ثم لا يكتفي الغير بطرح النزاع على أساس قواعد المسؤولية المدنية، عما أصابه من ضرر، بل يطالب اما بالتعويض عما لحقه من ضرر كأصل عام ، كما يمكن له المطالبة بالهدم او إعادة الحالة الى ما كانت عليه بحسب طبيعة المخالفة، و درجة الضرر الذي لحقه كاستثناء.<sup>1</sup>

#### ثانيا: شرط الاهلية

تنص المادة (65) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يثير القاضي تلقائيا انعدام الاهلية"، كما يجوز له ان يثير تلقائيا التفويض للممثل الشخص الطبيعي او الشخص المعنوي"، وهي التي فصلت في طبيعة هذا الشرط والاثار المترتبة عن عدم توفره.<sup>2</sup>

فنلاحظ ان المشرع الجزائري لم يشير للأهلية ضمن المادة (13) السالفة الذكر تحت الفعل "شروط قبول الدعوى «بل في القسم الرابع ضمن عنوان " في الدفع بالبطلان" فهذا الشرط لا يخص شروط الدعوى القضائية فقط، بل هو شرط عام يتعين ان تتوفر في الشخص الذي يثير أي عمل قانوني لذا لم يضعه المشرع في نفس المادة.

الا ان المبدأ هو ان يكون كل من المدعي والمدعى عليه، يحوزان على أهلية التقاضي قانونا امام القضاء، أي ان يكون الشخص الطبيعي بالغا السن 19 سنة ولم يحجز عليه حسب ما

<sup>1</sup> مقدم رشا، "شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة" المرجع السابق، ص25.

<sup>2</sup> بوبكور عائشة، شروط الدعوى المدنية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، الجزائر، 2020، ص24.

تشرطه المادة (40) من القانون المدني، اما بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة (اشخاص القانون العام) او الخاصة (اشخاص القانون الخاص)، فلا بد ان تتمتع بالشخصية الاعتبارية(المعنوية)، والا ما أمكن لها التقاضي او مقاضاتها، وهذا ما نصت عليه المادة (50) من القانون المدني.

والأشخاص المعنوية العامة التابعة للقانون العام محددة، بنص المادة (49) من القانون المدني وهي: الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فالدولة في مجال التعمير محددة في وزارة العمران عن طريق ممثلها القانوني، وزير او من يمثله بتفويض منه، اما الولاية فيمثلها الوالي حسب ما هو منصوص عليه في قانون الولاية والبلدية، يمثّلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية.<sup>1</sup>

مثال ذلك، عندما يتعلق الامر بإصدار تراخيص تعميم انطلاقا من مخطط شغل الأراضي، غير أنه اذا تعلق الامر بتسليم رخص تتعلق بالتعمير و لم يكن مخطط شغل الأراضي موجودا، فانه كرئيس بلدية و بعد موافقة الوالي يتصرف بصفته ممثلا للدولة، و ذلك في الحالات المنصوص عليها في تشريعات العمران مثل حالة المادة (65) من قانون التهيئة و التعمير، اما الأشخاص المعنوية الخاصة التابعة للقانون الخاص المتمثلة في الجمعيات و الشركات و المؤسسات العمومية الاقتصادية، فتحكمها قوانينها الأساسية ، هي التي تحدد الشخص المؤهل قانونا لتمثيل المؤسسة امام القضاء.

ومن التطبيقات القضائية، ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 149303 المؤرخ في 02 فيفري 1999، حيث جاء فيه: «الأشخاص المعنوية وحدها يمكن مقاضاتها امام الجهات القضائية، كونها تتمتع بالشخصية المعنوية، اما الهيئات التي لا تتمتع بالشخصية

<sup>1</sup> مقدم رشا، "شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة " المرجع السابق، ص 25-26.

المعنوية لا يمكن لها رفع دعاوى امام الجهات القضائية، ولا يمكن مقاضاتها امام نفس الجهات".<sup>1</sup>

ولا يعتبر شرط الاهلية من النظام العام، لان نص المادة (67) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يدرجه من بين شروط قبول الدعوى المرتبطة بالنظام العام التي لا تقبل التصحيح، بل اعتبره من شروط صحة إجراءات قبول الدعوى القابلة للتصحيح، ومن ثم لا يمكن تطبيق نص المادة (66) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### الفرع الثاني

#### اثار الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير

في حالة قبول دعوى التعويض المدنية، فان ذلك يؤدي الى اصدار القاضي المدني حكم في القضية بتعويض المتضرر كأصل عام (أولاً)، لكن استثناءا يمكن له ان يصدر حكم بالهدم او إعادة الحالة الى ما كانت عليه (ثانياً).

#### أولاً: الحكم بالتعويض

إذا تسبب البناء غير المشروع في الحاق ضرر شخصي بالغير، وتمكن هذا الغير من اثبات ذلك، ففي هذه الحالة يحق لهذا الأخير رفع دعوى مدنية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به ماديا كان ام ادبيا، ما دامت ناجمة عن وقائع موضوع الدعوى الجزائية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مقدم رشا، المرجع السابق ص26.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص270.

يمثل التعويض عن الضرر المادي، تعويض عن انقاص قيمة ما لحقه من ضرر على المالك وما فاته من كسب، لحرمانه من استعمال ملكه، فالملاحظ ان دور القاضي المدني يشمل في محاولة إعادة وضعية الضحية الى ما كان عليها قبل حدوث الضرر وصولا الى تقدير نسبة الضرر وقيامه بتقدير مقدار التعويض.<sup>1</sup>

كما يجوز للمتضرر رفع دعوى مدنية منفصلة عن الدعوى الجزائية، الا انه في هذه الحالة على المحكمة المدنية ان ترجئ الحكم في تلك الدعوى المرفوعة امامها الى غاية الفصل نهائيا في الدعوى العمومية.

فحق المدعى في الدعوى المدنية، في طلب التعويض النقدي قد اقرته المادة (124) من القانون المدني الجزائري، وانه في حالة مخالفة القواعد العمرانية، يعتبر خطأ من المدعى عليه، تسبب في الاضرار بالمدعي.

### ثانيا: إعادة الحالة الى ما كانت عليه او الهدم

هذا النوع من الحكم يقوم بإصداره القاضي المدني، يستوجب وجود الضرر، لذلك تم وضع نظام خاص بالمسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد العمران خاصة الارتفاقات العمرانية، او ترفع على أساس المساس بحقوق الغير..... وهذا ما أكد المشرع والقضاء الجزائري على حق المتضرر المطالبة بإعادة الحالة الى ما كانت عليه مع التعويض وهذا ما جاء في المادة (870) في فقرته الثانية على انه في حالة مخالفة القيود الارتفاكية الواجبة على عقار، يجوز للمتضرر المطالبة بالتعويض العيني، إعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل التسبب في الضرر، او القيام بهدمه.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 270-271.

**1-إعادة الحالة الى ما كانت عليه :** يعتبر حكم اعادة الحالة الى ما كانت عليه ، الصادر من طرف القاضي المدني ، مفترض بوجود الضرر، لذلك وجب ضرورة رفع دعوى مدنية على أساس مخالفة القواعد العمرانية، وقد أقر كلا من المشرع و القضاء الجزائريين على إمكانية إعادة الحالة الى ما كانت عليه مع المطالبة بالتعويض.

نص المشرع الجزائري في المادة 870 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الثانية، على انه للمتضرر إمكانية المطالبة بتنفيذ الارتفاقات عينيا، وذلك بإزالة ما خالف تلك القيود، وإعادة الحالة الى ما كانت عليه، قبل ارتكاب الضرر.<sup>1</sup>

**2-الهدم :** قد يكون الهدم اما جزئي او كلي ، كسقوط سقف مبنى أو وقوع حائط او انهيار بعض ابوابه.<sup>2</sup>

خص المشرع الجزائري الهدم، فمن خلال المادة 784 من القانون المدني، التي تنص على: "إذا قام شخص المنشآت بمواد من عنده على ارض يعلم انها ملك لغيره دون رضاء صاحبها، فلصاحب الأرض ان يطلب في اجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت، إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر اذا اقتضى الحال ذلك او ان يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم او دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها..."<sup>3</sup>

نجد ان المشرع الجزائري اقر للمتضرر من بناية غير مشروعة، الحق في المطالبة بهدمها الى جانب المطالبة بالتعويض، اذ يحق لكل من يملك عقار ثم الاعتداء عليه من طرف

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر المرجع السابق، ص272.

<sup>2</sup> زيتوني حسيبة، المنازعات المدنية الناشئة عن عيوب البناء-ظاهرة انهيار المباني-، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2019، ص11.

<sup>3</sup> راجع المادة 784 من القانون المدني الجزائري.

شخص بدون وجه حق او رخصة ان يقوم برفع دعوى امام القضاء المدني، كونه مختص بالقسم العقاري للمطالبة بالهدم والتعويض.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني

### مسؤولية صاحب البناء عن تهدم البناء

لقد جاءت المادة (140) فقرة (2) من القانون المدني الجزائري بالنص على انه: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه"<sup>2</sup>

يتبين لنا من خلال استقراء هذه المادة، ان المشرع الجزائري اعتبر المالك بالتحديد كمسؤول عن التعويض عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء، وعليه نجد انه حدد مجموعة من الشروط لقيام المسؤولية الناشئة عن انهيار المبنى، والتي تنحصر في ضرورة وجود تهدم كلي أو جزئي للبناء، ووجود إهمال في الصيانة أو هدم في البناء أو عيب فيه، وهذا ما نتج عنه إعفاء المضرور من تقديم أي دليل يوضح به سبب التهدم، فعبيء الإثبات يقع على المالك في تحديد مسؤولية التهدم أو في نفيها. ومن خلال ما سبق ذكره سنعمل على تحديد صفة المالك المسؤول وكذا الشروط أو الأسس العامة لهذه المسؤولية (المطلب الأول)، ثم نتطرق للنظرية التي أخذها المشرع الجزائري والمتمثل في نظرية الخطأ المفترض كأساس للمسؤولية عن تهدم البناء (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق 278.

<sup>2</sup> الامر 58/75، نفس المرجع السابق.

## المطلب الأول

## تهدم البناء

" يقصد بتهدم البناء ، انهيار المبنى سواء بصفة جزئية أو كلية، وبعبارة أخرى هي تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض وانفصالها عن الأرض، ويتحقق التهدم بانهيار أي السقوط الجزئي أو الكلي للبناء ، كانهيار السقف أو الشرفة أو سقوط الزجاج على أحد المارة.<sup>1</sup>"

فهذا يعتبر تهدما جزئيا يدخل في حكم المادة السابقة الذكر (140) فقرة (2) من القانون المدني الجزائري بحيث سوف نركز على الدراسة على تعريف صاحب البناء أو مالك البناء (الفرع الأول) وتحديد شروط قيام مسؤولية صاحب البناء (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## تعريف صاحب البناء (المالك المسؤول).

بالرجوع إلى نص المادة (140) فقرة (02) من القانون المدني الجزائري، فالشخص المسؤول عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء هو المالك، والمقصود بالمالك " من له حق ملكية على البناء الذي تسبب بتهدمه في إحداث الضرر. بغض النظر عما إذا كان بحيازته أو بحيازة الغير، ومهما كانت السلطات التي حولها تعاقديا للغير على بناءه. وحتى إن حرم منه برغم إرادته".

كما يقصد به أيضا: " هو الذي يملك البناء ملكية قانونية ".<sup>2</sup>

فالقانون المدني الجزائري أناط المسؤولية عن تهدم البناء للمالك بغض النظر عما إذا كان يقطنه بنفسه أو شخص آخر كالمستأجر أو المنتفع، إذ أن المالك هو الذي يتحمل المسؤولية

<sup>1</sup> VOS questions sur le droit, la responsabilité civil, BERTI, Edition, Alger, 2006, p50.

<sup>2</sup> بوقرة ام الخير، صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء، طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مجلة الفكر، المجلة 13، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جانفي 2018، صفحة 500.

بغض النظر عما إذا انتقلت حراسة البناء إلى غيره، باعتباره صاحب السلطة الفعلية أو المتصرف الوحيد في أمره.<sup>1</sup>

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري في نص المادة (140) فقرة (02) من القانون المدني الجزائري،<sup>2</sup> لم يميز بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي.<sup>3</sup> باعتبار أن هذا المالك المسؤول لكونه صاحب السلطة الفعلية على أحد البناءات قد يكون شخصا طبيعيا كما قد يكون شخصا معنويا، إلا انه بمجرد تهدم ذلك البناء سواء كان التهدم جزئي، أو كلي، وقام بالحاق الضرر بالغير، تقوم مسؤوليته باعتباره لم يحم أعمال الصيانة والترميم.<sup>4</sup>

فإذا كان المالك شخصا عاديا فانه يخضع للقضاء العادي كونه المختص بالنظر في الدعوى إذ تطبق عليه أحكام المسؤولية التقصيرية.

أما بالنسبة للشخص المعنوي أي إذا كان مالك للبناء شخصا معنويا كالدولة أو البلدية أو الولاية أو لأحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فهو حتما يخضع للقضاء الإداري لأنه المختص قضائيا بالنظر في هذا النوع من الدعاوي هذا ما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.<sup>5</sup>

ولكي تتم مساءلة المسؤول عن انهيار المبنى، يجب أولا أن يكون المالك الشرعي أو القانوني للمبنى معروفا وقت وقوع الضرر. حتى يتمكن المضرور من الرجوع إليه والمطالبة بالتعويض.

<sup>1</sup> تيطواح صونية، تواتي كهينة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء والحريق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2015، الجزائر، صفحة 11.

<sup>2</sup> الامر 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> بالرجوع الى نص المادة 49 من امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، فالشخص الاعتباري قد يكون اما من اشخاص القانون الخاص كالشركات المدنية والتجارية او الجمعيات او نقابة مهنية، كما يمكن ان يكون من اشخاص القانون العام، كالدولة او البلدية او المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

<sup>4</sup> تيطواح صونية، تواتي كهينة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء والحريق في القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 11.

<sup>5</sup> تيطواح صونية، تواتي كهينة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء والحريق في القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 12.

إلا أن تحديد المالك كثيرا ما نجده أمر صعب خاصة عند نقل الملكية إلى شخص آخر غير المالك، وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع الجزائري أوقف انتقال الملكية وسائر الحقوق العينية المتعلقة بال عقار سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، على وجوب مراعاة إجراءات الشهر العقار (la publicité financière) لهذا ما أقرته المادة (793) من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

إلا أن بائع العقار وتطبيقا للقانون الجزائري، فقبل شهر عقد البيع يبقى مسؤولا عن التهدم البناء برغم من انتقال الحيازة إلى المشتري (المالك الجديد). وبمجرد شهر التصرف الناقل للملكية، تقوم مسؤولية المشتري باعتباره مالكا ومسؤولا عنه حتى ولو ثبت أن التقصير في الصيانة أو العيب في تشييد البناء كان راجع لأحد الملاك السابقين، إلا انه يحق له الرجوع على المسؤول السابق الذي ثبت انه كان سببا في ذلك التقصير سواء كان في صيانة البناء أو وجود عيب في التشييد.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني

### شروط قيام مسؤولية صاحب البناء

لقد عرفت مسألة تحديد الشخص المسؤول عن التهدم، اختلافا كبيرا حيث أن هناك من اعتبر أن المسؤول عن تعويض المتضرر هو الشخص الذي كان البناء تحت حراسته "الحارس"، بينما البعض الآخر اعتبر أن المسؤولية تقع على عاتق (المالك) لأنه صاحب السلطة الفعلية. أما بالنسبة للمشرع الجزائري كان من بين أحد التشريعات التي تعتبر المالك مسؤولا عن تهدم البناء، هذا ما أكدته المادة (140) فقرة (02) و (03) من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>، إذ حصرت المسؤولية عن تهدم البناء أساسا على عاتق المالك مع اشتراط ضرورة وجود تهدم

<sup>1</sup> المادة (793) ق م ج: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالخصوص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

<sup>2</sup> تيطواح صونية، تواتي كهينة، نفس المرجع السابق، ص12

<sup>3</sup> الامر 58/75 المتضمن القانون المدني، نفس المرجع السابق.

البناء، بالإضافة إلى إمكانية مطالبة المتضرر من المالك بأخذ التدابير والإجراءات الوقائية اللازمة لتفادي الضرر الذي قد يصيبه من جراء هذا التهدم.

واستنادا لما سبق، فإن قيام مسؤولية البناء لا تتحقق إلا إذا توفرت شروطها كاملة، والمتمثلة أساسا في: أولا: (الإهمال)، ثانيا: (قدم البناء)، وثالثا: (وجود عيب في البناء).

### أولا: الإهمال في الصيانة:

المسؤولية طبقا لأحكام المادة (140) فقرة (02) من القانون المدني الجزائري تقع على عاتق المالك سواء كان يشغل بنفسه أو بواسطة شخص آخر كالمنتفع أو المستأجر أو المستعير فيبقى مالك البناء هو المسؤول عن تهدم البناء، ولو قصر المستأجر في الصيانة، وحتى بعدم إخطار هذا الأخير عما تحتاجه العين المؤجرة من صيانة وترميم والأكثر من ذلك، حتى ولو كان المستأجر مكلف بموجب اتفاق خاص مع المؤجر المالك بان يقوم بالإصلاح.<sup>1</sup> غير أن المشرع الجزائري يسمح لمالك العين المؤجرة بالرجوع على المستأجر الذي يخرج في استعماله للعين المؤجرة عن الاستعمال المألوف مما أدى إلى تهدم العين المؤجرة وإلحاق الضرر بالغير.

أما في حالة وجود النقص في الصيانة و يكون عائد أو راجع إلى المالك السابق و ليس للمالك الجديد، ففي هذه الحالة يجوز لهذا الأخير الرجوع على المالك السابق بدعوى ضمان العيوب الخفية بشرط أن يكون هذا النقص ظاهر و غير قابل للكشف عنه وقت البيع، و من هذا المنطلق نجد انه لا يسري حكم المادة (140) فقرة (02) من القانون المدني الجزائري على ما يقع من ضرر بسبب تهدم البناء المعار، ففي هذه الحالة تطبق عليه ما تقضي به أحكام المادة (541) فقرة (02) من القانون المدني الجزائري أي أن المعير لا يتضمن ما بالشيء المعار

<sup>1</sup> خولة سعدي، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2020، ص19.

من العيوب الخفية، فإنه لا يكون مسؤولاً عن الأضرار الناجمة عن تهم البناء، إلا في حالة إثبات أن هذا الأخير كان على علم بهذه العيوب إلا أنه تعمد إخفائها أو التزام بضمانها. وفي حال ما إذا تعمد إخفائها، فهنا يقع عبئ الإثبات على ذلك المستأجر، فتكون المسؤولية في هذه الحالة شخصية قوامها الخطأ الثابت.<sup>1</sup>

وتماشيا مع ما تم ذكره فإن مالك البناء مسؤول عن الضرر الذي يلحق الغير نتيجة تهم البناء بسبب نقص الصيانة، إلا أنه يحق له الرجوع على المستأجر والمنفع بالبناء لعدم قيامه بالإصلاحات اللازمة. وبالإضافة إلى ذلك نجد أن مسؤولية مالك البناء قد تقوم أيضا إذا كان البناء يعتبر من الآثار التاريخية التي ترجع إلى إدارة الآثار أم إصلاحها.<sup>2</sup>

### ثانيا: قدم البناء

تترتب المسؤولية في حالة تهم البناء على مالك البناء نتيجة إهماله في الصيانة بصفة دورية واستنادا لما سبق يتبين القدم كدليل إثبات تعسف المالك بواجب الصيانة التي تقتضيها الأعمدة الحاملة للبناء. ويقصد بالقدم انقضاء المدة من تاريخ إنشائه حتى حصول التهم أو الانهيار، وقد يحدث ذلك حتى ولو خلى البناء من عيب أو إهمال في صيانتته.<sup>3</sup>

### ثالثا: وجود عيب في البناء (le vice de construction)

يقصد به الخلل في تشييد البناء أي طريقة البناء أو طبيعة ونوعية مواد البناء، وقد يكون كذلك عبارة عن خطأ في التصميم، عدم دراسة المشروع، أو عدم تنفيذ المقاول الالتزام العقدي

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 19.

<sup>2</sup> جبارة نورة، مستقبل المسؤولية المدنية، ملتقى، مختارات من اشغال الملتقى الوطني، مسطرة إجرائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم: قانون خاص، جزء الثاني، جامعة بومرداس، يوم 28 جانفي 2020، الجزائر، ص 42.

<sup>3</sup> بولمزود سهام، بوالملح فتيحة، المسؤولية عن تهم البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص: القانون الخاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، الجزائر، 2018، ص 55.

المفروض عليه والمتمثل أساسا في حسن تشييد البناء بمراعاة الأصول الفنية والنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال البناء.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى الفقرة (2) من المادة (140) من القانون المدني الجزائري، نجد أن مالك البناء هو الذي يتحمل مسؤولية تدممه الذي يرجع إلى وجود عيب في التشييد، حتى ولو كان السبب الحقيقي لهذا الأخير راجع إلى خطأ المقاول أو المهندس المعماري. مما أدى إلى اعتبار أن مسؤولية المالك شبيهة جدا بنظام المسؤولية عن فعل الغير، لكن المشرع قد سمح للمالك بالرجوع عليهما استنادا إلى قواعد المسؤولية العشرية إذا ما تحققت شروطها القانونية المنصوص عليها في المادة (554) من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

التي تنص على ما يلي: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهمد كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهمد ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة سلامته.....»<sup>3</sup>

كما يمكن للمضروور بنفسه الرجوع على المسؤول الحقيقي مباشرة بشرط إثبات خطأ الشخص على المقاول أو المهندس المعماري.

## المطلب الثاني

### أساس المسؤولية التقصيرية لصاحب البناء

ألقى المشرع الجزائري عبء المسؤولية عن تهمد البناء على عاتق المالك بدون النظر إلى سبب الضرر أو حتى إذا كان البناء تحت حراسة المالك أو غيره فبمجرد ان يثبت المضروور ان ما أصابه من ضرر ناتج عن تهمد كلي أو جزئي للبناء وان المدعى عليه هو مالك البناء وقت

<sup>1</sup> جبارة نورة، مستقبل المسؤولية المدنية، ملتقى، نفس المرجع السابق، ص42.

<sup>2</sup> بولمزود سهام، بوالملح فتيحة، المسؤولية عن تهمد البناء، نفس المرجع السابق، ص57.

<sup>3</sup> الامر 58/75 المتضمن القانون المدني، نفس المرجع السابق.

تحقق الحادث. وتماشيا مع ما تم ذكره سوف نقوم بدراسة الخطاء المفترض (الفرع الأول)، وطرق نفي الخطاء المفترض (الفرع الثاني) وكذا التطرق الى حدود مسؤولية صاحب البناء (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### الخطاء المفترض

يعتبر القانون المدني الجزائري من خلال المادة (140) الفقرة الثانية، ان مسؤولية مالك المبنى تقوم على أساس الخطاء المفترض، وهذا لمدى تأثره بنظرية الخطاء المفترض ومؤيديها على راسهم "بلانيول".

فحسب ما اقرته هذه النظرية نجد ان الطرف المتضرر غير ملزم بإثبات خطأ المالك او اثبات ان التهدم كان نتيجة التقصير او اهمال في الصيانة، قدم المبنى، او وجود عيب فيه، بل يكفي اثبات ان الضرر كان سببه ذلك التهدم. ولهذا يكون الخطاء مفترضا عندما يقع اثباته على المضرور.<sup>1</sup>

### أولاً: تعريف الخطاء المفترض

الخطاء المفترض هو خطأ لا يكلف المدعي بإثباته. فافتراض الخطاء معناه اعفاء المضرور من إقامة الدليل على خطأ المسؤول بل يكون هذا الأخير قابلا لإثبات العكس وقد لا يكون كذلك.

وتوضيحا لذلك فبمجرد اثبات المضرور ان الضرر الذي أصابه قد نتج عن تهدم البناء، افترضت مسؤولية المالك عن التهدم وافترض ان سبب التهدم يعود لاحد الأسباب الاتية: الإهمال او قدم البناء، وجود عيب في تشييده. دون إلزامه بإثبات ذلك، بل المالك هو من

<sup>1</sup> بولمزود سهام، بوالملح فتيحة، المسؤولية عن تهدم البناء، نفس المرجع السابق، ص73.

يتحمل عبئ إثبات ان التهدم لا يرجع سببه الى احدى هذه الأمور الثلاثة وبالتالي يكون المشرع الجزائري قد نقل عبئ الاثبات الى المالك.<sup>1</sup>

ينقسم الخطاء الى جزئيين:

**الجزء الأول:** يفترض ان التهدم سببه الإهمال او عدم التجديد والإصلاح وهو قابل لإثبات العكس وذلك عن طريق اثبات صاحب البناء ان الهدم لا يرجع الى الإهمال في الصيانة او الى قدمه... ويتحقق هذا في حالتين:

**الحالة الأولى:** إذا اثبت صاحب البناء ان البناء لم يكن بحاجة الى التجديد او الإصلاح بل كان هذا الأخير قائما به كما ينبغي.<sup>2</sup>

**الحالة الثانية:** إذا اثبت صاحب البناء ان التهدم كان لسبب غير الصيانة والإصلاح والتجديد وبهذا يدفع عن نفسه الخطاء المفترض. وعليه وجب الرجوع الى تطبيق القواعد العامة. نص المادة (138) من القانون المدني الجزائري باعتباره نص عام.<sup>3</sup>

أما الجزء الثاني، من الخطأ المفترض، فيفترض أن هذا الإهمال منسوب إلى المالك، وهذا الجزء لا يقبل إثبات العكس، كون أن الإهمال في الصيانة أو التجديد أو الإصلاح منسوباً إلى خطئه.<sup>4</sup>

**ثانياً: تحمل المضرور لعبء اثبات الخطاء المفترض**

لقيام مسؤولية المالك عن الاضرار الناشئة عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري يجب على المضرور اثبات ان الضرر الذي لحقه كان راجعا لهذا التهدم في حين ان هذا الاثبات

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، منازعات العمران، نفس المرجع السابق، ص286.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، منازعات العمران، نفس المرجع السابق، ص 286.

<sup>3</sup> جبارة نورة، نفس المرجع السابق، ص46.

<sup>4</sup> بزغيش بوبكر، نفس المرجع السابق، ص287.

يؤدي الى افتراض خطأ المالك والمتمثل أساسا في أحد الأمور الثلاثة السابقة الذكر (الإهمال في الصيانة، قدم البناء، عيب في التشييد).<sup>1</sup>

كما ان هذا الأخير قادر على نفي المسؤولية عن نفسه وذلك اما بإثبات ان البناء لا يحتاج الى الصيانة او الإصلاح، اما في حالة عجزه عن اثبات ذلك فيعتبر التهدم في هذه الحالة راجع الى خطئه المفترض. فليس هناك ضرورة لتكليف المضرور بإثبات خطأ المالك، فبمجرد حدوث الضرر نتيجة تهدم البناء المملوك للمدعى عليه اعتبر الخطأ مفترضا. فيقع على المالك عبئ نفي قرينة ذلك الخطأ.

ورجوعا للأحكام المنصوص عليها في المادة (1386) من القانون المدني الفرنسي والتي تنص:

**Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, l'orsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par la vice de sa construction**<sup>2</sup>.

لقيام مسؤولية المالك، نجد ان المشرع الفرنسي اشترط اثبات المضرور ان الضرر الذي الحقه راجع الى نقص الصيانة او عيب في التشييد ومنه نستنتج ان هذه العيوب تعتبر قرينة قانونية تقرر بقيام مسؤولية مالك البناء. لكن في المقابل هي لا تعفي المضرور كليا من الاثبات أي ان هذا الاعفاء ليس مطلقا الا انه في وضع أفضل من المالك.<sup>3</sup>

نستشف مما سبق أن مركز المضرور في القانون المدني الجزائري أحسن بكثير من مركز نظيره في القانون الفرنسي، فإذا كان القانون الجزائري يوجب لمسالة المالك أن يثبت المضرور أن ضررا قد أصابه من جراء تهدم البناء. فالمشرع الفرنسي يستوجب إثبات المضرور انه قد اصابه ضررا من تهدم البناء. وأن هذا التهدم كان سبب التقصير في الصيانة أو إلى عيب في

<sup>1</sup> بولمزاود سهام، بولملح فتيحة، نفس المرجع السابق، ص70.

<sup>2</sup> In: <http://www.ligifrance.gouv.fr>

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، نفس المرجع السابق، ص287.

التشييد. وفي حال إثباته لذلك، يفترض القانون الخطأ في جانب المالك، إذ لا يمكنه التخلص من هذه المسؤولية، إلا بنفي علاقة السببية. إذ يبقى الخطأ مفترضا، ما لم يثبت هذا الأخير (المالك) أن سبب التهدم لا يتعلق (لا يعود) للأمر الثلاثة المذكورة سابقا. أما في حال عدم إثباته لذلك، فتفترض مسؤوليته افتراضا لا يقبل إثبات العكس.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني

#### طرق نفي الخطأ المفترض:

المشرع الجزائري مسؤولية تهدم البناء على عاتق المالك الحقيقي أي صاحب البناء وهذا ما أكدته المادة (140) فقرة (02)، أي على الشخص الذي يملك البناء بملكية قانونية.<sup>2</sup> سواء كان هذا الشخص شخصا طبيعيا أو معنويا له السلطة الفعلية على البناء. قیاما لمسؤولية المالك وجب إثبات الضرور، أن الضرر الذي أصابه كان نتيجة تهدم البناء، فإذا قام بإثبات ذلك قامت قرنية قانونية على خطأ المالك في عدم صيانة البناء أو عدم إصلاحه أو تجديده، إلا أن هذه القرنية ليست قطعية، فيجوز للمالك نفي الخطأ عن نفسه وهذا بإثبات أن البناء غير قديم ليس بحاجة إلى صيانة أو تجديد، فمتى انتقت هذه القرنية تنتفي المسؤولية على المالك، وهذا يكون وفقا للأصول الفنية اللازمة في التشييد، وذلك بالاعتماد على أهل الخبرة في تأكيد سلامة البناء من عدمه.<sup>3</sup>

هذا تطبيقا للقاعدة المشهورة "البينة على من ادعى" وعلى هذا الأساس يستطيع مالك البناء أو الذي الحق الضرر بالغير أن ينفي المسؤولية عن نفسه وذلك عن طريق نفي الخطأ المفترض من جانبه. وذلك إما بإثبات انه قام بجميع الالتزامات المتمثلة في الصيانة وإصلاح البناء. فان تعذر الإثبات تقوم مسؤوليته على أساس الخطأ المفترض، أو بإثبات أن هذا الأخير

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص288.

<sup>2</sup> بوقرة ام الخير، صفة المالك عن تهدم البناء طبقا لأحكام القانون المدني، نفس المرجع السابق، ص500.

<sup>3</sup> جبارة نورة، نفس المرجع السابق، ص46.

يكون خارج يد المالك أي يعود للسبب الأجنبي، الذي يكون من خلاله المالك لا معنى من تلك المسؤولية ويتمثل السبب الأجنبي في القوة القاهرة (أولا) خطأ المضرور (ثانيا) الغير.

### أولا: القوة القاهرة «la force majeure»

يستطيع المالك نفي المسؤولية عن نفسه بوجود القوة القاهرة أو الحادث الفجائي باعتبارها سبب أجنبي خارجي يعفي المالك من تحمل المسؤولية التي تقع على عاتقه جراء تدهم البناء. والمقصود بعبارة القوة القاهرة هو الحادث الفجائي الذي يجعل المالك في استحالة مادية مطلقة يتعذر عليه المحافظة على صلابة البناء واتخاذ ما يلزم لتدارك خطر الانهيار أو لخطر المضرور.<sup>1</sup>

فهناك من يقر على أنهما اسمين لمسمى واحد. والبعض الآخر يرى أنهما منفصلان أي كل واحد مستقل عن الآخر إلا أنه يفهم من مقصود المشرع الجزائري لهذه العبارة أنه أيد أو اخذ عن الفقه في أن مدلول القوة القاهرة أو الحادث الفجائي اسمان لمسمى واحد هذا ما نصت عليه المادة (127) من القانون المدني الجزائري التي تنص على " إذا أثبتت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كالحادث الفجائي... كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك".

كما تطرق إليها أيضا في نص المادة (138) فقرة (02) من القانون السالف ذكره أعلاه فبالرغم من النصوص السالفة الذكر إلا أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا خاصا بالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي، هذا ما دفع الفقه والقضاء إلى وضع تعريف لها، على أنها يستحيل توقعه أو دفعه من قبل المالك ألا يكون يد في حدوثه مما يؤديه حتما إلى استحالة تنفيذ الالتزامات. وانطلاقا مما سلف يتضح لنا أن الحادث لا يمكن اعتباره قوة القاهرة إلا إذا توفرت الشروط الضرورية، وإثبات المالك لوجودها يترتب جملة من الآثار القانونية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص:

قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة-1، الجزائر، 2017، ص 297.

<sup>2</sup> بولمزود سهام، بوالملح فتحة، ص 78.

**1 - الشروط الضرورية للقوة القاهرة :**

إن عدم نسب الحادث للمدعى عليه غير كاف لاعتباره قوة القاهرة أو حادث فجائي، بل يجب توفر شرطين نصت المادة (138) فقرة (02) من القانون المدني الجزائري ألا وهما:

**أ- شرط عدم إمكانية التوقع: Imprévisible**

إن طبيعة الظرف الطارئ يشترط عدم التوقع، أي انه يجب ألا يكون المالك على دراية بإمكانية وقوع الحادث مسبقاً، أما إذا كان من الممكن توقعه ففي هذه الحالة لا يعتبر ذلك سبباً أجنبياً أو خارجياً. ومن هنا نستنتج تقصير وتجاهل صاحب المبنى وعدم اتخاذه الإجراءات والاحتياطات اللازمة والحذر من النتائج التي قد تترتب على حادث انهيار المبنى.<sup>1</sup>

فالحادث يعتمد على استحالة التوقع، إلا أن هذا لا يعني أن الحادث نادر ولم يحدث من قبل، كإثبات المالك أن سبب انهيار المبنى يعود إلى أحد الكوارث الطبيعية كالفيضانات مثلاً، إذ يعتبر السبب الرئيسي في تهم البناء. وهذا راجع لانقضاء العلاقة بين فعل التهدم والضرر.

**ب- شرط عدم إمكانية المقاومة والدفع: Irrésistible**

وجب توفر شرط استحالة دفع الحادث أو التصدي له. حتى ولو كان أمر حدوثه متوقفاً ولقد اعتمد هذا الشرط على المعيار الموضوعي حيث لا يمكن توقع الحادث في القوة القاهرة أو الحادث الفجائي. وعلى هذا الأساس نجد أن القاضي ينظر في مثل هذه الحالات إلى مسلك الرجل العادي الذي قد يوجد في نفس الظروف التي يوجد بها مالك أثناء مقاومته للقوة القاهرة.<sup>2</sup>

**2 - آثار القوة القاهرة على مسؤولية المالك:**

إن توفر شروط الكاملة للقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، وفي حال ما إذا كانت السبب الوحيد لإحداث الضرر من تهم البناء، وأنه لم يثبت أي خطأ صادر من مالك البناء، فهذا يؤدي إلى إعفائه كلياً من المسؤولية.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 85.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 86.

فالقوة القاهرة في هذه الحالة، تجعل المالك في حالة عجز مادي مطلق، كونه يصبح عاجزا عن المحافظة على صلاية البناء، واتخاذ ما يلزم لتدارك وقوع خطر الانهيار.<sup>1</sup> فعلى سبيل المثال: أن يكون البناء جديدا ليس فيه عيب، ثم وقع زلزالا قويا بلغ درجة عالية، فان كلما حدث من انهدام لهذه الأبنية وما لحقها من أضرار، لا ترجع المسؤولية على مالك البناء. وهذا لتدخل القوة القاهرة.

أما في حال اشتراك القوة القاهرة أو الحادث الفجائي مع خطأ المالك المتمثل في تقصير في صيانة المبنى الذي أدى إلى التهدم، وإلحاق ضرر بالغير فيتم إعفاء المالك جزئيا من تحمل المسؤولية.

### ثانيا: خطأ المضرور : Faute de la victime

يقصد به أن يكون الضحية هو المتسبب الوحيد في الضرر الذي لحق به، مما يؤدي إلى قيام العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبه والضرر الذي أصابه.<sup>2</sup> ولاعتبار خطأ المضرور سببا معفيا من المسؤولية يجب توفر جميع الشروط الخاصة بالقوة القاهرة (سالفة الذكر)، وقد يكون هذا الإعفاء كليا أو جزئيا.<sup>3</sup> وعليه إذا كان خطأ المضرور هو السبب الوحيد في تهدم البناء، ففي هذه الحالة يعفى مالكة كليا من تحمل تبعه هذا التهدم.

أما إذا اثبت أن فعل الضرر وخطأ المالك في تهدم البناء يشتركان معا في هذه الحالة يعتبر كلاهما مسؤولان، ويتم تقسيم المسؤولية فيما بينهما مما يجعل المالك معفى جزئيا من تحمل

<sup>1</sup> عثمانيو وسام عساف كاميليا، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة الجزائر، ص45

<sup>2</sup> تيطواح صونية، تواتي كهينة، نفس المرجع السابق، ص38.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص39.

المسؤولية، ولقد تطرق المشرع لمسألة الإعفاء الجزئي.<sup>1</sup> هذا ما نصت عليه المادة (177) من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

ومثال ذلك: " أن يتأخر المالك في صيانة بناءه القديم، ثم يقوم جاره بحفر أساسا له لتشييد مسكن له بجانب هذا البناء مما أدى إلى سقوط حائطه القديم وإلحاق ضرر بالجار، ففي هذه الحالة نقسم المسؤولية بينهما على أساس أن مالك البناء قد ارتكب خطأ بعدم إصلاح بناءه. أما بالنسبة للمضور فقد ساهم في إلحاق الضرر به سبب قيامه بحفر الأساس.

### ثالثا: خطأ الغير

إذا استوفى فعل الغير جميع شروط القوة القاهرة وكان السبب الوحيد لإحداث الضرر هو السبب الأجنبي فهذا يؤدي إلى إعفاء المالك من تحمل المسؤولية. والمقصود بالغير، كل من تسبب بضرر على المدعى عليه أو غير المضور بشرط ألا يكون الغير من الأشخاص المنصوص عليهم في المادتين (134) و (136) من القانون المدني الجزائري.<sup>3</sup> وعلى هذا الأساس، سنقوم بدراسة فعل الغير كصورة من صور السبب الأجنبي حيث يتم بتبيان أثره على (أولا) ثم حق رجوع المالك على الغير (ثانيا).

### 1: أثر الغير على مسؤولية المالك:

إذا اثبت صاحب البناء (المدعى عليه) أن الضرر الذي لحق بالغير نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى يعود فقط إلى خطأ الشخص الأجنبي، ففي هذه الحالة يكون قد اثبت ركني السبب الأجنبي ألا وهما: ركن السببية بين خطأ الغير والضرر، وركن عدم التوقع على أساس

<sup>1</sup> عثمانيو وسام عساف كاميليا، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري، نفس المرجع السابق، ص47.

<sup>2</sup> انظر المادة (177) ق م ج، مرجع سابق.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، نفس المرجع السابق، ص299.

أن الإنسان لا يمكنه توقع أخطاء غير. ونتيجة لذلك يتم إعفائه كلياً من تحمل تبعه هلاك البناء سواء كان ذلك الفعل خاطئاً أو غير خاطئاً.<sup>1</sup>

ولكن في حالة اشتراك فعل الغير مع خطأ المالك الذي وقع للغير نتيجة الهدم، يعفى المالك جزئياً من تحمل المسؤولية المشتركة بينهما، وبالتالي يجوز للشخص المتضرر الرجوع إما للمدعى عليه أو للغير بمطالبته بالتعويض.<sup>2</sup>

## 2: حق رجوع المالك على الغير:

في القانون الجزائري، يعتبر المالك مسؤولاً عن تدهم البناء، حتى لو كان التقصير في الصيانة أو قدم البناء أو عيب في تشييده لا يعود سببه للمالك، بل على العكس سيجد في القواعد العامة للمسؤولية إمكانية الرجوع على من يثبت تقصيره في صيانة البناء أو إحداث عيب فيه، إذ يمكن للمالك بعد دفع التعويض للمضرور الرجوع على المسؤول الحقيقي المتسبب في الضرر إما على أساس العيب في تشييد البناء أو أساس نقص الصيانة.<sup>3</sup>

## الفرع الثالث

### حدود مسؤولية مالك البناء

بالرغم من أن المشرع الجزائري حمل صاحب البناء مسؤولية تدهم البناء على أساس الخطأ المفترض. وهذا إذا اثبت أن الضرر الطي الحق به نتيجة تدهم المبنى، فهذه المسؤولية ليست مطلقة، لكن يمكن لصاحب المبنى دفع قرنية المسؤولية أو إعادتها للمسؤول الحقيقي. وفيما يخص إمكانية دفع أو نفي المسؤولية، فمن جهة يمكن للمالك نفي الخطأ المفترض في حقه، وذلك تطبيقاً للمادة (140) فقرة (02) من القانون المدني الجزائري، وهذا عن طريق

<sup>1</sup> عثمانيو وسام عساف كاميليا، نفس المرجع السابق، ص48.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص48.

<sup>3</sup> عثمانيو وسام عساف كاميليا، المرجع نفس، ص49.

إثبات صاحب البناء انه قام بصيانة البناء أو البناء أو جدده أو أصلحه أو انه لم يكن بحاجة إلى صيانة أو إصلاح.<sup>1</sup>

ومن جهة أخرى للمالك أو صاحب البناء إمكانية إبعاد المسؤولية عنه وذلك بإثبات السبب الأجنبي كالقوة القاهرة أو إثبات خطأ المضرور السابق الذكر أعلاه.

ومثال ذلك: قيام المضرور باعتراض أعمال الترميم التي يريد المالك القيام بها.

أما بالنسبة للرجوع المالك على المسؤول الحقيقي فيقصد به الرجوع على المسؤول الأصلي عن الضرر الذي لحقه لوجود عيب في البناء. وهذا غالبا ما يثير مسؤولية المشيدين خاصة المهندس المعماري ومقاولي البناء، أين يستطيع المالك التخلص من مسؤوليته وذلك بإدخال المسؤول الحقيقي "المهندس المعماري" والمقاول في الدعوى المرفوعة ضده أثناء سيرها والتي تنتهي غالبا بتقسيم المسؤولية بينهما بعد الحكم بتعويض المضرور برفع المالك دعوى التعويض عليهما وهذا وفقا للمسؤولية العشرية وفق نص المادة (544) من القانون المدني الجزائري.

كما يعفى مالك البناء من الالتزام بالصيانة، إذا قام بتكليف شخص لصيانة البناء في حالة الإهمال سواء كان هذا التكليف بناء على اتفاق خاص أو وفقا للقانون إذ يمكنه العودة بناء على ذلك الشخص المستأجر إذا كان عقد الإيجار يقضي صراحة بتحميله التزام القيام بالصيانة والإصلاحات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، نفس المرجع السابق، ص 288.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 289.

## خلاصة الفصل الأول:

يستخلص من هذا الفصل ان صاحب البناء يعد المسؤول الأول عن سلامة المبنى، والتأكد من مطابقته مع المواصفات الفنية والأنظمة المعمول بها، مع مراعاة قوانين العمران. بالتالي هو من يتحمل المسؤولية المدنية عن أي ضرر قد يحدث سواء كان ذلك بسبب عيوب في التصميم والبناء، او لعدم امتثاله للمعايير اللازمة.

تشمل المسؤولية المدنية لصاحب البناء، توفير بناء امن ومستقر ومتين يتوافق مع المعايير الفنية ومقتضيات قانون العمران، بما فيه الحفاظ على الأملاك العامة وهذا بتوفير بناء يتوافق مع الأنظمة البيئية والصحية والأمنية من جهة، واجتتاب المساس بحقوق الغير عن طريق التسبب في الحاق ضرر للجيران او المارة من جهة أخرى (احترام حقوق الارتفاق).

وعليه، نجد أن قيام مسؤولية صاحب البناء مقترن بإثبات الضرر ان الضرر الذي أصابه يعود لاحد الأسباب الاتية: الإهمال في الصيانة، قدم البناء، او وجود عيب فيه. بالتالي يحق لهذا الاخير رفع دعوى مدنية على أساس مخالفة قواعد التعمير، بهدف المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر أو للمطالبة بإعادة الحالة الى ما كانت عليه او الهدم. مع العلم انه لصاحب البناء نفي المسؤولية عن نفسه، وذلك بإثبات ان الضرر يعود اما لوجود قوة قاهرة او لخطأ المضرور.

**الفصل الثاني: المسؤولية المدنية**

**للمتدخلين في مجال العمران**

حصر المشرع الجزائري أهم الأشخاص المتدخلين في قطاع البناء، بمقتضى المادة (554) من ق.م.ج، والخاضعين لأحكام الضمان العشري، وهم على وجه الخصوص المقاول والمهندس المعماري، إلا أنه قد تم ذكر بعض الأشخاص الآخرين في نصوص خاصة غير القانون المدني من بينهم المرقى العقاري.

حسب المادة (01/554) من ق.م.ج<sup>1</sup>. التي تنص على:

"يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي، فيما شيده من مباني، وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التدهم ناشئا عن عيب في الأرض".

توضيحا لنص المادة المذكورة أعلاه نجد أن الضمان يشمل المنشآت والمباني المعيبة، التي قد تهدد أمن وسلامة البناء، وأن الأشخاص الخاضعون للمسؤولية أو الضمان العشري هما كلا المهندس المعماري والمقاول، وقد إتفقت التشريعات المختلفة على اعتبارهما من أوائل الأشخاص المسؤولة عن تدهم البناء وتعييبها، إذ نجد أن المشرع الفرنسي قد أخضع كلا من المهندس والمقاول الى المسؤولية المعمارية الى جانب المرقى العقاري وذلك نظراً لتدخله في عملية البناء.

بالتالي يخضع هؤلاء الأشخاص للمسؤولية القانونية الناجمة عن الأخطاء المرتكبة من طرفهم، إذ أنهم يُسألون مدنياً لتعويض المضرور عما أصابه من خسائر، كما أنه في حال وجود رابطة عقدية بينهم فإن الإخلال بأي التزام في العقد قد يؤدي الى حدوث تدهم في البناية المراد تشييدها أو ظهور عيب فيها، وعليه يُعد التعويض واجبا لتخفيف عبء الأخطاء المرتكبة من

<sup>1</sup> - الامر رقم 58-75 متضمن القانون المدني المادة (01/554) تنص على: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي، فيما شيده من مباني، وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التدهم ناشئا عن عيب في الأرض".

طرفهم، أما في حالة عدم ارتباطهم بأي عقد فهنا التعويض يكون على أساس المسؤولية التقصيرية.

من هذا المنبر سنتطرق الى المسؤولية العقدية للمتدخلين في مجال العمران (المبحث الأول) ثم المسؤولية التقصيرية للمتدخلين في مجال العمران (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### المسؤولية العقدية للمتدخلين في مجال العمران

تنقسم المسؤولية المدنية الى مسؤولية عقدية ومسؤولية تقصيرية، كونهما ذا مصدر مشترك ألا هو الإخلال بالتزام، إلا أن المسؤولية العقدية هي جزء إخلال بالتزامات ناشئة عن عقد، فهذا ما نصت عليه المادة (106) من ق.م.ج<sup>1</sup>: "إن العقد شريعة المتعاقدين".

فالمقاول مثلاً تقوم مسؤوليته عند التأخر عن تشييد البناء بمقتضى عقد المقاولة، فيسأل المتدخلين في البناء عقدياً، باعتبارهم أطراف في العقد اتجاه رب العمل حول تقصير في تنفيذ التزاماتهم، او عدم الالتزام بها، فهم ملزمون بتعويض المتضرر عن أخطاءهم.

عليه سنتطرق في هذا المبحث الى المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري (المطلب الأول) ثم الى المسؤولية العقدية للمرقي العقاري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري

شددّ المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات، على مسؤولية كل من المهندس المعماري والمقاول، ولم يكتف إقرار كل من مسؤوليتهما العقدية، وإنما دعمها بنظام الضمان

<sup>1</sup> - الامر رقم 58-75 متضمن القانون المدني، المادة (106) من ق.م.ج: "إن العقد شريعة المتعاقدين". المرجع السابق.

العشري الذي نصّت عليه المادة (544) من ق. م<sup>1</sup>، يرتبط هذا الضمان العشري، بعقد المقاوله، الواقع محله في تشييد المباني والمنشآت، ويكون هذا الضمان في البنايات المعيبة أو المهذمة وذلك خلال 10 سنوات من تسليمها.

سنتطرق في هذا المطلب الى المسؤولية العقدية لمقاول البناء والمهندس المعماري قبل التسليم (الفرع الأول) ثم الى المسؤولية العقدية لمقاول البناء والمهندس المعماري بعد التسليم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### المسؤولية العقدية لمقاول البناء والمهندس المعماري قبل التسليم

إقامة المباني والمنشآت يتطلب، وجود ذوي الخبرة والاختصاص، وهما المقاول والمهندس المعماري، وعليه يمكن تعريف المقاول على أنه:

«الشخص الذي يعهد إليه تشييد المباني، وإقامة المنشآت الثابتة الأخرى، بناءً على ما يُقدم له من تصاميم، دون أن يخضع هذا الأخير في عمله إلى إشراف أو إدارة، ويستوي في ذلك أن تكون المواد التي أقام بها المنشآت الثابتة قد أحضره من عنده أو قدمها له رب العمل"، أما من الناحية القانونية فالمشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً له، إنما اكتفى بتحديد التزاماته في علاقته مع رب العمل.<sup>2</sup> أما بخصوص المهندس المعماري، فليس له مفهوم ثابت ومستقر نظراً لما شهده البناء من تطور، إلا أنّ الفقه قد عرفه، على أنه: "ذلك الشخص الذي يعهد إليه وضع التصاميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وقد يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول

<sup>1</sup> - الامر رقم 58-75 متضمن القانون المدني المادة (01/554) تنص على:

"يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي، فيما شيده من مباني، وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض" المرجع السابق.

<sup>2</sup> - زرقاط عيسى، "نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، دفاتر السياسة والقانون، عدد 15، جوان 2016، ص 90.



بمعنى آخر، أن هذا الأخير ما هو إلا عدم قيام المقاول والمهندس بالتزاماتهما الناشئة عن العقد أيًا كان السبب في ذلك، ومن هنا نتعرف على أهم صور إخلال كل واحد منهما بالتزاماته التعاقدية.<sup>1</sup>

**1/ أهم صور إخلال المقاول بالتزاماته التعاقدية :**

لقد نصّ التشريع الجزائري في عدة نصوص على التزامات المقاول، وذلك من خلال المواد (550) إلى (556) من ق. م<sup>2</sup>، إضافة إلى ذلك، إذ يلتزم المقاول وفقا لمقتضيات العقد المبرم بينه وبين رب العمل باحترام جملة من الأمور التقنية المتمثلة عموما في: الأصول الفنية لمهمته، وكذا عدم التأخر في انجاز العمل.<sup>3</sup>

**أ/ عدم مراعاة الأصول الفنية:**

المقاول مثل المهندس المعماري يجب عليه تنفيذ التزاماته طبقاً لأصول الفن، وهي مجموع المعارف والمهارات التي يُفترض إلمامه بها، بالرغم من عدم وجودها ضمن مجموعة واحدة، وعليه إن مخالفة قواعد الفن لا تشكل تنفيذاً معيباً فقط، إنما تنفيذاً يضم مخاطر عند استعمال البناية، لهذا اعتبره القضاء مسؤولاً عن كل ما يُخلفه سقوط البناء من أضرار، في حال تمّ الإثبات أنه يعود لعب في الفن بسبب عدم متانته أو استعماله أدوات رديئة. لذا يُعتبر مسؤولاً عن ذلك سواء كان هو الذي أقام البناء أو كان عماله، الذين لم يُحسن مراقبتهم وإرشادهم ليكون البناء موافقاً لأصول الفن. وبناءً على ذلك يُشددّ القضاء من مسؤوليته متى كان مختصاً، مع عدم إمكانية نفي هذه المسؤولية عن نفسه، عن طريق الادعاء أنه قام بتنفيذ أوامر المالك.<sup>4</sup>

كونه من واجب المقاول الامتناع عن القيام بكل ما يخالف أصول الفن حتى وإن كان ذلك بأمر من المالك، أما في حال مطالبته بإنجاز عمل يفوق حدود اختصاصه، فله أن يرفض ذلك

<sup>1</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص: قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص 54.

<sup>2</sup> الامر رقم 75-58 متضمن القانون المدني، المواد (550) إلى (556) من ق. م المرجع السابق.

<sup>3</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق ص32.

<sup>4</sup> - فرانسواز لابارت، سيريل نوبلوت، المطول في العقود، (عقد المقاولة) مترجم، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2018، ص 369 و370.

مع بيان حدود إمكانيته. أما إذا قبل القيام بمهمة تتجاوز حدوده فيكون على خطأ، لأن الأولى به أن يقوم بإخطار رب العمل بذلك.<sup>1</sup>

### ب/عدم التأخر في انجاز العمل:

إن التزام مقاول البناء بإنجاز العمل، وتسليمه في الوقت المحدد بالعقد، التزام بتحقيق نتيجة فلا يجوز إذن للمقاول أن ينفي مسؤوليته بعدم تنفيذ التزامه وذلك بإثبات أنه تصرف كالرجل المعتاد أنه بذل العناية اللازمة لذلك، بل يجب عليه إثبات السبب الأجنبي، القوة القاهرة، أو فعل صاحب المشروع أو فعل الغير.<sup>2</sup>

بعبارة أخرى، يظل المقاول مسؤولاً عن التأخير، ولو أثبت أن المدّة المتفق عليها في العقد، غير كافية لإتمام العمل المطلوب، لأنه كان يتوجب عليه وقت إبرام العقد، ألا يحدد مدة لا يستطيع إنجاز العمل فيها.<sup>3</sup>

### 2/ أهم صور إخلال المهندس المعماري بالتزاماته التعاقدية :

نظراً لوجود التزامات كثيرة واقعة على عاتق المهندس المعماري، والتي يترتب عليها قيام المسؤولية العقدية بصفة خاصة في حالة إخلاله بها، ومن هذا المنطلق يؤسس قيام هذه المسؤولية وجود خطأ عقدي، والمعروف أنه تقصير في تنفيذ الالتزام المفروض من طرف العقد أو تأخر في تنفيذه، والذي يتجلى في عدم تنفيذه لالتزامه في مخالفة حسن النية، والمنصوص في المادة (107) من ق.م.ج: "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبحسن نية. ولا يقتصر العقد على

<sup>1</sup> - بلختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق، ص33.

<sup>2</sup> - شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران-2، 2016، ص38 و39.

<sup>3</sup> - شيخ نسيم المرجع نفسه، ص33.

إلزام المتعاقد بما ورد فيه وحسب بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام<sup>1</sup>.

إن إخلال المهندس المعماري بالتزاماته، بموجب الرابطة العقدية الموجودة بينه وبين رب العمل يؤدي إلى تحقيق الخطأ العقدي بموجب القواعد المكتملة للعقد، فقد نصّ المشرع الجزائري على التزامات المهندس في بعض النصوص القانونية والمتمثلة في وضع التصاميم ومراقبة البناء والإشراف عليه، فالمهندس ملزم عند تشييده للبناء بوضع التصاميم، فهي عبارة عن رسومات وخرائط، توضح موقع وحجم البناء، وعدم احترامه للمقاييس التقنية المستوجبة من طرف قواعد مهنته، قد يؤدي إلى ظهور عيوب على مستوى البناء، كالغلط في عدد الأساسات أو عدم مراعاة أنظمة الأمن والراحة. بالإضافة إلى ذلك، فهو ملزم بالإشراف ومراقبة كل أعمال البناء من أجل تقادي أي حادث قد يهدد بانتهيار البناء أو حدوث عيوب فيها، وعليه أقرّ المشرع بعض العقوبات المنصوص عليها في المادة (76) مكرر (3) و (77) من ق.90-29 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير معدل و متمم<sup>2</sup>.

#### أ/ الخطأ في وضع التصميم:

يعتبر تصميم الأعمال مهنة مهندسي البناء، وهو وضع الرسومات والمخططات وإعداد المقاسات لموقع وحجم البناء، ويقوم بعدها بتسليمها إلى الإدارة المختصة قصد الحصول على ترخيص للبناء، فتوسعت أهمية المهندس المعماري عند لجوء رب العمل إليه من أجل وضع تصاميم مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء لإلزامية الامر، ذلك وفقا لنص المادة (55) من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، فيكون المهندس المعماري مخلا بالتزاماته، في حال

<sup>1</sup> المادة (107) من ق.م.ج: "يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبحسن نية. ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد

بما ورد فيه وحسب بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام"

<sup>2</sup> - المادة (76) مكرر 3 من قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق: "...يترتب على المخالفة، حسب الحالة، اما مطابقة البناء المنجز او القيام بهدمه."

<sup>3</sup> - المادة (55) من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق: «يجب ان يتم اعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من طرف مهندس معماري في الهندسة المدنية معتمدين معا، في إطار عقد إدارة المشروع.

عدم احترامه للمقاييس التقنية التي تستلزمها أصول مهنته، أو قوانين البناء والتعمير، فيكون مثلاً مسؤولاً عن العيوب التي تشوب التصاميم من الناحية الفنية أو عدم مراعاته في تصميم أنظمة الأمن و الراحة كالإنارة و التهوية.

كما يعتبر خطأ للمهندس المعماري، في حال عدم مراعاته لحقوق الارتفاق المقررة للغير كحق الجواز، فذلك يعد إعتداءً يؤدي لقيام المسؤولية التقصيرية لرب العمل الذي بدوره يمكنه رفع دعوى رجوع على المهندس بما دفعه من تعويض للغير<sup>1</sup>.

### ب/ الإخلال بواجب تنفيذ التصاميم والإشراف والمراقبة على عملية تنفيذ المشروع:

بالإضافة إلى قيامه بوضع التصاميم، فالمهندس ملزم بالإشراف ومراقبة سير أعمال البناء، وذلك من أجل تفادي أي حادث قد يهدد بانتهيار البناية أو حدوث عيوب فيها.<sup>2</sup> يُقصد بمظاهر الخطأ في الإشراف على تنفيذ أعمال البناء استعراض أهم الأخطاء الشائعة في ميدان البناء والتعمير، علماً أن هذه الأخطاء أغلبها جسيمة تصل إلى حد الجريمة، لهذا أقرّ المشرع عقوبات منصوص عليها في المادة (76) مكرر 3 و (77) المذكورة أعلاه ومن بين أهم مظاهر الخطأ في الإشراف على تنفيذ أعمال البناء نجد مثلاً تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء، أو عدم مراجعة التصاميم...<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 299.

<sup>2</sup> - المادة (77) الفقرة الثانية، من قانون التهيئة والتعمير، "... يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الراضي او المستفيدين من الأشغال او المهندسين المعماريين او المقاولين او الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

<sup>3</sup> - نواري أحلام، "الخطأ العقدي من المقاول والمهندس المعماري"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص316.

ثانياً: الضرر:

يعد الضرر الركن الأساسي الذي تقوم عليه المسؤولية العقدية، فإذا لم يتوفر انتفت هذه المسؤولية، حتى لو ارتكب المهندس المعماري ومقاول البناء خطأ، ففوق هذا الأخير لا يكفي وحده لقيام المسؤولية، ما لم يترتب عن ضرر يصيب رب العمل.<sup>1</sup>

يُشترط لتعويض الضرر في المسؤولية العقدية، أن يكون الضرر محققاً ومباشراً ومتوقعاً في مقداره ومداه، هذا ما نصت عليه المادة (182) في فقرتها الثانية من ق م ج.<sup>2</sup> إضافة لذلك يجب ألا ينتج هذا الضرر عن عيب تتحقق فيه شروط الضمان الخاص المنصوص عليه في المادة (554) من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup> "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي، فيما شيداه من مباني، وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التدهم ناشئاً عن عيب في الأرض".

، كما يجب أن يكون هذا الضرر المدعى به لم يترتب عن عيب ظاهر كان معلوماً عند رب العمل. أو كان باستطاعته كشفه عند تسلمه للبناء. إذ أن تسليم الأعمال ينهي مسؤولية القائمين بها عن كل العيوب الظاهرة التي كان رب العمل يعلم بها، لذا لإمكانية هذا الأخير الحصول على تعويض عن الضرر الناجم عن مثل هذه العيوب يجب عليه أثناء التسليم ألا يوافق دون أن يتحفظ بشأنها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بل مختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> - المادة 182 الفقرة الثانية ق م ج: " .. غير انه إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً او خطأ جسيماً الا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد".

<sup>3</sup> امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني. المادة (554) من القانون المدني الجزائري "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي، فيما شيداه من مباني، وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التدهم ناشئاً عن عيب في الأرض".

<sup>4</sup> - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 56 و 57.

ثالثا: العلاقة السببية:

تُعتبر العلاقة السببية من الأركان الجوهرية، لقيام المسؤولية العقدية، فقد اشترطها المشرع الجزائري كركن ثالث لتحقيق المسؤولية، إذ يُقصد بها العلاقة المباشرة بين أفعال المسؤول وقد تناولها المشرع في المادة (124) في القانون المدني الجزائري: **كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه وسبب ضرر للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض**. وتتص أيضا المادة (125) منه: **«لا يُسأل المُتسبب في الضرر الذي يُحدثه بفعله أو امتناعه أو إهمال منه أو عدم حيطته، إلا إذا كان مميزاً»<sup>1</sup>**. ونستنتج من هذه المواد أن العلاقة السببية، تعتبر نفسها في المسؤولية العقدية.

الفرع الثاني:

المسؤولية العقدية لمقاول البناء والمهندس المعماري بعد التسليم (المسؤولية العشرية):

ينتهي عقد المقاولة من خلال تسلّم رب العمل لمحل العقد، فإذا لحق محل العقد ضرر بعد التسلم فلا يمكن لرب العمل الرجوع على المقاول بالتعويض إلا على أساس مسؤولية خاصة مفترضة بموجب نص المادة (554) من القانون المدني<sup>2</sup>، والمتمثلة في الضمان العشري أو كما يسمى أيضا بالمسؤولية العشرية.<sup>3</sup> هي مسؤولية خاصة لكونها استثنائية بحيث يقتضي إعمالها توفر مجموعة من

<sup>1</sup> - امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المادة (124) في القانون المدني الجزائري: **كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه وسبب ضرر للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض**. وتتص أيضا المادة (125) منه: **«لا يُسأل المُتسبب في الضرر الذي يُحدثه بفعله أو امتناعه أو إهمال منه أو عدم حيطته، إلا إذا كان مميزاً**.

<sup>2</sup> امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المادة (554) من القانون المدني الجزائري "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي، فيما شُيِّداه من مباني، وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التَّهْدَم ناشئا عن عيب في الأرض".

<sup>3</sup> - مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص155.

الأسس (أولاً) نظراً للطابع المميز لهذه المسؤولية (ثانياً) وكل ما يخص دعوى الضمان العشري (ثالثاً).

أولاً: عن أسس المسؤولية العشرية:

تقوم المسؤولية الخاصة لمقاول البناء والمهندس المعماري بتوفر مجموعة من الأسس المتعلقة بعقد المقاولة، والبعض الآخر تتعلق بضرورة وقوع التهدم أو العيب، مع ظهور العيب خلال 10 سنوات من وقت التسليم.

1/ وجود عقد مقاولة يجمع الطرفين : لقيام الضمان العشري للمهندس المعماري والمقاول، يقتضي وجود عقد مقاولة يجمع بين الطرفين، لصحة هذا العقد، يستوجب توفر جميع الأركان المطلوبة قانوناً، لاسيما رضا الطرفين والمحل، السبب، وأن يكون موضوعه تشييد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى.

ففي حالة غياب عقد مقاولة يُبين فيه ذلك، فلا يمكن مسألتها وفق أحكام المسؤولية العشرية، إنما وفقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية، لأنهما يعتبران مجرد عاملان لأن المقاول من الباطن الذي يساهم في عمليات البناء، لا يخضع لأحكام الضمان العشري، وهذا لعدم ارتباطه بعقد مباشر برب العمل كونه مستقلاً عن المقاول الأصلي ولا يعتبر تابعا له غير أنه يمكن لهذا الأخير الرجوع عليه بمقتضى قواعد المسؤولية التقصيرية.<sup>1</sup>

فبالتالي يعتبر العقد المبرم بين المهندس المعماري ورب العمل، المرجع لتحديد مسؤوليته هذا ما يؤكد قرار المحكمة العليا لسنة 2005، المستوحى من نص المادة (555) من ق.م.ج: "عندما قضت بأن المسؤولية عن تهدم البناء وسلامته تشمل المهندس والمقاول على السواء، ما لم يقتصر عمل المهندس على وضع التصميم، فلا يكون مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت منه".<sup>2</sup>

2/ حدوث واقعة التهدم أو ظهور عيب في المنشأة يهدد البناء وسلامته :

إن قيام المسؤولية العشرية للمهندس والمقاول يستوجب تحقق إحدى الصورتين، من تهدم المباني أو المنشآت الأخرى سواء كان تهدماً كلياً أو جزئياً، أو إصابتها بعيب من العيوب التي

<sup>1</sup> - مدوري زايدي، المرجع السابق، ص 156.

<sup>2</sup> - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 303.

تقتضيه أصول الصناعة وقواعد الفن خلوها منه، هذا ما أكدته المادة (23) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988، معدّل ومتمّم. "كل عيب في المواد أو المنتجات، أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد فوراً أو بعد مدة استقرار المشروع وعمله في ظروف طبيعية"<sup>1</sup> كما قد يكون العيب في مواد البناء أو في الصناعة ذاتها كعدم متانة الأساسات والأسقف والجدران أو عدم كفايتها أو الخلل في تشييدها، وقد يكون العيب في الأرض التي تقام عليها البناء، كأن تكون الأرض هشة مثلاً، عند عدم إتخاذ الإجراءات الخاصة بأصول البناء. كما يمكن أن يكون العيب يهدد متانة البناء وسلامته، إذ لا يقتصر الأهم على ذلك فقط، بل يجب أن يهدد الضمان للعيوب التي تهدد فقط البناء مثال ذلك نجده في العيوب الظاهرة في توصيلات المياه والصرف فليس من الضروري أن يهدد العيب البناء بأكمله، فيكفي أن يهدد جزءاً منه. كما أن القضاء الفرنسي أمّد الضمان العشري إلى العيوب التي من شأنها أن تجعل البناء غير صالح للغاية التي أعد من أجلها.<sup>2</sup>

### 3/ وقوع التهدم أو ظهور العيب خلال مدة عشر سنوات من وقت التسلم :

يُشترط لقيام الضمان العشري، يشترط حصول التهدم أو التعيب خلال فترة العشر سنوات التي تلي التسلم النهائي للعمل من طرف رب العمل، حيث أوجب المشرع الجزائري على المهندس المعماري والمقاول الالتزام بضمان سلامة البناء من المخاطر التي قد يتعرض لها خلال مدة الضمان.

لقد وضع المشرع الجزائري أحكاماً خاصة تنظم العقد الذي يبرمه المهندس المعماري مع صاحب العمل خاصة فيما يتعلق بالضمان، فقد شدّد من مسؤولية المهندس والمقاول، ذلك نظراً لما يربته تهدم المباني من أضرار جسيمة بشرية أو مادية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 15 ماي 1988، يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء واجر ذلك، ج. ر. ج. عدد 43، لسنة 1988. "كل عيب في المواد أو المنتجات، أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد فوراً أو بعد مدة استقرار المشروع وعمله في ظروف طبيعية"

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 125.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003، ص 75.

ثانيا: الطابع المميز للمسؤولية العشرية:

تتفرد المسؤولية العشرية ببعض الخصوصيات التي تميزها عن باقي المسؤوليات العقدية في مختلف المجالات، من بينها نجد:

2/ المسؤولية العشرية هي مسؤولية تضامنية بقوة القانون :

أجمع التشريع المقارن على وضع قرنية قانونية على مسؤولية المقاول والمهندس هذا ما نصّت عليه المادة (1792) من ق.م ف على أن:

كل معماري يتولى تشييد عمل يكون مسؤولاً بقوة القانون نحو صاحب العمل أو من تؤول إليه ملكية العمل عن الأضرار الناتجة عن عيب الأرض التي تعرض للخطر متانة العمل وصلابته أو التي تصيبه في أحد عناصره التأسيسية أو أحد عناصره التجهيزية، والتي يترتب عليها أن يصير العمل غير صالح للغرض الذي شيد من أجله، وتنتفي هذه المسؤولية إذا ما أثبت المقاول أو المهندس أن الأضرار ترجع إلى سبب أجنبي"<sup>1</sup>

مما لا شكّ فيه أن هذه المسؤولية لا يمكن نفيها إلا بإثبات المقاول أو المهندس للسبب الأجنبي، كون مسؤوليتهم تتحقق بمجرد حصول التهدم الكلي أو الجزئي أو حدوث عيب يهدد متانة البناء، دون مطالبة صاحب العمل بإثبات خطأ المقاول أو المهندس، لا كون خطأ مفترض ولا يمكن نفي المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي،<sup>2</sup> هذا ما أكدته المادة (554) من ق.م ج التي تنص:

"يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي....."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> – L'article 1792 dispose : « ... Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère » ، In : <http://www.legifrance.gouv.fr>.

<sup>2</sup> -عادل عبد العزيز الحميد سماره، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون الأردني، "دراسة مقارنة"، أطروحة لاستكمال متطلبات الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007، ص30.

<sup>3</sup> امر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المادة (554) من القانون المدني الجزائري "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي، فيما شيداه من مباني، وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض". المرجع السابق.

نستنتج من نص المادة أن التضامن يكون في الضمان وليس في المسؤولية، ففي حال ثبوت خطأ شخصي للمقاول أو المهندس وكان الوحيد الذي تسبب في حدوث الضرر. ففي هذه الحالة لا يُسأل الطرف الآخر الذي لم يقم بارتكاب الخطأ الشخصي، أما إذا ما استحال إستناد الخطأ، فالمسؤولية هنا تكون تضامنية بين كل المتدخلين في عملية البناء،<sup>1</sup> فالقاعدة العامة تُقرّ أن كل من يشترك في أعمال الهدم والبناء يُسأل عن نتائج خطئه الشخصي، سواء كان اشتراكه فيه بصفة مالكا، أم مهندساً أم مقاولاً أو عاملاً فقد تشمل على المراقبين التقنيين.<sup>2</sup>

الهدف من هذه القرنية هو التحقيق من عبئ الإثبات على صاحب العمل وتيسير حصوله على حقه في التعويض بأسرع وقت هذا برجوعه على أي من المقاول أو المهندس.

### 3/ عدم تطبيق قاعدة "للتسليم أثر معفي من المسؤولية عن الأضرار" على المسؤولية العشرية

لم يعرف المشرع الجزائري التسليم ولا التسلم صراحة ضمن عقد المقاولة، إلا أنه أشار إلى مفهوم عام لكيفية حصوله، وهذا من خلال المادة (558) من ق.م. ج على انه: «عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف صاحب العمل وجب على هذا الأخير ان يبادر الى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات فاذا امتنع دون سبب مشروع عن التسليم رغم دعوته الى ذلك بإنذار رسمي اعتبر ان العمل قد سلم اليه ويتحمل كل ما يترتب عن ذلك من اثار»<sup>3</sup>.

أثر التعديل الجاري على ق. م بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005

المنظمة لالتزامات رب العمل في نصّها: «عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب

<sup>1</sup> -بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص309.

<sup>2</sup> -عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص408.

<sup>3</sup> الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني: "المادة (558) من ق.م. ج على انه: «عندما يتم المقاول العمل و يضعه تحت تصرف صاحب العمل،وجب على هذا الأخير ان يبادر الى تسلمه في اقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات فاذا امتنع دون سبب مشروع عن التسليم رغم دعوته الى ذلك بانذار رسمي اعتبر ان العمل قد سلم اليه و يتحمل كل ما يترتب عن ذلك من اثار"

العمل، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات".<sup>1</sup>

لكن بالرجوع لنص المادة (03) من القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية<sup>2</sup>، يتضح أن للتسليم والتسلم شكلان أحدهما مؤقت وهو تصرف قانوني يفرغ في محضر يوقع من طرف المقاول والمركبي العقاري يبين فيه الانتهاء من إنجاز المشروع، والآخر يتمثل في الاستلام النهائي وهو وضع المشروع العقاري المنجز أشغاله بصفة كاملة تحت حيازة المركبي العقاري، بعد رفع التحفظات في حال وجودها، أثناء الاستلام المؤقت وبعد الإتمام الكامل للأشغال.<sup>3</sup>

غير أن تسلم رب العمل للبناء تسلمها نهائياً غير مقيد، بتحفظ من شأنه أن يغطي ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسلم أو معروفة لرب العمل، ما عدا ذلك من العيوب مما كان خفياً لم يستطع صاحب البناء اكتشافها، فإن التسلم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه.<sup>4</sup> إذن يتم حساب اجل الضمان ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري، وفقاً لما تقتضيه القواعد العامة في

المادة (02/554) من ق.م التي تنص: «تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً».<sup>5</sup>

3/ عدم جواز الاتفاق على الحد أو الإعفاء من المسؤولية العشرية :

تعد أحكام المسؤولية العشرية من النظام العام، بحيث لا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على ما يخالفها في كل حال من الأحوال لكونها تهدف إلى حماية السلامة والأمن العموميين، والدليل على

<sup>1</sup> - صبايحي ربيعة، "خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص336-351، ص346.

<sup>2</sup> - المادة (03) من القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية المرجع السابق.

<sup>3</sup> - صبايحي ربيعة، المرجع السابق، ص 346.

<sup>4</sup> - سيد احمد إبراهيم، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء فقها وقضاء، دار الكتب القانونية، القاهرة، 2005، ص94.

<sup>5</sup> - الامر رقم 75-58، متضمن القانون المدني، المادة (02/554) من ق.م التي تنص: «تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً» المرجع السابق.

ذلك ما نصّت عليه المادة (556) ق.م: "يكون باطلاً كل شروط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".<sup>1</sup>

من هذا المنطلق، فإن الاتفاقات المعفية من المسؤولية أو المعفية للمهندس أو المقاول من بعض الالتزامات الملقاة على عاتقهما بمقتضى طبيعة مهنتها، التي كان يتوجب تأديتها والتي من شأنها جعلها أو أحدهما غير مسؤول عما يظهر من عيوب في العقار المشيد، اعتباراً من تاريخ التسليم فتكون باطلة بطلاناً مطلقاً.

### ثالثاً: عن دعوى الضمان العشري

يحق لرب العمل أن يقوم برفع دعوى الضمان العشري، على كل من المهندس والمقاول نتيجة الاخلال لأحكام الضمان العشري، قصد الحصول على تعويض عن الأضرار التي أصابته جراء مخالفتها للالتزام بسلامة ومتانة البناء من التهدم، والعيب الظاهر خلال مدة الضمان.

#### 1/ القواعد الخاصة بدعوى الضمان العشري

تشمل دعوى الضمان مجموعة من القواعد التي تحكمها، من بينها تلك القواعد المتعلقة بأطراف الدعوى، وأخرى متعلقة بميعاد رفع الدعوى.

أ/ أطراف دعوى الضمان العشري: تتمثل أطراف الضمان العشري فيما يلي:

رب العمل كمدعي: رب العمل أو من ينوب عنه هو في الأصل صاحب الصفة والمصلحة في ممارسة دعوى الضمان العشري، وتنتقل الدعوى الى الخلف العام كورثته في حال الوفاة، كما يمكن للدائنين كذلك ممارستها من خلال الدعوى غير المباشرة عند توفر أحكامها، وبالتالي باعتبار الضمان العشري من مستلزمات البناء، فهو قابل للانتقال الى الخلف الخاص الذي يشمل كل الأشخاص الذين انتقلت إليهم ملكية البناء سواء كان ذلك عن طريق البيع او الهبة.

<sup>1</sup> - المادة (556) ق.م: "يكون باطلاً كل شروط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه" المرجع نفسه.

المهندس المعماري او المقاول كمدعى عليهما: (كأصل عام) ترفع دعوى الضمان من صاحب الحق فيه على الملتزم به وهو المهندس المعماري او المقاول، باعتبارهما الملتزمين بضمان سلامة ومثانة البناء.<sup>1</sup>

إلا أن المشرع الجزائري أضاف إمكانية مسائلة المرقى العقاري والمراقب التقني بالضمان العشري في حدود مهامهما المنصوص عليه في المادة (17) من قانون التأمينات: "يجب على المهندس المعماري والمقاول والمراقب التقني اكتابة عقد لتامين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة (544) من ق.م على ان يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع"<sup>2</sup>

#### ب/ ميعاد رفع دعوى الضمان العشري

تشتترط المادة (557) من ق.م<sup>3</sup> لرفع دعوى الضمان العشري، يستوجب رفعها في الميعاد المحدد، المتمثل في ثلاث سنوات من وقت انكشاف العيب او حصول التهدم، حتى لو لم يعلم بها رب العمل أي أن الدعوى تولد وتتقدم دون ان يعلم بها صاحب الحق فيها. ومن ناحية أخرى تختلف عن القاعدة العامة نظراً لكون مدة ثلاث سنوات تعتبر ميعاد التقادم، خلافاً لمدة العشر سنوات التي تعتبر ميعاد سقوط. وتوضيحاً لذلك انه في حال ظهور عيب بعد مرور مدة الضمان يمكن لرب العمل رفع دعوى الضمان في مدة ثلاث سنوات أخرى، وعليه ان انقضاء مدة التقادم مقيد الى غاية رفع الدعوى.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 311 و312.

<sup>2</sup> - أمر رقم، 07-95، مؤرخ في 25 جانفي، 1995 يتضمن قانون التأمينات، ج. ر، عدد 13 الصادر في 08 مارس 1995 معدل ومتمم. المادة (17) منه: "يجب على المهندس المعماري والمقاول والمراقب التقني اكتابة عقد لتامين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة (544) من ق.م على ان يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع"

<sup>3</sup> - الامر رقم 75-58، متضمن القانون المدني المادة (557) من ق.م.ج: "تتقدم دعوى الضمان المذكورة أعلاه لانقضاء ثلاث (03) سنوات من وقت حصول التهدم او اكتشاف العيب.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص140.

2/ اثار رفع دعوى الضمان العشري

اعتبر كل من الفقه الفرنسي والمصري أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية عقدية، إذ أن تكييفها القانوني له أهمية في تبيان اثارها، المتمثلة أساساً في التنفيذ العيني أو التعويض عن ضرر في حالة استحالة التنفيذ العيني. ويعرف التنفيذ العيني على أنه قيام المدين بتنفيذ التزامه سواء كان ذلك بالقيام بعمل أو الامتناع عنه أو تقديم شيء وعلى هذا الأساس نصّ المشرع الجزائري على التنفيذ العيني في نص المادة (164) ق م ج<sup>1</sup>.

استخلاصاً لذلك، فإن تهدم البناء أو ظهور عيب يهدد متانته، هذا يعطي لرب العمل حق المطالبة في دعوى الضمان العشري للتنفيذ العيني، كالمطالبة بإعادة بناء ما تهدم، كما يمكنه المطالبة بترخيص من المحكمة قصد إعادة بناء ما تهدم وذلك على نفقة المقاول والمهندس بالتضامن معاً.

أما في حالة إصابة البناء بعيب يمكن اصلاحه، فلهذا الأخير الحق في المطالبة بإصلاح ذلك العيب، أو يقوم رب العمل بإصلاحه على نفقة المقاول بترخيص من المحكمة.<sup>2</sup>

أما بالنسبة للتنفيذ عن طريق التعويض فلقد نصّت عليه المادة (176) ق م ج<sup>3</sup>، أي عند استحالة التنفيذ يحكم القاضي لرب العمل بمبلغ يساوي تكاليف إعادة البناء أو إصلاح العيب وما فاتته من انتفاع حتى يتم إصلاحه. فبما أن الضمان العشري قائم على المسؤولية العقدية، فالتعويض هنا يشمل كل الخسائر التي مسّت رب العمل بشرط أن يكون هذا الضرر الذي يستدعي التعويض ضرراً مباشراً أي متوقع الحدوث ما لم يتم إثبات أن هناك خطأ جسيم أو غش من طرف المسؤول عن الضمان.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الامر رقم 58-75، متضمن القانون المدني لمادة (164): "يجبر المدين بعد اذاره طبقاً للمادتين 180 و181

على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً".

<sup>2</sup> - مدوري زايدي، المرجع السابق، ص103.

<sup>3</sup> - الامر رقم 58-75، متضمن القانون المدني المادة (176) ق م ج: "إذا استحال على المدين ان ينفذ الالتزام عينا

حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت ان استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

<sup>4</sup> - مدوري زايدي، المرجع السابق، ص104

### 3/ عن إمكانية نفي المسؤولية العشرية

إن معظم التشريعات اعتبرت أن المسؤولية العشرية مفروضة بقوة القانون، أو أنها مبنية على افتراض خطأ كل من المهندس والمقاول أو أحدهما، إلا أن هذه القرينة غير مطلقة، بل بإمكانهما دفع المسؤولية عن ضمان سلامة البناء أو إصابته بعيب، وذلك عن طريق إثبات أن الضرر يعود لسبب أجنبي ولا دخل لهما في حدوثه، هذا ما أكدته المادة (127) ق. م في نصّها:

"إذا اثبت الشخص ان الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، او قوة قاهرة، او خطأ صدر من المضرور او خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني او اتفاق يخالف ذلك".

كما أن المشرع الفرنسي أقرّ في المادة (1792)<sup>1</sup>، ق م ف بصريح العبارة على أحكام الضمان العشري المتعلق بالسبب الأجنبي، على أن الضرر قد يحدث بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة، أو بسبب خطأ رب العمل أو من الغير، عكس المشرع الجزائري الذي غفل عن ذكر حالات نفي أو دفع الضمان العشري، مما يجيز العودة للقواعد العامة.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

عرّف المشرع الجزائري المرقي العقاري في نص المادة (03) من القانون 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>3</sup>. على أن المرقي العقاري هو كل شخص يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجيات خاصة، ويكون هذا الشخص وسيط بين المشتري ورجال الفن، أي المهندس المعماري، المقاول، مكاتب الدراسات، أما إذا لم يكن وسيط فيعتبر مالكا للبناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>– <http://www.legifrance.gouv.fr>

<sup>2</sup> – بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص316.

<sup>3</sup> – المادة (03) من قانون 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المرجع السابق.

<sup>4</sup> – اقلولي اولد رابح صافية، "المسؤولية المدنية للمرقي العقاري"، مخبر القانون والعقار، العدد الرابع، جامعة البليدة، مارس 2017، ص 270 - ص 292، ص 276.

عليه يعتبر المرقى العقاري مسؤولاً مدنياً اتجاه المقتني بكل التزاماته التعاقدية التي تقتضي منه تنفيذ العقد بحسن نية، أي خضوع التزاماته لما يقتضيه مضمون العقد، طبقاً للقواعد العامة إلا أن مسؤوليته لا تنتهي بتسليم العقار محل الإنجاز للمقتني بل يتحمل بعدها تبعه الهلاك، فهو مسؤول مدنياً عن كل العيوب في البناء كونه ملزم بالضمان بصفته صاحب المشروع. وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى المسؤولية العقدية للمرقى العقاري (الفرع الأول)، ثم المسؤولية المدنية العشرية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### المسؤولية العقدية للمرقى العقاري

يؤدي الإخلال بالالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري إلى قيام المسؤولية العقدية التي يشترط لقيامها، توفر أركانها الثلاثة المتمثلة أساساً في، الخطأ العقدي (أولاً)، الضرر (ثانياً)، والعلاقة السببية (ثالثاً).

#### أولاً: الخطأ العقدي:

يتمثل الخطأ العقدي في إخلال المرقى العقاري بالتزام عقدي، ويكون ذلك بالتقصير في تنفيذ التزامه التعاقدية أو التأخير عنه. بغض النظر عن السبب سواء كان تعمداً أو إهمالاً في تنفيذ التزامه ونفس الشيء بالنسبة لعدم التنفيذ سواء كان ذلك كلياً أو جزئياً أو متأخراً أو معيباً، وعليه تقوم مسؤوليته ما لم يثبت المدين السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية، هذا ما أكدته المادة (176) ق م ج.<sup>1</sup>

أذن بمجرد عدم وفاء المرقى العقاري بالالتزامات يتحقق الخطأ العقدي، بغض النظر عما إذا كان عدم الوفاء راجع إلى عمله الشخصي، كعدم الالتزام بتسليم مسكن طبقاً للمواصفات المحددة في العقد أو إذا كان راجع إلى فعل الغير و ذلك بوجود فعل شخص آخر محل مله في تنفيذ الالتزام

<sup>1</sup> - المادة (176) من ق م ج: "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 يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

كالمقاول او المهندس المعماري، فعند وجود أي عيب في البناء المشيد نتيجة أخطاء المقاول او المهندس يتحملة المرقى العقاري اتجاه المضرور، كما هو الحال أيضا اذا كان عدم الوفاء راجع الى فعل الأشياء، حيث تتحقق مسؤولية المرقى العقاري في هذه الحالة في خطأ منسوب الى الشيء في حيازة المدين استخدمه في تنفيذ التزامه.<sup>1</sup>

### ثانيا: الضرر

قيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري، قائم على توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ العقدي، لان انتفاء الضرر يؤدي الى انتفاء المسؤولية العقدية. ويشترط على المضرور اثبات الضرر الموجب للتعويض بالرجوع على المرقى العقاري طبقا للقواعد العامة.<sup>2</sup> اذ لا يكفي لمساءلة المرقى العقاري عقديا بمجرد اخلاله بالتزام التعاقدى، بل يتعين وقوع ضرر يترتب عن هذا الاخلال، فعلى سبيل المثال: اخلال المرقى العقاري بالتزامه في انجاز البناء او عدم مطابقتها او عدم التسليم في الميعاد المتفق عليه، فهذا حتما يؤدي الى أضرار مالية تصيب المضرور، مما يجعل المرقى ملزما بالتعويض عنها.

### ثالثا: العلاقة السببية

يقصد بالعلاقة السببية الصلة المباشرة الموجودة بين الخطأ العقدي (الاخلال بالتزام)، والضرر اللاحق بالمضرور، فقد يقع ضرر دون الاخلال بالتزام تعاقدى، كان يكون اخلال بالتزام تعاقدى او قانونى دون ان يحدث ضرر، مما يؤدي ذلك الى انعدام العلاقة السببية. وبالتالي لا تقوم مسؤولية المرقى العقاري، ولهذا يجب ان يكون اخلال المرقى العقاري بالتزامه هو السبب المباشر في الضرر الحاصل للمقتني، الا ان تعدد المتدخلين في البناء وتشابك مراحلها وتزامن عقد المقاول مع عقد البيع يؤدي الى صعوبة اثبات السببية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 276.

<sup>2</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، جامعة الاخوة متتوري، قسنطينة، 2016، ص383.

<sup>3</sup> - بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2021، ص262.

كما ان تحقق المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، يشترط ان تكون علاقة سببية بين الضرر الذي لحق بالمقتني والخطأ العقدي المرتكب من طرف المرقي ولا يمكن لهذا الأخير ان يتخلص من المسؤولية العقدية الا بنفي العلاقة السببية، وذلك بإثبات السبب الأجنبي كحادث فجائي او قوة قاهرة او خطأ المضرور او خطأ من الغير من غير المتدخلين.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني

#### المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري:

تعد المسؤولية العشرية او ما يسمى بالضمان العشري، ضمنا كلاسيكيا اوجد من اجل تغطية واصلاح العيوب التي قد تشوب البناية محل العقد، طيلة مدة عشر سنوات وتأسيسا على ذلك يعتبر هذا الأخير، من بين الضمانات الخاصة التي استحدثها المشرع الجزائري، على غرار التشريعات الأخرى ولهذا سنتطرق للأساس القانوني للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري (أولا)، ثم شروط قيام المسؤولية العشرية (ثانيا) وكذلك مسؤولية المرقي في الضمان العشري (ثالثا).

#### أولا: الأساس القانوني للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري

رتب المشرع. ج على المرقي العقاري التزام الضمان العشري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة، وهو ما تؤكدته المادة (46) من القانون رقم 11-04 التي جاء فيها: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية او جزء منها جراء عيوب في البناء، او للنوعية الرديئة لأرضية الأساس".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 263.

<sup>2</sup> - اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 285.

إضافة الى هذا نجد المادة (3/26) من نفس القانون<sup>1</sup>، ومن الجدير بالملاحظة ان الالتزام بالضمان العشري كأصل في القانون الجزائري، كان ينحصر على الأشخاص الأخرى المتدخلة في عمليات بناء المشاريع العقارية، هذا ما نصت عليه المادة (554) ق م<sup>2</sup>.  
 إلا أن المشرع وسع من نطاق الأشخاص الملزمون بالضمان العشري نظرا لتوسع النشاطات الترقية العقارية في الجزائر من جهة، ومن جهة أخرى نظر للتجاوزات المعمارية الواقعة في السنوات الأخيرة. كما ان المشرع منع كل اتفاق من شأنه الاعفاء من المسؤولية العشرية، فيعتبر كل اتفاق يهدف الى اعفاء المقاول او المهندس او أحدهما من الضمان العشري او استبعاد التضامن او التخفيض من مدة التضامن باطلا بطلانا مطلقا والدليل على ذلك نص المادة (556) ق. م بحيث تنص:

*"يكون باطلا كل شرط يقصد به اعفاء المقاول والمهندس من الضمان او الحد منه"*

كذلك المادة (45) من القانون رقم 04-11، المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث جاء في نصها: *"...يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف الى اقصاء او حصر المسؤولية او الضمانات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما او تقيدها، سواء باستبعاد او بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري"*<sup>3</sup>.

ثانيا: شروط قيام المسؤولية المدنية العشرية

تقوم المسؤولية المدنية العشرية وفقا لنص المادة (554) من ق. م السالفة الذكر، وكذا المادة

(46) من قانون 04-11 المذكورة أعلاه، متى توفرت ثلاث شروط نلخصها كمايلي:

<sup>1</sup> - المادة (26 فقرة 03) من قانون 04-11 "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين

والمتدخلين الاخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناءة او جزء منها جراء

عيوب في البناء، او للنوعية الرديئة لأرضية الأساس. المرجع السابق

<sup>2</sup> - المادة (554) ق.م: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي او

جزئي فيما شيداه من مبان اقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان

المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته"

<sup>3</sup> - قانون رقم 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المرجع السابق.

- 1- ضرورة وجود عقد مقاوله مبان ي او منشآت أخرى او عقد البيع لعقار مبني سواء في إطار عقد البيع بعد الإنجاز او على التصاميم، والمهم وجود المقاول الملزم بالتشييد، والمرقي العقاري بصفته صاحب المشروع فهو ملزم بالتعاقد مع المقاولين، ولهذا السبب هو ملزم بالتضامن معهم في الضمان.
- 2- تسليم العمل بصفة نهائية الى رب العمل، اما بخصوص عقد بيع السكن الترقوي فان المرقي يستلم العقار المنجز أولاً، بعد ذلك يقوم بتسليم الملكية للمشتري لكي يستفيد من هذا الضمان.<sup>1</sup>
- 3- حصول التهدم خلال عشر سنوات من التسليم النهائي بسبب عيب في البناء او النوعية الرديئة لأرضية الأساس، هنا يجب على المتضرر ان يقوم برفع دعوى الضمان خلال مدة 3 سنوات من حصول التهدم.<sup>2</sup>

## المبحث الثاني

### المسؤولية التقصيرية للمتدخلين في مجال البناء:

تعد المسؤولية التقصيرية أحد أنواع المسؤولية المدنية، فهي تنشأ عند الاخلال بأحد الالتزامات الواجبة من طرف القانون، فوقوع الضرر يترتب قيام هذه المسؤولية، مما يؤدي الى التعويض للشخص المتضرر.

قد نظم المشرع الجزائري أحكام المسؤولية التقصيرية في المواد (124) الى (140) من ق.م.ج<sup>3</sup>، إضافة الى المسؤولية العقدية، فيسأل مشيدوا البناء بأحكام المسؤولية التقصيرية في حال عدم وجود عقد يربط بينهم وبين المتضرر إذ أن قيام المسؤولية التقصيرية يكون عادة في حالة الاخلال بالالتزام لا يكون عقدياً، فأساس هذه المسؤولية هو الخطأ التقصيري ومعناه إخلال بالالتزام قانوني عام ومفاد هذا الالتزام هو الامتناع عن الاضرار بالآخرين، ولا يمتد هذا الضرر فقط الى رب العمل، بل حتى الى الأشخاص الاخرين المعنيون بالبناء أو المشرفون على أعمال التشييد،

<sup>1</sup> - مسكر سهام، المرجع السابق، ص393.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص82 و83.

<sup>3</sup> - الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المواد (124) الى (140) من ق.م.ج المرجع السابق.

وغالبا ما يكونون أشخاص مهنيون كالمقاولين والمهندسين الذين يقومون بأعمالهم في حدود الأخرى.

سننظر في مبحثنا هذا الى المسؤولية التقصيرية للمقاول والمهندس المعماري (المطلب الأول) ثم الى احكام المسؤولية التقصيرية للمقاول والمهندس المعماري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### المسؤولية التقصيرية للمقاول والمهندس المعماري:

تعرف المسؤولية التقصيرية على أنها اخلال بأي التزام شرط الا يكون عقديا، وبالتالي يمكن لرب العمل الرجوع على كلا المقاول والمهندس المعماري استنادا لأحكام المسؤولية التقصيرية، عندما يكون الضرر الذي أصابه خارج نطاق التزاماتهما العقدية، وقد ينجر عن تنفيذ عقد مقاوله البناء ضرر يصيب الشخص من الغير أي غير رب العمل الذي تربطه بالمهندس والمقاول رابطة عقدية، فهنا لا يستطيع المتضرر العودة لأحكام المادة (554) من ق.م.ج.<sup>1</sup>

كون أحكامها تطبق عند كون الضرر ناشئ عن التزام ناجم عن عقد مقاوله وطالما أنه لا وجود لأي عقد بين المتضرر والمهندس أو المقاول، فمسؤولية هذا الأخير عن هذا الضرر تكون تقصيرية، حيث تقوم هذه المسؤولية لكل من المقاول والمهندس المعماري في حالة إخلال بالتزام آخر لا يكون عقديا ويكون أساسها الخطأ، والمقصود بالخطأ التقصيري انه إخلال بالتزام قانوني عام مفاده الامتناع عن الأضرار بالآخرين، كما أنه لا تقتصر على رب العمل بل يمتد لأشخاص آخرين.

<sup>1</sup> - الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المادة (554) ق.م.ج: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي او جزئي فيما شيده من مبان اقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته" المرجع السابق.

عليه سنركز في هذا المطلب على ذكر، أركان المسؤولية التقصيرية للمقاول والمهندس (الفرع الأول) ثم نطاق المسؤولية التقصيرية (الفرع الثاني)

### الفرع الاول

#### أركان المسؤولية التقصيرية للمقاول والمهندس:

إن المسؤولية القائمة على القواعد العامة المطبقة في حالة الإخلال بالشروط الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء تتمثل في المسؤولية التقصيرية ، حيث عرفها المشرع الجزائري في القواعد العامة، على إنها تقوم على أركان ثلاثة و المتمثلة أساسا في الإخلال بالتزام عام، والضرر، ثم العلاقة السببية، إلا أنه تقوم مسؤولية كل من المهندس المعماري ومقاول البناء التقصيرية، متى كان الضرر القائم خارج بطبيعته عن تنفيذهما لالتزاماتهما التعاقدية، فبإمكان رب العمل الرجوع عليهما في هذه الحالة، إلا أنه قد يمس أطراف آخرين من غير رب العمل، مثلا كالجار الذي قد تتضرر ملكيته بسبب عملية التشييد، أو الشخص المار، الذي قد يتضرر إثر سقوط حجارة من البناية، أو حتى المهندس أو المقاول الذي يمكن أن يتضرر من تنفيذ مقاول آخر للعقد الذي يربطه بصاحب المشروع، فهؤلاء يعدون من الغير<sup>1</sup>.

#### أولا: المسؤولية عن الأفعال الشخصية

تعرف المسؤولية عن الفعل الشخصي على أنها جزء عن إخلال بواجب قانوني عام المفروض على كل شخص عدم الاضرار بالآخرين، وقد عالجها المشرع الجزائري في نص المادة (124) من ق.م.ج التي تنص على: "كل فعل أيا كان يرتكب الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق ص 75.

<sup>2</sup> الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المادة (124) من ق.م.ج التي تنص على: "كل فعل أيا كان يرتكب الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض المرجع السابق

استخلاصا للمادة فكل متسبب للضرر يستلزم صاحبه بالتعويض، ولقيام المسؤولية عن الفعل الشخصي لكل من المقاول والمهندس المعماري، فلا لابد من إقامة الدليل وذلك عن طريق إثبات أركانها الثلاثة العامة ألا وهي الخطأ، الضرر، العلاقة السببية، وتأسيسا على ذلك فالمراد بالخطأ هنا هو إنحراف عن السلوك أو الاخلال بالواجب المقرر بعدم الاضرار بالغير، سواء كان ذلك عن قصد أو بغير قصد، حيث ينجر عن ذلك مساءلة مشيدي البناء عن أخطائهم حتى وإن لم تتسم بالخطورة كسقوط الحجارة من المبنى مثلا و تسببها ضررا للمارة إضافة إلى هذا يستوجب توفر الضرر المتمثل في الأذى اللاحق بالمتضرر، سواء في جسمه أو في ماله مع تأكد وقوعه، ومن هذا المنبر نجد أن المتضرر هو المسؤول عن إثبات ذلك، و هذا يكون بأثبات أن الشخص المتسبب في الضرر هو نفسه مرتكب الخطأ.

إذ يكفي توفر الخطأ من طرف المهندس المعماري والمقاول مع وجود الضرر، مع ضرورة وجود العلاقة السببية كونها تعتبر ركنا ثالثا للمسؤولية ، والمراد بها وجود صلة بين كل من الخطأ والضرر، و توضيحا لذلك نجد أن الضرر لا وجود له لولا وقوع الخطأ، فعند اجتماع هذه الأركان الثلاثة تقوم المسؤولية التقصيرية لكل من المقاول و المهندس، غير أنه بإمكانهما نفي هذه الأخيرة و ذلك بنفي وجود العلاقة السببية، و يكون ذلك النفي بإثبات وجود سبب أجنبي ما، أو أن الضرر القائم تسبب به المضرور بنفسه و يتمثل هذا السبب الاجنبي في القوة القاهرة أو حادث مفاجئ.<sup>1</sup> أما في حالة إثبات هذه العلاقة بين الخطأ والضرر فعلى كليهما التعويض عن هذا الضرر.

### ثانيا: المسؤولية عن أعمال التابعين

تنص المادة (136) من ق.م.ج على: «يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها وبتحقق

<sup>1</sup> - بكرروي محمد المهدي، (المسؤولية التقصيرية)، مداخلة في إطار اليوم الدراسي حول الاتجاهات الحديثة في نظرية

المسؤولية المدنية، منظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، يوم 23 ماي 2013، ص 27.

علاقة التبعية ولم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع".<sup>1</sup>

استناداً لهذه المادة فيكون المتبوع مسؤولاً عن أفعال تابعه، متى كان الخطأ الواقع من طرف التابع أدى الى ضرر وقت تأدية الوظيفة أو بمناسبةها، ويتضح انه المهندس والمقاول يكونان مسؤولان عن الاضرار التي أحدثتها.

فالإثارة مسؤولية المتبوع يجب أن يقع الخطأ من طرف التابع أثناء قيام بعمله أو بسببه، فمتى قام أحد مشيدي البناء كالمهندس والمقاول بخطأ ما أدى الى ضرر بالغير، قامت مسؤوليتهم على أساس قيام الخطأ المفترض، ولكي يتخلص من عبئ المسؤولية عليه أن القيام بنفي شروط المسؤولية، أي بمعنى نفي رابطة التبعية أصلاً، وللمتبوع حق الرجوع على تابعه وذلك في حالة واحدة وهي عند ارتكاب التابع لخطأ جسيم وذلك حسب المادة 137 من ق.م.ج التي تنص على:

"للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً".<sup>2</sup>

على المتبوع في هذه الحالة اثبات خطأ التابع، بحيث لا يمكن ان يعتمد على الخطأ المفترض الذي تم تقريره لمصلحة المضرور عن الاضرار اللاحقة، بسبب أخطاء العمال والفنيين والرجوع عليهم بالدفع ذلك بشرط ان إثبات خطئهما.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الامر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، تنص المادة (136) من ق.م.ج على: «يكون المتبوع مسؤولاً عن

الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها وتحقق

علاقة التبعية ولم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 137 من ق.م.ج التي تنص على: "للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً" المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق 78.

## الفرع الثاني

## نطاق المسؤولية التقصيرية:

يعد تهدم البناء سببا من أسباب قيام المسؤولية العقدية للمهندس المعماري ومقاول البناء سواء كان التهدم واقعا أثناء أو بعد فترة التشييد ، بغض النظر عما اذا كان ذلك قبل او بعد التسليم النهائي لرب العمل نظرا للخطأ المرتكب من طرفهم ، مما يؤدي لقيام المسؤولية العشرية للمهندس المعماري ومقاول البناء، عند حدوثه خلال مدة عشر سنوات<sup>1</sup>، تقوم المسؤولية التقصيرية نتيجة إخلال كل من المهندس والمقاول أو أحد الأشخاص المتدخلين في مجال البناء بالالتزام سواء كان عقدي أو خارج عن إطار العقد، ورغم وجود عقد مقاوله، إلا أنه يتم مساءلة كل من مشيدي البناء تقصيرا لحماية رب العمل والغير وذلك في ثلاث حالات، التي تعتبر حلول قانونية من كل غش أو إهمال الذي يصدر من طرف مشيدي البناء، ويمكن لرب العمل الرجوع على كل من المقاول والمهندس بالاعتماد على أسس المسؤولية التقصيرية.<sup>2</sup>

## أولا: مسؤولية المقاول والمهندس اتجاه رب العمل

يرتبط رب العمل مع كل من المهندس والمقاول بعقد مقاوله، فالأصل عند تعرض رب العمل لأضرار قد تنتج عن عملية البناء، فله حق العودة على مشيديها، وذلك على أساس المسؤولية العقدية، غير أنه يمكن إثارة المسؤولية التقصيرية من طرف رب العمل في حالة الغش أو إصابته بأضرار لا علاقة لها بالبناء<sup>3</sup>، إذ يمكنه الرجوع على مشيدي البناء، إذا تم الكشف عن استخدامها لطرق احتيالية لتغليب رب العمل وحمله على قبول تسلم البناء الذي لا يتطابق مع ما تم الاتفاق عليه.

<sup>1</sup> - شيخ نسيمه، المرجع السابق، ص 93.

<sup>2</sup> - بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، الجزائر، 2012، ص 56.

<sup>3</sup> - بلختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق ص 80.

الهدف هنا هو حماية رب العمل من ضياع حقه باعتباره الطرف الأقل خبرة مقارنة مع المقاول والمهندس، وتمكينه من الاستفادة من أحكام المسؤولية التقصيرية، المقررة له في ظرف 10 سنوات للسماح باكتشاف غش واحتيال المهندسين والمقاولين، بالإضافة الى المطالبة بالتعويض عن الاضرار اللاحقة والغير متوقعة.<sup>1</sup>

### ثانيا: مسؤولية المقاول والمهندس اتجاه الغير

يؤدي خطأ كل من المقاول والمهندس الى الحاق الضرر بالغير باعتباره أجنبي عنهم، كونه لا تربطه بهم أي عقد، فمن البديهي أن يلجأ الى طريق الدعوى المسؤولية التقصيرية للحصول على التعويض<sup>2</sup>، قد نصت المادة (126) من ق.م.ج. على: "إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار، كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، الا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض"<sup>3</sup>.

فحسب هذه المادة فإن المضرور يمكن له الرجوع على كل واحد من مشيدي البناء، او رجوعه عليهما معا تضامنيا على أساس المسؤولية التقصيرية، اما في حال رجوع أحدهما فعلى دافع التعويض، الرجوع على الاخر من المسؤولين لكي يطالب بحقه حسب جسامه الضرر والخطأ المرتكب.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص 93.

<sup>2</sup> - فاضل جبير لفته، "الضمان العشري في عقود الاشغال العامة" مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، المجلد الرابع، 2011، ص 244.

<sup>3</sup> - الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المادة (126) من ق.م.ج. على: "إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار، كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، الا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض" المرجع السابق.

<sup>4</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق، ص 91.

### ثالثاً: مسؤولية المقاول والمهندس اتجاه بعضهم البعض

يستوجب للقيام بعملية البناء تدخل مجموعة من الأشخاص المختصين فقد يتعرض أحدهم لضرر بسبب خطأ أحدهم، كالمقاول والمهندس أو حتى العاملين على البناء، ويكون كل واحد منهم مرتبط بعقد مقالة مع صاحب البناء، دون وجود أي عقد يربطهم فيما بينهم.<sup>1</sup>

إذا تعرض واحد منهم للضرر بسبب القيام بعملية البناء، يؤدي إلى مطالبة المسؤول بالاعتماد على أحكام المسؤولية التقصيرية، وقد يتضرر مشيد البناء يا اما بالحاق الضرر في جسمه او في ماله بسبب عملية البناء او في حال رجوع المشيدون على بعضهم البعض إثر حصول ضرر لرب العمل.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### أحكام المسؤولية التقصيرية للمقاول والمهندس المعماري:

إن تحقق حالة من حالات المسؤولية التقصيرية الخاصة للمقاول والمهندس، يترتب عنه تعويض عن الضرر أي الجبر عنه، بحيث أن الحق في التعويض لا ينشأ ولا يحكم به إلا عند تحقق الضرر فعلاً، باعتباره مناط التعويض، باعتبار هذا الأخير أثر المسؤولية، المسؤولية لا تقوم دون الضرر فبالتالي إذا كان القاضي هو المختص بتقدير التعويض بحسب جسامته الضرر من جهة والظروف الملازمة للحدث من جهة أخرى، مع إمكانية الاتفاق المسبق بين الأطراف بخصوص الاعفاء أو التشديد أو التخفيف. وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى التوسيع أكثر في التعويض (الفرع الاول) وتعديل قواعد المسؤولية التقصيرية لكل من المهندس والمقاول (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 79.

<sup>2</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق ص 89.

## الفرع الأول

## التعويض:

يعتبر التعويض أساساً في المسؤولية التقصيرية، فهو جبر الضرر اللاحق بالضرور، ويُقدر بحسب درجة الضرر، كما تنص عليه المادة (124) من ق.م.ج، إذا ما ثبتت المسؤولية، كأثر موضوعي ثاني يمكن تصنيفه يا إما تعويض عيني أو تعويض بمقابل.

تستوجب القواعد العامة بإلزام المدين بتنفيذ ما عليه في العقد عينياً، لكن في حالة استحالة التنفيذ، فيتم الحكم عليه بالتعويض لعدم الوفاء، ما لم يتم اثبات أن تلك الاستحالة قد تكون لسبب أجنبي، فيترتب على قيام مسؤولية كل من المقاول والمهندس المعماري<sup>1</sup>.

يؤدي وقوع المسؤولية التقصيرية بالنسبة اليهما، الى تعويض المضرور عن الاضرار اللاحقة به، ويتمثل في قيام المدين بجبر الضرر الذي لحق بالمدين، أو كما يعرف انه جزاء يتضمنه الحكم القضائي، ويأتي بعد وقوع الضرر ورفع المتضرر للدعوى.

اذن يعتبر التعويض كمساس بمصلحة يقوم بحمايته القانون، مثال تهدم بناية. او إتلاف أرض زراعية مملوكة للغير، لكن غير ذلك فالقانون يكيّفها على أساس تعدي على الأملاك يستلزم التعويض للمضرور في حالة اثبات خطأ المتسبب فيه<sup>2</sup>، ويأتي التعويض اما عينياً بمعنى ان يصلح ما تم هدمه وهو التزام المهندس او المقاول بإعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل وقوع

<sup>1</sup> -بطوش كهينة، المرجع السابق، ص134.

<sup>2</sup> -المرجع نفسه، ص134.

الضرر وذلك حسب المادة (164) من ق.م.ج<sup>1</sup> التي جاء في نصها ما يلي: "يجبر المدين بعد اعداره طبقاً للمادتين 180 و181 على تنفيذ إلتزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً".

إضافة الى التعويض المادي والمعنوي، ويكون هذا الإصلاح عادة في إعادة تشييد البناية المهدامة، مع تعويضه عن الخسائر والاعتاب التي تكبدها عناء البناء.<sup>2</sup>

#### أولاً: نوع التعويض

تنص المادة (132) من القانون المدني على ما يلي: " يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطاً، كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأميناً"<sup>3</sup>.

نستخلص من المادة المذكورة ان التعويض عادة ما يكون نقداً، ولكن التعويض أنواع منه التعويض العيني او التعويض بمقابل، فالتعويض العيني يعرف على انه التزام برد الشيء عينياً وذلك بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه، قبل وقوع الضرر.

التعويض العيني يؤدي إلى وفاء عيناً وهو الأصل في الالتزامات العقدية، كما يمكن أن نجده في إطار الالتزامات الغير العقدية (التقصيرية)، مثال ذلك كالإلزام القاضي على من أتلف سيارة بإصلاحها أو امتناع المقاول عن البناء في هذه الحالة بإمكان رب العمل البناء على نفقة المقاول طبقاً لنص المادة (170) من ق.م.ج.

<sup>1</sup> -الامر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، ان المادة (164) من ق.م.ج التي جاء في نصها ما يلي: "يجبر المدين بعد اعداره طبقاً للمادتين 180 و181 على تنفيذ إلتزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً". المرجع السابق.

<sup>2</sup> -بوزقان مليكة، هساس سامية، المرجع السابق ص.78.

<sup>3</sup> -الامر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، ان المادة (132) من القانون المدني نصت على ما يلي: " يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطاً، كما يصح أن يكون إيراداً مرتباً، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأميناً" المرجع السابق.

بمعنى قيام الملتزم بالتعويض بإعادة تشييد الجزء التالف من البناية، ويكون هذا الامر صادر من القاضي بطلب من المضرور وقد أكد عليه المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من نص المادة 132 التي أقرت: "ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض...".

أما بالنسبة للنوع الثاني المتمثل في التعويض بمقابل ، فلا يمكن الحكم بالتعويض النقدي إذا طلب المالك التنفيذ العيني، إذا كان ذلك ممكنا و دون إرهاق ، له طلب التنفيذ بمقابل إذا لم يعرض الملتزم بضمان القيام بالتنفيذ العيني، ويستجيب القاضي لطلب المالك حتى يقوم به بنفسه ، أو من خلال مقاول آخر بالإصلاح اللازم للبناء المعيب، وفي حالة عدم قيام المقاول أو المهندس في التنفيذ بمقابل، الذي في الأصل هو مبلغ من المال ، فللمالك اللجوء الى القضاء بطلب ترخيص من أجل بإصلاح الجزء المعيب، فذلك يكون على نفقة المدين وهذا في حالة ما إذا كان التنفيذ ممكنا<sup>1</sup>، والذي نصّ عليه المشرع الجزائري في المادة (176) من ق.م.ج<sup>2</sup> السالفة الذكر.

عليه حسب هذه المادة فإن التنفيذ بمقابل يتم اللجوء إليه في حال عدم إمكانية تنفيذ الالتزام بصورة عينية، من طرف المقاول والمهندس، كما أنه يطبق عليهما نفس حكم التنفيذ في حال التأخر على تنفيذ الالتزام.

<sup>1</sup> -بوزقان مليكة، هساس سامية، المرجع السابق، ص 78 و79.

<sup>2</sup> -الامر رقم 75-58، متضمن القانون المدني المادة (170) من ق.م.ج. المرجع السابق.

### ثانياً: مدى التعويض

يترتب إخلال المهندس أو المقاول بالتزاماتها العقدية الى احداث أضرار جسيمة، إذ يتمحور التعويض وفقاً للمادة (182) في فقرة الأولى ق.م.ج<sup>1</sup> التي تنص على: "إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول"<sup>2</sup>.

انطلاقاً مما سبق، يعتبر التعويض نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالتزام أو للتأخر في الوفاء به، وعلى ذلك فإن ما يلتزم به المهندس أو المقاول بتعويض رب العمل عنه هو الأضرار المباشر فقط عن خطئهما، إذا لم يكن في استطاعة رب العمل أن يتوقاها ببذل جهد معقول. كما يشترط في هذه الأضرار أن تكون مما يمكن توقعها عادة وقت التعاقد أي أنه كان بإمكان المقاول أو المهندس المعماري توقعها وقت التعاقد مع رب العمل، ولا يكفي توقع سببها فحسب بل يجب توقع مقدارها ومداهما<sup>3</sup>.

### ثالثاً: كيفية تقدير التعويض

يقدر التعويض من طرف القاضي، الذي بدوره يراعي في ذلك الظروف الموجودة، والتي يقصد بها الظروف الملازمة للمضروب، وليس التي تتعلق بالمسؤول، فالظروف الشخصية

<sup>1</sup> - في الفقرة الثانية من نص المادة 132 التي أقرت: "ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي تبعاً للظروف وبناءً على طلب المضروب، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض...". المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة (182) فقرة الأولى ق.م.ج: "إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول

<sup>3</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق، ص73.

المحيطة به، وما قد أفاده بسبب التعويض يدخل في حساب القاضي عند تقديره، لأن التعويض يقاس بحسب درجة الضرر الذي أصاب المضرور، أما بالنسبة للظروف شخصية للمسؤول، وجسامة الخطأ الذي ارتكبه، فلا يدخل في حساب التعويض، لأن التعويض يدفع بقدر بحسب درجة الضرر، ولا بجسامة الخطأ.

عليه فإن التعويض يجب أن يكون متساوي مع الضرر المباشر اللاحق بالمضرور، فإن لم يتمكن القاضي من تقدير التعويض بصفة نهائية وقت النطق بالحكم، جاز له أن يحتفظ للمضرور بحقه في المطالبة خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### تعديل قواعد المسؤولية التقصيرية:

في حال قيام المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري أو المقاول، فإن الاتفاق على تعديل أحكامها إعفاءً أو تخفيفاً أو تشديداً، هو أمر جائز، إذ للمضرور أن يعفي مشيدي البناء كمسؤولين من التعويض، أو أن يتفق معهما على أن يتقاضى منهما تعويضاً أقل مما يستحق فيعفيهما من بعض قيمتهما، أما قبل قيام تلك المسؤولية فالأمر يختلف، وسنتحدث عن ذلك في حالة الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية أو على التخفيف منها وفي حالة الاتفاق على التشديد من المسؤولية<sup>2</sup>.

### أولاً: الاتفاق على التشديد على المسؤولية التقصيرية

طبقاً لنص المادة (556) من ق.م. ج<sup>3</sup>، انه لا يوجد ما يمكن ان يمنع المتعاقدين من التشديد على الضمان الخاص، لان هذا الضمان قد تم تشريعه لحماية رب العمل، لذا ليس هناك ما يمنع من تقوية تلك الحماية، ويكون ذلك باتفاق خاص موجود في العقد، كما يمكن الاشتراط

<sup>1</sup> - شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق، ص 93.

<sup>3</sup> - الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المادة (556) من ق.م. ج المرجع السابق.

على ضمان العيوب الواقعة على البنايات والمنشآت، لمدة قد تزيد عن 10 سنوات، كما يمكن ان يتم الاتفاق على تحمل كلا المهندس والمقاول البناء أعباء الهدم الواقعة بسبب حدوث قوة قاهرة او حادث مفاجئ.<sup>1</sup>

لكن من جهة أخرى في حال إذا ما استطاع المهندس او المقاول اثبات وجود سبب أجنبي خارج عن نطاقهم، أدى ذلك الى اعفائهم من المسؤولية لانعدام العلاقة السببية بين الخطأ والضرر الواقع، فلا يمكن ان تتحقق مسؤوليتهم، كما انه بإمكانهما الاتفاق على تحمل مشيد البناء مسؤولية التهدم، اذ انه يعتبر ذلك الاتفاق صحيحا من ناحية القانون،<sup>2</sup> وذلك حسب ما نصت عليه المادة (01/178) من ق.م.ج: «يجوز الاتفاق على ان يتحمل المدين تبعية الحادث المفاجئ او القوة القاهرة»<sup>3</sup>.

#### ثانيا: الاتفاق على التخفيف من المسؤولية التقصيرية

تم اعتبار الضمان العشري من النظام العام حسب ما نصت عليه المادة (556) من ق.م.ج التي تنص على انه: **يكون باطلا كل شرط يقصد به اعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان او الحد منه**<sup>4</sup>. نستبين من هذه المادة، أن بطلان أي شرط يعتبر كتخفيف من الضمان، وان كل اتفاق بحرمان رب العمل للرجوع على كلا المقاول والمهندس يعتبر باطلا فيما يتعلق بالتهدم سواء كلي او جزئي، او استبعاد التضامن بينها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص 254.

<sup>2</sup> - بلمختار سعاد، دنوني هجير، المرجع السابق ص 73.

<sup>3</sup> المادة (01/178) من ق.م.ج: «يجوز الاتفاق على ان يتحمل المدين تبعية الحادث المفاجئ او القوة القاهرة».

<sup>4</sup> - الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المادة (556) من ق.م.ج التي تنص على انه: **يكون باطلا كل شرط يقصد به اعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان او الحد منه** المرجع السابق.

<sup>5</sup> - شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص 255.

ففي مرحلة ما قبل المسؤولية العشرية تكون خبرة رب العمل ضئيلة فيما يتعلق بمسائل البناء والتشييد، عكس المقاول والمهندس، هذا ما يؤدي الى التقليل من اهمية تلك المسؤولية ويدفعه الى قبول الاعفاء من تلك الاحكام او الحد منه<sup>1</sup>.

لذلك منع على رب العمل إنقاص مدة الضمان او الرجوع به على المقاول والمهندس باعتبار ان التخفيف يعد باطلا. كذلك هو الامر بالنسبة للمادة (45) من القانون 11-04 التي تنص على: «يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف الى اقصاء او حصر المسؤولية او الضمانات المنصوص عليها في التشريع او التنظيم المعمول بها او تقييد مداها سواء باستبعاد او حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري»<sup>2</sup>.

ثالثا: الاتفاق على الاعفاء من المسؤولية التقصيرية

الإعفاء من المسؤولية التقصيرية سواء كان ذلك كلي أو جزئي حسب التشريع الجزائري يقع باطلا، لمساسه بالنظام العام سواء كانت المسؤولية ناجمة عن الخطأ الشخصي للمسؤول، أم كانت نتيجة خطأ ممن يجعله القانون مسؤولا عن أفعاله أو ممن يكونون تحت رعايته، أي كانت درجة خطئهم، سواء كان خطأ عمدي أو خطأ ناتج عن إهمال وكان جسيما أو يسيرا. نص المشرع الجزائري على اعتبار الاتفاق بالإعفاء من المسؤولية التقصيرية باطلا، وذلك من خلال نص المادة (03/178) من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>. التي تنص على أنه:

"يبطل كل شرط يقضي بالإعفاء من المسؤولية الناجمة عن العمل الاجرامي"

<sup>1</sup> - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup> - قانون رقم 11-04، «يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف الى اقصاء او حصر المسؤولية او الضمانات المنصوص عليها في التشريع او التنظيم المعمول بها او تقييد مداها سواء باستبعاد او حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري». المرجع السابق.

<sup>3</sup> - الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، نص المادة (03/178) من القانون المدني الجزائري. التي تنص على أنه: "يبطل كل شرط يقضي بالإعفاء من المسؤولية الناجمة عن العمل الاجرامي" المرجع السابق.

نستخلص من هذه المادة أن أحكام هذه المسؤولية تعتبر من النظام العام، والقانون هو الذي يتكفل بتقريرها، بغض النظر عن سبب قيام المسؤولية، سواء كان من خطأ المسؤول أو أحد التابعين، و مهما كانت درجة الخطأ ، إما عمدي أو نتيجة إهمال ، فهي تختلف عن المسؤولية العقدية التي يكون مصدرها العقد، وإرادة الأطراف، وقد يتفق المسؤول والمضروب على الإعفاء من هذه المسؤولية، وذلك إما بإنقاص مدى التعويض، فلا يعوض إلا على بعض الأضرار دون الآخر، وإما بتحديد مبلغ معين كشرط جزائي يكون هو مبلغ التعويض مهما بلغت درجة الضرر، وإما بتقليص المدة التي ترفع فيها دعوى المسؤولية التقصيرية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - شيخ نسيمه، المرجع السابق، ص 110.

## خلاصة الفصل الثاني

تقوم المسؤولية القانونية الناجمة عن الخطأ المعماري في عدة جوانب، فقد يسأل مشيدو البناء بأحكام المسؤولية المدنية إذ اقتصر أثر هذا الاختلال على المساس بمصلحة فردية، فيلتزم المسؤول بتعويض المضرور عما أصابه من ضرر، تترتب المسؤولية المدنية في حالة قيامهم بأخطاء تؤدي للإضرار بالغير، تكون مسؤوليتهم عقدية أو تقصيرية. ففي حالة وجود عقد قائم بين مشيدي البناء ورب العمل فتخضع علاقتهم لأحكام المسؤولية العقدية، وقد أولى المشرع الجزائري عمليات البناء والتشييد أهمية كبيرة ويتجلى ذلك في تشديد المسؤولية على مشيدي البناء فأخضعهم لأحكام مسؤولية خاصة تسمى المسؤولية العشرية، وتكون مسؤوليتهم تقصيرية إذا لم تربطهم بررب العمل علاقة تعاقدية، أي إخلال بالتزام آخر لا يكون عقدياً وإنما هو إخلال بالتزام قانوني.

خاتمة

## خاتمة

من خلال ما سبق، يظهر أن المشرع الجزائري قد اعتبر أن المسؤولية المدنية هي الطريق الذي يسلكه الفرد لحماية حقوقه، ذلك بالحصول على التعويض عن الأضرار، هذه المسؤولية هي التزام بتعويض الضرر الناتج عن إخلال بالتزام عقدي أو تقصيري.

يتبين مما سبق أن المسؤولية المدنية تحت الصدارة من بين المسائل القانونية، كون المسؤولية التقصيرية مستندة لفعل شخصي يحدث ضرر للغير، حيث أن هذا الفعل يعتبر خطأ بغض النظر عن الأضرار المادية أو المعنوية، التي قد تصيب الشخص سواء في ماله أو نفسه، ولا بد من وجود عالقة سببية تربط بين ذلك الخطأ والضرر لكي تقوم مسؤولية المتسبب به، فيترتب عليه إلزامية التعويض التي أشار إليها المشرع الجزائري في نص المادة (124) من ق.م.ج، حمايةً لحقوق المتضررين، أما بالنسبة للمسؤولية العقدية، فيشترط فيها المشرع وجود عقد يربط بين المسؤول والمضرور، ووجود خطأ عقدي، تقوم هذه المسؤولية نتيجة إخلال المسؤول لأحد بنود عقد المقاولة، أي بمعنى الإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد.

إن المشرع الجزائري سعى جاهدا لحماية المتضررين جراء العيوب الواقعة على البناء، من خلال القواعد العامة المنصوصة في القانون المدني الجزائري، التي تشمل كل من مسؤولية مالك البناء، عن الإضرار الناجمة عن تدهم، إذ يشترط وجود ضرر أصاب الغير ويعود سبب هذا الأخير إلى الإهمال في الصيانة، أو عيب في التشييد، أو قدم البناء.

كما أشار المشرع الجزائري في المادة (554) من القانون المدني الجزائري إلى ذكر صنفين من مشيدي البناء المتمثلين في المهندس المعماري ومقاول البناء، ونظرا لتزايد الأشخاص المتدخلين في مجال البناء وتأثيرهم في عملية التشييد، وسع المشرع من نطاقها الشخصي ليشمل أشخاص آخرين لهم دور هام في البناء و نص عليهم بموجب عدة قوانين ممثلين في المرقبين العقاريين الذي تمت إضافتهم بموجب القانون رقم 11-04.

إذ يخضع هؤلاء المتدخلين لمسؤولية خاصة بهم، نظمها المشرع الجزائري بقواعد خاصة، خلافا لما تقتضيه القواعد العامة، نظار لما تتميز به أعمال البناء من تعقيد وأهمية مقارنة مع

## خاتمة

غيرها من الأعمال، كونها مسؤولية مفترضة بقوة القانون وبالتضامن بعد الانتهاء من هذه الدراسة، فبإمكاننا تسجيل أهم ما توصلنا إليه من نتائج أو استنتاجات وما نقترحه من توصيات بالشكل الآتي:

- 1- أنه لم يتم النص صراحة في نصوص قانونية خاصة، على المسؤولية العقدية للمقاول و المهندس المعماري، إنما نظمها في إطار القواعد العامة للمسؤولية العقدية.
- 2- إن قيام مسؤولية كل من مقاول البناء والمهندس المعماري على أساس المسؤولية العقدية والتقصيرية، وفقاً للقواعد العامة قبل تسلم الأعمال و تسري عليهما أحكام خاصة بالضمان العشري بعد تسلمها.
- 3- المهندس المعماري يكون مسؤول مسؤولية تقصيرية اتجاه الغير، عن كل ضرر يصيبه.
- 4- تقوم المسؤولية التقصيرية إذا توافرت شروط المادة (02/140) من ق.م.ج كما تقوم في حق المقاول أو المهندس المعماري في حال تحقق جميع الأركان سواء عن الفعل الشخصي أو عن فعل الغير.
- 5- المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء مسؤولية تتعلق بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على الإعفاء أو الحد منها.
- 6- يتحمل كل من المهندس المعماري ومقاول البناء المسؤولية بالتضامن، اتجاه رب العمل عن كل ضرر يصيب البنايات او المنشآت الثابتة التي أقامها خلال عشر سنوات من تاريخ تسليمها.
- 7- تحميل المشرع الجزائري المرقى العقاري المسؤولية العشرية، كمسؤولية خاصة ومغايرة للمسؤولية العقدية والتقصيرية المعمول بها ضمن القواعد العامة في المسؤولية المدنية، كما اعتمدها كمسؤولية مهنية يتحملها المرقى العقاري، بالنظر للمهنة التي يمارسها.

الاقتراحات:

- 1- إعطاء المشرع الجزائري الاهتمام اللازم، بخصوص البناءات القديمة، للوقاية من خطر الانهيار وكذا وضع قواعد مشددة لهذه المسؤولية، لحث المختصين في أعمال البناء على ضرورة الدقة وحسن التنفيذ.
- 2- إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائري، بما يضاهي التغييرات الحديثة في مجال التهيئة والتعمير.
- 3- نقترح تعديل المادة (02/140) من ق.م، للاقتداء بالقوانين المدنية، من خلال إناطة المسؤولية لكل شخص تثبت له السلطة الفعلية على هذا البناء.
- 4- يجب على المشرع الجزائري ادراج نصوص خاصة بتنظيم عملية التسليم، كون المواد الموجودة في التقنين المدني غير كافية وحدها لتنظيم عملية التسليم نظار لأهميتها اعتبارها مبدأ لسريان مدة المسؤولية العشرية.
- 5- ضرورة تعديل المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج ممارسة مهنة المهندس المعماري، لتحديد مهامه، هذا من أجل تسهيل تطبيق النصوص القانونية في الميدان المعماري.
- 6- إعادة النظر في محتوى المادة 49 من القانون رقم 11-04 بالنص صراحة على إلزام المرقي العقاري بضرورة التأمين على المسؤولية العشرية.
- 7- كذا إعادة صياغة محتوى المادة 46 من القانون رقم 11-04، حيث لم يتم تحديد بوضوح المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري، كونها حددت مسؤولية مكاتب الدراسات والمقاولين دون ذكر المرقي العقاري الذي تم الإشارة إليه على أنه صاحب المشروع.

# قائمة المراجع

أولاً: الكتب

–باللغة العربية

1. أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، المكتب الجامعي الحديث للنشر، الإسكندرية، 2004.
2. سيد أحمد إبراهيم، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء فقهاً وقضاءً، دار الكتب القانونية، القاهرة، 2005.
3. فرانسواز لابات، سيريل نوبلوت، المطول في العقود: (عقد المقاولة)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2018.
4. عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005.
5. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003.
6. \_\_\_\_\_، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.

ثانياً: الأطروحات والمذكرات الجامعية

1-الدكتوراه:

1. بزغيش بوبكر، منازل العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
2. بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن حدة، الجزائر، 2021.
3. تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، دراسة قانونية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص: قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة-1، 2017.
4. شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران-2، 2016.

## قائمة المراجع

5. زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013.
6. عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2018.
7. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
8. مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.

## -مذكرات ماجيستر

1. بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع. قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.
2. بلختار سعاد، دنوني هجير، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، تخصص: قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامع أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009.
3. عادل عبد العزيز الحميد سماره، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون الأردني، "دراسة مقارنة"، أطروحة لاستكمال لمتطلبات الماجيستر في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007.
4. مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامع مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

3-مذكرات الجامعية

1. تيطواح صونية، تواتي كهينة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء والحريق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص، القانون الخص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.
2. بولمزود سهام، بوالملح فتيحة، المسؤولية عن تهدم البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص، القانون الخاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2018.
3. طاجين الطاهر، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص، دولة ومؤسسات عمومية، فرع القانون العام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2018.
4. حمورة نورة، إشكالية قيود الجوار في القانون الجزائري والنظم المدنية الحديثة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص، القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2019.
5. زيتوني حسيبة، المنازعات المدنية الناشئة عن عيوب البناء-ظاهرة انهيار المباني-، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.
6. بوبكور عائشة، شروط الدعوى المدنية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص، القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020.
7. شيخي وفاء، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص، قانون جنائي عام، قسم عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020.
8. سعدي خولة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020.

9. عثمانيو وسام، عساف كاميليا، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020.
10. بوزقان مليكة، المسؤولية المدنية في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
11. ايت عثمان منيرة، جبار أسماء، حق المظل والمنازعات المتعلقة به، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص، قانون خاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022.

#### 4-المقالات

1. إقولي اولد رابح صافية، "المسؤولية المدنية للمرقي العقاري"، مخبر القانون والعقار جامعة البليدة، عدد 04، مارس 2017، ص ص 270، 292.
2. بوقرة ام الخير، "صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري"، مجلة الفكر، المجلد 13، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جانفي 2018، ص ص 500، 513.
3. زرقاط عيسى، "نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، دفاتر السياسة والقانون، عدد 15، جوان 2016، ص ص 98، 88.
4. سعيدان إسماء، "القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري"، حوليات جامعة الجزائر 1، عدد 33، الجزء 4، 17 ديسمبر 2019، ص ص 50، 80.
5. صبايحي ربعة، "خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص 336، 351.
6. فاضل جبير نفثة، "الضمان العشري في عقود الأشغال العامة"، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، عدد 02، المجلد 04، 2011، ص ص 208، 234.

## قائمة المراجع

7. **كمال محمد الأمين**، "التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص 372، 387.
8. **مقدم رشا، خنوسي كريمة**، "إرتفاقات التعمير على حق البناء"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، المجلد 57، عدد 02، 22 مارس 2020، ص ص 630، 654.
9. **مقدم رشا**، "شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة، مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص، جامعة الجبالي بونعامة خميس مليانة، المجلد 04، عدد 02، 30 جويلية 2021، ص ص 23، 46.
10. **نواري أحلام**، "الخطأ العقدي من المفاوض والمهندس المعماري"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص 316، 330.

## خامسا: الملتقيات والندوات العلمية

1. **جبارة نورة**، "مستقبل المسؤولية المدنية"، ملتقى، مختارات من أشغال الملتقى الوطني، مسطرة إجرائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم. قانون خاص، الجزء الثاني، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، يوم 28 جانفي 2020.

## سادسا: النصوص القانونية

### أ. النصوص التشريعية

- (1) **أمر رقم 75-58**، مؤرخ 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر.ج.ج، عدد 75، لسنة 1975، معدل ومتمم.
- (2) **قانون رقم 90-29**، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج، عدد 52، لسنة 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر.ج.ج، عدد 51 لسنة 2004، (استدراك في ج. ر.ج.ج، عدد 71 لسنة 2004).

## قائمة المراجع

- (3) المرسوم التشريعي، رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ج.ج، عدد 32، الصادر في 25 ماي 1994، معدل ومتمم.
- (4) قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2001، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ج.ج.ج، عدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011، معدل ومتمم.
- (5) قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق ل 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ج.ج، عدد 84، معدل ومتمم.
- (6) قانون رقم 13-08، مؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتم القانون رقم 85-05 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1405، الموافق 16 فبراير سنة 1985، المتعلق بحماية الصحة وترقيتها.
- (7) قانون لرقم 15-08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ج.ج، عدد 44، لسنة 2008، معدل ومتمم.
- (8) قانون رقم 02-01، مؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج.ج.ج، عدد 08، ل 06 فيفري 2002.
- ب. النصوص التنظيمية

1. القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 15 ماي 1988، يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، ج.ج.ج، عدد 43، لسنة 1988.
2. قرار رقم 207261، المؤرخ في 28/03/2001، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 02 لسنة 2001.

## ثانيا: باللغة الفرنسية

### I. Ouvrages

- 1-L. DERDER, vos questions sur le droit, la responsabilité civil, Berti, édition, Alger, 2006.

I. Textes juridiques :

1-code civil Français, *in* :<http://www.legifrance.gouv.fr>

الفهرس

مقدمة:	03
الفصل الاول: المسؤولية المدنية لصاحب البناء	ص 07
المبحث الاول: المسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير	ص 08
المطلب الأول: عن أسس المسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير	ص 09
الفرع الأول: عدم مشروعية البناء (البناء بدون احترام قواعد التهيئة والتعمير)	ص 09
أولاً: المخالفة المباشرة لقواعد التهيئة والتعمير	ص 10
ثانياً: مخالفة قيود العمران الارتفاقية	ص 11
ثالثاً: المساس بحقوق الغير	ص 13
1- معيار الجوار غير المألوفة	ص 13
2- المساس بالحقوق العينية الاصلية للغير	ص 15
3- مخالفة قواعد الارتفاق الاتفاقية	ص 15
الفرع الثاني: وجود الضرر	ص 16
أولاً: المساس بحق المرور	ص 17
ثانياً: الأضرار الناتجة عن تجاوز المسافات المقررة في قانون التعمير	ص 18
ثالثاً: المساس بارتفاق المطل (حق المطل)	ص 19
الفرع الثالث: العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي بالمتضرر	ص 21

## الفهرس

- أولاً: عن اشتراط العلاقة السببية في الدعوى المدنية المرفوعة على أساس مخالفة الارتفاقات العمرانية.....ص21
- ثانياً: عن اشتراط العلاقة السببية في الدعوى المدنية المرفوعة على أساس مضار الجوار غير المألوفة.....ص22
- المطلب الثاني: الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التعمير.....ص23**
- الفرع الأول: الشروط الشكلية.....ص23**
- أولاً: شرط الصحة والمصلحة.....ص24
- ثانياً: شرط الاهلية.....ص25
- الفرع الثاني: اثار رفع الدعوى المدنية.....ص27**
- أولاً: الحكم بالتعويض.....ص27
- ثانياً: إعادة الحالة الى ما كانت عليه او الهدم.....ص28
- 1-عادة الحالة الى ما كانت عليه.....ص29
- 2-الهدم.....ص29
- المبحث الثاني: مسؤولية صاحب البناء عن تهدم البناء.....ص30**
- المطلب الأول: تهدم البناء.....ص31**
- الفرع الأول: تعريف صاحب البناء.....ص31**
- الفرع الثاني: شروط قيام مسؤولية صاحب البناء.....ص33**
- أولاً: الإهمال في الصيانة.....ص34

ثانيا: قدم البناء.....	ص35
ثالثا: : وجود عيب في البناء.....	ص35
المطلب الثاني: أساس المسؤولية التقصيرية لصاحب البناء.....	ص36
الفرع الأول: الخطأ المفترض .....	ص37
أولا: تعريف الخطأ المفترض.....	ص37
ثانيا: تحمل المضرور لعبء اثبات الخطأ.....	ص38
الفرع الثاني: طرق نفي الخطأ المفترض.....	ص40
أولا: القوة القاهرة (الحادث المفاجئ) .....	ص41
ثانيا: خطأ المضرور.....	ص43
ثالثا: خطأ الغير.....	ص44
الفرع الثالث: حدود مسؤولية صاحب البناء.....	ص45

## الفصل الثاني: المسؤولية المدنية للمتدخلين في مجال

### ال عمران..... ص49

المبحث الأول: المسؤولية العقدية للمتدخلين في مجال العمران.....	ص51
المطلب الأول: المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري.....	ص51
الفرع الأول: المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري اثناء التشييد.....	ص52
أولا: اخلال المقاول والمهندس بالتزاماتهما التعاقدية.....	ص53

## الفهرس

- 1 : اهم صور اخلال المقاول بالتزاماته التعاقدية.....ص54
- أ-عدم مراعاة الأصول الفنية لمهنته.....ص54
- ب-التأخر في انجاز العمل.....ص55
- 2- اهم صور اخلال المهندس المعماري بالتزاماته التعاقدية.....ص55
- أ-الخطأ في وضع التصميم.....ص56
- ب-الاخلال بواجب تنفيذ التصاميم والاشراف والمراقبة على عملية تنفيذ المشروع.....ص57
- ثانيا: الضرر.....ص58
- ثالثا: العلاقة السببية.....ص59
- الفرع الثاني: المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بعد التسليم (المسؤولية العشرية).....ص59**
- أولاً: عن أسس المسؤولية العشرية.....ص60
- 1 -وجود عقد مقاوله يجمع الطرفين.....ص60
- 2-حدوث واقعة التهدم او ظهور عيب في المنشأة يهدد البناء وسلامته.....ص60
- 3-وقوع التهدم او ظهور العيب خلال مدة عشر سنوات من وقت التسليم.....ص61
- ثانيا: الطابع المميز للمسؤولية العشرية.....ص62
- 1-المسؤولية العشرية هي مسؤولية تضامنية مفترضة بقوة القانون.....ص62

- 2-عدم تطبيق قاعدة التسليم أثر معنى من المسؤولية عن الاضرار على المسؤولية  
العشرية.....ص63
- 3-عدم جواز الاتفاق على الحد او الاعفاء من المسؤولية العشري.....ص64
- ثالثا: عن دعوى الضمان العشري.....ص65
- 1-القواعد الخاصة بدعوى الضمان العشري.....ص65
- أ- أطراف دعوى الضمان العشري.....ص65
- ب-ميعاد رفع دعوى الضمان العشري.....ص66
- 2-اثار رفع دعوى الضمان العشري.....ص67
- 3-عن إمكانية نفي المسؤولية العشرية.....ص68
- المطلب الثاني: المسؤولية العقدية للمرقي العقاري.....ص68
- الفرع الأول: المسؤولية العقدية للمرقي العقاري.....ص69
- أولا: الخطأ العقدي.....ص69
- ثانيا: الضرر.....ص70
- ثالثا: العلاقة السببية.....ص70
- الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري.....ص71
- أولا: الأساس القانوني للمسؤولية العشرية للمرقي العقاري.....ص71
- ثانيا: شروط قيام المسؤولية المدنية العشرية.....ص72
- المبحث الثاني: المسؤولية التقصيرية للمتدخلين في مجال العمران.....ص73
- المطلب الأول: المسؤولية التقصيرية للمقاول والمهندس المعماري.....ص74

الفرع الأول: اركان المسؤولية التقصيرية.....	ص75
أولاً: المسؤولية عن الأفعال الشخصية.....	ص75
ثانياً: المسؤولية عن اعمال التابعين .....	ص76
الفرع الثاني: نطاق المسؤولية التقصيرية .....	ص78
أولاً: مسؤولية المقاول والمهندس اتجاه رب العمل.....	ص78
ثانياً: مسؤولية المقاول والمهندس اتجاه الغير.....	ص79
ثالثاً: مسؤولية المقاول والمهندس اتجاه بعضهم البعض.....	ص80
المطلب الثاني: احكام المسؤولية التقصيرية للمقاول والمهندس المعماري.....	ص80
الفرع الأول: التعويض.....	ص81
أولاً: نوع التعويض.....	ص82
ثانياً: مدى التعويض.....	ص84
ثالثاً: كيفية تقدير التعويض.....	ص84
الفرع الثاني: تعديل قواعد المسؤولية التقصيرية.....	ص85
أولاً: الاتفاق على التشديد من المسؤولية التقصيرية.....	ص85
ثانياً: الاتفاق على التخفيف من المسؤولية التقصيرية.....	ص86
ثالثاً: الاتفاق على الاعفاء من المسؤولية التقصيرية.....	ص87
<b>خاتمة.....</b>	<b>ص91</b>

## ملخص

المسؤولية المدنية العمرانية، هي تلك المسؤولية التي تعالج مدى تحمل المالك او الأشخاص المتدخلين في عملية البناء (المقاول او المهندس او المرقي العقاري)، نتائج الإخلال بالتزاماته أخطائه، المتعلقة بالمسؤولية العقدية أو التقصيرية.

فبخصوص مسؤولية صاحب البناء، اشترط المشرع الجزائري لقيامها، ضرورة وجود الخطأ المفترض للمالك والمتمثل أساسا في الإهمال في الصيانة، قدم البناء، او عيب فيه. إلا ان هذا الأخير بإمكانه نفي هذه المسؤولية عن نفسه، وهذا بإثبات ان المبنى ليس بحاجة الى صيانة او تجديد، وإنما التهدم راجع الى سبب أجنبي أي الى خطأ الغير، كالمقاول او المهندس المعماري او خطأ المضرور...

تقوم المسؤولية المدنية في مجال التعمير قائمة على مرحلتين:

مرحلة أثناء التنفيذ ومرحلة ما بعد التنفيذ، حيث تقوم المرحلة الأولى إما على المسؤولية العقدية أساسها القانوني عقد المقاولة، او على المسؤولية التقصيرية بقوة القانون. اما بالنسبة للمرحلة الثانية فهي تقوم على أساس الضمان العشري، الذي أقره المشرع المتمثل في 10 سنوات من يوم التسليم، وذلك بتحديد الأشخاص الخاضعين للضمان والمستفيدين منه، قصد وضع حد للمتدخلين في مجال البناء من جهة، وتعويض المضرور عما أصابه من جهة أخرى.

## Résumé

La responsabilité civile en matière d'urbanisme détermine le qu'elle du propriétaire ou les personnes impliquées dans le processus de construction (entrepreneur, ingénieur ou promoteur immobilier) supportent les conséquences de la violation de ses obligations et de ses erreurs, liées à la responsabilité contractuelle ou, délictuelle.

En ce qui concerne la responsabilité du propriétaire de l'immeuble, le législateur algérien a stipulé pour son établissement, l'existence de la faute supposée du propriétaire, qui se traduit principalement par une négligence dans l'entretien, l'âge de l'immeuble, ou un défaut de celui-ci.

Mais le propriétaire peut nier cette responsabilité, s'il prouve que l'immeuble n'a pas besoin d'entretien ou de renouvellement, et que la démolition est due à une cause étrangère, c'est-à-dire à la faute d'autres, comme l'entrepreneur, l'architecte ou a la faute de la personne lésée...

Sur cette base, on peut dire que la responsabilité civile en matière d'urbanisme repose sur deux étapes : une étape pendant la mise en œuvre, et une étape après la mise en œuvre.

La première étape repose soit sur la responsabilité contractuelle, est que sa base juridique est le contrat, soit sur la responsabilité délictuelle par force de loi.

La deuxième étape repose sur la garantie décennale et que le législateur a fixé à 10 ans, à compter du jour de la réception de l'immeuble, en identifiant les responsables de la garantie et les bénéficiaires de la garantie d'une part, est pour mettre fin à ceux impliqués dans le domaine de construction, et d'indemniser la personne lésée pour son préjudice d'autre part.

## ملخص

المسؤولية المدنية العمرانية، هي تلك المسؤولية التي تعالج مدى تحمل المالك أو الأشخاص المتدخلين في عملية البناء (المقاول أو المهندس أو المرقي العقاري)، نتائج الإخلال بالتزاماته أخطائه، المتعلقة بالمسؤولية العقدية أو التقصيرية.

فبخصوص مسؤولية صاحب البناء، اشترط المشرع الجزائري لقيامها، ضرورة وجود الخطأ المفترض للمالك والمتمثل أساسا في الإهمال في الصيانة، قدم البناء، أو عيب فيه. إلا أن هذا الأخير بإمكانه نفي هذه المسؤولية عن نفسه، وهذا بإثبات أن المبنى ليس بحاجة إلى صيانة أو تجديد، وإنما التهدم راجع إلى سبب أجنبي أي إلى خطأ الغير، كالمقاول أو المهندس المعماري أو لخطأ المضرور...

تقوم المسؤولية المدنية في مجال التعمير قائمة على مرحلتين:

مرحلة أثناء التنفيذ ومرحلة ما بعد التنفيذ، حيث تقوم المرحلة الأولى إما على المسؤولية العقدية أساسا القانوني عقد المقاولة، أو على المسؤولية التقصيرية بقوة القانون. أما بالنسبة للمرحلة الثانية فهي تقوم على أساس الضمان العشري، الذي أقره المشرع المتمثل في 10 سنوات من يوم التسليم، وذلك بتحديد الأشخاص الخاضعين للضمان والمستفيدين منه، قصد وضع حد للمتدخلين في مجال البناء من جهة، وتعويض المضرور عما أصابه من جهة أخرى.

## Résumé

La responsabilité civile en matière d'urbanisme détermine le qu'elle du propriétaire ou les personnes impliquées dans le processus de construction (entrepreneur, ingénieur ou promoteur immobilier) supportent les conséquences de la violation de ses obligations et de ses erreurs, liées à la responsabilité contractuelle ou, délictuelle.

En ce qui concerne la responsabilité du propriétaire de l'immeuble, le législateur algérien a stipulé pour son établissement, l'existence de la faute supposée du propriétaire, qui se traduit principalement par une négligence dans l'entretien, l'âge de l'immeuble, ou un défaut de celui-ci.

Mais le propriétaire peut nier cette responsabilité, s'il prouve que l'immeuble n'a pas besoin d'entretien ou de renouvellement, et que la démolition est due à une cause étrangère, c'est-à-dire à la faute d'autres, comme l'entrepreneur, l'architecte ou à la faute de la personne lésée...

Sur cette base, on peut dire que la responsabilité civile en matière d'urbanisme repose sur deux étapes : une étape pendant la mise en œuvre, et une étape après la mise en œuvre.

La première étape repose soit sur la responsabilité contractuelle, est que sa base juridique est le contrat, soit sur la responsabilité délictuelle par force de loi.

La deuxième étape repose sur la garantie décennale et que le législateur a fixé à 10 ans, à compter du jour de la réception de l'immeuble, en identifiant les responsables de la garantie et les bénéficiaires de la garantie d'une part, est pour mettre fin à ceux impliqués dans le domaine de construction, et d'indemniser la personne lésée pour son préjudice d'autre part.