

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

مذكرة مُقدّمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون الخاص

إشراف الدكتور:

د/ كمال بوداحرة

إعداد الطالبين:

- عبد الرحمان مصيطفى

- بلقاسم بوحادرة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
		غرداية	رئيساً
كمال بوداحرة	أستاذ محاضر "أ"	غرداية	مشرفاً ومقرراً
		غرداية	مناقشاً

نوقشت بتاريخ: 2025/06/02م

السنة الجامعية:

2025/2024

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

مذكرة مُقدّمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون الخاص

إشراف الدكتور:

د/ كمال بوداحرة

إعداد الطالبين:

- عبد الرحمان مصيطفى

- بلقاسم بوحادرة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
		غرداية	رئيساً
كمال بوداحرة	أستاذ محاضر "أ"	غرداية	مشرفاً ومقرراً
		غرداية	مناقشاً

نوقشت بتاريخ: 2025/06/02م

السنة الجامعية:

2025/2024



شكرو عرفان

بادئ ذي بدأ نشكر الله - عز وجل - الذي أنار لنا الدرب ،

فله الحمد كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه.

وبعد؛ نتقدم بخالص الشكر إلى الأستاذ المشرف، الدكتور: كمال بوداحرة

على نصائحه وتوجيهاته ورحابة صدره وتحمله مشقة الإشراف على هذا العمل .

والشكر موصول إلى لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة عملنا هذا.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى كل أساتذة قسم الحقوق،

تخصص القانون الخاص بجامعة غرداية

فلكم منا كل التقدير والامتنان.

وأخيرا لا يفوتنا أن نعبر عن بالغ تحياتنا

إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا البحث

عبد الرحمان، بلقاسم

الإهداء

الحمد لله رب العرش العظيم، الذي جاد علينا بنور العلم، فأنعم علينا بتوفيقنا في إنجاز هذا العمل، وأزكى الصلاة والسلام على نبينا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين.

اهدي عملي هذا :

إلى والداي الكريمين - حفظهما الله وأطال في عمرهما-

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء

إلى الأخوال والأعمام وإلى جميع عائلة مصيطفى

إلى كل من يعرفني

إلى كل من علمني حرفا طيلة فترة تكويني من الابتدائي إلى الجامعة أساتذتي الكرام .

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم يسعهم قلبي.

عبد الرحمان

الإهداء

إلى من كان خلقه القرآن، سيدي وحببي وقرّة عيني،

رسول الله محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى اللذان أخذنا بيدي ووفرا لي سبيل التعلم؛ والداي الكريمين

- حفظهما الله وطال له في عمرهما -

إلى أساتذتي الذين تتلمذت على أياديهم وأمدوني بنصائحهم وتوجيهاتهم

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء

إلى الأخوال والأعمام وإلى جميع عائلة بوحادة

إلى من قاسمني إنجاز هذا البحث صديقي العزيز: مصيطفى عبد الرحمان

إلى كل من يعرفني

إلى كل من وسعنتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي.

بلقاسم

قائمة المختصرات

الاختصار	العبارة
ج ر ج ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية
ق م ج	القانون المدني الجزائري
ق ع ج	قانون العقوبات الجزائري
د.و.م.ج	الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية
ج	الجزء
د ت ن	دن تاريخ النش
ص	الصفحة
ع	العدد
مج	المجلد

المقدمة

المقدمة:

يعتبر قطاع البناء بصفة عامة والمباني بصفة خاصة من القطاعات من أولويات الدولة الجزائري، وهو باءي للعيان من خلال المشاريع المنجزة في السنوات الأخيرة التي يطول حصرها في شتى القطاعات، التي أطلعنا عليها وتطلعنا من حين والآخر وسائل الإعلام، فعلى السبيل المثال لا الحصر قامت بإنشاء أقطاب حضرية كبرة مثل المدينة الجديدة (سيدي عبد الله) التي تضم آلاف الوحدات السكنية، وسكنات عدل عبر كامل التراب الوطني وغيرها من المشاريع.

ويعود هذا الاهتمام لما للبناء والمباني من دور حيوي في تنمية الدولة، في عدة جوانب من توفير للسكن لتلبية احتياجات السكان وتنمية ، وتحسين البنية التحتية من خلال المشاريع المنجزة التي تسهل تقديم الخدمات العامة، بالإضافة دور البناء في تحفيز الإقتصاد من خلال خلق فرص عمل واسعة وتعزيز الصناعات المرتبة بالبناء.

وبناءً على الأهمية السالفة الذكر، فقد سعى المشرع الجزائري للعناية بجميع الجوانب المتعلقة به لصد التجاوزات في البناء وأضرار المباني التي تنتوع، فهي تقع بمناسبة حراسة أو استعمال المباني والتي تسبب أضرارا للغر، فأحيانا تكون نتيجة الإخلال بالإلتزامات التعاقدية التي تكون المباني محلا لها كما هو الحال في عقد الإيجار، وأحيانا تكون نتيجة الإهمال والتقصير في حراسة هذه المباني، كحالة تهدمها أو نشوب حريق بها، وقد تأخذ أيضًا الاعتداءات صورة الإخلال بالإلتزامات التي تفرضها حالة تجاوز المباني، وفي كل الحالات فإن حدوث تلك الأضرار التي تسببها المباني يقيم المسؤولية المدنية في حق المالك، وهو كل من له حق ملكية على المبنى الذي تسبب في إحداث الضرر، بغض النظر عما إذا كان بحيازته أو بحيازة غيره.

وفي هذا الإطار فقد بين المشرع المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني، والذي هو موضوع بحثنا، وأشار إلى القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني، وكذا

أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني .

ويستمد البحث أهميته من كونه يسلط الضوء أحد أهم مواضيع القانون المدني، لتناوله المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني، لبيان حكم القانون في الضرر الذي يقع في هذا المجال، لمعرفة الضوابط التي يستفيد منها الجميع، مع التطورات الحاصلة في ميدان تشييد المباني بأسلوب متطور، كونها تحتوي على شبكات مختلفة كشبكة الغاز والمياه والكهرباء وكذا شبكة الإتصالات، مما يجعلها معرضة لعدة أخطار لاسيما خطر التهدم، والحريق وأكثر من ذلك فإن سواء استعمال الوسائل الحديثة بهذه المباني قد يؤدي إلى الإضرار بحقوق الجوار.

أما عن دوافع اختيارنا لموضوع دراستنا، فهي تنحصر بين دوافع ذاتية وأخرى موضوعية، فالأسباب الذاتية تتمثل في الرغبة الذاتية والميول الشخصي وكون الموضوع يأتي ضمن التخصص الأكاديمي وتم اقتراحه في طرف الأستاذ المشرف، بالإضافة إلى الرغبة والاطلاع على الجانب القانوني المرتبط بالمباني.

أما الأسباب الموضوعية التي جعلتنا نختار هذا الموضوع فهو يتعلق بكثرة انتشار الأضرار المرتبطة بالمباني نتيجة الإقبال المتزايد على تشييد المباني واستعمالها رغم وجود النصوص التشريعية التي تنظم هذا المجال.

تهدف الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- تحديد القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري.
- بيان مفهوم وأركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري.
- التعرف على أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري.
- التعرف على التعويض كأثر للمسؤولية المدنية عن أضرار المباني.
- التعرف على التأمين على المسؤولية المدنية عن أضرار المباني في القانون الجزائري.

من خلال بحثنا على الدراسات السابقة المشابهة لموضوع دراستنا وجدناها قليلة على حد

علمنا، إلا أن الدراسة الأقرب لدراسة هي:

- دراسة: أحمد عادل، بعنوان: "المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري -دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي-""، وهي عبارة عن أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد درايعية، أدرار، الجزائر، 2023/2022م. حيث هدفت الدراسة إلى تحديد المسؤولية وبيان الضوابط القانونية لمثل هذه المسائل الهامة، من خلال التأسيس لموضوع المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني بالرجوع إلى مصدر تلك المسؤولية في أمهات كتب الفقه الإسلامي ببيان أصل نظرية الضرر أو التعسف في استعمال الحق أو الضمان أو تعمل التبعية. وقد أفادت الدراسة في جوانب كثيرة من موضوع دراستنا، ووجه الاختلاف بين الدراسة كونها تناولت الموضوع من خلال دراسة عامة مقارنة بالفقه الإسلامي، إما دراستنا فجاءت كدراسة خاصة في ظل القانون الجزائري.

- ودراسة: تدرانت نرجس، أساس مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017/2016م، هدفت الدراسة إلى بيان مدى أهمية إيجاد نظام قانوني خاص بالمسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة باعتبارها صورة من صور المسؤولية المدنية، وقد تناولت هذه الدراسة جزئيات بصفة خاصة (مضار الجوار غير المألوفة) من البحث التي نحن بصدد، فيما تناولت موضوع بحثنا المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري بصفة عامة.

وتتمحور إشكالية الدراسة الأساسية في التساؤل التالي: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إقرار المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني؟

وللإمام بجوانب الإشكالية المطروحة ارتأينا طرح جملة من الأسئلة الفرعية كما يلي:

- ما المقصود بمالك المباني وما هي أضرار المباني التي تقيم مسؤوليته؟
- ماهي القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري؟

- ماهي أركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في التشريع الجزائري؟
- ماهي أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في التشريع الجزائري؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة اتبعنا المنهج الوصفي لوصف المفاهيم المرتبطة بموضوع الدراسة محاولة منا للوصول إلى الفهم الصحيح لها بالإضافة إلى المنهج التحليلي، بحيث قمنا بتحليل وفحص مجموعة من النصوص القانونية والتي ترتبط بالموضوع وتعالجه.

وانطلاقاً من هذا قسمنا بحثنا إلى فصلين: تطرقنا في الفصل الأول إلى القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، من خلال مبحثين، تضمن المبحث الأول مفهوم المسؤولية المدنية للمالك على أضرار المباني، أما الثاني فتطرقنا فيه أركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري.

أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، وضم هو الآخر مبحثين، تضمن الأول التعويض كأثر للمسؤولية المدنية عن أضرار المباني في القانون الجزائري، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى التأمين على المسؤولية المدنية عن أضرار المباني في القانون الجزائري.

لننهي موضوع دراستنا بخاتمة تتضمن عرضاً موجزاً لما احتوت عليه الدراسة والإجابة عن الإشكالية وما تم التوصل إليه من نتائج ومقترحات.

الفصل الأول :

القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك

عن أضرار المباني

تمهيد:

تُعد المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني من المواضيع المهمة في القانون المدني، حيث تهدف إلى حماية حقوق الأفراد المتضررين نتيجة العيوب والإهمال في ترميم المباني، وتستند هذه المسؤولية على مبدأ أن مالك المبنى يتحمل تبعات الأضرار التي قد تلحق بالغير بسبب إنهيار المبنى أو وجود خلل فيه، سواءً كان نتيجة إهمال في الصيانة أو عيوب في التصميم أو الإنشاء.

وبالنظر إلى أهمية موضوع المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني فإن مختلف التشريعات تسعى إلى تحقيق التوازن بين حماية حقوق المتضررين وضمان عدالة المسؤولية الملقاة على عاتق المالك،

من خلال الإطار العام لدراسة نحاول من خلال هذا الفصل البحث في القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون المدني الجزائري.

حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

- المبحث الأول: تطرقنا فيه إلى محل المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني
- أما المبحث الثاني: فاستعرضنا فيه أركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني.

المبحث الأول: مفهوم المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني

نتطرق في هذا المبحث إلى التعرف عن أضرار المباني التي تقيم المسؤولية المدنية للمالك، بالتطرق إلى الإطار القانوني للمبنى وصفة المالك (المطلب الأول)، ثم نستعرض أشكال أضرار المباني التي تقيم المسؤولية المدنية للمالك (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المالك كمسؤول عن اضرار المباني

وفقاً للقانون، يتحمل مالك البناء مسؤولية الأضرار الناجمة عنه، سواء كان المالك شخصاً معنوياً أو طبيعياً، فهو المسؤول، وملكية البناء تعني حيازته لحقوق الملكية كاملة، حتى لو كان هناك نقصان في هذه الحقوق يبقى المالك هو المسؤول. من خلال هذا المطلب نتطرق إلى الإطار القانوني للمبنى وصفة المالك، الفرعين التاليين، يتناول (الفرع الأول) المقصود بالمباني وصفة مالكيها (الفرع الأول)، ثم المقصود بملكية المبنى (الفرع الثاني).

من خلال هذا المطلب نتطرق إلى مفهوم صفة المالك في القانون المدني الجزائري (الفرع الأول) وإلى ملكية المبنى في القانون الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صفة المالك في القانون المدني الجزائري

يقصد بالمالك المسؤول من له حق ملكية البناء الذي تسبب بتهدمه في إحداث الضرر، بغض النظر عما إذا كان بحيازته أو بحيازة الغير، ومهما كانت السلطات التي خولها تعاقدية للغير على بناءه، وحتى إن حرم منه برغم إرادته. كما يُقصد به أيضاً هو الذي يملك البناء ملكية قانونية؛ أي يملكه ملكية رسمية، فلا يكفي أن يكون الشخص شاغلاً للبناء بأحد الأوجه المقررة قانوناً كالإيجار أو أن يكون قد اشترى البناء دون إتمام إجراءات الشهر العقاري حتى تتعقد مسؤوليته عن أضرار التهدم¹.

ولفظ المالك ينصرف قانوناً إلى صاحب حق الرقبة؛ أي للمالك رقبة، وهذا الاصطلاح إنما يطلق على الشخص الذي يقرر على الشيء المملوك به حقاً عينياً للغير كحق الانتفاع،

¹ - أم الخير بوقرة، صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 13، العدد 2، جانفي 2018، ص 500-501.

بحيث يبقى حق ملكيته على الشيء قائماً بقيام حق الانتفاع المقرر لغيره، والمالك بهذا التصرف إنما ينقل للمنتفع سلطتي الاستعمال والاستغلال ويستتقي الرقبة وحق التصرف فيها، وعلى أساس استبقاءه ملكية الرقابة يتحمل المسؤولية على أضرار المبنى، ولا يمكنه التصل منها لكون المبنى بحياسة الغير، فالمالك المسؤول إذاً هو صاحب حق عيني على المبنى¹. وعلى ذلك، لا بطرح المتضرر من المبنى التساؤل حول الشخص الذي ينبغي أن يتوجه إليه لمطالبه بجبر الضرر، فصفة المالك لا تثير أية مشكلة مقارنة مع تحديد الحارس المسؤول طبقاً لنص المادة 138 ق. م. ج، والتي تتطلب تدخل القاضي بما له من سلطة تقديرية، للبحث عما إذا كان للشخص المسؤولية، بوصفه حارساً، وله سلطات الاستعمال، التسيير، والرقابة².

ولا يهم أيضاً بالنسبة للمتضرر جراء تدهم البناء، فيما إذا كان المالك في النهاية يتحمل عبء تعويض الأضرار الحاصلة، فقد يكون لهذا المالك الحق في الرجوع على شخص آخر كالمستأجر أو المهندس المعماري والمقاول، وذلك بحسب مصدر هذا الرجوع فيما إذا كان اتفاقياً أو قانونياً³.

نصت المادة 140 الفقرة 2 على أن "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه"⁴، ولفظ المالك في هذا الفقرة ينطبق على كل شخص له حق ملكية

¹ - أحمد عادلي، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري - دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي -، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد درايعة، أدرار، الجزائر، 2023/2022م، ص12.

² - أحمد عادلي، المرجع نفسه، ص12.

³ - أم الخير بوقرة، مرجع سابق، ص501.

⁴ - المادة 140، الفقرة 2، من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج، العدد 75 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 83-01، المؤرخ في 29 يناير سنة 1983، والقانون رقم 88-14، المؤرخ في 3 مايو سنة 1988 والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989 والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، ص25.

على بناء ما، بغض النظر عما إذا كان شخص طبيعي أو من الأشخاص المعنوية الخاصة أو العامة.

الفرع الثاني: ملكية المبنى في القانون الجزائري:

يقصد بالبناء كل ما شيده الإنسان من وحدات متماسكة متصلة بالأرض اتصال قار، بحيث يتعذر فصلها عن الأرض دون تلف، وذلك أيا كانت المواد المستعملة في تشييدها، سواء كانت من الطين أو الطوب أو الحجر أو الخشب أو الحديد أو غيرها من مواد البناء، سواء كانت على سطح الأرض أو في باطنها، وأيا كان الغرض من تشييدها سواء للسكن فيها كالمنازل أو لتخزين البضائع كالمخازن أو لإيواء الدواب كالحظائر، وقد لا يكون البناء معد لشيء من ذلك، كالأعمدة التذكارية، التماثيل، القناطر، والخزانات والأنفاق والمصارف والمجاري وأنابيب المياه والغاز، وأيا كانت مدد بقائها متصلة بالأرض ولو كانت لمدد مؤقتة يصدق عليها وصف البناء مادامت متصلة بالأرض اتصال قار ولا يمكن فصلها منها دون تلف، كما يأخذ ذات الوصف البناء سواء اكتمل تشييده أم لازال في طور التشييد¹.

إن البناء هو كل ما يمكن تشييده على سطح الأرض في صورة مادية لأغراض الإنتفاع به، طالما أنه شيد من المواد الخام المكونة من الخشب والجير والجبس والحديد².

وعرف المشرع الجزائري البناء في القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث جاء في المادة 2 منه "البناء؛ كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة"³.

¹ - عمر بن الزويبر، التوجه الموضوعي للمسؤولية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سعيد حمدين، 2016/2017م، ص 391-392.

² - بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2011/2012م، ص 99.

³ - المادة 03 الفقرة 1 و2 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008م، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر. ج. ج. العدد 44، المؤرخة في 3 غشت سنة 2008م، ص 20.

ومن جهة أخرى عرف المشرع الجزائري حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني بأن "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"¹، ومن خلال هذا التعرف نجد أن المشرع عرف حق الملكية من خلال ذكر السلطات التي يخولها للمالك لكن مع حصرها في التمتع والتصرف دون سلطة الاستعمال، وقد ممارسة حق الملكية باحترام القوانين والأنظمة.

إذن فعناصر حق الملكية المخولة لمالك المبنى حسب المشرع الجزائري حسب نص المادة أعلاه هي: حق استعمال، حق الاستغلال، حق التصرف².

ومن المعروف أنه في نطاق حق الملكية أن يملك صاحب المبنى أصلاً وفرعاً؛ أي عناصره الجوهرية بمعنى أن ملكية الأرض تشمل ملكية سطح الأرض وما فوقها وما تحتها ويملكها فرعاً فتتناول الملكية ما لحق بالأرض وما يتفرع عنها من ثمار ومنتجات.

وتتضح فكرة شمولية الملكية من خلال نص المادة 675 من ق. م. ج "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير. وتشتمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد بالتمتع بها علواً وعمقاً. ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها"³.

ومما لا شك فيه أن الملكية حق ذاتي كسائر الحقوق، بل هي أكثر الحقوق عناصراً وأشملها خصائصاً، فللمالك أن يستعمل الشيء في شؤونه الخاصة ويستعمله على الوجه الذي يقدر أنه نابع له، وله أن يستغل الشيء إرضاء لمصالحه الشخصية ووفاء لحاجاته الذاتية، وله أن يتصرف في الشيء بجميع أنواع التصرفات فله أن ينقل ملكيته إلى غيره أو بغير مقابل،

¹ - المادة 674، من الأمر رقم 75-85، المرجع نفسه، ص110.

² - للتعلم في عناصر الملكية ينظر: عمار نكاح، عناصر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 47، جوان 2017م، ص170.

³ - المادة 675، من الأمر رقم 75-85، المرجع نفسه، ص110.

وأن يرتب حقوقا متنوعة على الشيء وله أن يغير من معالم الشيء ويزيد عليه أو ينقص منه، بل له أن يستهلكه ويتلقه وهذا كله سعيا وراء مصالحه الشخصية¹.

حسب القانون المدني الجزائري فإن السيرة الفعلية بيد مالك البناء، على اعتبار أنه صاحب حق عيني على بناءه وهو حق الملكية، وليس على كما هو الحال بالنسبة لحارس البناء باعتبار التزامه بصيانة البناء وحفظه من الهلاك.

وهو ما بينته المادة 140 في الفقرة 2 من ق. م. ج على أن "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"².

وثبوت السيطرة الفعلية على البناء لغير المالك أي للحارس لا يغير شيئا في تحمل المسؤولية طبقا لنص المادة 2/140 من ق. م. ج، وحتى في فرض ثبوتها لغير المالك استنادا إلى حق انتفاع مثلا، بحيث يصبح المالك مقطوع الصلة ببناءه وفاقد السيطرة عليه، فإنه لا يمكن اعتبار المنتفع مالكا بأي حال من الأحوال، ويكون للمالك الحق في الرجوع على المنتفع بما دفع من تعويض، وذلك بدعوى العقد وليس بدعوى المسؤولية التقصيرية³.

المطلب الثاني: أضرار المباني كمحل لقيام المسؤولية المدنية للمالك

بين المشرع الجزائري أشكال أضرار المباني في تقييم المسؤولية المدنية للمالك في القانون المدني، أو في القانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وذلك لحماية الطرف المتضرر من المباني وفي نفس الوقت حماية المالك. ومن خلال هذا المطلب نتناول الاخلال بالالتزامات التي بينها المشرع، بدءاً بعقد بيع المباني (الفرع الأول)، ثم عقد إيجار المباني (الفرع الثاني).

¹ - زبدة نور الدين، ارتباط حق البناء والتعمير بحق الملكية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد 09، العدد 03، سبتمبر 2024م، ص331.

² - المادة 140، الفقرة 2، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص25.

³ - أم الخير بوقرة، مرجع سابق، ص 506

الفرع الأول: الإخلال بالالتزامات العقدية

تتعدد الحالات التي يضطر فيها مالك المبنى إلى بيعها، سواءً لأنه لا يحتاج لها، أو من أجل شراء غيرها... إلخ، ويكون البائع في بعض الأحيان مرقى عقاري حسب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري، حيث نصت المادة 3 على "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"¹. وبالتالي فإنه في كلتا الحالتين، سواء كان البائع عادي أو مرقى عقاري فهو مسؤول عن ما يوجد في البناية من عيوب، ومن خلال هذا الفرع نتعرف على الإخلال بالالتزامات عقد بيع المباني، باستعراض إخلال البائع العادي بالتزاماته في عقد بيع المباني (أولاً)، ثم إخلال المرقى العقاري بالتزاماته في عقد بيع المباني (ثانياً).

أولاً: في عقد بيع المباني

1- التزامات البائع العادي في عقد بيع المباني

حسب القانون المدني الجزائري يكون البائع ملزماً بالضمان في حالة إخلاله بالصفات التي تعهد بوجودها وقت البيع للمشتري، وكذا في حالة وجود عيب في المبيع ينقص من قيمته أو من الانتفاع به، حيث نصت المادة 379 الفقرة 1 من ق. م. ج على "يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسب ما هو مذكور بعقد البيع، أو حسب ما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامناً لهذه العيوب ولو لم يكن عالماً بوجودها"².

¹ - القانون رقم 11-04، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ج. ج، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م.

² - المادة 379، الفقرة 1، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 61.

أ- الصفات التي تعهد وجودها وقت التسليم:

من تطبيقات القضاء الفرنسي لفكرة عدم مطابقة المواصفات نقص المساحة، أو عدم تركيب دواليب في الحائط متفق عليها أو عدم بناء كاف، ويكفي لقيام مسؤولية البائع في هذه الحالة تخلف وجود الصفة التي كفل البائع للمشتري وجودها وقت التسليم، كما أن عدم المطابقة يفترض أن الشيء المسلم خال من العيوب إلا أنه يختلف في جوهره، أو في أحد عناصره الأساسية عن الشيء الذي تم الاتفاق عليه في العقد¹.

زيادة على ذلك فإن تخلف الصفة يلتزم فيه المالك البائع بالضمان حتى وإن لم تكن الصفة المتخلفة مؤثرة، هذا بالإضافة إلى أنه لا يلزم في تخلف الصفة بأن تكون خفية حيث يضمن البائع الصفة حتى وإن كان تخلفا ظاهرا، كما أن ضمان الصفة يقوم حتى وإن تم البيع عن طريق المزاد الذي لا يجوز فيه للمشتري الرجوع على البائع في حالة العيب الخفي وهذا في حالة ما تم البيع عن طريق المساومة².

ب- العيوب التي تنقص من قيمة المبنى أو من الانتفاع به:

العيب هو الآفة الطارئة أو تلف أو عطب يؤثر على حسن أداء الشيء لوظيفته، أو يؤثر على مثانته، أو حتى على مظهره الخارجي. والعيوب الموجبة للضمان هي العيوب التي تنقص من قيمة المبنى أو تجعله غير صالح لاستعماله فيما أعد له، ومن أمثله العيوب في المباني التصدع في الحوائط، كما أنه يعتبر من قبيل العيوب سواء تلك العيوب التي تلحق الضرر مباشرة بالمشتري أو التي تسبب ضررا إيكولوجيا يسبب ضرر للمشتري³.

¹ - عادلي أحمد، كابوية رشيدة، نطاق المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 01، 2022م، ص224.

² - عادلي أحمد، كابوية رشيدة، نطاق المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص224-225.

³ - عادلي أحمد، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص23-24.

ج- شروط الضمان في عقد بيع المباني:

يشترط في العيب الموجب للضمان ما يلي:

- أن يكون العيب خفياً: إن هدف المشتري من إبرام عقد البيع هو الحصول على مبيع نافع بمعنى أن يتمكن من الحصول كل المزايا التي كان ينتظرها منه (استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً)، لذا فإن ضمان العيب الخفي هو إلزام يقع على عاتق البائع بعد نقل الملكية وتسليم المبيع وضمن التعرض والاستحقاق، هذا الالتزام تستلزمه طبيعة الأشياء لأن الشخص عندما يقوم بشراء شيء يفترض بأنه خالي من العيوب ولو كان يعلم بأن به عيباً لما أقدم على شرائه أو لكان تعاقدته على الشراء بشروط أيسر بالنسبة له¹.

يُعد العيب خفياً إذا كان غير ظاهرة، ولم يكن في وسع المشتري كشفه لو أنه فحصه بعناية الرجل العادي²، وقد بين المشرع الجزائري شروط ضمان العيب الخفي، حيث نصت المادة 379 من ق. م. ج على "يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصود منه، حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته واستعماله، فيكون البائع ضامناً لهذه العيوب، ولو لم يكن عالماً بوجودها"³.

من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع قد ألزم البائع بضمان العيب الخفي الموجود في

الشيء المبيع في حالتين هما:

- الحالة الأولى: حالة وجود عيب في المبيع ينقص من قيمته بمعنى الأفة.
- الحالة الثانية: حالة تخلف صفة من الصفات التي كفل البائع للمشتري وجودها في الشيء المبيع وقت التسليم.

¹- مروان عصيد عزت حمد، إلزام البائع بضمان العيوب الخفية في القانون المدني العراقي، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد 05، العدد 04، ديسمبر 2020م، ص185.

²- صائب صالح إبراهيم الربيعي، أثر العيب الخفي على المبيع - دراسة مقارنة في ضوء التشريعين العراقي واللبناني-، مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، الجامعة العراقية، السنة الخامسة، العدد 19، 2022م، ص298.

³- المادة 379، الفقرة 1، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص61.

واشترط خفاء العيب هو في حق المشتري، أما البائع فإنه يضمن العيب الخفي سواء أكان عالمًا بوجوده أم لم يكن، والعيب يعتبر خفيًا إذا تعذر على المشتري أن يكشفه ولو بذل في فحصه عناية الرجل المعتاد، أما إذا كان باستطاعة المشتري كشف العيب بفحص المبيع بالعناية المطلوبة فالعيب يعتبر ظاهريًا لا خفيًا في هذه الحالة¹. كون المشتري على علم به، وفي هذه الحالة لا يكون ضامنًا للعيب الخفي، وهو ما نصت عليه المادة 379 في الفقرة 2 من ق. م. ج، حيث جاء فيها "غير أن البائع لا يكون ضامنًا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا اثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه أخفاها غشا عنه"².

- أن يكون العيب قديمًا: لا يضمن البائع العيب إلا إذا كان قديمًا ويقصد بالقدم أن يكون العيب موجودًا في المبيع وقت التسليم ويكفي أن يكون العيب موجودًا في المبيع وقت التسليم ولو لم يكن موجودًا وقت العقد، أما إذا نشأ العيب بعد التسليم فإن البائع لا يضمنه وإذا ثبت أن العيب كان موجودًا في المبيع قبل تسليمه³.

- أن يكون العيب مؤثرًا: يشترط في العيب محل الضمان أن يكون مؤثرًا؛ أي على درجة معينة من الجسامة، وهي أن ينقص من قيمة المبيع بدرجة محسوسة أو أن ينقص من نفعه بحسب الغاية المقصودة، مستفادة مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي أعد له، وفي هذا الصدد يرى البعض أن العيب يكون مؤثرًا إذا كان من شأنه أن ينقص كم نفع المبيع أو صلاحيته للغرض المقصود منه أو تقويت منفعة المبيع كليًا أو جزئيًا⁴.

¹ - مروان عزيذ عزت حمد، مرجع سابق، ص 187.

² - المادة 379، الفقرة 2، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 61.

³ - حسام طلعت حامد، تطويع ماهي العيب الخفي لحماية المستهلك "دراسة مقارنة"، مجلة روح القوانين، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر، العدد 97، يناير 2022م، ص 365.

⁴ - قونان كهينة، قصور ضمان العيب الخفي في حماية المستهلك المنتجات الخطيرة، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، المجلد 03، العدد 01، 2015م، ص 38.

لم يحدد المشرع الجزائري، كما هو الشأن بالنسبة للمشرع المصري درجة الجسامة لكي يكون العيب مؤثرا، عكس ما فعل المشرع الفرنسي فاعتبر العيب مؤثرا فقط إذا أنقص من قيمة المبيع أو من منفعته بحسب ما أعد له أو ما يستفاد من طبيعته وفقا للفقرة الأولى من الفان 379 من ق. م. ج، والإخلال بالمنفعة أو النقص من القيمة لا يضمنه البائع إلا إذا كان محسوسا، بالتالي فالبائع لا يضمن سوى بعض الأمور الكمالية أو كان لا يلحق ضرر بالمشتري، أو كان من شأن أن يسبب له ضررا تافها متوقعا¹.

2- التزامات المرقى العقاري في عقد بيع المباني

عقد بيع المباني في إطار الترقية العقارية يختلف عن عقد البيع العادي للمباني؛ إذ أن هذا الأخير يكون موجود وقت البيع، في حين أن البيع في إطار الترقية العقارية يكون محل البيع غير موجود وقت التعاقد وهو ما يسمى بالبيع بناء على التصاميم، ولذا فإن البيع في هذه الحالة لا يكون موضوعه إلا بناء مقرر بنائه أو في طور البناء طبقا لنص المادة 25 من القانون 04-11.²

وقد ألزم المشرع المرقى العقاري بالإضافة إلى التزام البائع في مجال البيع بناء على التصاميم بضمان العيوب الخفية، يلتزم كذلك بضمان حسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز وضمان العيوب الظاهرة، وكذلك يلتزم بالضمان العشري³.

أ- الالتزام بضمان العيوب الظاهرة:

نص المشرع الجزائري في البند المتعلق بضمان التنفيذ الوارد في نموذج عقد البيع على التصاميم إلى ضمان المرقى العقاري بالتنفيذ الجيد للأشغال مع إلتزامه بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير تجهيزات البناية في أجي يعينه الأطراف

¹ - قونان كهينة، المرجع نفسه، ص39.

² - ينظر المادة 25 من القانون رقم 04-11، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 14، المؤرخة في 6 مارس سنة 2011م، ص08.

³ - عادلي أحمد، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص25.

يبدأ سريانه من تاريخ تبليغه من طرف المكتب؛ أي أن إعلام المكتب للمرقي العقاري الموجبة للضمان يعد شرطاً لقيامه، ومرد ذلك أن تلك العيوب التي تعين للوهلة الأولى عند الاستلام قد لا تكشف إلا بالاستعمال، هذا الإعلام الذي يكون عن طريق التبليغ حسب نص البند¹.

ويقع على المرقي العقاري وحده دون غيره من المتدخلين وجوب ضمان العيوب التي تعتري البناء المنجز مهما كانت طبيعة العيب ونوعه، سواء كان العيب بسيطاً أو جسيماً، وهذا لمدة سنة كاملة تحسب من تاريخ تسليم البناء للمكتب كاملاً وبنفس المواصفات المتفق عليها في عقد بيع البناء على التصاميم، وإلا جاز للمكتب أن يرجع على المرقي العقاري لإخلال هذا الأخير بالتزامات المتفق عليها في العقد، ووفقاً للمقتضيات التي ينص عليها القانون في هذا الشأن: أي فيما يخص مسؤولية المرقي العقاري المدنية² أمام مكتبه حسب نوع وطبيعة هذه المسؤولية سواء كانت عقدية أو تقصيرية بمختلف أنواعها، وتعد شهادة المطابقة دليلاً عن حسن نية المرقي العقاري ودليلاً عن حسن وإتمام البناء؛ أي أن يكون البناء منجزاً ومكتملاً العوالم³.

ب- حسن الإنجاز وحسن عناصر التجهيز:

نصت المادة 17 من القانون 04-11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري، على وجوب إلتزام المرقي العقاري بتنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، وفي عقد البيع بناء على التصاميم ينبغي على المرقي إتمام الأشغال في الأجل المتفق عليها في العقد، غير أن هناك من الفقهاء من يرى بأنه يمكن الخروج عن هذه القاعدة لأن إنجاز الأشغال في آجالها

¹- ريمان حسينة، إلتزام المرقي العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة1، المجلد 08، العدد 01، 2021م، ص956.

²- تنص المادة 49 من القانون رقم 04-11، على أنه "يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية".

³- بعجي محمد، وجوب إلتزام المرقي العقاري بضمان حماية المكتب في عقد البيع لبنانية على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 02، العدد 07، سبتمبر 2017م، ص719.

يتعلق بعدة عوامل خارجة عن إرادة المرقى العقاري ومنها نقص مواد البناء ونقص التمويل من الجهات المعنية، كما أن سرعة سير الإنجاز قد يكون على حساب جودته¹. ويترتب على ذلك أنه يجب على المرقى العقاري إثبات عدم تهاونه وتقصيره في حال عدم إتمام الإنجاز في الأجل المتفق عليه، ولضمان جودة الإنجاز ألزم المشرع المرقى العقاري بتسليم شهادة المطابقة للمقتني وذلك قبل حيازة البناية أو جزء منها².

ج- الضمان العشري:

الضمان العشري هو ضمان ذو طبيعة استثنائية وأمرة، يقوم افتراضا لا يحتاج إلى إثبات الخطأ، فهو إلتزام بتحقيق نتيجة، وهو التشييد على قدر من المتانة والصلابة، فيكتفي المكتتب بإثبات الضرر بسبب تهدم البناء أو تعييبه، وتقرير الضمان العشري في عقود الترقية العقارية، لا سيما عقد البيع بناءً على التصاميم لدل على اهتمام المشرع بالمكتتب³.

أورد القانون 01-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري، المرقى ضمن الأشخاص المعنيين بالضمان العشري، حيث نصت الفقرة 3 من المادة 26 على: "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحد"⁴.

كما نصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري على: "يتعين على المرقى العقاري الاككتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة. يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشرة (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء

¹ - زرارة عواطف، إلتزامات المرقى العقاري في عقد ابيع بناءً على التصاميم وفقا للقانون 04/11، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 01، العدد 01، 2013م، ص90.

² - ينظر المادة 39 من القانون رقم 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري، مرجع سابق، ص09.

³ - قلواز فاطمة الزهراء، خصوصية الضمان العشري في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بن يحيى الوشريسبي، تسميلت، المجلد 07، العدد 02، 2022م، ص554.

⁴ - المادة 26 الفقرة 3 من القانون رقم 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري، مرجع سابق، ص08.

والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض¹.

من خلال نص المادتين 26 و30 أعلاه نلاحظ أن المشرع قد وسع من دائرة الأشخاص المسؤولين بالضمان العشري المنصوص عليها في المادة 554 من ق. م. ج، وجعلها تشمل بالإضافة إلى المهندسين المعماريين ومقاولي البناء، المرقيين العقاريين ومكاتب الدراسات والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل يربطه عقد بالمرقي العقاري، والملاحظ أيضاً أن المشرع اعتبر مسؤولية المرقي العقاري مسؤولية عشرية وتضامنية مع باقي مؤجري العمل ومقررة بقوة القانون، فيكفي المستفيد من الضمان أن يثبت فقط سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو وجود عيب فيه.

وتكمن خصوصيات الضمان العشري في كون المسؤولية المدنية فيه، تشكل خروجاً على المبدأ القديم، والذي مفاده أن للتسليم أثر معفي من المسؤولية عن الأضرار كقاعدة عامة، كما تعتبر مسؤولية المرقي العقاري ومكاتب الدراسات والمهندسين المعماريين والمقاولين في فترة الضمان، مسؤولية تضامنية مفترضة بقوة القانون، واعتبر المشرع المسؤولية العشرية من النظام العام، ولا يجوز الإعفاء منها أو التخفيض من حدتها، أو تقييد مداها، وهو ما يتفق مع نص المادة 556 من ق. م. ج "يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"²، وهذا ما نصت عليه المادة 45 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³.

¹ - المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433هـ الموافق لـ 20 فبراير سنة 2012م، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012م، ص12.

² - المادة 556، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص92.

³ - سعيداني لونساي ججيجة، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 06، العدد 02، 2011م، ص72.

ثانياً: في عقد إيجار المباني

مالك المبنى مكلف من طرف المشرع بصيانة وترميم مبناه، فإذا أخل بهذا الواجب كان مسؤولاً عن الضرر الذي يصيب الغير جراء هذه التقصير. ومن خلال هذا الفرع نتطرق إلى الإخلال بالتزامات عقد إيجار المباني، من خلال استعراض التزامات مالك المباني في عقد الإيجار (أولاً)، ثم تحقق إخلال المالك بالتزامات عقد إيجار المباني (ثانياً).

1-التزامات مالك المباني في عقد الإيجار

بين المشرع الجزائري التزامات المؤجر لكي يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في حالة تكون صالحة للاستعمال، وذلك بالتزامه بالصيانة اللازمة لها لأجل الانتفاع زيادة على ذلك يكون ضامناً له من جميع أصناف التعرض التي من شأنها أن تعرقل المستأجر في استعمال واستغلال العين المؤجرة، ويتبين من خلال نصوص القانون المدني خاصة الفقرة الأولى من المادة 476 التي نصت على: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين"¹.

أ- تسليم العين المجردة:

أورد المشرع الجزائري في القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2004، المتضمن ق. م، أثناء تطرقه إلى الأحكام الخاصة بالتسليم للعين المؤجرة في المادة 478 على "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام خاصة ما تعلق منها بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر"². وبذلك يكون المشرع قد حصر هذه الأحكام بالأحكام الخاصة بالمبيع، وعليه فإن تسليم العين المؤجرة يكون وضعها تحت تصرف المستأجر، حيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها، فإن المؤجر بمجرد تسليمه العين المؤجرة يكون قد وفي

¹ - المادة 476 الفقرة 1، من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص76.

² - المادة 478 من القانون رقم 07-05، المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007م، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م، والمتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج. العدد 31، المؤرخة في 13 مايو سنة 2007م، ص04.

بالتزامه حتى ولو يتسلمها المستأجر تسليماً مادياً حتى وإن لم تنتقل إلى حيازة المستأجر إذ يكفي أن يخبره المؤجر بأنها تحت تصرفه.

كما بينت المادة 367 من الأمر 58-75 المتضمن ق. م، المعدل والمتمم، أحكام البيع حيث نصت على "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع. وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية"¹.

ب- إلتزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة: المؤجر ملزم بموجب العقد بالتزامات تخص صيانة العين المؤجرة، حيث حدد المشرع إلتزام المؤجر بالصيانة وبين أن الإصلاحات هي تلك التي تتعلق بهيكل البناية من جدران وأسطح وكل ما يفوق المستأجر في الترميم، وهذا حسب ماء جاء في نصت المادتين 479 و 480 من القانون رقم 05-07 المتضمن ق.م حيث نصت على: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين عليه صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه، يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة"².

ج- تحقق إخلال المالك بالتزامات عقد إيجار المباني في حالة إخلال مالك المبنى بمحتوى عقد الإيجار، ولحق بالمستأجر ضرر فتكون المسؤولية مصدرها عقد الإيجار لأن الضرر الذي أصاب المستأجر قد نشأ من عدم تنفيذ مالك المبنى لالتزامه التعاقدية، ويشترط لتحقيق إخلال المالك بالتزامات عقد إيجار المباني:

¹- المادة 367 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 59.

²- المادة 478 من القانون رقم 05-07، المعدل والمتمم للأمر رقم 58-75، مرجع سابق، ص 04.

د- ضرر المستأجر الناشئ عن إخلال المالك المؤجر بالتزاماته"

في حالة إصابة المبنى المؤجر بخلل من جراء تقصير المالك المؤجر في القيام بالترميمات فلا يقتصر حق المستأجر على طل فسخ الإيجار فقط كما تقضي به المادة 477 من ق. م ج؛ بل له أيضًا تعويضات عما يصيب شخصه أو ماله من الضرر بسبب هذا الخلل ويشترط في ذلك شرطين¹:

- ألا يكون الضرر الذي أصاب المبنى المؤجر قد حدث قضاءً وقدرًا؛ بل يجب أن يكون هناك تقصير من المالك المؤجر يكون أساسًا لقيام المسؤولية المدنية.

- أن يكون الضرر قد أصاب المستأجر والذي يستحق من أجله التعويض ليس ناشئًا من مجرد فسخ الإيجار، وإنما أن يكون هناك ضرر أصاب المستأجر في شخصه أو أهله أو حتى زواره باعتباره هو المتعاقد مع المالك المؤجر أو مسه في مصلحة مشروعة له أو في ماله وكل ذلك بسبب عدم قيام المالك المؤجر بالترميمات.

هـ - ضرورة إعدار المالك المؤجر من طرف المستأجر للقيام بأعمال الصيانة:

يقوم المستأجر بإعدار مالك المبنى بضرورة تنفيذ إلتزامه بصيانة المبنى المؤجر من أجل بقاءه على الحالة التي كان عليها وقت التسليم، وقيامه أيضًا بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار باستثناء الترميمات الخاصة بالمستأجر²، وبهذا الخصوص نصا المادة 480 من ق. م. ج على أنه "في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض. إذا كانت الترميمات مستعجلة، جار للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها"³.

¹ - عادل أحمد، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 34.

² - المادة 479 الفقرة 1 و 2 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 79.

³ - المادة 480 من الأمر رقم 75-58، المرجع نفسه، ص 77.

الفرع الثاني: أضرار المباني المترتبة عن تهمد أو عن نشوب حريق

أولاً: الضرر عن تهمد المباني

1- التهمد الفعلي للبناء

يعرف التهمد أنه تفكك البناء أو الأشياء المعتبر جزءاً من العقار، وانفصلت عن الأصل المرتبطة به، ويكون التهمد كلياً كإنهيار البناء بمجموعة أو سقوطه أو إنهيار جزء منه كالسقف أو الجدران¹. وعرفه بعض الفقه أنه انفصال البناء وتفككه عن الأرض سواء كان التهمد كلياً أو جزئياً، ولا يشترط في التهمد أن يكون حالاً وواقعاً بل يكفي أن يكون أمراً مستقبلاً مؤكداً بسبب حدوث تشققات وتصدعات بالبناء².

وما تجدر الإشارة إليه أن أحكام المسؤولية عن تهمد البناء، تطبق فقط على التهمد غير الإرادي أما بالنسبة لحالة التهمد الإرادي للبناء فلا يعتد بها، فمالك البناء في هذه الحالة الأخيرة غير مسؤول عما يصب غير نتيجة عدم اتخاذ الاحتياطات التي تقتضيها عملية التهمد البناء³. وبالرجوع إلى ف2 من المادة 140 من ق. م. ج، فإن مسؤولية المالك تقتصر فقط على الأضرار الناجمة عن التهمد الفعلي للبناء، وإذا لم يتهمد البناء فلا مجال لتطبيق أحكام المادة السالفة الذكر المقابلة لنص المادة 177 من القانون المدني المصري، ونص المادة 1386 من القانون المدني الفرنسي، حتى ولو كان الضرر آتياً من البناء⁴.

ومثال عن ذلك، الشخص الذي سقط من فتحة موجودة على سطح منزل غير محاط بحاجز وقائي فلا يعد ذلك ناتجاً عن تهمد البناء، وإنما يتعين على المضرور المطالبة بالتعويض على أساس المادة 124 من ق. م. ج⁵، بشرط إثبات الخطأ من طرف المسؤول،

¹ - محمد خير عمار شريف، نظرية المسؤولية الخاصة من حيث الأضرار والأشخاص في مقاومة البناء، دار الجنان للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2021م، ص35.

² - محمد خير عمار شريف، المرجع السابق، ص35.

³ - عادل أحمد، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص42.

⁴ - تيطواح صونية، تواتي كهينة، المرجع نفسه، ص20.

⁵ - جاء نص المادة كالتالي: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

غير أنّ سقوط جسم صلب من النافذة أو شرفة المنزل ووقع على أحد الأشخاص المارين فألحق به أذى، لا يعتبر ضرراً ناجماً عن تدهم البناء ما دام أنّ سقوط الجسم لم يكن نتيجة التدهم¹، ممّا يؤدي إلى استبعاد تطبيق المادة 140 ف2 من ق.م.ج²، وتطبيق حكم المادة 138 منه المتعلقة بالمسؤولية الناشئة عن فعل الأشياء³.

2- الضرر بسبب تدهم البناء

يشترط لقيام مسؤولية مالك البناء وفقاً لنص المادة 140 ف2 من ق.م.ج⁴، أن يكون الضرر الذي لحق بالغير ناجماً عن تدهم الفعلي للبناء، وباعتبار أنّ الضرر ركن جوهري في المسؤولية المدنية، ومن ثمة في حالة غيابه، فلن تكون المسؤولية المدنية سواء كانت عقدية أو تقصيرية، وذلك بناءً للقاعدة الشهيرة "لا دعوى بغير مصلحة، كما يعتبر الضرر بمثابة مقياس لتقدير مبلغ التعويض الذي يستحقه المتضرر. ويشترط في الضرر:

أ- **الخطأ:** يمكن تعريف بأنه "عدم تنفيذ الإلتزام الناشئ عن العقد"، ويتمثل في امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ إلتزامه، أو تأخره في التنفيذ، الأمر الذي يتسبب في إلحاق الضرر بالطرف الدائن، والإلتزامات العقدية نوعان، الإلتزام بتحقيق نتيجة والإلتزام ببذل عناية، فإذا لم يقيم المدين بتنفيذ إلا أنه العقدي، كنا أمام خطأ عقدي، ويستوي في ذلك أن يكون عدم قيام المدين بالإلتزام ناشئاً عن عمد أو عن إهماله، وذلك يمكن القول بأن الخطأ بإعتباره شرطاً لقيام المسؤولية العقدية يتحقق عند اجتماع أمور ثلاثة هي عدم إجراء التنفيذ العيني الكامل للإلتزام وحصول الإخلال بالإلتزام بفعل يعزى للمدين، وأن يستمر هذا الإخلال إلى ما بعد إنذار المدين⁵.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، م2، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000م، ص1214.

² - المادة 140 الفقرة 2 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص25.

³ - المادة 138 من الأمر رقم 75-58، المرجع نفسه، ص25.

⁴ - المادة 140 الفقرة 2 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص25.

⁵ - كركار ليدية، العمريتان نهلة، **التعويض القانوني**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون خاص شامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2017م، ص10.

ب- الضرر: يعتبر الضرر الشرط الثاني الواجب توفره للحكم بالتعويض للدائن على مدينه في حال عدم قيام هذا الأخير بما هو مطلوب منه في العقد، ويمكن تعريفه بأنه "ما لحق المتعاقد من خسارة وما فاته من كسب" كنتيجة مباشرة لعدم وفاء المدين بالتزامه، والضرر قد يكون ماديا أو معنويا والضرر المستحق للتعويض، يكون إما ضررا ماديا أو معنويا على حد سواء دون تفريق بين المسؤولية العقدية والتقصيرية، ويلزم فيه بعض الشروط؛ إذ يجب أن يكون محققا، فلا يكفي أن يكون محتملا، حتى ولو كان احتمالاه قويا ما دام لم يقع بالفعل، كذلك يجب أن يكون هذا الضرر مباشرا بمعنى ذلك الذي يكون نتيجة لعدم إلغاء بالإلتزام أو التأخر في الوفاء به، وأخيرا يلزم أن يكون هذا الضرر متوقعا وقت إبرام العقد¹.

ج- العلاقات السببية: لا يمكن القول بأنه بمجرد إصابة الشخص بضرر من جانب شخص آخر، تقام مسؤولية هذا الشخص الأخير ويلزم بالتعويض، فالعقل لا يقبل هذه النتيجة البسيطة وإنما يجب بالإضافة إلى وقوع ضرر وصدور خطأ أن يكون هذا الضرر قد تسبب بواسطة خطأ هذا الشخص أو بتعبير آخر يجب توافر علاقة السببية خطأ الشخص والضرر الذي أصاب الشخص الآخر².

د- إثبات العلاقة السببية: اشترط القانون المدني الجزائري والمصري علاقة السببية في الكثير من النصوص، فإذا ثبت عدم إمكان نسب هذا الضرر للشخص المدعو عليه، أو الأشخاص والأشياء يسأل عنها، كان غير ملزم بدفع التعويض³.

ثانيا- الضرر عن نشوب حريق

نص المشرع الجزائري على المسؤولية عن الحريق في ف 1 من نص المادة 140 من ق.م.ج أنه "من كان حائزا بأي وجه كان لعقار أو جزء منه، أو منقولات، حدث فيها حريق لا

¹- كركار ليدية، العمريتان نهلة، مرجع سابق، ص 10-11.

²- بيطار صابرينة، التعويض عن نطاق المسؤولية المدنية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2015، ص 32.

³- بيطار صابرينة، المرجع نفسه، ص 34.

يكون مسؤولاً نحو الغير عن الأضرار التي سببها الحريق إلا إذا ثبت أن الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم¹.

من خلال نص الفقرة 1 من المادة 140 نجد أنه لتحقيق المسؤولية عن الحريق لا بد من توفر شرطين اثنين وهما: وجود حائز لعقار أو منقول، ووقوع ضرر بسبب نشوب الحريق.

الفرع الثالث: الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة

لتعرف على الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة، نتطرق إلى مفهومها (أولاً)، ثم نتعرف على نطاق تطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة (ثانياً).

أولاً: مفهوم مضار الجوار غير المألوفة

من خلال هذا العنصر نتطرق لمفهوم مضار الجوار غير المألوف، باستعراض تعريفها وخصائصها.

1- تعريف مضار الجوار غير المألوفة

تعرف مضار الجوار غير المألوفة على أنها: الأذى الذي يلحق الجار بسبب استعمال جاره لحقه على نحو يتجافى مع وظيفته الاجتماعية، كما تُعرف بأنها: الأذى الذي لا يمكن قبوله أو تحمله بين الجيران، وهو يكون كذلك إذا كان على قدر من الأهمية، كأن يسبب البناء إنهيّاراً لحائط الجار، أو حرمانه من ضوء الشمس، أو حرمانه من دخول الهواء والنور وغيرها، فهو كل ما يخرج عن الانتفاع العادي بالملكية ويمنع الحوائج الأصلية كسد الضوء².

وقد أوردت المادة 691 من ق.م.ج مصطلح المضار³ بصيغة الجمع بدل مصطلح الضرر المعرفة في إطار المسؤولية التقصيرية، مما يجعل هذه النظرية والمسؤولية المترتبة عنها متميزة ومستقلة إبتداءً.

¹ - المادة 140 الفقرة 1 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 25.

² - لعشاش محمد، مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 06، العدد 3، سبتمبر 2021م، ص 1279.

³ - ينظر المادة 691 الفقرة 2 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 1037.

وقد إعتد المشرع الجزائري مفهوم المخالفة في تعريف المضار غير المألوفة، بقوله على أنها تلك التي تجاوزت الحد المألوف، ويتضح من نص المادة 961 من ق.م.ج أن المشرع اعتبر مضار الجوار غير المألوفة قيذا من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية الخاصة والغاية من تقرير هذا القيد هو حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من إستعمال المالك لحقه وأوجب على المالك ألا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، لكن لا يجب أن يفهم من ذلك أن مجرد الغلو أو التعسف في إستعمال حق الملكية إلى حد يضر بملك الجار يترتب مسؤولية المالك، وإنما يجب الوقوف على الأضرار التي يترتب عليها قيام مسؤولية الملك¹.

2- خصائص الضرر غير المألوف

يتميز مضار الجوار بخصائص تتمثل في الاستمرارية وارتباط المسؤولية بفعل الجار، إضافة إلى علاقة الجوار.

أ- **خاصية الاستمرارية:** تكتسب فكرة الضرر غير المألوف صفة الديمومة والاستمرارية، بمعنى أنه يكون متكرر ومتتابع، دون اعتبار ما كان منه ظرفيا وأنيا بضرر غير مألوف، فمثلا الروائح الكريهة المنبعثة وكذلك الدخان المتصاعد من المدخنة باستمرار، كما يدخل في سياقها ما كان سببا لصرر وتميز بخاصية الاستمرارية، فما كان منه أنيا أي فترة قصيرة أو تميز بالتقطع وعدم التتابع فهو ليس بضرر غير مألوف وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي في فرنسا؛ إذ لا تعتبر الإزعاجات الظرفية والآنية من الأضرار غير العادية فلا يسأل عنها المتسبب، كونها بذلك مألوفة².

ب- **ارتباط المسؤولية بالفعل الضار:** تكون العبرة في قيام المسؤولية بالضرر لا بالخطأ المرتكب، حتى أن نص المادة 691 من ق.م.ج السالفة ذكرها جاء بعبارة "إلى حد يضر

¹- تدرانت نرجس، أساس مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016/2017م، ص11.

²- أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص67.

بملك الجار.."، والضرر هنا يعتبر ركن ثاني في المسؤولية المدنية، فلكي نقول أننا أمام مزار جوار غير مألوفة لأنه يسبب ضررا لقيام المسؤولية وإلا لن نكون أمام مزار الجوار غير المألوفة.

ت- علاقة الجوار: تقوم مزار الجوار غير المألوفة على علاقة الجوار أصلا ومن دونها لا يمكن الحديث عن مزار الجوار، وهذا ما يستنتج من نص المادة 691 من ق.م.ج السالفة الذكر.

وترجع مسؤولية المالك عن مزار الجوار غير المألوفة إلى تنظيم خاص لعلاقات الجوار، فهي مسؤولية يميل فيها إلى التضامن الاجتماعي بين الجيران، ذلك أن الملاك المتجاورين يكونون مجموعة لها قوانينها التي يقضي بها العرف خاصة علاقة الجوار، فنظرية مزار الجوار تتميز بالأتساع والمرونة لتشمل بذلك الأضرار البيئية من ناحية، ومن جهة أخرى تشمل الجوار الجغرافي، فالمالك هنا لا يكون مسؤولا عن هذه المزار، ذلك أن هذه المزار لا يمكن تجنبها¹.

ثانياً: نطاق تطبيق نظرية مزار الجوار غير المألوفة

لكي تتحقق نظرية مزار الجوار غير المألوفة لابد من توفر شروط معينة في الجار المسؤول والجار المضروب، من هنا نتطرق إلى شروط تحقيق نظرية مزار الجوار غير المألوفة، والقيود التي ترد على الجوار بوجه خاص.

1- شروط تحقيق نظرية مزار الجوار غير المألوفة:

لتحقيق نظرية مزار الجوار غير المألوفة لابد من توافر شرطين أولهما تعسف المالك في استعمال حقه، وثانياً الضرر غير مألوف الذي يصب الجار عند استعمال المالك لحقه وهو ما يقع في واقعنا الخالي².

¹ - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2011م، ص117.

² - محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني (النظرية العامة للإلتزام)، ج1، مصادر الإلتزام (المصادر الغير الإدارية)، ط12، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2008/2009م، ص73.

أ- تعسف المالك في استعمال الحق

يقصد بالتعسف في استعمال الحق الاستعمال غير الصحيح أو السليم مع التجاوز أو التقصير فيه¹، وحتى يتحقق حدد القانون المدني الجزائري مجموعة من المعايير يتم من خلالها ضبط مدى توافره من عدمه، وهذا ما تضمنته المادة 124 مكرر من القانون رقم 05-10 والتي نصل على: "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية:

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة².

ب- الضرر الذي يصيب الجار

حدد المشرع الجزائري كما سبق بيانه نوع الأضرار التي يسأل الجار عنها ووصفها بالأضرار غير المألوفة، كما أعطى الجار المضروب حق المطالبة بجبر تلك الأضرار فقط عند الحد المألوف، فموقف المشرع ككان واضحاً في إقامة مسؤولية المالك عن التزامات الجار التي يفرضها عليه القانون وترتيب جزاء عن تلك الأضرار يتمثل في تعويضه الجار المضروب عنها.

2- القيود التي ترد على الجوار بوجه خاص

ترمي هذه القيود إلى تحقيق رعاية مصالح الجيران، ذلك أن أغلب هذه القيود ترد على الملكيات العقارية، وترجع بوجه عام إلى الجوار المتلاصقة، ومن بين هذه القيود توجد تلك المتعلقة بالعقارات المتلاصقة، وكذا المتعلقة بموارد المياه.

¹ - سليمي الهادي، دعوى المسؤولية عن مزار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، المجلد 06، العدد 01، 2015م، ص309.

² - المادة 124 مكرر من القانون رقم 05-10، المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1426هـ الموافق لـ 20 يونيو سنة 2005م، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م، والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج. ر. ج. ج. العدد 44، المؤرخة في 26 يونيو سنة 2005م، ص23.

المبحث الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

من خلال هذا المبحث نتطرق إلى أركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، باستعراض أركان المسؤولية العقدية (المطلب الأول)، ثم أركان المسؤولية التقصيرية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: أركان المسؤولية العقدية عن أضرار المباني في القانون الجزائري

تقوم لمسؤولية العقدية وفقا للقواعد العامة إذا كان شخص قد أخل بالتزام مقرر في ذمته، وكان هذا الإخلال سببا في الإضرار بالغير، وعليه فإن قيام هذه المسؤولية يعتمد على توافر ثلاثة أركان وهي الخطأ (الفرع الأول)، الضرر (الفرع الثاني)، والعلاقة السببية بينهما (الفرع الثالث)

الفرع الأول: الخطأ العقدي

الخطأ العقدي هو الركن الأول الذي يجب أن يتحقق لقيام المسؤولية العقدية، وقد نصت المادة 176 من ق.م.ج على القاعدة العامة للمسؤولية العقدية التي تجعل "المدين مسؤولا بمجرد عدم الوفاء، ما لم يثبت أن سببا أجنبيا هو الذي حال بينه وبين الوفاء"¹، وهي المادة التي تحكم الخطأ العقدي، أما المادة 172 من ق.م.ج السالف ذكره فهي تختص بتحديد مدى الالتزام ببذل عناية، وما يجب على المدين بذله من عناية مطلوبة في الوفاء به.

وعليه فإن الخطأ العقدي في القانون المدني الجزائري هو عدم تنفيذ المدين لالتزامه الناشئ عن العقد، أو تأخره في هذا التنفيذ، ويستوي في هذا أن يكون عدم التنفيذ عن عمد أو عن إهمال، أو فعل يكون سببه مجهولا، سواء أكان عدم التنفيذ كليا أو جزئيا، أو متأخرا أو معيبا، ففي كل هذه الصور يتوافر الخطأ العقدي قانونا².

¹ - ينظر: المادة 176 من الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 20 رمضان ام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، ص999.

² - العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري (المصادر الإرادية)، دم.ج، الجزائر، ج1، 2015م، ص666-670.

إن الخطأ العقدي هو إنحراف إيجابي أو سلبي في سلوك المدين؛ مما يؤدي إلى مؤاخذته ومسائلته عن خطئه، ومعيار الانحراف هنا هو معيار الرجل العادي، وهذا المعيار يستفاد من نص المادة 172 من القانون المدني الجزائري، وفكرة الشخص العادي هي فكرة مجردة، يرجع في تحديدها إلى الرجل العادي في طائفة الناس التي ينتمي إليها المدين، فإذا كان المدين تاجراً مثلاً، فيقارن مسلكه لمعرفة ما إذا كان قد ارتكب خطأً بمسك التاجر العادي، إذا ما وضع في نفس ظروفه¹.

أولاً: الخطأ العقدي في مسؤولية العاقد عن فعله الشخصي

يفرق القانون المدني الجزائري في الخطأ العقدي في مسؤولية العاقد عن فعله الشخصي في الإلتزامات التالية:

1- الإلتزام بتحقيق نتيجة أو غاية:

كالإلتزام بنقل الملك والحقوق العينية الأخرى والإلتزام بتسليم عين أو بإقامة مبنى والإلتزام بالامتناع عن عمل معين، كل هذه الإلتزامات يقصد بها تحقيق غاية معينة هي نقل الحق أو القيام بالتسليم أو بإقامة المبنى أو الامتناع عن العمل، فتنفيذها لا يكون إلا بتحقيق هذه الغاية، فإذا لم تتحقق بقي الإلتزام غير منفذ². فالإلتزام بإقامة بناء يكفي عدم تحقق الغاية لوقوع الخطأ العقدي من جانب المدين، أما إذا أراد المدين دفع المسؤولية العقدية عنه وجب أن يقدم الدليل على وجود سبب أجنبي أدى إلى عدم التنفيذ حسب المادة 176 من ق.م.ج³.

2- الإلتزام ببذل عناية:

إن المدين لا يقوم بتحقيق الهدف النهائي الذي يسعى إليه الدائن؛ بل يكون مضمون أدائه للإلتزام وسيلة للوصول إلى الهدف النهائي، ومثال ذلك أن لا يلتزم الطبيب بشفاء المريض بل

¹ - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 673.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني (نظرية الإلتزام بوجه عام)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1966م، ص 253

³ - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 675.

يلتزم ببذل عناية، ويكون العلاج وسيلة لتحقيق هدف المريض وهو الشفاء ففي هذا النوع من الالتزام يجب على المدين أن يبذل مقدار معيناً من العناية التي يبذلها الشخص العادي، وقد تزيد أو تقل هذه العناية طبقاً لما يقرر القانوني أو الاتفاق، ويكون المدين قد نفذ التزامه التعاقدية إذا بذل العناية المطلوبة منه حتى ولو لم يتحقق الهدف أو الغاية من الالتزام¹.

كما أن مسؤولية الطبيب لا تقوم قانوناً إلا إذا أثبت المريض أن الضرر الذي أصابه كان نتيجة إهمال أو تقصير في العلاج، كما أن القانون الجزائري يفرض هذه العناية على المستأجر²، والمودع لديه³، والمستعير⁴ وغيرها، فلا يكفي من الدائن هنا إثبات عدم تنفيذ الالتزام؛ بل عليه إثبات الخطأ المتمثل في أن المدين لم يبذل في تنفيذ التزامه العناية المطلوبة وعلى المدين إذا أراد نفي مسؤوليته إقامة دليل على وجود سبب أجنبي⁵، وذلك وفقاً للمادة 172 من ق.م.ج "في الالتزامات بعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود، وهذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك"⁶.

ونصت الفقرة الثانية من نفس المادة "وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإدارة المنفردة)، دراسة في القوانين الوضعية، دار الهدى للنشر والتوزيع، ط4، الجزائر، ج1، 2006م، ص313.

² - نصت المادة 495 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف ذكره على "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي. وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً"، ص1020.

³ - نصت المادة 592 الفقرة 2 من الأمر رقم 75-58، على "وإذا كانت الوديعة بأجر فيجب دوماً أن يبذل في حفظها عناية الرجل المعتاد"، ص1028.

⁴ - نصت المادة 544 من الأمر رقم 75-58، على "على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله بشرط أن لا يكون اهتمامه به أدنى من عناية الرجل المعتاد. وفي كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ...."، ص1024.

⁵ - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص677-679.

⁶ - المادة 172 الفقرة 01 من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر، ص999.

خطئه الجسيم"¹، وقد طبقت المحكمة العليا ذلك في مسؤولية ناقل المسافرين، حيث اعتبرت الناقل ملتزماً بنتيجة هي توصيل الراكب سالماً إلى الجهة المتفق على نقله إليها، بأن يضمن سلامة المسافر، ولا يجوز إعفاؤه من هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أن هذا الضرر سببه قوة قاهرة أو خطأ المسافر، وأنه لم يكن يتوقعه، ولم يكن في استطاعته تفاديه².

ثانياً: الخطأ العقدي في المسؤولية عن فعل الغير وعن الأشياء

والإخلال بالتزام عقدي يتصور وجوده في المسؤولية العقدية عن خطأ المدين الشخصي ولا لبس في ذلك، إلا أنه يمكن أن يتصور وجوده في مسؤولية المدين العقدية عن فعل الغير، وعن فعل الأشياء التي تحت حراسته³.

1- الخطأ العقدي في المسؤولية العقدية عن فعل الغير

يتحقق الخطأ العقدي كما ذكرنا بمجرد عدم وفاء المدين بالتزامات ولا يؤثر في تحققه أن يكون عدم الوفاء راجع إلى فعل شخص آخر غير المدين سواء كان هذا الشخص تابعاً له أم كان بديلاً عنه أو نائباً عنه أو مساعداً في تنفيذ العقد، فإذا كان عدم الوفاء بالتزام راجع إلى فعل أحد أتباع المدين أو إلى فعل شخص آخر أحله المدين محله في تنفيذ الالتزام كالمقاول أو المستأجر من الباطن، أو كان يرجع إلى فعل نائب عن المدين كالوصي أو القيم أو الوكيل، أو إلى فعل شخص يساعد المدين ويعاونه في تنفيذ عقد بناء على طلبه، ففي كل هذه الأحوال تتحقق مسؤولية المدين عن فعل الغير، ولا يعد فعل هذا الغير من قبيل السبب الأجنبي بالنسبة للمدين إلا إذا كان الغير أجنبياً عن المدين حسب المادة 178 في الفقرة 2 من ق.م.ج.

وإذا تحققت مسؤولية المدين العقدية عن فعل الغير قبل دائه كان له أن يرجع بدوره على الغير إما بالمسؤولية العقدية إذا كلفه بتنفيذ العقد، وإما بالمسؤولية التقصيرية إذا كان الغير قد

¹ - المادة 172 الفقرة 02 من الأمر رقم 75-58، السالف الذكر، ص 999.

² - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 677-679.

³ - أحمد مفلح خالدة، الإعفاء من المسؤولية العقدية (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، الأردن، 2011م،

قام بتنفيذ العقد بتكليف من القانون¹.

2- الخطأ العقدي في المسؤولية العقدية عن الأشياء

إذا لم يقيم المدين بتنفيذ العقد كان هذا الخطأ عقدياً كما ذكرنا سابقاً، فإذا كان عدم تنفيذ العقد ليس راجعاً إلى فعله الشخصي؛ بل إلى فعل شيء؛ أي إلى تدخل إيجابي من شيء أفلت من حراسته فإنّ المدين مسؤول عليه مسؤولية عقدية، ويتحقق ذلك في الافتراضات الآتية²:

أ- تسليم المدين الشيء محل العقد للدائن: كأن يسلم البائع الآلة المباعة للمشتري فتتفجر الآلة في يد المشتري فتصيبه بضرر في نفسه أو في ماله، فيصبح البائع مسؤولاً بمقتضى التزامه العقدي من ضمان العيوب الخفية وليس عن سوء استعمال المشتري لها، ولم ينشأ هذا الضمان عن حالة سلبية للآلة المباعة كوجود عيب فيها، بل عن حالة إيجابية هي انفجار الآلة فيكون البائع مسؤولاً مسؤولية عقدية عن فعله الشخصي بل عن فعل شيء.

ب- يكون المدين مسؤولاً عن رد الشيء محل العقد للدائن: كالمستأجر يلتزم برد العين المؤجرة فيتدخل شيء آخر في حراسة المستأجر كمواد متفجرة يتسبب عنه حريق العين المؤجرة، فيكون المستأجر مسؤولاً مسؤولية عقدية عن فعل الشيء وهي المواد المتفجرة.

ت- يقوم المدين بتنفيذ العقد عن طريق استعماله شيئاً فيؤدي هذا الشيء الدائن: ويكون المدين مسؤولاً عن سلامة الدائن بمقتضى العقد مثل ذلك: عقد النقل ينفذه أمين النقل بوسائل المواصلات المختلفة، قطار أو سيارة أو طائرة... أو غيرها، فيصطدم القطار مثلاً أو تتفجر السيارة أو تسقط الطائرة، فيصاب الراكب بضرر فهنا لم ينفذ أمين النقل التزامه نحو الناقل؛ إذ هو ملزم بسلامته، فيكون مسؤولاً مسؤولية عقدية عن فعل شيء.

ولم ترد في القانون المدني الجزائري قواعد خاصة بمسؤولية المدين العقدية عن فعل شيء في حراسته، ولما كان وجود الشيء في حراسة المدين، يجعل فعله منسوباً إليه فإن فعل الشيء

¹ - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 680.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام)، دار منشأة المعارف للنشر والتوزيع، مصر، ج 1، 2004م، ص 548.

في هذه الحالة يعتبر فعلاً شخصياً للمدين، فيكون المدين مسؤولاً عن فعل الشيء الذي في حراسته، ولكن أفلت زمامه من يده، أما إذا وجد نص خاص في شأن المسؤولية عن فعل الشيء فيتعين الأخذ به كما هو الشأن فيما يتعلق بالمادة 483 من ق.م المعدلة وفقاً لقانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 التي تقرر ضمان المؤجر للمستأجر العين المؤجرة بما يوجد فيها تحول دون الانتفاع بها، وكذا المادة 379 من ق.م تجعل البائع ملزماً بضمان العيوب الخفية في الشيء المبوع ولو لم يكن عالماً به وهي مسؤولية عقدية¹.

ثالثاً: إثبات الخطأ العقدي

سبق القول أن الخطأ العقدي هو عدم تنفيذ الالتزام أو التأخر فيه، يتحمل الدائن الذي يطالب التعويض عن الضرر الذي لحقه جراء خطأ المدين عبء إثبات عدم تنفيذ هذا المدين لالتزامه أو التأخر فيه، فإذا كان الالتزام بتحقيق نتيجة فعلى الدائن إثبات عدم تحقق هذه النتيجة التي استهدفها، أما إذا كان الالتزام ببذل عناية فعلى الدائن إثبات عدم بذل العناية، وإثبات عدم التنفيذ في الحالة الأولى أيسر منه في الحالة الثانية².

إن مسؤولية ناقل المسافرين وفقاً للمادة 62 من القانون التجاري تلقى على عاتقه التزام بضمان سلامة المسافرين وهو التزام بتحقيق غاية، فإذا أصيب المسافر بضرر أثناء تنفيذ عقد النقل، تقوم مسؤولية الناقل عن هذا الضرر غير حاجة عن إثبات وقوع الخطأ في جانبه³.

الفرع الثاني: الضرر العقدي

يعد الضرر أحد أركان المسؤولية العقدية بل إنه من أهم أركانها، ومعه تدور المسؤولية وجوداً وعدماً، وضعفاً وشدة، فلا مسؤولية حيث لا ضرر، إذ أن حدوث الخطأ العقدي لا يكفي وحده لتحقيق المسؤولية العقدية، بل لا بد من أن يترتب على هذا الخطأ ضرر يلحق بالدائن⁴.

¹ - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 682.

² - محمد صبري السعيد مرجع سابق، ص 314.

³ - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 683.

⁴ - سهير محمد القضاة، سقوط المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 1، الأردن، 2020م، ص 70.

الضرر هو عبارة عن الأذى الذي يصيب حقا أو مصلحة مشروعة للإنسان، سواء أنصب هذا الأذى على جسم المضرور أو ماله أو شرفه أو كرامته أو مركزه الاجتماعي¹.
والتعويض عن الضرر وفقا للمادة 176 من ق.م.ج يكون عن عدم تنفيذ الالتزام وقد يكون عن التأخر في تنفيذه².

مما سبق نتناول في الضرر العقدي باستعراض أنواعه وشروطه (أولاً)، ثم نتعرف على إثبات الضرر (ثانياً)، ثم التعويض عن الضرر (ثالثاً).

أولاً: أنواع الضرر وشروطه

لضرر أنواع وشروط :

1-أنواع الضرر:

الضرر العقدي قد يكون ماديا أو أدبيا:

- الضرر المادي: ويتمثل فيما يصيب الشخص من أذى في جسمه أو ماله.
- الضرر الأدبي: ويتمثل فيما يصيب الشخص من أذى في العرض أو السمعة أو الاعتبار أو العاطفة³.

2-شروط الضرر:

يشترط في الضرر أدبيا أو معنويا الشروط التالية:

- أ- أن يكون الضرر محققا: ويشترط فيه سواء كان ضررا أدبيا أو معنويا أن يكون ضررا محققا، والضرر يكون محققا إذا كان حالا وحاصلا، أي أنه وقع فعلا، كإصابة المسافر بخطأ الناقل أثناء الرحلة، والإصابة هنا تمثل الضرر الواقع فعلا، ومن ثم يستحق التعويض.
- فإن الضرر الذي يكون محلا للتعويض، والذي تقوم بناء عليه المسؤولية المدنية، إنما هو

¹- أبو منصور الأزهرى، تهذيب اللغة، تحقيق: محمد عوض مرعب، دار إحياء التراث العربي، ط1، بيروت، ج11، 2001م، ص71.

²- العربي بلحاج، مرجع سابق، ص687.

³- أحمد مفلح خوالدة، مرجع سابق، ص32.

ذلك الضرر المحقق، أي الذي وقع فعلا، وفقا للمادتين 131، 182 من ق.م.ج، وكذا المادة 182 مكرر من ق.م.ج؛ المضافة بالقانون رقم 05-10 المعدل والمتمم للقانون المدني¹.

ب- أن يكون الضرر مباشرا ومتوقعا: أي أنه يكون نتيجة طبيعية لعدم تنفيذ الالتزام أو التأخر فيه، وهو يعتبر كذلك إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول حسب الفقرة الأولى من المادة 182 من ق.م.ج، ولا يقصد بالضرر المتوقع ذلك الضرر الذي توقعه المدين فعلا وقت إبرام العقد، بل الضرر الذي يتوقعه وقت تعاقد الرجل العادي، ويرجع في ذلك إلى تقديره إلى معيار مجرد وليس معيار ذاتي، ومثال ذلك: ضياع حقيبة من الحقائب المشحونة عن طريق السكك الحديدية فالشركة هنا لا تسأل إلا عن القيمة المعقولة للحقيبة العادية أي "الضرر المتوقع" ولو كان داخل الحقيبة مجوهرات ثمينة هذا في حالة إذا لم يكشف العميل عن محتوياتها.

ومن هنا فإن المدين في الالتزامات العقدية، لا يسأل في القاعدة العامة إلا عن الضرر المباشر المتوقع عادة وقت العقد، تأسيسا على الإرادة المشتركة للمتعاقدين التي لم تقصد الالتزام إلا بما أمكنها توقعه وقت التعاقد ومع ذلك إذا كان إخلاله بالتزامه يرجع إلى اشه أو خطئه الجسيم، يكون مسؤولا عن جميع الضرر المباشر المتوقع منه وغير المتوقع حسب الفقرة الثانية من المادة 182 من ق.م.ج².

ثانياً: إثبات الضرر

إذا كان الدائن يطالب بالتنفيذ العيني، فإنه لا يطالب بالإثبات لأن عدم التنفيذ يؤدي إلى

¹ - المادة 43 من القانون رقم 05-10، المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1426هـ الموافق لـ 20 يونيو 2005م، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م والمتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، العدد 44، المؤرخة في 26 يونيو 2005م.

² - خالد ضو، فاطمة معروف، أركان المسؤولية العقدية وشروط قيامها - دراسة تأصيلية-، مجلة البيان الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعربريج، المجلد 08، العدد 01، جوان 2023م، ص122.

ثبوت الضرر حتماً، أما إذا كان الدائن يطالب بالتنفيذ بمقابل "التعويض" فعليه في هذه الحالة أن يقيم الدليل على الضرر الذي لحقه من عدم تنفيذ المدين لالتزامه أو من تأخيره في القيام بتنفيذه¹.

ثالثاً: التعويض عن الضرر

القاعدة العامة في التعويض هي أن الضرر المباشر المتوقع هو الذي يعرض عنه المسؤولية العقدية، فالضرر غير مباشر لا يعرض عنه مطلقاً سواء في المسؤولية العقدية أو المسؤولية التقصيرية، فالتعويض في المسؤوليتين يكون عن الضرر المباشر فقط².

وأما في المسؤولية العقدية فالتعويض يكون عن الضرر على التفصيل الآتي: هناك ضرر مباشر وضرر غير مباشر، ضرر متوقع وضرر غير متوقع، ضرر حال ضرر مستقبل، وضرر موروث وآخر مرتد.

1-الضرر المباشر والضرر غير مباشر:

ورد النص على التعويض عن الضرر المباشر بالمادة 182 من ق.م.ج؛ الواردة في المسؤولية العقدية، والمعيار يصدق أيضاً على المسؤولية التقصيرية، والتي تقضي باعتبار الضرر مباشراً إذا كان 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.

2-الضرر المتوقع والضرر غير المتوقع:

تنص الفقرة الثانية من المادة 182 من ق.م.ج على ما يلي: "غير أنه إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غاشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد".

¹- العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 691-693.

²- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 317.

3-الضرر الحال والضرر المستقبل:

أ-الضرر الحال: هو الذي ثبت حدوثه فعلا على إثر وقوع الفعل الضار وأصبح محققا، وهنا لا يثير تقدير التعويض عنه أية صعوبة فيقدر القاضي التعويض على أساس ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، مع مراعاة ما سوف يترتب على هذا الضرر من نتائج في المستقبل، سواء كانت مادية أم أدبية، بحيث يؤخذ في الاعتبار حرمان المضرور في المستقبل من بعض المزايا بسبب هذا الضرر.

ب-الضرر المستقبل: وهو الذي سوف يقع بعد وقوع الفعل الضار أي تحقق سببه عند وقوع الفعل الضار ولكن آثاره لم تتحقق إلا بعد ذلك، سواء كلها أو بعضها، ويضرب لذلك مثال عامل أصيب في فعل ضار بعاهة مستديمة أعجزته عن العمل، فيجب أن يعرض عما سوف يترتب عن هذه العاهة من حرمانه مما كان سوف يكتسبه من عمله مستقبلا، فالعاهة محققة، وهي السبب، والآثار التي لم تتحقق بعد مؤكدة الوقوع في المستقبل فيعوض عنها باعتبارها ضررا مستقبلا محقق الوقوع. أما الضرر المحتمل الوقوع في المستقبل، بحيث لا يعرف هل سوف يقع أو لا يقع، فهذا هو الضرر المحتمل ولا يعرض ولا يوجد سبب يؤكد أنه سوف يقع¹.

4-الضرر الموروث والضرر المرتد:

المراد بالضرر الموروث الضرر الذي ينتقل من السلف إلى الخلف، ويراد بالضرر المرتد الضرر الذي يصيب الخلف شخصيا بسبب الضرر الذي أصاب السلف، وهذا تفصيلهما².

أ-الضرر الموروث: طالما ظل السلف المضرور حيا، فله وحده الحق في المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر مادي أو معنوي وليس لورثته هذا الحق، إن كان القضاء الفرنسي أجاز للوالدين فقط ذلك إن كان قاصرا.

¹ - علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري)، د.م.ج.، ط5، الجزائر، 2003م، ص170-184.

² - علي علي سليمان، المرجع نفسه، 186-188

أما إذا مات المضرور، فإما أن يكون قد رفع الدعوى عما أصابه من ضرر مادي معنوي قبل موته ولم يصدر فيها حكم بعد، فيكون للورثة بصفتهم خلفا عاما أن يواصلوا السير في هذه الدعوى.

وأما أن يكون السلف قد مات فورا إثر الحادث المميت الذي أودى بحياته في الحال، بحيث لم يترك له الوقت الذي يتمكن فيه من رفع دعوى مطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر مادي، فلو رثته الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصاب مورثهم وتنتقل إليهم تركته مشتملة على هذا الحق، ويقسم عليهم حسب أنصبتهم في الميراث.

ب- الضرر المرتد: يراد بالخلف الذي يصاب بضرر شخصي ترتب على ضرر أصاب السلف، ليس فقط الخلف العام المنصوص عليه بالمادة 108 في ق.م.ج؛ بل ما هو أوسع من ذلك، فهو يتسع ليشمل كل من أصابه ضرر شخي ي من جراء الحادث الذي أصاب السلف، سواء كان وارثا أو غير وارث وأصبح يكفي أن يثبت هذا الخلف أن السلف كان يقدم له إعانة، وقد كان الخلف بهذا المعن يرفع دعواه للمطالبة بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية لأنه من الغير، ولكن القضاء الفرنسي أعطى للخلف الحق في رفع الدعوى على أساس المسؤولية العقدية¹.

لا يكون التعويض المحدد في الاتفاق مستحقا، إذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه ضرر، كما يجوز للقاضي أن يخفف مبلغ التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطا، أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه²، ويجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر³.

¹ - خالد ضو، فاطمة معروف، مرجع سابق، ص 123.

² - حسب الفقرة الأولى من المادة 184 من القانون المدني الجزائري

³ - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 694.

الفرع الثالث: العلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر العقدي

من خلال هذا الفرع نتطرق إلى العلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر العقدي، بدءاً بالتعرف على مفهومها (أولاً)، ثم إثبات العلاقة السببية (ثانياً)، ثم نفيها (ثالثاً).

أولاً: تحديد المقصود بالعلاقة السببية:

لا يكفي ليسأل المدين عن الإخلال بتنفيذ التزامه العقدي، أن يثبت الدائن خطأ في جانب المدين وضرراً لحق به، بل يجب أن يكون الضرر نتيجة لذلك الخطأ، أن يكون الضرر نتيجة طبيعية للخطأ العقدي، ولذلك فلا يسأل مرتكب الفعل إلا عن الضرر الذي يعتبر نتيجة طبيعية لخطئه، أي الذي لم يكن بإمكانه أن يتوقاه، وأن يبذل في تجنبه جهداً معقولاً يقاس بمقياس الرجل العادي، إذا وجد في الظروف نفسها¹.

وعُرفت العلاقة السببية بأنها: "تلك الصلة التي تربط الضرر بالخطأ، فتجعل الضرر نتيجة للخطأ، فإذا انعدمت هذه الرابطة انتفت المسؤولية لانعدام ركن من أركانها"².

ثانياً: إثبات العلاقة السببية:

يقع على الدائن عبء إثبات علاقة السببية بين عدم تنفيذ الالتزام (أو الخطأ العقدي)، والضرر الذي لحقه، أما علاقة السببية بين عدم تنفيذ الالتزام وسلوك المدين، فهي مفترضة في نظر المشرع الذي يفترض أن الخطأ راجع إلى الضرر. وعلى المدين إذا كان يدعي عكس ذلك أن يقوم بنفي السببية بين عدم التنفيذ وسلوكه.

وفي هذا المعنى نصت المادة 176 من ق.م.ج أنه: "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..."³.

¹ - أحمد مفلح خوالده، مرجع سابق، ص 36.

² - سهير محمد القضاة، مرجع سابق، ص 81.

³ - المادة 176 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

ثالثاً: نفي العلاقة السببية:

لا يستطيع المدين أن يدفع المسؤولية العقدية عنه، إلا بنفي علاقة السببية بين عدم تنفيذ الالتزام وسلوكه، وذلك بإثبات السبب الأجنبي، ويقصد به كل أمر غير منسوب إلى المدين، أدى إلى حدوث الضرر الذي لحق بالدائن، والسبب الأجنبي الذي يجعل التنفيذ مستحيلاً، قد يكون قوة قاهرة، أو حادثاً فجائياً، أو يكون فعل الدائن، أو يكون فعل الغير.

1- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي:

لا يفرق الفقهاء ولا القضاء، بين القوة القاهرة والحادث الفجائي، كما أن المشرع الجزائري جرى على اعتبارهما مترادفين¹، فإذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كالقوة القاهرة، كان اير ملزم بتعويض هذا الضرر.

ويشترط في القوة القاهرة، أن تكون أمراً لا يمكن توقعه ولا يمكن دفعه، وأن يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً، وأن يكون الأمر اير منسوب إلى المدين. ومن أمثلة السبب الأجنبي: الحرب، الزلزال، الفيضان، المرض، وصدور قانون جديد².

2- فعل الدائن:

إذا كان فعل الدائن يجمع بين عدم إمكان توقعه، واستحالة دفعه، فإنه يعتبر سبباً أجنبياً، كوقوع المسافرين لمحاولته ركوب القطار في أثناء سيرها، أو ضياع الرسالة في أثناء نقلها نتيجة لسوء التعبئة، وذلك حسب نص المادة 177 من ق.م.ج: "يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض أو لا يحكم بالتعويض، إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو زاد فيه"³.

وفي مقابل ذلك فإنه يعفي حارس الشيء من المسؤولية إذا أثبت أن الضرر الذي أحدثه ذلك الشيء حدث بسبب لم يكن يتوقعه.

¹ - حسب المادة 172 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

² - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 695-697.

³ - المادة 177 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

3- فعل الغير:

المراد بالغير هو الشخص الأجنبي عن العقد، الذي لا يكون المدين مسؤولاً عنه، وهو يعتبر سبباً أجنبياً، ويترتب عليه نفي علاقة السببية، إذا توافرت فيه شروط القوة القاهرة. ويترتب على السبب الأجنبي انتفاء مسؤولية المدين العقدية عن الإخلال بالالتزام الذي رتبته العقد في ذمته، ولا يكون للدائن أن يطالبه بالتعويض عنها¹.

وكما تنتفي العلاقة السببية بإثبات المدين أن خطأه لم يكن سبباً في حدوث الضرر، وقد نصت المادة 307 من ق.م.ج صراحة بأنه ينقض الالتزام، إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي عن إرادته².

المطلب الثاني: أركان المسؤولية التقصيرية عن أضرار المباني في القانون الجزائري

أورد المشرع الجزائري القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية وهي المسؤولية عن العمل الشخصي في المادة 124 من ق.م.ج التي تنص على: كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض³، ويتبين لنا من خلال هذا النص القانوني أن المسؤولية التقصيرية هي تلك التي تترتب عن عمل يصدر من المسؤول نفسه، كما أسماها المشرع الجزائري المسؤولية التقصيرية الفعل المستحق لتعويض أو كما يسميه البعض الفعل الضار المصدر الثالث للالتزامات المدنية.

وذلك بعد القانون والعقد ويقصد بالفعل المستحق لتعويض أن يتحمل الفرد نتيجة إخلاله بالالتزام قانوني بسبب خطئه أو إهماله من ناحية أخرى فإن مفهوم المسؤولية التقصيرية هي حالة الفرد الذي ارتكب فعلاً يستوجب المؤاخظة، وأن هذه المسؤولية شأنها شأن المسؤولية العقدية من حيث الأركان التي تتمثل في الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، كما يتضح بأن أساس هذه المسؤولية هو الخطأ الواجب الإثبات على المضرور إثباته، فإذا ثبت الخطأ وترتب عليه

¹ - وفق ما نصت عليه المادتان 127، 176 من القانون المدنية الجزائري

² - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 698-699.

³ - المادة 124 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 997.

ضرر للغير فإن مرتكبه يلتزم بالتعويض الغير عن هذا الضرر، وللقاضي الأساس حق تقدير قيام الخطأ، كما له حق تقدير إنتقاله، وسنتناول فيما يلي الأركان الثلاثة للمسؤولية التقصيرية¹.

الفرع الأول: الخطأ التقصيري

أورد القانون المدني الجزائري عددا من المواد من المادة 124 إلى المادة 140 من ق.م.ج، تتناسب مع أهمية المسؤولية التقصيرية، حيث ظل المشرع الجزائري متمسكا بالأصل في تأسيس المسؤولية التقصيرية على أساس الخطأ، فجعل الخطأ واجب لإثبات في مسؤولية الشخص عن أفعاله الشخصية (المادة 124 إلى المادة 133 من ق.م.ج) وجعل الخطأ مفترضا في المسؤولية عن عمل الغير (المادة 134 إلى 137 من ق.م.ج) أو المسؤولية الناشئة عن الأشياء (المادة 138 إلى 140 من ق.م.ج).

إن الخطأ في نطاق المسؤولية التقصيرية من المسائل الهامة في القانون المدني، حيث يتكون الخطأ من ركنين: الركن المادي (أولاً)، والركن المعنوي (ثانياً).

أولاً: الركن المادي:

التعدي هو الانحراف عن السلوك المألوف لشخص المعتاد يتجاوز الحدود الواجبة التزامها في سلوكه و الخطأ يتحقق في صورته الإيجابية في حالة الاعتداء على شخص بالضرب على شخص ما وفي صورته السلبية كالامتناع عن تقديم مساعدة للمحتاج إليها².

والتعدي قد يكون عن عمد أو قد يكون عن إهمال وتقصير، ففي الحالة الأولى يقال إن الانحراف يشكل جريمة مدنية، ويتميز الخطأ العمدي بإرادة إيقاع الضرر بالغير، أما في الحالة الثانية فإن المرتكب للتعدي لم يقصد الضرر بالغير، لكنه أهمل عند قيامه لسلوك فتميز سلوكه بعدم الحيطة و لتبصر، ففي هذه الحالة يسمى الخطأ بشبه الجريمة، أو الخطأ شبه التقصيري. إذا كان العمل الحادث لا يعتبر انحرافا إذا قيس بسلوك الشخص العادي، فلا يتحقق الخطأ، أما إذا كان تعديا بالقياس إلى سلوك الشخص العادي فيعتبر خطأ سواء كان سلوكه

¹ - علي فيلالي، الإلتزامات، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002م، ص01.

² - حمزة قاتال، مصادر الإلتزام، مسؤولية تقصيرية (الفعل المستحق للتعويض)، دار هومة، الجزائر، 2018م، ص30.

شديد اليقظة أم مفرط الإهمال، وهذا المعيار لا يأخذ بالظروف الداخلية لكن بالظروف الخارجية فمن تسبب بضرر للغير نتيجة امتناعه عن القيام بالعمل فقد أتى بالفعل السلبي، كالمقاول الذي يحفر الطريق لغرض معين ولا يقوم بواجب تنبيه المارة إلى الحفر بعلامات أو لوحات خاصة ليلا أو نهارا، يكون تعديه سلبيا¹. غير أنه توجد حالات لا يعتبر فيها التعدي خطأ لا يثير المسؤولية رغم تحقق الضرر وهي حالات محصورة في القوانين وهي: حالة الدفاع الشرعي، حالة الضرورة، أمر حالة الرئيس.

1- حالة الدفاع الشرعي: المادة 128 من ق.م.ج

هي حالة تكون بصفة عامة في القانون الجنائي فمفاد هذه المادة المذكورة أعلاه هي أن كل شخص أحدث ضرر بالغير نتيجة اعتداء وقع عليه هو في حالة دفاع شرعي في هذه الحالة لا تقوم عليه المسؤولية²، وتتجلى شروط الدفاع الشرعي فيما يلي:

- أن يكون المدافع أمام خطر حقيقي أو على وشك الحال.
 - أن يكون الدفاع ضد عمل غير مشروع.
 - أن يكون الدفاع بالقدر اللازم بقدر الاعتداء ملائم ومنتاسب مع الاعتداء.
 - أن لا يكون لدى المدافع سبيل آخر يلجأ إليه غير الدفاع الشرعي³.
- ومتى تحققت هذه الشروط نكون أمام حالة الدفاع الشرعي، فذلك الإعتداء لا يعتبر تعديا بل هو عمل مشروع لا تترتب عليه المسؤولية.

2- حالة الضرورة: المادة 130 من ق.م.ج

هي حالة خارجية عن المضطر تدفع به إلى إحداث ضرر بالغير ليتفادى ضرر محققا به أو بغيره، بحيث لا يكون ملزما إلا بالتعويض الذي راه القاضي مناسبا، مثال يوضح هذه

¹- محفوظ لعشب، المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، دم.ج، الجزائر، ط5، 2011م، ص221-222.

²- شريف طباح، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقهاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007م، ص139.

³- سليمان مرقس، شرح القانون المدني في الالتزامات (مصادر الالتزام وآثاره، وأوصافه وانتقاله وانقضائه والنظرية العامة للإثبات)، د.ب.ن، د.ت.ن، ص339.

الحالة، كأن يتفادى سائق سيارة الاصطدام بإنسان بقتل حيوان، لأنه لا مفر من الاصطدام بأحدهما¹. ولكي تتحقق هذه الحالة يستلزم توفر شروط من أهمها:

- أن يكون هذا الخطر حال أجنبي.
 - أن يكون الخطر الواجب تجنبه أشد بكثير من الضرر الذي وقع.
 - أن يكون الشخص الذي سبب ضرر هو أو غيره مهددا بخطر الحال².
- إذا توافرت هذه الشروط، نكون بصدد حالة الضرورة التي يتحول فيها التعدي إلى مشروعية.

3- أمر حالة الرئيس: المادة 129 من ق.م.ج

مضمون هذه المادة إن الموظف العمومي الذي تلقى أمارا صادرا من رئيسه وقام بتنفيذه طاعة، كون أن هذا الأمر واجب عليه لا يكون في هذه الحالة مسؤولا عن عمله³، ولتحقق هذه الحالة يتطلب ذلك مجموعة من الشروط والتمثلة في:

- أن يكون العمل صادر من الموظف العمومي.
 - أن يكون مأمورا بتنفيذ هذا العمل؛ أي صدر له أمر التنفيذ اعتقادا أنه واجب وطاعة لرئيس، اعتقادا أن الأمر الذي قام بتنفيذه مبني على أسباب معقولة.
 - أن يثبت الموظف العمومي أنه راعى في عمله جانب من الحيطة والحذر⁴.
- إذا اكتملت جل شروط هذه الحالة، يكون الرئيس هو من يتحمل المسؤولية ويصبح الموظف غير مسؤول.

¹ - محفوظ لعشب، مرجع سابق، ص 224.

² - عمرو عيسى الفقي، الموسوعة القانونية في المسؤولية المدنية (دعوى التعويض)، دار الكتب القانونية، مصر، 2011م، ص 187.

³ - عبد القادر الفار، بشار عدنان مكاي، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011م، ص 187.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 1، مرجع سابق، ص 779.

ثانياً: الركن المعنوي

هو الركن المعنوي والنفسي للخطأ يقصد به دراية وإدراك الشخص عند قيامه للفعل الضار، حيث تم التطرق إليه في نص المادة 125 من ق.م.ج، أين ميز فيها المشرع الجزائري بين القاصر المميز والغير المميز¹.

1- القاصر المميز: يكون مسؤولاً مسؤولية كلية عن الأفعال الضارة التي يحدثها للغير وهذا حسب نص المادة 125 من ق.م.ج.

2- القاصر الغير مميز: تعتبر مسؤوليته كحالة استثنائية وردت في الفقرة الثانية من المادة 125 من ق.م.ج، فمسؤولية عديم التمييز ليست قائمة على خطأ لغياب ركن الإدراك ولكن تقوم على تحمل التبعة، فهي مسؤولية مشروطة ومخففة وتتميز بأنها موضوعية احتياطية، وجوازية.

أ- مسؤولية احتياطية: بمعنى أن المضرور يلجأ إليها في حالة تعذر الحصول على تعويض من الشخص المكلف بالرقابة كالأب بالنسبة للصغير عديم التمييز ففي حالة وجود المسؤول عن عديم التمييز فيتحمل التعويض كاملاً، أما في حالة عدم وجود الشخص فإن المضرور يرجع على عديم التمييز.

ب- مسؤولية جوازية: المقصود بها أن القاضي غير ملزم في تقدير التعويض فقد لا يحكم بالتعويض للمضرور فالأمر جوازي فقط بالنسبة له.

ت- مسؤولية مخففة: فالقاضي هنا يراعي مركز الخصوم فلا يحكم بالتعويض كله؛ بل يحكم بتعويض عادل طبقاً للنص، فإذا كان القاصر عديم التمييز متوسط الحال والمضرور فقيراً فيحكم بتعويض جزئي، أما إذا كان ثرياً والمضرور رقيق الحال فيحكم بالتعويض الكامل².

الفرع الثاني: الضرر في المسؤولية التقصيرية

يعد الضرر ركن في المسؤولية المدنية، فإذا غاب هذا الركن فلا مجال للحديث عن

¹ - خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، ج1، الجزائر، 1994م، ص242.

² - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص43-44.

المسؤولية المدنية ولا عن التعويض، حيث أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا قانونيا، غير أن بعض الفقهاء قاموا بتعريف هذا الركن، فهناك من اعتبره أنه مساس بحق الغير، وهناك من عرفه على أساس أنه الإخلال بمصلحة محمية ومشروعة للغير يتم تحديدها بحسب النظام العام السائد في دولة ما بالنظر إلى مختلف الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية¹. ولا يكفي لقيام المسؤولية التقصيرية أن يقع خطأ؛ إذ يجب أن يترتب عنه ضرر، حيث يعد الضرر ركن ثاني في هذه المسؤولية فلا تقوم هذه الأخيرة إذا انتفى لأن الغاية منها إزالة الضرر، والضرر قد يكون ماديا (أولاً)، أو معنويا (ثانياً)

أولاً: الضرر المادي

يعرف الضرر المادي بأنه إخلال بمصلحة المضرور في ماله؛ أي في ذمته المالية كإتلاف المحصول الزراعي، أو حرق منقول، أو عقار، أو منافسة غير مشروعة، أو في جسمه أي يمس السلامة الجسمية كضرب، الجرح²، أين يشمل الضرر المادي في هذه الحالة مصاريف العلاج، كنفقات الأدوية وتكاليف المستشفى وكذلك الخسارة الناتجة عن العجز سواء كلي أو جزئي عن العمل و هذا الإخلال يجب أن يكون محققا ولا يكفي أن يكون محتملا³.

ثانياً: الضرر المعنوي

يعرف الضرر المعنوي بأنه الأذى الذي يصيب الشخص من الناحية النفسية، سواء في سمعته كالسب والشتم اللفظي، أو في اعتبارها، وفي عاطفته وكرامته، كالإهانة اللفظية وكذلك الشعور والحنان، كنزع الطفل من حضن أمه، أو خطفه، فهو مساس بقيم الأدبية لإنسان، حيث أن بعض الفقهاء ذهبوا إلى عدم تعويض الضرر المعنوي كونه غير مادي يستحيل تقديره نقداً فلا يمكن مثلاً تعويض الألم والحزن، أما بالنسبة للقانون الجزائري لم ينص عن التعويض

¹ - صالح أحمد اللهبي، المباشر والمتسبب في المسؤولية التقصيرية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، 2004م، ص63-64.

² - عبد القادر الفار، بشار عدنان المكاوي، مرجع سابق، ص189.

³ - عبد العزيز اللصامة، المسؤولية المدنية التقصيرية (الفعل الضار، أساسها وشروطها)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002م، ص65.

المعنوي صراحة غير أنه يفرق في التعويض بين الضرر المادي والضرر المعنوي فكلاهما يستحقان لهذا التعويض¹.

الفرع الثالث: العلاقة السببية بين الخطأ التقصيري والضرر

هي الركن الثالث في المسؤولية التقصيرية، حيث لا يكفي للمدعي إثبات الضرر الذي أصابه وخطأ المدعى عليه؛ بل عليه أن يثبت الضرر الذي يدعيه إنما هو ناشئ عن خطأ المدعى عليه مباشرة؛ أي أن يثبت العلاقة المباشرة بين الضرر والخطأ، فتلك هي العلاقة السببية التي نحن بصدد دراستها في هذا الفرع.

تعد العلاقة السببية ركناً أساسياً ومستقلاً عن الخطأ، وتوفرها شرط ضروري لقيام كل أنواع المسؤولية المدنية. ونقصد بها تلك العلاقة المباشرة التي تكون بين الخطأ المرتكب من طرف المسؤول والضرر الذي يصيب المضرور، فإذا انعدمت الصلة بين الخطأ والضرر فلا مجال للحديث عن المسؤولية، والمشرع الجزائري في نص المادة 124 من ق.م.ج قد عبر فيها عن هذا الركن في عبارة "ويسبب ضرراً"، وكثيراً ما يصعب تقدير هذه الرابطة بسبب تعدد وتفاوت الأسباب والظروف وتداخلها².

هناك عدة حالات ووقائع مشتركة في وقوع الضرر من الصعب استبعادها لذلك ظهرت هنالك نظريات مختلفة لها تأثير على مسألة تعدد الأسباب من بينها:

أولاً: نظرية تعادل الأسباب

يجب أن يتم تعيين كل ما يعتبر سبباً حقيقياً لضرر، بحث كل من العوامل المتعددة على حدة، وللقول لولا وجوده لما وقع الضرر، هذا تعاقبت الأسباب فتعددت والضرر لم يتعاقب فهو واحد، وبمعنى آخر إذا اشتركت عدة وقائع في إحداث الضرر وكان كل منها شرطاً في حدوثه بحيث لولاها لما وقع، اعتبرت كل هذه الوقائع القريب منها والبعيد أسباباً متكافئة أو متساوية تقوم العلاقة السببية بينها وبين الضرر.

¹ - عبد العزيز اللصاصمة، مرجع سابق، ص 89.

² - سهير مصطفى قزمان، خطأ المتضرر وأثره في المسؤولية التقصيرية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2015م، ص 95.

انتقدت هذه النظرية باعتبارها تكتفي بتوفر العلاقة السببية بين الفعل والضرر مما يجعل البحث متوسعا وجاريا في المسؤولية إلى حد أكبر.

ثانياً: نظرية السبب المنتج

أخذ بها الفقيه الألماني "فون كريس"، مفادها هو إذا اشتركت عدة أسباب ووقائع في حدوث ضرر من الضروري استنتاج الأسباب المنتجة فقط وإهمال ما تبقى من الأسباب والأخذ بالسبب المباشر المؤدي إلى حدوث ضرر دون السبب العرضي حتى ولو شارك في حدوثه، فهنا السبب واحد والأضرار هي التي تعاقبت على هذا السبب فأصبحت أضرار متعددة فالمشرع الجزائري تأثر بالمشرع الفرنسي والمصري وأخذ بهذه النظرية وذلك حسب نص المادة 182 من ق.م.ج برغم من أن هذه النظرية قد انتقدت على أساس أنها تخالف الجانب التطبيقي¹.

ثالثاً: طرق دفع العلاقة السببية بسبب الأجنبي

يجوز للمسؤول دفع مسؤولية بطريقة غير مباشرة في حالة إثباته أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه وفق نص المادة 127 ق.م.ج، أي إقامة دليل على أن ذلك الضرر راجع إلى سبب أجنبي، ويكون هو العامل الوحيد كقوة القاهرة وخطا الغير، وكذا خطأ المضرور فيكون المسؤول غير مجبر على تعويض هذا الضرر ما لم يكن هنالك نص قانوني أو اتفاق ينص على مخالفة ذلك، والسبب الأجنبي، كما عرفه بعض الفقهاء هو فعل أو حادث لا ينسب إلى المسؤول وجعل الفعل الضار مستحيل الوقوع، ومن أهم خصائصه نذكر منها على المثال أنه خارجي وغير متوقع واستحالة دفعه. أما بالنسبة لصوره فهي تتجلى في الحادث الفجائي أو القوة القاهرة، خطأ المضرور، خطأ الغير، وسنتطرق إليهم في النقاط التالية:

1- الحادث الفجائي أو القوة القاهرة: هما مصطلحان مترادفان يقصد بهما أمراً أو حادث خارجي يفوق قوة الإنسان غير متوقع الحصول وعدم إمكانية دفعه أو تجنبه أو التحكم فيه، فيجبر الشخص على الإخلال بالتزام كحرب، أو زلزال، أو حريق، كما قد يكون أمراً إرادياً ضروري التنفيذ وله شرطين هما: استحالة التوقع من حيث الأصل، سواء كانت استحالة

¹ - محفوظ لعشب، مرجع سابق، ص 232-233.

مادية أو معنوية واستحالة الدفع من حيث النتيجة¹، فنرى أن المشرع الجزائري أشار إلى القوة القاهرة أو الحادث الفجائي في نص المادة 127 من ق.م.ج، وأيضا المادة 138 من نفس القانون².

2- **خطأ المضرور**: انحراف يصدر من طرف المضرور الذي أدى هذا الانحراف إلى وقوع ضرر الذي أصابه هو جزم لموجب سابق، ويكون موجبا قانوني كما هو الحال في المسؤولية التقصيرية، حيث يعتبر سببا أجنبيا لإعفاء من المسؤولية، وهذا ما نصت عليه المادة 127 من ق.م.ج، وكذلك المادة 183 من نفس القانون، وقد اكتفى بذكر لفظ عمل الضحية بدل من جملة خطأ المضرور، في خطأ المضرور يتم الاعتماد على المعيار الموضوعي أي أنه يقاس بالنسبة لمعيار الرجل العادي³.

3- **خطأ الغير**: في حالة ما إذا وقع الخطأ بفعل الغير وحده أي لا يد المضرور فيه ولا المدعى عليه واثبت هذا الأخير أن ذلك الضرر الذي الحق بالمضرور عائد إلى سبب أجنبي وهو خطأ الغير هذا لتنتفي العلاقة السببية، ويكون هذا الغير هو الوحيد الملزم بالتعويض، بحيث يثار الإشكال في حالة ما إذا اشترك خطأ الغير مع خطأ المدعى عليه فتكون هذه المسؤولية كاملة فلا يأخذ بخطئ الغير، أما إذا اشترك خطأ الغير مع خطأ المسؤول فهنا يتم تقسيم وتوزيع المسؤولية فيما بينهم بالتساوي وفق نص المادة 126 من ق.م.ج⁴.

¹ - حمزة قتال، مرجع سابق، ص 65-66

² - الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

³ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 117.

⁴ - سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 117.

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق تناوله في هذا الفصل حول الإطار القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون المدني الجزائري. باستعراض أضرار المباني التي تقيم المسؤولية المدنية للمالك (المبحث الأول)، وخلصنا إلى النقاط التالية:

عرف المشرع الجزائري المبنى في المادة 2 من ق.م.ج بأنه "البناء، هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية".

كما بين المشرع الأشخاص المعتبرون ملاكا حيث نصت المادة 140 ف2 على "أن 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".

وقد حدد المشرع نطاق حق السيطرة الفعلية للمالك في المادة 674 من ق.م.ج بأن "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

كما أن المشرع فصل في أشكال أضرار المباني في تقييم المسؤولية المدنية للمالك، فنجد قد تطرق إلى الإخلال بالتزامات عقد بيع المباني، والإخلال بالتزامات عقد إيجار المباني.

ومن خلال دراسة لأركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري (المبحث الثاني)، أركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، تتمثل في ركن الخطأ العقدي، هو الركن الأول الذي يجب أن يتحقق لقيام المسؤولية العقدية، وقد نصت المادة 176 من ق.م.ج على القاعدة العامة للمسؤولية العقدية التي تجعل "المدين مسؤولا بمجرد عدم الوفاء، ما لم يثبت أن سببا أجنبيا هو الذي حال بينه وبين الوفاء". وفرق

ق.م.ج في الخطأ العقدي في مسؤولية العاقد عن فعله الشخصي في الإلتزام بتحقيق نتيجة أو غاية والإلتزام ببذل عناية.

يعد الضرر العقدي أحد أركان المسؤولية العقدية بل إنه من أهم أركانها، والتعويض عنه حسب ق.م.ج يكون عن عدم تنفيذ الإلتزام وقد يكون عن التأخر في تنفيذه.

أورد المشرع الجزائري القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية وهي المسؤولية عن العمل الشخصي التي تترتب عن عمل يصدر من المسؤول نفسه، كما أسماها المشرع الجزائري المسؤولية التقصيرية الفعل المستحق لتعويض أو كما يسميه البعض الفعل الضار المصدر الثالث للإلتزامات المدنية.

أورد القانون المدني الجزائري عددا من المواد من المادة 124 إلى المادة 140 من ق.م.ج، تتناسب مع أهمية المسؤولية التقصيرية، حيث ظل المشرع الجزائري متمسكا بالأصل في تأسيس المسؤولية التقصيرية على أساس الخطأ، فجعل الخطأ واجب لإثبات في مسؤولية الشخص عن أفعاله الشخصية، وجعل الخطأ مفترضا في المسؤولية عن عمل الغير، أو المسؤولية الناشئة عن الأشياء.

الفصل الثاني:

أحكام المسؤولية المدنية للمالك

عن أضرار المباني في القانون الجزائري

تمهيد

من خلال ما تم تناوله في الفصل الأول فإن المشرع الجزائري في إطار القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني، قد خول للمالك سلطة الاستعمال والاستغلال والاستغلال والتصرف بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. إذ أن مالك البناء يتحمل عبئ المسؤولية المدنية عن تهمد البناء، كما أن المالك يتحمل المسؤولية على مضار الجوار غير المألوفة التي ترتب مسؤولية المالك إذا تسبب في إحداث أضرار غير مألوفة لجاره عن طريق التعسف في استعمال حقه.

فإذا تحقق الضرر الناتج عن المباني، فإن القانون يكفل للمتضرر حقه في المطالبة بالتعويض، ويتحمل مالك المبنى المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تسببها المباني التي يمتلكها، سواء كانت هذه المسؤولية تعاقدية أو تقصيرية.

وفي هذا الإطار نحاول من خلال هذا الفصل البحث في أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون المدني الجزائري.

حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين

- المبحث الأول: التعويض كأثر للمسؤولية المدنية عن أضرار المباني
- المبحث الثاني: التأمين على المسؤولية المدنية عن أضرار المباني في القانون الجزائري

المبحث الأول: التعويض كأثر للمسؤولية المدنية عن أضرار المباني

لدراسة التعويض كأثر للمسؤولية المدنية عن أضرار المباني نتطرق إلى تعريف التعويض وأنواعه (المطلب الأول)، ثم طرق تقدير التعويض (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تعريف التعويض وأنواعه

نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف التعويض (الفرع الأول)، والتعرف على أنواع (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف التعويض

فيما يلي نستعرض تعريف التعويض في اللغة (أولاً)، و تعريفه في القانون المدني الجزائري (ثاني) أولاً: التعويض لغة:

التعويض لغة؛ من العوض وهو الخلف، تقول: أعاضني الله منه عوضاً وعوضاً¹، وتقول: أعتض خيراً مما ذهب عنه وتعوض والاسم العوض، والاسم العوض². قال أبو الهلال العسكري في معرض التفرقة بين العوض والبدل: العوض هو البديل الذي نتفع به، وإذا لم يجعل على الوجه الذي ينتفع به لم يسم عوضاً، والبديل هو الشيء الموضوع مكان غيره لينتفع به أولاً³.

ثانياً: التعويض في القانون المدني الجزائري

أما بخصوص التعريف القانوني للتعويض عن الضرر لم يهتم فقهاء القانون كثيراً بوضع تعريف دقيق للتعويض، وهذا نتيجة لوضوح فكرته وعناصره في التشريعات الوضعية والمدنية كما يظهر من القانون المدني الجزائري⁴.

¹ - الفيروز آبدادي، القاموس المحيط، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر، ج2، 1978م، ص350

² - فاروق عبد الله كريم، الضرر المعنوي وتعويضه في الفقه الإسلامي، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2012م، ص77.

³ - ابن هلال العسكري، الفروق اللغوية، تح: محمد إبراهيم سليم، دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع، مصر، 1997م، ص237.

⁴ - كريمة لعربي، التعويض في المسؤولية المدنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محند اولحاج، البويرة، 2013/2012م، ص09.

الذي جاء في المادة 132 منه يعين القاضي طريقة التعويض، كما نصت المادة 124 على أن الالتزام بالتعويض في ذمة كل من يتسبب ضرراً للغير بأفعاله غير مشروعة، وانطلاقاً من هذه المواد تم استخلاص التعويض في مفهوم القانون المدني بأنه الالتزام الناشئ في ذمة المتسبب في الضرر بإصلاحه بأداءات مالية أو عينية¹.

كما أن المادة 176 من ق.م.ج، تقرر مبدأ المسؤولية العقدية والالتزام بالتعويض جزاء عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد².

الفرع الثاني: أنواع التعويض

بما أن المسؤولية المدنية تقوم أساساً على إعادة التوازن، الذي إختل نتيجة الضرر الذي وقع، ورد المضرور على نفقة المسؤول إلى الوضع الذي من المفترض أن يكون عليه لولا وقوع الضرر، فإن المشرع أقر عدة أنواع من التعويض والتي تختلف حسب طبيعة الضرر وطريقة تقدير منها: التعويض العيني (أولاً)، التعويض بمقابل (ثانياً)، التعويض الإتفاقي (ثالثاً).

أولاً: التعويض العيني

من خلال هذا العنصر نتطرق إلى تعريف التعويض العيني، وموقف القضاء والقانون منه.

1- تعريف التعويض العيني:

يُعرف التعويض العينية بأنه، الحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل أن يرتكب المسؤول الخطأ الذي أدى إلى وقوع الضرر، والتعويض العيني بهذا المعنى يُعد أفضل من التعويض النقدي ذلك أنه يؤدي إلى محو الضرر وإزالته بدلاً من بقاء الضرر على حاله وإعطاء المتضرر مبلغاً من المال عوضاً عنه كما هو الحال في التعويض النقدي، بعبارة أخرى أنه يحقق للمتضرر ترضية من جنس ما أصابه من ضرر وذلك بطريقة مباشرة؛ أي من غير الحكم له بمبلغ من النقود، بهد إزاله الضرر عينياً؛ أي إزاله المخالفة³.

¹- كريمة لعربي، المرجع نفسه، ص 9-10.

²- بن شعبان علي، آثار عقد الأشغال العامة على طرفيه في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012م، ص 104.

³- نصير صبار لفته، التعويض العيني (دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة النهرين، العراق، 2001م، ص 18.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

إذا كان التعويض العيني شائع الوقوع في المسؤولية العقدية، فلا يكون له نطاق في المسؤولية التصديرية إلا منزلة الإستثناء، فغالبا ما يتعذر الحكم به في هذه الأخيرة¹.

2- موقف القضاء من التعويض العيني

سلك القضاء مسلك التشريع، فيما يتعلق بإعطاء الموضوع سلطة اختيار طريقة التعويض الملائمة لإصلاح الضرر، ومن بينها التعويض العيني، إلا أن هذه السلطة لم تمنح للقاضي منذ البداية. فموقف القضاء الجزائري بشأن التعويض العيني، قد ظهر جليا في قرار مشور للمحكمة العليا أيدت فيه الحكم بالتعويض العيني متى كان ممكنا، وطلبه المتضرر، حيث أن إحداث المستأجر تغييرات في العين المؤجرة دون موافقة المؤجر، لا يترتب عليها قانونا فسخ العقد، وإنما يتعين على المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل إجراء هذه التغييرات، مع حق المؤجر في التعويض إذا اقتضى الحال، ولذلك نقضت المحكمة العليا القرار الذي قضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة، وأسوا ذلك على أن إحداث تغييرات في العين المؤجرة أدى إلى إلحاق ضرر بحقوق الدائن².

كما قضت المحكمة العليا في قرار لها صادر في يناير 2001، بأن تصرف الواعد في العقار الموعود به، وانتقال ملكيته إلى الغير عن طريق شهر هذا التصرف في المحافظة العقارية، لا يبقى للموعود له سوى الرجوع على الواعد بالتعويض، إستنادا لأحكام المادة 176 من ق.م.³

3- موقف القانون الجزائري من التعويض العيني

أجاز القانون المدني الجزائري في الفقرة 2 من المادة 132 من ق.م.ج أن يكون التعويض بالنقد أو بغير النقد، وذلك بقولها أن التعويض يقدر بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، كما نص

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 275.

² - بلحاج العربي، أحكام الإلتزام في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2013م، ص 206..

³ - بلحاج العربي، المرجع نفسه، ص 206-207.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

المشرع وبناءً على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، كما نص المشرع الجزائري على التعويض العيني في المادة 594 من ق.م.ج، التي تلزم المودع لديه رد الشيء المودع عنده إلى المودع له، بمجرد طلبه، وأجازت المادة 170 من ق.م.ج، المتعلقة بالإلتزام بعمل للدائن تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين المخل بهذا الإلتزام، وأيضًا المادة 173 من ق.م.ج، التي أجازت للدائن في الإلتزام بالإمتناع عن عمل، المطالبة بإزالة ما وقع مخالفًا للإلتزام، أو أن يحصل على ترخيص بهذه الإزالة على نفقة المدين¹.

بالرجوع إلى بعض النصوص الخاصة بحماية البيئة، لا نجد نظامًا خاصًا لإصلاح الأضرار، فأغلب النصوص تحيل القاضي إلى القواعد العامة²، لذلك غالبًا ما يستند الجار المضرور إلى نص المادة 691 الفقرة 2 من ق.م.ج، التي تجيز للضحايا الحق في المطالبة بإصلاح الضرر وإزالته. إلا أن المشرع الجزائري، قام بتكريس ضمن النصوص الخاصة بالمجال البيئي، تطبيقات عديدة لإعادة الحال إلى ما كان عليه، حيث ألزم منتج أو حائز النفايات، ضمان إزالتها على حسابه الخاص بطريقة عقلانية بينيا، وكذلك ألزم حائزها في حال إدخالها إلى الإقليم الوطني غير مشروعة، بإرجاعها على نفقته إلى بلدها الأصلي، كما أجاز للقاضي المدني أن يمنع استعمال المرافق المتسببة في التلوث مؤقتًا ريثما تنتهي الأشغال والتصليلات، وذلك تقاديا لوقوع أضرار مستقبلًا³.

أما في مجال نزع الملكية، فقد حمل نص المادة 25 الفقرة 2 من القانون رقم 91-11 إمكانية إقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي كلما كان ذلك ممكنًا⁴، وهذا ما أكدته

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 278.

² - جمال وعلي، المسؤولية المدنية الناجمة عن أضرار التلوث الصناعي في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير "قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2002/2003، ص 90.

³ - جمال وعلي، مرجع سابق، ص 93.

⁴ - ينظر المادة 25 الفقرة 2 من القانون رقم 91-11، المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991م، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر.ج.ج، العدد 21، المؤرخة في 8 مايو سنة 1991م، ص 696.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186،¹ فالتعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمكن أن يكون في شكل تعويض عيني، إذا تمثل في إعادة الإسكان، أو عرض محلات مماثلة².

ثانياً: التعويض بمقابل

يلاحظ مما سبق أنه في غالب الأحوال يستحيل تعويض المضرور تعويضاً عينياً، فقد يرى القاضي أن هذا الأخير غير ممكن أو غير ملائم لجبر الضرر، وعندئذ لا يبقى أمام القاضي سوى الحكم بالتعويض بمقابل، وليس من الضروري أن يكون التعويض بمقابل تعويضاً نقدياً وإن كان هو الغالب، فيجوز للقاضي أن يحكم بالتعويض غير النقدي، وسيتم ضمن هذا العُنصر التطرق لكل من التعويض النقدي، وغير النقدي.

1- التعويض النقدي:

أعطت القوانين الوضعية الأولوية لتعويض النقدي، ويعود سبب ذلك إلى الجذور التاريخية لهذه القوانين، وإلى كون التعويض النقدي هو الأيسر في التطبيق وليس لأنه الأقرب لتحقيق العدالة، ويعتبر هذا التعويض الوجه الغالب لسببين، أولهما سهولة التنفيذ وثانيهما لإعتبار النقد إرضاء للمضرور ومساعدة له على تحمل مصيبته، وجزاء للمسؤول حيث ينقص ثروته ويحرمه من بعض منافعها³.

يقول الفقيه دالماس، أن المعنى الحقيقي لعبارة التعويض هو تقديم البديل، وطالما أن النقود هو أحسن بديل فالتعويض يكون إذاً نقدياً، وبذلك يكون التعويض نقدياً متى تضمن الحكم إلزام المدين بدفع مبلغ من النقود للدائن كمقابل للضرر الذي أصابه نتيجة إخلال الأول بتنفيذ التزامه؛ إذ يدخل المسؤول في ذمة المضرور قيمة معادلة لتلك التي حرم منها، وهذا

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 7 صفر عام 1414هـ الموافق لـ 27 يوليو سنة 1993م، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991م، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.ج، العدد 51، المؤرخة في 01 غشت سنة 1993م.

² - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 279.

³ - أحمد عادل، المرجع نفسه، ص 280.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

النوع من التعويض لا يرمي إلى محو الضرر؛ بل يرمي إلى جبره، خلافاً للتعويض العيني الذي يهدف إلى إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر، ويلجأ القاضي إلى التعويض النقدي، إذا كان التعويض العيني مستحيلاً، أو غير كافي، ليستبدل أو يكمل بالتعويض النقدي. وتقتضي القاعدة في التعويض النقدي أن الخيار يعود للقاضي في أن يلجأ للأصل عندما يحكم بالتعويض النقدي ويعطي للمضرور المبلغ المحكوم به دفعة واحدة، أو أن يخرج عنه¹، إذا كان الأصل يقضي بأن يدفع التعويض النقدي للمضرور دفعة واحدة، إلا أنه لا يوجد ما يمنع القاضي من أن يلزم المسؤولية بدفع التعويض على شكل أقساط يحددها من حيث عددها وقيمتها، أو أن يقضي به في شكل إيراد مرتب مدى الحياة، يدفع هو الآخر على شكل أقساط تحدد مدتها²، من غير معرفة عددها لأن الإيراد يدفع ما دام صاحبه على قيد الحياة، ولا ينقطع إلا بموته³، وقد تم منح القاضي هذه الصلاحية صراحة بنص حيث يعود تقدير التعويض النقدي إلى قناعة القاضي، دون أن يتوقف ذلك على طلب من المضرور، فإذا كان المضرور في غالب الأحيان يفضل الحصول على مبلغ التعويض دفعة واحدة، حتى يمكنه التصرف فيه بكل حرية، فإن المسؤول يفضل أن يكون دفع المبلغ على أقساط أو إيراد مرتب مدى الحياة، مما يسهل عليه دفعه أو ربح الأقساط المتبقية في حالة وفاة هذا المضرور⁴.

2- التعويض غير النقدي:

هناك بعض الحالات التي يستعصي فيها التعويض العيني والنقدي، حيث لا يبقى للفصل فيها إلا مجال واحد وهو الحكم بتعويض غير نقدي. وهذا الأخير الذي يحكم القاضي به جبراً للضرر هو أداء شيء على سبيل التعويض⁵، وهو ليس بالتعويض النقدي لأنه لا يتضمن إلزام المدين المخل بأداء مبلغ من النقود للدائن، كما أنها ليس بالتعويض العيني لأنه لا يتضمن

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 280.

² - أحمد عادل، المرجع نفسه، ص 280.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، مرجع سابق، ص1094.

⁴ - نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للإلتزام: مصادر الإلتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012م، ص265.

⁵ - بطوش كهينة، مرجع سابق، ص139.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

إلزام المدين بأداء ذات ما التزم بأدائه للدائن؛ بل هو تعويض من نوع خاص، تقتضيه الظروف في بعض الصور وحسب نوع الضرر المحدث، وفي تكييف هذا الطريق من طرق التعويض ذهب الفقه إلى أنه يغلب الحكم هذا التعويض في الضرر المعنوي دون الضرر المادي. يتخذ التعويض غير النقدي صورة الحكم بمصروفات الدعوى، كل يطالب من أصابه ضرر معنوي إلزام المدعى عليه بمصروفات الدعوى، وذلك فيه إرضاء كافي له، كما قد يتخذ التعويض غير النقدي صورة الحكم بمبلغ رمزي، ليس فيه معنى مقابل للضرر وإنما إقرار من القضاء بالحق، ومنح هذا المضرور مبلغ رمزي لا يعني ذلك أنه عوض نقديا، وأن التعويض أصبح نقديا¹، بل يعن إستتكار القضاء لما صدر من المدين من إخلال بتنفيذ إلتزامه، وإقرار في نفس الوقت بحق المتضرر الذي يتجنب بواسطة الحكم ما قد يتعرض له من أذى في سمعته.

أما الصورة الأخرى التي قد يتخذها التعويض غير النقدي خاصة إذا كان الضرر معنوي، هي صورة نشر الحكم الصادر في الصحف أو المجلات، أو عن طريق وسائل الإعلام الأخرى كالمدىاع والتلفاز، أو بتعليق صورة منه في مكان بارز في محل العمل، أو لوحة إعلانية في مكان عام، فقد يكون المضرور شركة صناعية أو زراعية أو تجارية، ولا شك ان مدى نجاح هذه الشركات في ممارسة نشاطها التجاري، وفي مدى تعامل الأفراد والشركات الأخرى معها، يتوقف على سمعتها التجارية التي تتمتع بها لذلك تكون حريصة عليها، فإذا أخل أحد المتعاقدين مع هذه الشركة في تنفيذ إلتزامه، يكون كافيا في هذه الحالة بالنسبة لها أن يتم نشر الحكم الصادر بإدانتها، لأن الحصول على مبلغ من النقود ليس هو الدافع لرفع الدعوى².

ذهب بعض الفقه إلى أن التعويض غير النقدي قد يتخذ في نطاق المسؤولية العقدية شكل فسخ العقد، وأسسوا ذلك على نص المادة 119 الفقرة 1 من ق.م.ج، التي أجازت للدائن

¹ - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الإلتزامات في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، ط5، دار الكتب القانونية، ج3، لبنان، 1988م ص135.

² - أحمد عادلي، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 283.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

مطالبة مدینه بفسخ العقد إذا لم يكن هناك أمل بأن يقوم هذا الأخير بتنفيذ إلتزامه، فالفسخ هنا حسب هذا الرأي وسيلة للتعويض غير النقدي¹.

فالتعويض الذي يحكم به القاضي في حالة الفسخ، مصدر الإلتزام فيه هو ما يصدر عن المدين من خطأ أو تقصير، وهنا نكون بصدد مسؤولية تقصيرية؛ إذ لا يمكن أن يكون مصدر التعويض هو العقد ذاته، لأن هذا الأخير ينعدم بالفسخ وبأثر رجعي، فيعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

ذهب الفقه إلى أن لقاضي الموضوع حرية اختيار طريقة التعويض التي يراها أنسب لجبر الضرر، فله أن يحكم في حالة الفسخ بالتعويض غير النقدي، وأعطى هذا الفقه أمثلة عن هذا التعويض الذي يمكن للقاضي أن يحكم به لجبر الضرر المترتب عن فسخ العقد، كأن يحكم بشيء معين بدلاً من إلزام المدين بمبلغ من المال، كالحكم بأن يدفع المدين للدائن سندا أو سهما تنتقل إليه ملكيته، ويستولي على ريعه تعويضا عن الضرر الذي أصابه².

إلا أن هذا الإتجاه انتقد وعلى عدة أوجه، أولها؛ أن هذه الأمثلة المشار إليها لا تخرج عن كونها تعويض نقدي أو عيني، فالسهم ينظر إليه بقيمته النقدية، والحصول على الربح لا يعدو أن يكون حصولا على تعويض نقدي، وثانيها؛ أن طلب الفسخ في حالة عدم التنفيذ ليس تعويضا، لأن حكم القاضي بالفسخ بناء على طلب الطرف الآخر، هو إعفاء لطالب الفسخ من تنفيذ إلتزامه، وليس إجبارا للممتنع عن التنفيذ، أو على التعويض عن عدم القيام بأي شيء، وأنه حتى ولو ترتب على الفسخ ضرر بالمتعاقد الآخر واستطاع هذا الأخير إضافة طلب التعويض إلى طلب الفسخ سنكون أمام تعويض يختار القاضي طريقته المناسبة، والغالب أن يكون هذا الأخير مبلغ نقدي، مما ينفي عن الفسخ صفة التعويض غير النقدي في كل الأحوال.

¹ - مسعودة نعيمة إلياس، التعويض عن الضرر في بعض مسائل الزواج والطلاق، دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010/2009م، ص 262.

² - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 283

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

هناك جانب من الفقه عمد إلى حصر نطاق التعويض غير النقدي في بعض الأضرار دون سواها، حيث ذهب إلى أن التعويض غير النقدي عن الضرر المعنوي، الذي يلحق المضرور بالإرتداد لا يكون ممكنا في العديد من الحالات، وأن أحسن طريقة لتعويض الضرر المرتد بكل أنواعه هي النقود لكن الواقع يفرض غير ذلك تماما.

وقد يكون أحسن تعويض للضرر المرتد، التتويه في الحكم بأن ما وقع من المحكوم عليه يعتبر إفتراء أو سببا لتعويض المقذوف عن الضرر المعنوي الذي أصابه، وهذا ما ذهب إليه الفقيه مازور وتوك، فقلا "أن الغالب بصدد التعويض عن الضرر المعنوي أن يتم عن طريق التعويض غير النقدي وذلك بمنح المضرور ترضية تعادل ما فقده¹.

ثالثاً: التعويض الإتفاقي

يعرف التعويض الإتفاقي بأنه تعويض للدائن عن الأضرار التي تلحق به يقدره الطرفان، دون انتظار تحديد القاضي، ويسمى هذا التعويض بالشرط الجزائي²، يضعه المتعاقدان في العقد ويعمل به في حال إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته. ولا يعتبر الشرط الجزائي سببا لاستحقاق التعويض، بل هو مجرد طريقة لتقدير التعويض المستحق مشبقا ويشترط نفس الشروط اللازمة لاستحقاق التعويض، وهي الخطأ فبانتهاء هذا الشرط لا مجال لإعمال الشرط الجزائي والضرر فيجب أن يلحق الدائن ضرر جراء عدم تنفيذ المدين بالتزاماته³.

فإذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر فلا إمكانية لإعمال الشرط الجزائي، والعلاقة السببية والتي تقتضي التأكد من أن الضرر الذي لحق بالدائن قد نتج عن إخلال المدين بالتزاماته، وهي مسألة موضوعية يختص بها قضاة الموضوع فالدائن الذي لم يرتكب

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 283.

² - المادة 183 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، والتي نصت على الشرط الجزائي صراحة: "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق، وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 168 إلى 181".

³ - سويسي إيمان، مقدم ياسين، أحكام التعويض بين المسؤولية المدنية والنظم الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 08، العدد 02، جوان 2023م، ص 169.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

غشا أو خطأ جسيما لا يلزم إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد فلا يسأل عن كل الأضرار، بل فقط الضرر المتوقع والمباشر، بالإضافة إلى شرط الإعدار¹، والذي يعتبر بمثابة دعوى للمدين لتنفيذ التزاماته وتبنيه أنه متأخر في ذلك، ولإعلام الدائن مدينه أنه ليس متهاونا في حقه، وفي الوفاء به فبحلول أجل تنفيذ الالتزام، وسكوت الدائن عن المطالبة، وعدم قيامه بإعدار المدين يجعله حين إذ دائنا متسامحا، وبأنه لم يلحقه ضرر كنتيجة لهذا التأخر، فاعتبر بأنه راضي تلقائيا بتمديد الأجل وليس للقاضي في إطار التعويض الإتفاقي أي سلطة للرقابة على مدى التوافق بين مقدار التعويض والضرر، فلا يمكنه مراجعة قيمة التعويض ولو جاوز الضرر بكثير مبلغ التعويض المتفق عليه طبقا للمادة 185 من ق.م.ج، إلا في حالة غش المدين أو الجسيم، وطلب الدائن بإعادة النظر في المبلغ المتفق عليه، وللقاضي بموجب المادة 184-2 ق.م.ج أن يخفض مبلغ التعويض الإتفاقي إذا كان مبالغ فيه، أو كان المدين قد نفذ جزءا من التزامه الأصلي².

المطلب الثاني: طرق تقدير التعويض

تنص المادة 131 من ق.م.ج على أنه "يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادة 182 مع مراعاة الظروف والملابسة، فإن لم يتيسر له وفق الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية فله أن يحتفظ بالمضروب بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير"³.

أما المادة 182 من ق.م.ج فتتص على أنه "إن لم يكن التعويض مقدرا في العقد، أو في القانون، فالقاضي هو الذي يقدره ويشمل التعويض ما لحق به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوفاه ببذل جهد معقول"⁴.

¹ - راجع المادتين 180 و181 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، لمعرفة الحالات التي لا ضرورة للإعدار فيها، فيعتبر المدين مسؤولا عن التعويض؛ إذ لم يتم بتنفيذ التزاماته بمجرد حلول أجل الدين.

² - سويسسي إيمان، مقدم ياسين، مرجع سابق، ص169.

³ - المادة 131 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص997.

⁴ - المادة 182 من الأمر رقم 75-58، المرجع نفسه، ص1000.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

وقد كون مصدر هذا التقدير هو الاتفاق عليه مقدما وهذا نادر في المسؤولية التقصيرية ولكنه معروف في المسؤولية العقدية التي يتفق فيها المتعاقدان على الشرط جزائي، غير أن غالبية الفقهاء الغربيين يرون أنه لا يجوز للقضاء أن دخل في اعتباره جسامته الخطأ أو ثقافته عند تقدير التعويض في المسؤولية التقصيرية، لأن الخطأ ركن في قيام المسؤولية بصرف النظر عن مدها، ومتى وجد ونشأ عنه ضرر وجب التعويض عن هذا الضرر كله بحسب جسامته¹.

ولدراسة طرق تقدير التعويض تجدر الإشارة إلى المبدأ الذي يحكم مدى هذا التعويض، ثم بيان الوقت الذي يجب فيه هذا التقدير، ومن أجل ذلك وجب التطرق لمبدأ التعويض الكامل الذي يتقيد به القاضي عند قيامه بتقدير التعويض (الفرع الأول)، والوقت الذي يعتد به القاضي عند التقدير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مبدأ لتعويض الكامل

بما أن المسؤولية المدنية، تهدف إلى إعادة التوازن الذي أُخل به سواء كان مصدر هذا الإخلال العقد أم القانون، فإن هذا الهدف يدعمه مبدأ يسيطر على تقدير التعويض في جميع القوانين تقريبا وهو مبدأ التعويض الكامل للضرر، الذي يعني ببساطة أن التعويض يجب أن يغطي كل الضرر الذي أصاب المضرور؛ أي أن يكون شاملا لجميع الأضرار التي أصابته، مهما كانت بسيطة ويسيرة²، وهذا ما تبناه المشرع الجزائري.

أولاً: عناصر التقدير القضائي للتعويض

من خلال نص المادة 182 من ق.م.ج السالفة الذكر، يتضح أن المشرع الجزائري قد حصر التعويض في الخسارة التي تلحق المضرور، والكسب الذي فاتته، وهذا ينطبق على المسؤولية العقدية والتقصيرية. ويعتد القاضي عند قيامه بتقدير التعويض على عناصر لتحديد

¹ - خليل أحمد حسن ققادة، الوجيز في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 263.

² - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 316.

الضرر المادي، أو ضرر معنوي.

1- عناصر الضرر المادي:

ينحصر عناصر الضرر المادي في الخسارة اللاحقة بالضرورة، والمكسب الذي فاتته. لا يثير تقدير الضرر الذي أصاب المضرور، إذا كنا بصدد ضرر مادي أي صعوبة، حيث غصبه وهلك هذا الشيء أو أتلّف، فإنّ التعويض هنا يجب أن يسمح للمضرور باستعادة ذات قيمة الشيء والفائدة الإقتصادية التي فقدها، وهنا يجب علينا التمييز بين ما إذا كان الضرر قد تمثل في فقد الشيء أو تلفه وهلاكه كلياً، أو مجرد هلاكه وتلفه جزئياً، فإذا تمثل الضرر في فقد الشيء أو هلاكه هلاكاً كلياً، هنا يكون التعويض باستبدال شيء آخر بهذا الشيء يكون مماثلاً له، أو بدفع قيمته¹.

أما إذا اقتصر الضرر على تلف جزئي، فالتعويض هنا قد يكون بالقيمة الإستبدالية للشيء، كما قد يكون بقيمته الإصلاحية، وللمضرور الحق في الاختيار بين القيمتين فله أن يطالب مثلاً بإصلاح السيارة التي أتلفت بسبب سقوط حجر من مبنى بدلاً من استبدالها، وله أن يطالب بقيمة الإصلاح سواء أجراه، أو سيجريه بعد حصوله على التعويض²، وفي الحالتين يبقى للمضرور الحق في المطالبة بمقابل ما نقص من قيمة الذاتية للشيء بعد إتمام إصلاحه. أما المعيار الأساسي لتقدير التعويض عن الكسب الفائت، فهو مدى العجز عن العمل والكسب، الذي قد يكون مؤقتاً، أو دائماً، ويسترشد القاضي عند تقديره للتعويض عن الضرر، وخصوصاً الجسماني، بأهل الخبرة في تقدير نوع هذا الضرر ودرجة، وهنا لا تكون الخبرة ملزمة للقاضي³.

أما إذا كنا بصدد ضرر مادي، فيتمثل الكسب الفائت فيما ضاع على الدائن من ربح

¹- أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 319.

²- فؤاد وصفي أبو الذهب، تعليقات على أحكام أجنبية، مجلة إدارة قضايا الحكومة، السنة الأولى، العدد3، يوليو، سبتمبر 1957م، ص121.

³- أحمد عادل، المرجع السابق، ص 320.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

بسبب عدم تسليم المدين العين التي تعهد بتسليمها، مما ترتب عليه فوات صفقة رابحة تبث أنه كان سيعقدها لو قام المدين بتنفيذ إلتزامه، وتسليم العين في الميعاد المحدد¹.

يستنتج من عناصر تعويض الضرر المادي، سواءً كان الإخلال عقدي أو قانوني، هما الخسارة اللاحقة والكسب الفائت، ويقع إثبات هذين العنصرين على عاتق المدعي².

2- عناصر الضرر المعنوي:

عندما يقع ضرر مادي يمكن تحديد مقدار الخسارة التي لحق المضرور والكسب الذي فاته، فلا تثير عملية تحديد مقدار الضرر في هذه الحالة أي إشكال، لكن الضرر المعنوي المتمثل في الألم والحزن وتشويه السمعة لا يمكن تقديره لعدم وجود نقص مادي معين يقدر على أساس التعويض، الأمر الذي أدى إلى وجود صعوبات ليس لها حصر في مجال تقدير الضرر المعنوي والتعويض عنها.

يتميز الضرر المعنوي، عن الضرر المادي بأنه لا يصيب المضرور في أمواله وإنما في معنوياته وقيمة غير المالية، لهذا يصعب تقدير التعويض المقابل له، وذلك لصعوبة تقويم نتائجه وآثاره بالنقد، فلا يوجد معيار أو مقياس نقدي مباشر لتقدير القيمة المالية للشرف والسمعة والمعاناة وغيرها من صور الضرر المعنوي³.

وفي القانون الجزائري لم يضع المشرع فروقا تميز بين الضرر المادي والمعنوي، من حيث تحديد العناصر التي يجب التعويض عنها وكيفية تقدير هذا التعويض، حيث تعاملت مع الضرر بشكل عام دون تفريق بين ما هو مادي وما هو معنوي.

هذا التعميم وعدم التفريق يثير صعوبة من حيث تقدير هذا الضرر، فعنصر الخسارة اللاحقة بالمضرور أو عنصر الكسب الفائت، لا يساعدان على تقدير التعويض في مجال الضرر المعنوي، لأن عناصر هذا الأخير لا تتمثل في خسارة لحقت المدين أو كسب فات

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج2، مرجع سابق، ص844.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص845.

³ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 320.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

عليه، فالشرف والكرامة وعاطفة المحبة ليست أشياء مادية، نجد لها مثيلاً أو ثمناً في السوق، يمكن بموجبه تحديد التعويض عند المساس به¹.

ولقد نص المشرع الجزائري، على تعويض الضرر المعنوي وذلك بعض صور هذا الضرر في المادة 182 مكرر مدني، جاء نصها كالتالي: "يشمل التعويض عن الضرر المعنوي كل مساس بالحرية أو الشرف أو السمعة". وبهذا قام المشرع بحصر التعويض عن الضرر المعنوي في مجال المساس بحرية الأشخاص وشرفهم².

ولقد أقرت المحكمة العليا بأن تعويض الضرر المعنوي يخضع لتقدير قاضي الموضوع أصلاً، مستهدياً في ذلك بالأضرار اللاحقة بالمضروب³.

كما قضت المحكمة العليا بأن: "الضرر المعنوي هو الشعور بالألم، وهو لا يقدر بمال، وإنما يعوض من قبل القضاء بما بدا لهم جبراً للخواطر"⁴، وأنه لا يستوجب للتعويض عن الضرر المعنوي ذكر عناصر التقدير⁵، فالضرر المعنوي هو مسألة موضوعية، موكل تقديرها لقاضي الموضوع، دون رقابة من المحكمة العليا، فالتعويض عن هذا الضرر لا يخضع إلى عناصر تقدير مادية، بل يرجع إلى اجتهاد قاضي الموضوع⁶.

ثانياً: حدود التقدير القضائي للتعويض

يرد على مبدأ التعويض الكامل قيود عديدة، فالتعويض في نطاق المسؤولية المدنية يقتصر وفقاً للمادة 182 من ق.م.ج، على ما يعتبر نتيجة مباشرة لعدم تنفيذ العقد أو التأخر في تنفيذه إذا كنا بصدد مسؤولية عقدية، أو يكون نتيجة مباشرة للإخلال بالالتزام القانوني إذا كنا بصدد مسؤولية تقصيرية، وهو ما يعبر عنه الفقه بالضرر المباشر.

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 321.

² - المرجع نفسه، ص 321.

³ - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 153.

⁴ - فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009م، ص 218.

⁵ - جمال سايس، الاجتهادات الجزائرية في القضاء المدني، منشورات كليك، ط1، الجزائر، ج4، 213م، ص 11573.

⁶ - بلحاج العربي، أحكام الإلتزام في القانون المدنية الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2013م، ص 217.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

كما ينحصر التعويض في نطاق المسؤولية العقدية على الضرر المباشر المتوقع سببه ومقداره عند التعاقد، أما الشرر غير المتوقع فلا يعرض عنه المدين إلا إذا نشأ عن غشه أو خطئه الجسيم، بينما يشمل الضرر المباشر كله المتوقع وغير المتوقع إذا كنا بصدد مسؤولية تقصيرية، هذا ما سيتم توضيحه كالتالي:

1- الضرر المباشر:

لا يلزم المدين في نوعي المسؤولية إلا بالتعويض عن الضرر المباشر، دون الضرر غير المباشر، فليس من المعقول ولا المقبول عدلا ومنطقيا تحميل المسؤول جميع نتائج أفعاله، حتى البعيدة وغير المباشرة، مهما كانت جسامة الخطأ الذي ارتكبه، فالتعويض في أية صورة كان سواء كان عينيا أو بمقابل، وسواء كان دفعة واحدة أو مقسما أو إيرادا مرتبا، يقاس بالضرر المباشر¹.

هذا ما قرره المادة 182 الفقرة 1 من ق.م.ج، التي تنص: "...يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالإلتزام او للتأخر في الوفاء به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول"².

وضع المشرع من خلال هذه المادة معيارا يسترشد به القاضي في تحديد الضرر المباشر، هو الضرر الذي يكون "نتيجة طبيعية" لعدم الوفاء بالإلتزام، سواء كان عقديا أو قانونيا، ويعتبر نتيجة طبيعية إذا لم يكن باستطاعة الدائن توقيه ببذل جهد معقول³.

ونصت المادة 32 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، على وجوب أن يكون مبلغ التعويض كامل يغطي الضرر الناشئ عن نزع الملكية، بمعنى وجوب توافر علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر، كما نصت المادة 21 من قانون نزع الملكية لسنة 1991، على أن

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 322.

² - المادة 182 الفقرة 1 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 1000.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، مرجع سابق، ص 1033.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

شرط الضرر القابل للتعويض، تتمثل في الخسارة التي تلحق بالمالك والفائدة الضائعة عليه بسبب نزع الملكية، وهذا ما يعني الأضرار الحاصلة فعلا وترابطها علاقة سببية بعملية نزع الملكية.

وبالتالي لا يجوز للدائن المطالبة سور بالضرر الفعلي المباشرة¹، لأن التعويض يقدر بقدر هذا الضرر ولا يشمل الضرر غير المباشر²، أما المعيار المعتمد فهو معيار الرجل المعتاد، الذي يوجد في نفس ظروف الدائن³.

2- الضرر المتوقع والضرر غير المتوقع:

إذا كان عدم شمول التعويض للضرر غير المباشر قاعدة عامة في المسؤولية المدنية ÷ إلا أنه يقوم مع ذلك فرق مهم بين نوعيها، وهذا الفرق يوجد في المسؤولية العقدية، ولا يكون له أثر في التقصيرية، ويتمحور الفرق بين المسؤوليتين حول مدى التعويض عن الضرر المباشر، حيث يشمل التعويض في التقصيرية الضرر المتوقع والغير متوقع، فهو يقدر تبعا للضرر المباشر كله الذي أصاب المضرور، والذي نتج عن الفعل الضار، ويرجع ذلك إلى أن القانون هو الذي أوجد الإلتزام الذي ترتب على الإخلال به تحقيق هذه المسؤولية، وحدد مداه دون أن تتدخل إرادة الطرفين في ذلك⁴.

أما في المسؤولية العقدية فيقتصر التعويض على الضرر المباشر المتوقع منه فقط، وأساس ذلك يرجع إلى كون الإلتزامات العقدية وليدة الإرادة وهذه الأخيرة ه التي تحدد مداها، فإذا لم تقم هذه الأخيرة بالإفصاح عن مدى إلتزاماتها، وجب البحث عن الإرادة المتحملة لها⁵.

أخذ بهذه القاعدة المشرع الجزائري في المادة 182 من ق.م.ج، فبعد أن وضع في الفقرة الأولى منها شمول التعويض للضرر المباشر، عاد ونص في الفقرة الثانية على إقتصار هذا

¹ - بلحاج العربي، أحكام الإلتزام في القانون المدنية الجزائري ، مرجع سابق، ص 209.

² - سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ج3، مرجع سابق، ص 420.

³ - مقدم سعيد، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992م، ص 205.

⁴ - زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009م، ص 302.

⁵ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 324.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

التعويض على الضرر المتوقع فقط إذا في مجال المسؤولية عقدية، وذلك في حالة عدم ارتكاب المدين غشا أو خطأ جسيم. لكن حتى يمكن الربط بين الضرر المباشر، وبين المزايا التي كان الدائن يأمل الحصول عليها، وجب التمييز بين نوعي من الأضرار، أولها أضرار باطنة أو داخلية، وهي ما يطلق عليها بالضرر المتوقع وهو ما يجب تعويضه فقط في إطار المسؤولية العقدية، وثانيها أضرار ظاهرة أو خارجية، وهي ما يطلق عليها بالضرر غير المتوقع وهو ما يتعين استبعاده من نطاق التعويض في هذه المسؤولية¹.

أما فيما يتعلق بالوقت الخاص بتقدير توقع الضرر، هو وقت إبرام العقد، حيث تتحدد الإلتزامات العقدية في هذا الوقت، فإذا لم يتوقع المدين الضرر وقت إبرام العقد ثم توقعه بعد ذلك فلا يكون مسؤولاً عنه².

إلا أن القاعدة التي تقضي بقصر التعويض في المسؤولية العقدية على الشرر المباشر المتوقع الذي لحق بالدائن فعلاً، يرد عليها إستثناء نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 182 ق.م.ج، حيث يكون المدين مسؤولاً عن الأضرار المتوقعة وغير المتوقعة، في حالة ارتكابه غشا أو خطأ جسيم، وهذا ما أقره القضاء، فيكون المدين ملزماً بتعويض كامل الضرر، متوقع أو غير متوقع، وتأسيس ذلك عند البعض من الفقهاء راجع إلى كون المدين الذي يأتي غشا، يخرج عن دائرة العلاقات العقدية، ويكون مرتكباً فعل ضار يقيم عليه المسؤولية التقصيرية، فتحدد بالتالي إلتزامه بالتعويض حسب هذه الأخيرة، ويقع عبء إثبات غش المدين أو خطئه الجسيم على عاتق الدائن، لأن حسن النية مفترض حتى يثبت العكس³.

ثالثاً: الظروف المؤثرة في تقدير التعويض

قضت المادة 131 من ق.م.ج، بأن القاضي لا يعتد بالضرر فقط عند تقديره التعويض؛ بل يأخذ في الاعتبار الظروف الملائمة.

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 324.

² - عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، مرجع سابق، ص772.

³ - زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009م، ص302.

1- الإعتداء بالظروف الخاصة بالمضروب:

أجاز المشرع الجزائري في المادة 177 من ق.م.ج إنقاص مقدار التعويض أو عدم الحكم به، متى ثبت اشتراك المدين في إحداث الضرر أو الزيادة فيه، فالمضروب طبقاً لهذا النص لا يحصل على تعويض كامل، بل يتحمل نصيبه في المسؤولية، ولم يعتد المشرع بأي فعل صادر من المضروب، بل أوجب أن يتصف هذا الفعل بوصف الخطأ حتى يمكن تخفيف المسؤولية¹، وهذا ما يتضح من عبارة المادة 177 من ق.م.ج "إذا كان الدائن بخطئه اشتراك" ولم يقل أن الدائن "بفعله"، وذلك لعدم إمكان تحميل المضروب جزء من المسؤولية لمجرد أنه أتى فعل عادي.

بمقتضى هذه المادة يعتبر خطأ المضروب سبباً من أسباب الإعفاء الكلي، أو الجزئي من المسؤولية، فيترتب على خطأ المضروب تخفيف مسؤولية محدث الضرر، أو استبعادها، باعتبار أنه من غير العدل قانوناً منح تعويض كلي وكامل، لمن تدخل خطؤه في ترتيب الضرر.

من خلال نص المادة 155 من ق.م.ج، يتضح أن المشرع الجزائري، أجاز للقاضي إنقاص التعويض في حالة الخطأ المشترك دون أن يلزمه بذلك وهذا ما يفهم من عبارة "يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض..."².

2- عدم الإعتداد بالظروف الخاصة بالمسؤول (مالك المباني):

نص المشرع الجزائري إستثناء عن مبدأ الإعتداد بظروف المضروب في المادة 125 الفقرة 2 من ق.م.ج قبل التعديل، أنه إذا وقع الضرر من شخص غير مميز فلا يمكن مطالبة هذا الأخير بتعويض كامل إذا لم يوجد من يتولى رقابته، أو وجد ولكن يتعذر الحصول على تعويض منه، حيث يجوز للقاضي أن يلزم غير المميز بتعويض عادل مراعيًا في ذلك مركز

¹ - كمال كيجل، الإتجاه الموضوعي في المسؤولية المدنية عن حوادث السيارات ودور التأمين، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2006/2007م، ص147.

² - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 328.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

الخصوم، فالحالة المالية لكل من المسؤول والمضرور، تكون محل اعتبار في تقدير التعويض في هذه الحالة¹.

إلا أن المشرع الجزائري عدل عن موقفه في التعديل الأخير للقانون المدني، وذلك بنص المادة 125 من ق.م.ج، وبالتالي يكون قد ألغى المسؤولية الشخصية لعديمي التمييز.

الفرع الثاني: وقت تقدير التعويض

قد يصاب الشخص بضرر معين عن خطأ المسؤول، ثم يطرأ في وقت لاحق تغيير على هذا الضرر سواء بالنسبة لقيمته أو بالنسبة لمداه، ويثار في هذا الشأن الوقت الذي يتعن على القاضي الإعتداد به عند تحديد قيمة الضرر الذي يبني عليه تقدير التعويض².

لتحديد وقت تقدير التعويض يمكن التردد بين وقتين: وقت وقوع الضرر ووقت صدور الحكم النهائي للتعويض.

أولاً: وقت صدور الحكم

جرت أحكام القضاء على تقدير التعويض وملابساته على أساس جميع الظروف يوم صدور الحكم النهائي، ويقصد بالظروف ما أُل إليه الضرر من خطورة أو تحسن، وكذلك انخفاض قيمة النقود وارتفاع الأسعار³، فالحكم بالتعويض منشأ له لا كاشف، لأن الحق في التعويض يظل حداً غير محدد المقدار، فالحكم هو الذي يحدد مقدار التعويض، إذ وجب الإعتداد بجميع العناصر التي توجد في وقت الحكم⁴.

قد يرى القاضي عندما لا يتيسر لو وقت الحكم تقدير التعويض بصفة نهائية، أن يحتفظ للمضرور الحق في أن يطالب خلال مدة بالنظر من جديد في التقدير، كما لا يوجد ما يمنع

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج1، مرجع سابق، ص1100.

² - أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، مدى التعويض عن تغيير الضرر في جسم المضرور وماله (في المسؤولية المدنية العقدية والتقصيرية)، الناشر المعارف، الإسكندرية، 2000م، ص236.

³ - إدريس فاضلي، مرجع سابق، ص236.

⁴ - السعيد مقدم، التعويض عن الضرر في المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1992م، ص198.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

القاضي الحكم بالتعويض المؤقت، إذا ما طلب ذلك المضرور لتغطية نفقات العلاج ومصاريف التنقل، متى كان تقدير يحتاج إلى مدة لجميع عناصره، بشرط أن يكون مبلغ التعويض المؤقت أقل من مبلغ التعويض المنتظر¹.

ثانياً: وقت وقوع الضرر

يعتد بالضرر من وقت وقوعه كتاريخ لنشوء الحق في التعويض لأن المسؤولية إنما تترتب على ما وقع من ضرر، وإنه قبل أف يصاب الشخص بالضرر لا يتصور نشوء حق له في التعويض عما يصيبه²، وتظهر أهنية ذلك من حيث احتساب عناصر الضرر المستحق عن التعويض، من حيث تحديد المضرور بالانعكاس الذي يستحق تعويضاً عما أصابه من ضرر شخصي ناتج عما انعكس عليه من ضرر أصاب المضرور المباشر³، والمشكلة تتمثل في أنه قد تمضي مدة طويلة بين هذين الوقتين بحيث يتغير الضرر بأن يخف أو يزيد.

تنص المادة 131 من ق.م.ج على ما يلي: "... فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض...". يفهم من نص المادة أن المشرع الجزائري جعل وقت إصدار الحكم هو الوقت المعمول به لتقدير التعويض عن الضرر.

¹ - إدريس فاضلي، مرجع سابق، ص 236.

² - السعيد مقدم، التعويض عن الضرر في المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة)، مرجع سابق، ص 199.

³ - أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 14.

المبحث الثاني: التأمين على المسؤولية المدنية عن أضرار المباني في القانون الجزائري

لما كان حق البناء من مظاهر ممارسة حق الملكية ويحتل مكانة هامة في مختلف الأصعدة، فقد يترتب على ممارسة هذا الحق أضرار عديدة بسبب سرعة الإنجاز أو استعمال مواد مغشوشة، الأمر الذي يؤثر سلبا على مثانة وسلامة البناء.

ونظرا للخطورة الناجمة عن تدهم البناء، أخضع المشرع الجزائري أشغال البناء والتشييد للعديد من الضمانات بالإضافة إلى الأحكام العامة للمسؤولية التقصيرية والعقدية، هذه الضمانات منها ما ينفذ قبل الاستلام النهائي لمشاريع البناء أو بعد ذلك، بحيث وردت هذه الضمانات بموجب عدة نصوص قانونية أهمها ما جاء به المواد من 175 إلى 183 من الأمر 07-95 المعدل والمتمم والمتعلق بالتأمينات¹، وكذا ما جاءت به المادة 554 من ق.م.ج، بالإضافة لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 96-49² المحدد لقائمة المباني المعفاة من إلزامية المسؤولية العشرية والمسؤولية المدنية المهنية، وكذا ما جاء به القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية³.

مما سبق نحاول في هذا المبحث التعرف على التأمين على المسؤولية المدنية عن أضرار المباني في القانون الجزائري، وذلك بالتطرق إلى التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء (المطلب الأول)، ثم المطالبة بالضمان (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء

نتطرق في هذا المطلب لدراسة التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء، باستعراض نطاق تطبيق قانون التأمين الإجباري (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى أحكام التأمين

¹ - الأمر رقم 07-95، المؤرخ في 23 شعبان عام 1415هـ الموافق لـ 25 جانفي سنة 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.م، العدد 13، المؤرخة في 08/03/1995م، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04، المؤرخ في 20/02/2006م.

² - المرسوم التنفيذي رقم 69-49، المؤرخ في 17/01/1995، يحدد قائمة المباني المعفاة من إلزامية المسؤولية العشرية والمسؤولية المدنية المهنية، ج.ر.ج.م، العدد 05، المؤرخة في 21/01/1995م.

³ - القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17/02/2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.م، العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011م.

الإجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نطاق تطبيق قانون التأمين الإجباري

نص المشرع الجزائري على هذا النوع من التأمين بموجب القانون 07-95 السالف ذكره والمتعلق بالتأمينات، في القسم الثالث منه تحت عنوان "التأمين في مجال البناء"، حيث نصت المادة 175 منه على أنه "على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتب تأميننا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها".

كما نصت المادة 49 من القانون رقم 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية أنه "يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه"، ونبين فيما يلي النطاق الشخصي (أولاً) والموضوعي (ثانياً) والزماني لهذا التأمين (ثالثاً).

أولاً: النطاق الشخصي للتأمين من المسؤولية المدنية

فرض المشرع إلزامية اكتتاب هذا التأمين على كل من المهندس المعماري والمقاول والمراقب التقني وكل متدخل في عملية البناء سواءً كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وهو ما نصت عليه المادة 175 من القانون 07-95، المعدل والمتمم والمتعلق بالتأمينات، ثم جاء القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية ليوسع من نطاق هذا الضمان فأضاف المرقى العقاري كطرف ملزم بالتأمين من المسؤولية المدنية المهنية، وهو ما أكدته المادة 49 من هذا القانون، ويلتزم هذا الأخير (المرقى العقاري) حسب الفقرة 2 من نفس المادة بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة¹.

ويستفيد من هذا التأمين صاحب المشروع² و/أو مالكيه المتتالين إلى غاية إنقضاء أجل

¹ المادة 49 من القانون رقم 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

² يُقصد بصاحب المشروع حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-94، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم "كب شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يقوم بالبناء على قطعة أرضية يكون مالكاها، أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا لتنظيم والتشريع المعمول بهما".

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

الضمان؛ أي بمجرد التسليم النهائي للمشروع، وهو ما أكدته الفقرة 2 من المادة 178 من القانون رقم 95-07 والفقرة 3 من المادة 49 من القانون 11-04¹.

ثانياً: النطاق الموضوعي للتأمين من المسؤولية المدنية

ويغطي هذا التأمين حسب ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي 95-414

المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الأعمال التالية:

- الدراسات والتصاميم في الهندسة المعمارية.
- الدراسات والتصورات الهندسية.
- تنفيذ أشغال البناء على اختلاف أنواعها فيما يخص صلابتها ورسوخها، أو فيما يخص أي شيء من شأنه أن يعرض أمن المنشآت للخطر.
- المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء وتنفيذ الأشغال.
- الرقابة التقنية لتنفيذ المنشآت.
- متابعة ورشات البناء وترميم المباني.

والجدير بالذكر أن المشرع قد أورد استثناءات على إلزامية هذا التأمين، وهو ما حددته

المادة 182 من القانون 95-07، حيث لا يسري هذا التأمين على:

- الدولة والجماعات المحلية.
- الأشخاص الطبيعيين عندما يقومون ببناء مساكن خاصة للاستعمال العائلي.

بالإضافة لذلك حدد المشرع قائمة المباني التي تعفى من إلزامية هذا التأمين، وهو ما

جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96-49 الذي يحدد قائمة المباني العمومية

المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية²، حيث تتمثل هذه المباني فيما

يلي:

¹- نصت الفقرة 3 من المادة 49 من القانون رقم 11-04، المنظم لنشاط الترقية العقارية: "يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية".

²- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 69-49، مرجع سابق، ص 13.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

- الجسور، الأنفاق، السدود، القنوات، الطرق، الطرق السريعة، الحواجز المائية التلية، المكاسر، الموانئ، قنوات نقل المياه، خطوط السكك الحديدية، مدرجات هبوط الطائرات.

ثالثاً: النطاق الزمني للتأمين من المسؤولية المدنية

يمتد هذا التأمين من تاريخ مباشرة الأعمال فعلياً¹ إلى غاية الإستلام النهائي للأشغال، غير أن الملاحظ عدم قيام المشرع الجزائري بضبط تعريف للإستلام النهائي، إلا ما جاءت به المادة 588 من ق.م.ج، التي جاء فيها: "عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي أعتبر أن العمل قد سلم إليه، ويتحمل كل ما يترتب عن ذلك من آثار".

غير أن المشرع تدارك ذلك بالمادة 03 من القانون 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، فقام بتعريف الإتمام الكامل للأشغال على أنه: "رفع التحفظات التي تم إبداءها على إثر الإستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة، وذلك قبل الإستلام النهائي للمشروع العقاري". كما أنه عرف الإستلام المؤقت بأنه: "محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد إنتهاء الأشغال".

ومنه يترتب عن التسليم النهائي لأعمال البناء إعفاء الملزم بالضمان من المسؤولية عن العيوب الظاهرة وقت التسليم، فالتوقيع على محضر التسليم المؤقت يعتبر تنازلاً عن أي مطالبة بإصلاح هذه العيوب أو التعويض عنها، وعليه يعتبر التوقيع على محضر التسليم دون تحفظ بعد إتمام الأشغال هو وقت الإستلام النهائي للأشغال، الذي ينطلق منه حساب أجل الضمان العشري².

¹ - جاء في نص المادة 176 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات: "على المتدخلين المشار إليهم في المادة 175 أعلاه، إثبات وقت فتح الورشة بأنهم قد اكتبوا عقد التأمين مسؤوليتهم المدنية المهنية".

² - أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق -، المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012، بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

الفرع الثاني: أحكام التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء

سندرس في هذا الفرع إلزامية التأمين من المسؤولية المدنية في مجال البناء واعتباره من النظام العام (أولاً)، أحكام التأمين من المسؤولية المدنية (ثانياً)، والتزامات المؤمن له (ثالثاً).

أولاً: التأمين من المسؤولية المدنية في مجال البناء في النظام العام

أكد المشرع الجزائري على الصفة الإلزامية للتأمين من المسؤولية المدنية في مجال البناء، واعتبره من النظام العام، وجعل منه مبدءاً قانونياً لا يمكن تجاوزه أو التشكيك فيه بدليل أن المادة 185 من الأمر 07-95 المعدل والمتمم المتعلقة بالتأمينات "تعاقب على عدم الامتثال لهذه الإلزامية بغرامة مالية تتراوح مبلغها من 5.000 دج إلى 100.000 دج وذلك دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق من شأنه وفقاً للتشريع المعمول به"¹.

إن الطبيعة الملزمة للتأمين توضح تعلقه بالنظام العام، وبالتالي لا يجوز الإتفاق على استبعاده أو الحد من أحكامه؛ بل أكثر من ذلك يتعين على صاحب المشروع أن يشترط عند أبرام العقد على المتدخلين في نفس المشروع اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم لدى نفس المؤمن، وأن يتحقق من تنفيذ هذا الشرط². غير أنه إذا ما أُتيح لأي من الأطراف عقب إجراء التأمين إمكانية فسخ العقد أو تعديل فترة الضمان، فإن الطبيعة الإلزامية للتأمين يمكن أن تفقد قيمتها وتصبح الحقوق المرجو حمايتها بهذا التأمين معرضة لخطر عدم التعويض، لذلك نص المشرع في الفقرة 2 من المادة 175 من الأمر 07-95 على أنه "يعد كل عقد تأمين اکتتب بموجب هذه المادة متضمناً لشرط يضمن سريان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين، ولو اتفق على خلاف ذلك"³.

¹ - المادة 185 الفقرة 1 من الأمر رقم 07-95، المؤرخ في 25/01/1995، المتعلقة بالتأمينات، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 25.

² - ينظر المادة 189 من الأمر رقم 07-95، المرجع نفسه، ص 24.

³ - المادة 175 الفقرة 2 من الأمر رقم 07-95، المرجع نفسه، ص 24.

ثانياً: أحكام التأمين من المسؤولية المدنية

الأصل في التأمين أن يكون إختيارياً، غير أن المشرع جعل من هذا التأمين تأمينا إلزاميا نظرا للدور المزدوج لهذا الأخير، فله دور رقابي من جهة، لأنه يعتبر وسيلة رقابية على عمليات إنشاء المباني ومطابقتها للأصول الفنية والمواصفات العامة ضمانا وحماية من وقوع الأخطار، ومن جهة أخرى له دور إصلاحي؛ إذ يهدف لإصلاح الأضرار وضمان تعويض المضرور من جراء عمليات البناء والتشييد وما ينتج عنها من مسؤولية وأضرار¹.

ولما كان التأمين من المسؤولية يغطي الأضرار المترتبة على مسؤولية المؤمن له (المتدخل في البناء)، تدفعه شركة التأمين استنادا إلى عقد التأمين من المسؤولية، فإنه في حالة تحقق هذا الضرر يجب على المؤمن (شركة التأمين) تعيين خبير في ظرف سبعة (07) أيام من تاريخ التصريح بالحادث من أجل تحديد مبلغ التعويض، وعلى شركة التأمين أن تدفع ثلاث أرباع $\frac{3}{4}$ هذا المبلغ لصاحب المشرع أو من يكتسبه وذلك قبل البحث في مسؤولية المؤمن له². أما في حالة اتفاق الطرفين؛ أي المستفيد والمؤمن له على مبلغ التعويض، فعلى المؤمن دفع هذا المبلغ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ معاينة الأضرار من قبل الخبير، وتفصل الجهة القضائية المختصة في النزاع وفي المبلغ النهائي للتعويض³.

¹ - قاسي نجاة، النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري: التأمين الإلزامي من المسؤولية المهنية والضمان العشري، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مخبر القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، الجزائر، رقم 5، 2015م، ص150.

² - قاسي نجاة، المرجع نفسه، ص150.

³ - تنص المادة 183 من الأمر 95-07 على ما يلي: "يجب على المؤمن، قبل البحث في المسؤولية أن يعرض صاحب المشروع المؤمن عليه أو من يكتسبه في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح التي خلفتها الأضرار المحددة والمقدرة من قبل الخبير.

يجب على المؤمن أن يعين الخبير في ظرف سبعة (07) أيام ابتداءً من تاريخ التصريح بالحادث.

في حال إتفاق المؤمن والمستفيدين على مبلغ الأضرار، يجب أن يدفع التعويض المستحق خلال ثلاثة (03) أشهر من تاريخ معاينة الأضرار من قبل الخبير المفوض لذلك الغرض.

وفي حالة عدم الإتفاق على المبلغ المحدد من قبل الخبير، يتعين على المؤمن مهما كان الأمر أن يدفع في الأجل المحدد في الفقرة الثانية أعلاه ($\frac{3}{4}$) هذا المبلغ. تفصل الجهة القضائية المختصة في النزاع وفي المبلغ النهائي للتعويض".

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

والجدير بالذكر أن مبلغ التعويض يختلف باختلاف عقد التأمين المبرم، ويتم تحديده حسب تكلفة إصلاح الأضرار التي لحقت بالبناء، ولا تقوم شركة التأمين بدفع مبلغ التعويض إلا إذا توفر شرطين أساسيين يتمثلان في: تحقيق الضرر موضوع عقد التأمين ودفع قسط التأمين من طرف الملزم به، وإلا جاز لشركة التأمين فسخ عقد التأمين والإمتناع عند دفع أي تعويض للمستفيد من التأمين. والملاحظ كذلك أن شركات التأمين لا تغطي الأضرار الواقعة قبل إبرام عقد التأمين، كما أنها لا تضمن الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية والحروب¹.

ثالثاً: إلتزامات المؤمن له

نظراً للأهمية الخاصة التي تحتلها إلتزامات المؤمن له، حيث كثيراً ما يترتب على عدم تنفيذها ضياع حقوق المؤمن له، وهي إلتزامات عديدة يمكن حصرها في الإلتزام بدفع قسط التأمين، الإلتزام باتخاذ الاحتياطات اللازمة، الإلتزام بالأداء بالبيانات المتعلقة بالخطر المؤمن منه، والإلتزام بالإخطار

المطلب الثاني: المطالبة بالضمان

عند وقوع الخطر موضوع التأمين من المسؤولية المعمارية، يكون للمضروب الحق في الحصول على التعويض من طرف المؤمن له أو المؤمن، مع أحقية هذا الأخير في الرجوع بعد ذلك على المسؤول بما دفعه للمضروب من تعويض في حدود مبلغ التأمين.

الفرع الأول: تسوية الضمان

تسوية الضمان تكون بطريقتين: إما ودياً أو قضائياً.

أولاً: المطالبة بالضمان ودياً

إذا ما فضل المضروب الرجوع مباشرة على المؤمن للمطالبة بالتعويض، يتعين على هذا الأخير طبقاً للمادة 183 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات أن "يعتد خبير لتقدير

¹ - إزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، العدد التجريبي، 2013م، ص 106، 108.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

الأضرار وكذا تكلفة إنجاز أشغال إصلاحها، وذلك في ظرف سبعة 7 أيام ابتداء من تاريخ التصريح بالحادثة. فإذا ما تفق المؤمن والمضروب على مبلغ الأضرار، يجب أن يدفع التعويض المستحق خلال 3 أشهر من تاريخ معاينة الأضرار من قبل الخبير المفوض لهذا الغرض. وفي حالة عدم الإتفاق على المبلغ المحدد من قبل الخبير، يتعين على المؤمن مهما كان الأمر أن يدفع في الأجل المحدد هذا المبلغ، على أن تفصل الجهة القضائية المختصة في النزاع وفي المبلغ النهائي للتعويض¹.

ثانياً: المطالبة بالضمان قضائياً

في حالة عدم الإتفاق حول مبلغ التأمين، يستطيع المضروب رفع دعوى مباشرة ضد شركة التأمين للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابته، هذه الدعوى سنتطرق إلى أساسها، وشروط استعمالها، وآثارها القانونية وآجال تقادها.

1- أساس الدعوى المباشرة:

بالرجوع إلى القانون الجزائري فلا يوجد نص مماثل يخول المضروب من حوادث البناء الرجوع مباشرة على المؤمن؛ أي تقرير دعوى مباشرة له قبل المؤمن².

2- شروط استعمال الدعوى المباشرة:

يشترط بأن يكون المضروب هو من باشر هذه الدعوى، وهو كل من أصابه الضرر نتيجة لخطأ المسؤول المؤمن له، وإذا مات المضروب سواء أكان هو المالك أو الغير خلفه وورثته، وقد ينزل المضروب عن حقه للغير، فيكون للمحال له إقامة الدعوى المباشرة. وإذا تعدد المضرورين وكان مبلغ التأمين لا يكفي لتعويضهم جميعاً، قسم مبلغ التأمين بينهم قسمة غرماء.

كما يُشترط لاستعمال الدعوى المباشرة أن لا يكون المضروب قد سبق تعويضه عن الضرر الذي لحق به، فإذا كان المضروب قد استوفى حقه كاملاً من المسؤول المؤمن له، فلن

¹ - المادة 183 من الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص25.

² - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 390.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

يكون له حق الرجوع على المؤمن بالدعوى المباشرة، مع بقاء حق المؤمن له في الرجوع على المؤمن بمبلغ التأمين، أما إذا لم يستوف المضرور حقه من المؤمن له، فله حق الرجوع بالدعوى المباشرة على المؤمن في حدود مبلغ التأمين، والحكمة في ذلك ترجع إلى أن المضرور بتحويله حق الرجوع بالدعوى المباشرة على المؤمن يكون قد أصبح له مدين بالتعويض المستحق له، أولهما المؤمن له المسؤول وهو مدين طبقا لقواعد المسؤولية وثانيهما المؤمن طبقا لأحكام الدعوى المباشرة، وهما مسؤولان تجاه المضرور بالتضامن، دون أن تكون بينهما تضامن¹.

ويثور التساؤل حول مدى اشتراط اختصاص المؤمن له في الدعوى المباشرة، إذا لم يكن المضرور قد حصل على حكم نهائي بالتعويض المستحق، للإجابة على هذا التساؤل لابد من التفرقة بين فرضين:

- حول المضرور على حكم نهائي يقرر مسؤولية المؤمن له ومقدار التعويض المستحق له، حيث يستطيع في هذه الحالة رفع دعواه المباشرة ضد المؤمن دون حاجة إلى اختصاص المؤمن له فيها².

- عدم حصول المضرور على حكم نهائي بالتعويض المستحق، حيث ذهب رأي في القضاء الفرنسي إلى أنه يجب على المضرور اختصاص المؤمن له في الدعوى المباشرة حتى يمكن تحديد الحق في التعويض ومقداره الذي يلتزم المؤمن بدفعه للمضرور، مالم يكن اختصاص المؤمن له عديم الفائدة أو مستحيلا ماديا أو قانونيا.

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 392.

² - هناك من الفقه إلى وجوب حصول المضرور على حكم نهائي بالتعويض على رفع الدعوى المباشرة على المؤمن إلا أنه يعاب على هذا الرأي أنه يطيل الفترة التي يمكن أن يحصل فيها المضرور على التعويض، ثم يرفع بعد ذلك الدعوى المباشرة على المؤمن، وهذا يستغرق وقتا طويلا فضلا عن ذلك فإن هذا الرأي أفقد الدعوى المباشرة استقلاليتها؛ إذ اعتبرها تابعة لدعوى المسؤولية. سمير كامل، التأمين من المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن حوادث البناء، دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي، دون دار النشر، ط1، 1990م، ص172.

3- آثار الدعوى المباشرة:

إن الدعوى المباشرة تخول المضرور حصوله على التعويض من خلال التأمين، ويكون في مأمّن من مزاحمة دائني المؤمن له في هذا التعويض، طالما كان في حدود مبلغ التأمين، وإذا تعدد المضرورون الذين يحق لهم إقامة الدعوى المباشرة تجاه المؤمن، كان لكل منهم حق مباشر في مبلغ التأمين، فإذا تعددت الدعاوى المباشرة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق كل صاحب دعوى، كان له الحق في تعويض ضرره في حدود مبلغ التأمين، إذا كانت التعويضات تزيد على مبلغ التأمين اشتركوا جميعا في هذا المبلغ قسمة غرما، كل بنسبة تعادل دينه إلى مجموع الديون؛ إذ أن حقوقهم جميعا مصدرها واحد، وسببها واحد المتمثل في الحادث الذي ألحق الضرر بكل منهم، أما إذا رفع بعض المضرورين الدعوى المباشرة ضد المؤمن وتراخى في رفعها البعض الآخر، فإن المؤمن عليه أن يوفي بالتعويض لمن رفع دعواه المباشرة ضده، طالما كان في حدود مبلغ التأمين، ولو استنفذ التعويض كل مبلغ التأمين، وذلك حتى لا يظل حصول المضرور النشط على حقه في التعويض مرهونا بتحريك المضرور المهمل¹.

بالرجوع إلى القواعد العامة في التأمين من المسؤولية، نجد أن الحق الذي ينتقل إلى المضرور ليستوفي منه حقه هو نفسه حق المؤمن له في ذمة المؤمن، وينتقل بتوابعه، وفوائده، و ضماناته، ودفوعه، من يوم وقوع الحادث؛ أي من وقت ثبوت حق المضرور في الدعوى المباشرة، إلا أن التساؤل يثور حول مدى حق المؤمن في التمسك في مواجهة المضرور بجميع الدفوع التي كان يستطيع التمسك بها ف مواجهة المؤمن له؟

4- تقادم الدعوى المباشرة: يثور التساؤل حول ما إذا كانت الدعوى المباشرة التي يرفعها المضرور ضد المؤمن تخضع للتقادم القصير المنصوص عليه في المادة 27 من الأمر 95-07 المتضمن قانون التأمينات الجزائري، أن تخضع للقواعد العامة في التقادم؟

¹ - جمال عبد الرحمان محمد علي، إلزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري في المسؤولية المعمارية - دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي والمصري، كلية الحقوق، جامعة بني سويف، د.ت، ص 231-232.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

ذهب أغلبية الفقه إلى أن الدعوى المباشرة التي يرفعها المضرور ضد المؤمن في حالة التأمين من المسؤولية لا تجد مصدرها في عقد التأمين وإن كانت تتوقف على وجود عقد التأمين بين المؤمن والمؤمن له المسؤول، ويتم مباشرتها في حدود هذا العقد، إلا أنها تجد مصدرها في الحق في تعويض الضرر الذي اصاب المضرور الذي قامت مسؤولية المؤمن عنه، ونظرًا إلى أن الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات في الجزائر، لم يأتيًا بنص صريح يحدد مدة تقادم الدعوى المباشرة، ونظرًا إلى أن هذه الدعوى لا تجد مصدرها في عقد التأمين، لذلك فهي لا تخضع للتقادم القصير المنصوص عليه في المادة 27 من الأمر رقم 07-95، بل تخضع للقواعد العامة في التقادم المسقط¹.

الفرع الثاني: حق الرجوع والحلول

لما كان المؤمن ملتزمًا بسداد مبلغ التأمين لمن يستحقه، بصرف النظر عما إذا كان هو المؤمن له أو الغير بمجرد وقوع الحادث المؤمن منه، دون أن يكون له الحق في التحلل من التزامه بالضمان بفعل الغير ومسؤوليته عن وقوع الضرر المؤمن منه، أو بفعل المؤمن له أو خطئه، ففي التأمين الإجباري من المسؤولية المعمارية، المؤمن لا يستطيع أن يحتج في مواجهة المضرور المستفيد من التأمين بالدفع التي يستطيع التمسك بها في مواجهة المؤمن له سواء كانت سابقة أو لاحقة على الدعوى المباشرة، حيث يلتزم بسداد مبلغ التأمين للمضرور مباشرة، مع أحقيته في الرجوع بعد ذلك على المؤمن له بما دفعه للمضرور من تعويض حدود مبلغ التأمين². كما يلتزم بأداء مبلغ التأمين للمستفيد المؤمن له أو الغير، ثم الرجوع بعد ذلك على الغير مسؤول عن الضرر بما أداه من تعويض للمضرور، بيد أنه قد يقوم المؤمن له بنفسه بأداء التعويض إلى المضرور فيكون له الرجوع على المؤمن بالضمان الناتج عن عقد التأمين المبرم بينهما³.

¹ - ينظر: المادة 27 من الأمر رقم 07-95، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 08.

² - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 394.

³ - جمال عبد الرحمان محمد علي، مرجع سابق، ص 239.

أولاً: رجوع المؤمن له على المؤمن بالضمان

إن الغير المضرور إضافة إلى حقه في الرجوع مباشرة على المؤمن بمقتضى الدعوى المباشرة، يستطيع الرجوع على المؤمن له المسؤول بالتعويض عن الأضرار التي أصابته، فإذا ما نجح في دعواه ضد المؤمن له وحكم له بالتعويض، كان للمؤمن له الرجوع بالضمان على المؤمن استناداً إلى عقد التأمين ليطالبه بمقدار التعويض الذي دفعه للمضرور، فإذا رفض المؤمن ذلك كان للمؤمن له الحق في مطالبته قضاء عن طريق دعوى الضمان أو دعوى الرجوع¹.

تستمد هذه الدعوى من عقد التأمين ذاته الذي يربط المؤمن له بالمؤمن، وتتقدم طبقاً للقواعد العامة في التأمين، فتخضع في الجزائر للتقدم المنصوص عليه في المادة 27 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات حيث تنقضي بمضي ثلاث سنوات ابتداء من اليوم الذي يرفع فيه الغير دعواه إلى المحكمة ضد المؤمن له أو يوم الحصول على التعويض منه. ويمكن للمؤمن له التخلص من التزامه بالضمان في مواجهة المؤمن إن استطاع أن يثبت أن الحكم بالتعويض قد صدر لصالح المضرور بناء على تواطؤ تم بين المؤمن له وهذا الأخير، أو إثبات الإهمال الجسيم من قبل المؤمن في الدفاع عن نفسه في دعوى المسؤولية².

ثانياً: رجوع المؤمن ضد المؤمن له

يحق للمؤمن أن يرجع على المؤمن له بقيمة ما يكون قد أداه من تعويض عن أي حادث يدخل في نطاق هذا التأمين، في حالة إخلاله بالتزاماته، وخاصة الالتزام بالإدلاء بالبيانات، ومراعاة اللوائح والاشتراطات في تنفيذ أعمال البناء محل التأمين، ففي مثل هذه الحالات يكون المؤمن غير ملزماً أصلاً بدفع مبلغ التأمين في مواجهة المؤمن له بسبب البطلان أو الفسخ أو السقوط غير أنه حماية للمضرورين يظل عقد التأمين صحيحاً منتجا لآثاره، فيلتزم المؤمن بتعويض المضرور في حدود مبلغ التأمين، إلا أنه لا يجب في المقابل إغفال حقوق ومصالح

¹ - أحمد عادل، المرجع السابق، ص 395.

² - جمال عبد الرحمان محمد علي، المرجع السابق، ص 249.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

المؤمن حيث يجوز له بعد تعويضه للمضرور أن يرجع على المؤمن له بما أداه من تعويض، استنادا إلى سقوط حق المؤمن له في الضمان¹.

وعلى ذلك يشترط لرجوع المؤمن على المؤمن له أن يكون المؤمن قد قام بالفعل بتعويض المضرور في حدود مبلغ التأمين، وأن لا يكون ملتزما أصلا بسداد هذا التعويض إلى المؤمن له لتحقق سبب من أسباب السقوط أو البطلان أو عدم التأمين، طالما لم يتنازل عن التمسك بهذا البطلان أو السقوط أو عدم التأمين صراحة أو ضمنا.

ولما كان حق الرجوع الذي يطبقه المؤمن على المؤمن له في حالة إخلال هذا الأخير بالتزاماته يعد كجزاء، فإنه ينبغي أن يؤدي إلى نتيجة هامة مؤداها أن يكون رجوع المؤمن على المؤمن له، لا بكل التعويضات التي أداها، بل بالقدر الذي يتناسب مع نوع الخطأ أو الإخلال الصادر منه، ويترك الأمر لتقدير قاضي الموضوع مطبقا في ذلك القواعد العامة في عقود الإذعان، نظرا لأن عقد التأمين يندرج تحتها، وتخضع كافة شروطه للتعديل من قبل القاضي الذي يأخذ في الاعتبار مصلحة المضرور ومصلحة المؤمن له في المقام الأول².

ثالثاً: رجوع المؤمن على الغير المسؤول عن الضرر

يكون للمؤمن الذي دُفع تعويض التأمين في أن يحل بمقدار ما دفع من تعويض محل المؤمن له في كافة حقوقه قبل الغير المسؤول عن الحادث، نصت على ذلك المادة 38 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات حيث أنه: "يحل المؤمن محل المؤمن له، في الحقوق والدعاوى تجاه الغير المسؤولين، في حدود التعويض المدفوع له..."³، وهو نص يخص تأمين الأضرار سواء كان تأميناً على الأشياء أم تأميناً من المسؤولية.

¹ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص395.

² - محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والمنشآت، دار القانون اللبناني والمصري، الإسكندرية، مصر، 2011م، ص301.

³ - المادة 38 من الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص09.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

ولما كان حق الحلول لا يمكن إلا في حدود وطبقا لشروط دعوى المسؤولية التي للمؤمن له ضد الغير، فإن المؤمن لا يرجع إلا بما للمؤمن له من حقوق قبل هذا المسؤول، وفي حدود ما دفع من تعويضات للمضرور لذلك ينبغي توافر الشروط الآتية:

1- انعقاد مسؤولية الغير عن الضرر المؤمن منه:

يشترط لرجوع المؤمن على الغير المسؤول عن الضرر، أن تتحقق مسؤولية هذا الغير عن الضرر موضوع التأمين الذي عوه المؤمن، فيكون للمؤمن الرجوع على الغير بما للمؤمن له أو المضرور من حقوق تجاه هذا الغير.

2- وفاء المؤمن بمبلغ التأمين للمضرور والمؤمن له:

يجب لرجوع المؤمن على الغير المسؤول عن الضرر أن يكون قد قام بسداد مبلغ التأمين بالفعل إلى المؤمن له، بعد أن يكون هذا الأخير قد دفعه إلى المضرور أو أن يقوم المؤمن بسداد مبلغ التأمين إلى المضرور مباشرة ويكون رجوع المؤمن على الغير المسؤول بما لا يجاوز المبلغ الذي دفعه فعلا للمؤمن له أو للمضرور. وبناء عليه، يجب أن يكون المؤمن قد وفى بالفعل إلى المؤمن له أو المضرور، باعتبار أن شرط الوفاء هو الواقعة المنشئة للحلول، وهو من الشروط المتعلقة بالنظام العام، التي لا يجوز للأفراد الإتفاق على مخالفتها والتي تميز الحلول عن حوالة الحق، ولذلك فلا يستطيع المؤمن الرجوع على الغير المسؤول، طالما لم يكن قد وفى للمضرور أو المؤمن له مبلغ التأمين، حتى لو اشترط ذلك الرجوع في عقد التأمين، لمخالفته للنظام العام، ويقع على عاتق المؤمن عبء إثبات وفائه بمبلغ التأمين إلى المؤمن له أو المضرور وقدّر هذا الوفاء وفقا للقواعد العامة في الإثبات¹.

3- أن لا يكون المؤمن له قد تسبب بفعله في إستحالة رجوع المؤمن على الغير:

ويكون ذلك بتصالحه مع الغير المسؤول أو بتنازله عن دعواه قبله، أو بإعفائه من المسؤولية، فالمشعر الجزائري رتب جزاءً رادعاً على المؤمن له يصل إلى درجة سقوط الحق في

¹- جمال عبد الرحمان محمد علي، المرجع السابق، ص286-287.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

العلاقة بينه وبين المؤمن، إذا حال المؤمن له بفعله دون رجوع المؤمن على الغير المسؤول ويترتب على ذلك أنه يحق للمؤمن أن يمتنع عن سداد تعويض التأمين أو أن يسترده إذا قام بدفعه، حيث تنص المادة 38 من الأمر 95-07 في فقرتها الثانية: "وفي حالة ما إذا تسبب المؤمن له في استحالة قيام المؤمن برفع دعوى رجوع ضد الغير المسؤول، يمكن إعفاء المؤمن من الضمان أو جزء منه تجاه المؤمن له"¹.

4- أن لا يكون المسؤول عن الضرر قريبا أو تابعا للمؤمن له:

ومعنى ذلك أن لا يكون المسؤول عن الضرر قريب المؤمن له أو أحد أصهاره الذين يعيشون عادة معه، أو شخص يكون المؤمن له مسؤولا عن أفعاله، في هذه الحالات لا يجوز للمؤمن الرجوع على مرتكب الحادث بما أداه هو من تعويض إلى المؤمن له أو إلى المضرور حيث تنص المادة 38 من الأمر 95-07 في فقرتها الثالثة: ولا يجوز للمؤمن أن يمارس دعوى رجوع ضد الأقارب والأصهار المباشرين والعمال التابعين للمؤمن له، وبصفة عامة جميع الأشخاص الذين يعيشون عادة معه، إلا إذا صدر عنهم فعل قصد الأضرار"².

فطبقا لنص المادة السالفة الذكر لا يتحقق ضد الأولاد والأصول والفروع والأصهار على عمود النسب والأتباع والمستخدمين والعمال أو الخدم وبصفة عامة ضد كل شيء يقيم عادة في منزل المؤمن له، فيما عدا حالة العمد أو سوء القصد المقترف من أحد من هؤلاء الأشخاص. فإذا ما توافرت هذه الشروط يستطيع المؤمن أن يحل في حدود ما يلتزم به الغير المسؤول عن تعويض الأضرار التي لحقت المضرور، محل المؤمن له في الرجوع على المسؤول عن الضرر بمقدار ما دفعه المؤمن للمضرور، إذ يكون من حق المؤمن مقاضاة هذا الغير المسؤول بدعوى الحلول، فيحل محل المؤمن له في حقوقه ودعواه بكل خصائصها من مزايا وتبعات، فيستطيع الغير المسؤول أن يتمسك في مواجهة المؤمن بكافة الدفوع التي كان

¹ - المادة 38 الفقرة 2 من الأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 09.

² - المادة 38 الفقرة 3 من الأمر رقم 95-07، المرجع نفسه، ص 09.

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

يملكها تجاه المؤمن له، متى كانت سابقة على حلول المؤمن محل المؤمن له¹، دون الدفع اللاحقة على هذا الحلول².

ولما كانت هذه الدعوى لا تعتبر من الدعاوى الناشبة عن عقد التأمين، فهي لا تخضع للتقادم الثلاثي المنصوص عليه في القانون الجزائري، بل تخضع للقواعد العامة في التقادم³. وأخيراً يجوز للمؤمن النزول عن شرط حلوله محل المؤمن له في الرجوع على الغير المسؤول عن الحادث في مقابل زيادة قيمة قسط التأمين الذي يلتزم به المؤمن له، باعتبار أن الحق في الرجوع غير متعلق بالنظام العام في القانون الجزائري؛ إذ هو مجرد رخصة يستطيع المؤمن النزول عنها، والتنازل عن حق الرجوع يجب أن يكون صريحاً، كأن تتضمن وثيقة التأمين شرطاً يبيح هذا التنازل أو أن يتنازل المؤمن صراحة على حقه في الرجوع بعد وقوع الحادث، وذلك حتى لا يكون هناك مجال للشك في حصوله، لأن تنازل المؤمن يتم بصورة استثنائية، فلا بد من التأكد في وقوعه⁴.

¹ - يجوز للمسؤول عن الضرر التمسك في مواجهة المؤمن بالقضاء له قبله لأي سبب من أسباب الانقضاء طالما تحقق قبل الحلول كالمقاصة، أو وفاء المسؤول بالتعويض للمضرور، أو مساهمة المضرور أو المؤمن له في وقوع الكارثة وما يترتب عن ذلك من تحمل المضرور أو المؤمن له لجزء من المسؤولية، ومن تم عدم مطالبة الغير المسؤول إلا بقدر ما أحدثه من ضرر. جمال عبد الرحمان محمد بن علي، مرجع سابق، ص300.

² - لا يستطيع الغير مسؤول الاحتجاج عن المؤمن بالحجز الذي يوقعه دائنو المؤمن له على ما هو تحت يده، متى تم هذا الحجز بعد تحقيق الحلول بسداد المؤمن التعويض للمؤمن له، ولا يستطيع الغير مسؤول التمسك في مواجهة المؤمن بالمقاصة التالية للحلول، كذلك لن يستطيع الغير مسؤول التمسك في مواجهة المؤمن بالوفاء بمبلغ التعويض للمؤمن له بعد علمه بالحلول، لكون هذا الوفاء لاحقاً على الحلول. جمال عبد الرحمان محمد بن علي، المرجع نفسه، ص301.

³ - جمال عبد الرحمان محمد بن علي، المرجع نفسه، ص295.

⁴ - أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص399.

خلاصة الفصل:

في ختام هذا الفصل وكحوصلة لما تناوله حول أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون المدني الجزائري. حيث تناولنا التعويض كأثر للمسؤولية المدنية (المبحث الأول) خلصنا إلى النقاط التالية:

- التعويض في مفهوم ق.م.ج هو الإلتزام الناشئ في ذمة المتسبب في الضرر بإصلاحه بأداءات مالية أو عينية. كما أن ق.م.ج أقر مبدأ المسؤولية العقدية والالتزام بالتعويض جزاء عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد.

- بما أن المسؤولية المدنية تقوم أساساً على إعادة التوازن، الذي إختل نتيجة الضرر الذي وقع، ورد المضرور على نفقة المسؤول إلى الوضع الذي من المفترض أن يكون عليه لولا وقوع الضرر، فإن المشرع من خلال ق.م.ج أقر عدة أنواع من التعويض والتي تختلف حسب طبيعة الضرر وطريقة تقدير منها: التعويض العيني، التعويض بمقابل، التعويض الإتفاقي.

- أجاز القانون المدني الجزائري أن يكون التعويض نقدي أو غير نقدي؛ إذ يجوز للقاضي تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، كما يمكن أن يكون التعويض عيني، واختيار أحد هذه الطرق دون الأخرى يكون لها أثر بالغا في تحقيق الغاية من التعويض، بعد أن يتم تقدير التعويض.

- وقد بين المشرع الجزائري من خلال ق.م.ج أن طريقة تقدير التعويض، تتم من طرف القاضي الذي يقدر مدى التعويض، ويظهر العناصر التي استعملها في ذلك والتي حددها القانون متوخياً في كل هذا الوصول إلى تناسب الضرر والتعويض.

أما بخصوص التأمين على المسؤولية المدنية عن أضرار المباني في القانون الجزائري (المبحث الثاني)، فيمكن تلخيص ما جاء فيه في النقاط التالية:

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

- جعل المشرع الجزائري التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء تأمينا إلزاميا نظرا للدور المزدوج لهذا الأخير، فله دور رقابي من جهة، ضمانا وحماية من وقوع الأخطار، ومن جهة أخرى له دور إصلاحي؛ إذ يهدف لإصلاح الأضرار وضمان تعويض المضرور من جراء عمليات البناء والتشييد وما ينتج عنها من مسؤولية وأضرار.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال تناولنا لموضوع المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، نجد أن الشرع الجزائري قام بوضع قواعد عامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني، كما قام بسن أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني، ومن خلال دراسة هاته القواعد والأحكام يمكن استخلاص النتائج التالية:

النتائج:

- حمل القانون الجزائري مالك المبنى مسؤولية التعويض عن الأضرار الناتجة عن انهياره أو عيوبه، خاصة إذا ثبت الإهمال أو عدم الصيانة.
- يُعتبر المالك مسؤولاً حتى في حالة عدم سكنه في العقار، مما يؤكد أن المسؤولية تستند إلى الملكية أكثر من الاستعمال.
- حدد المشرع نطاق حق السيطرة الفعلية للمالك في المادة 674 من ق.م.ج بأن "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة". كما أن المشرع فصل في أشكال أضرار المباني في تقييم المسؤولية المدنية للمالك، فنجد قد تطرق إلى الإخلال بالتزامات عقد بيع المباني، والإخلال بالتزامات عقد إيجار المباني.
- أركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، تتمثل في ركن الخطأ العقدي، هو الركن الأول الذي يجب أن يتحقق لقيام المسؤولية العقدية، وقد نصت المادة 176 من ق.م.ج على القاعدة العامة للمسؤولية العقدية التي تجعل "المدين مسؤولاً بمجرد عدم الوفاء، ما لم يثبت أن سببا أجنبيا هو الذي حال بينه وبين الوفاء". وفرق ق.م.ج في الخطأ العقدي في مسؤولية العاقد عن فعله الشخصي في الإلتزام بتحقيق نتيجة أو غاية والإلتزام ببذل عناية.
- يعد الضرر العقدي أحد أركان المسؤولية العقدية بل إنه من أهم أركانها، والتعويض عنه حسب ق.م.ج يكون عن عدم تنفيذ الإلتزام وقد يكون عن التأخر في تنفيذه.

- أورد المشرع الجزائري القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية وهي المسؤولية عن العمل الشخصي التي تترتب عن عمل يصدر من المسؤول نفسه، كما أسماها المشرع الجزائري المسؤولية التقصيرية الفعل المستحق لتعويض أو كما يسميه البعض الفعل الضار المصدر الثالث للالتزامات المدنية.
- أورد القانون المدني الجزائري عددا من المواد من المادة 124 إلى المادة 140 من ق.م.ج، تتناسب مع أهمية المسؤولية التقصيرية، حيث ظل المشرع الجزائري متمسكا بالأصل في تأسيس المسؤولية التقصيرية على أساس الخطأ، فجعل الخطأ واجب لإثبات في مسؤولية الشخص عن أفعاله الشخصية، وجعل الخطأ مفترضا في المسؤولية عن عمل الغير، أو المسؤولية الناشئة عن الأشياء.
- يعتبر التعويض كأثر للمسؤولية المدنية، وهو الإلتزام الناشئ في ذمة المتسبب في الضرر بإصلاحه بأداءات مالية أو عينية. كما أن ق.م.ج أقر مبدأ المسؤولية العقدية والالتزام بالتعويض جزاء عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد.
- أجاز القانون المدني الجزائري أن يكون التعويض نقدي أو غير نقدي؛ إذ يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، كما يمكن أن يكون التعويض عيني، واختيار أحد هذه الطرق دون الأخرى يكون لها أثر بالغا في تحقيق الغاية من التعويض، بعد أن يتم تقدير التعويض.
- وقد بين المشرع الجزائري من خلال ق.م.ج أن طريقة تقدير التعويض، تتم من طرف القاضي الذي يقدر مدى التعويض، ويظهر العناصر التي استعملها في ذلك والتي حددها القانون متوخيا في كل هذا الوصول إلى تناسب الضرر والتعويض.
- جعل المشرع الجزائري التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء تأمينا إلزاميا نظرا للدور المزدوج لهذا الأخير، فله دور رقابي من جهة، ضمانا وحماية من وقوع الأخطار، ومن جهة أخرى له دور إصلاحي؛ إذ يهدف لإصلاح الأضرار وضمان تعويض المضرور من جراء عمليات البناء والتشييد وما ينتج عنها من مسؤولية وأضرار

ومن خلال النتائج المتوصل إليها، إرتأينا طرح بعض التوصيات التي نراه يمكن أن تسهم في تعزيز المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري وهي كالتالي:

التوصيات:

- تعديل التشريعات لتعزيز وضوح المسؤولية وضمان حماية أفضل للمضرورين.
- تحسين إجراءات الصيانة الدورية والإلزام القانوني للفحص المنتظم للمباني، خاصة القديمة منها.
- نشر الوعي القانوني بين الملاك حول واجباتهم القانونية لتجنب المساءلة القانونية بسبب الإهمال.

أما عن الدراسات التي نقترحها كأفاق للبحث في دراسات قادمة فهي كالتالي:

آفاق البحث:

- مقارنة المسؤولية المدنية في القانون الجزائري مع القوانين الأجنبية لاستكشاف أوجه التشابه والاختلاف.
- دراسة دور شركات التأمين في تعويض الأضرار الناتجة عن انهيار المباني.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أ- قائمة المصادر:

أولاً: القوانين:

1. القانون رقم 91-11، المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ الموافق لـ 27 أفريل سنة 1991م، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر.ج.ج، العدد 21، المؤرخة في 8 مايو سنة 1991م.
2. القانون رقم 05-10، المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1426هـ الموافق لـ 20 يونيو سنة 2005م، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م، والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج. ر. ج. ج، العدد 44، المؤرخة في 26 يونيو سنة 2005م.
3. القانون رقم 07-05، المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق لـ 13 مايو سنة 2007م، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975م، والمتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج، العدد 31، المؤرخة في 13 مايو سنة 2007م.
4. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008م، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر. ج. ج، العدد 44، المؤرخة في 3 غشت سنة 2008م.
5. القانون رقم 11-04، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ج. ج، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م.

ثانياً: الأوامر:

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان ام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم.

2. الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 هـ الموافق لـ 25 جانفي سنة 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، العدد 13، المؤرخة في 08/03/1995م، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04، المؤرخ في 20/02/2006م.
3. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج، العدد 75 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 83-01، المؤرخ في 29 يناير سنة 1983، والقانون رقم 88-14، المؤرخ في 3 مايو سنة 1988 والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989 والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2005 والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

ثالثاً: المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي رقم 69-49، المؤرخ في 17/01/1995، يحدد قائمة المباني المعفاة من إلزامية المسؤولية العشرية والمسؤولية المدنية المهنية، ج.ر.ج.ج، العدد 05، المؤرخة في 21/01/1995م.
2. المرسوم التنفيذي رقم 12/85، المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 هـ الموافق لـ 20 فبراير سنة 2012م، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012م.
3. المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 7 صفر عام 1414 هـ الموافق لـ 27 يوليو سنة 1993م، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل سنة 1991م، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.ج، العدد 51، المؤرخة في 01 غشت سنة 1993م.

ب- المراجع:

أولاً: الكتب:

1. ابن هلال العسكري، الفروق اللغوية، تح: محمد إبراهيم سليم، دار العلم والثقافة للنشر والتوزيع، مصر، 1997م.
2. أبو منصور الأزهري، تهذيب اللغة، تحقيق: محمد عوض مرعب، دار إحياء التراث العربي، ط1، بيروت، ج11، 2001م.

3. أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، مدى التعويض عن تغيير الضرر في جسم المضرور وماله (في المسؤولية المدنية العقدية والتقصيرية)، الناشر المعارف، الإسكندرية، 2000م.
4. أحمد مفلح خوالدة، الإعفاء من المسؤولية العقدية (دراسة مقارنة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، الأردن، 2011م.
5. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري (المصادر الإرادية)، د.م.ج، الجزائر، ج1، 2015م.
6. بلحاج العربي، أحكام الإلتزام في القانون المدنية الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر، 2013م.
7. جمال سايس، الاجتهادات الجزائرية في القضاء المدني، منشورات كليك، ط1، الجزائر، ج4، 2013م.
8. جمال عبد الرحمان محمد علي، إلتزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري في المسؤولية المعمارية - دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي والمصري، كلية الحقوق، جامعة بني سويف، د.ت.
9. حمزة قتال، مصادر الإلتزام، مسؤولية تقصيرية (الفعل المستحق للتعويض)، دار هومة، الجزائر، 2018م.
10. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الإلتزام، ج1، الجزائر، 1994م.
11. زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009م.
12. زاهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009م.
13. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الإلتزامات في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، ط5، دار الكتب القانونية، ج3، لبنان، 1988م.
14. سمير كامل، التأمين من المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن حوادث البناء، دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي، دون دار النشر، ط1، 1990م.

15. سهير محمد القضاة، سقوط المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، الأردن، 2020م.
16. سهير مصطفى قضماني، خطأ المتضرر وأثره في المسؤولية التقصيرية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2015م.
17. شريف طباح، التعويض عن المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية في ضوء القضاء والفقه، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007م.
18. صالح أحمد اللهبي، المباشر والمتسبب في المسؤولية التقصيرية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، 2004م.
19. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام)، دار منشأة المعارف للنشر والتوزيع، مصر، ج1، 2004م.
20. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، م2، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000م.
21. عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية التقصيرية (الفعل الضار، أساسها وشروطها)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002م.
22. عبد القادر الفار، بشار عدنان مكاي، مصادر الإلتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011م.
23. علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام (مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري)، د.م.ج.، ط5، الجزائر، 2003م.
24. علي فيلاي، الإلتزامات، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002م.
25. عمرو عيسى الفقي، الموسوعة القانونية في المسؤولية المدنية (دعوى التعويض)، دار الكتب القانونية، مصر، 2011م.
26. فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009م.
27. الفيروز أبادي، القاموس المحيط، الهيئة المصرية العامة للكتاب، مصر، ج2، 1978م.
28. ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2011م.

29. محفوظ لعشب، المبادئ العامة للقانون المدني الجزائري، د.م.ج، الجزائر، ط5، 2011م.
30. محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والمنشآت، دار القانون اللبناني والمصري، الإسكندرية، مصر، 2011م.
31. محمد خير عمار شريف، نظرية المسؤولية الخاصة من حيث الأضرار والأشخاص في مقاومة البناء، دار الجنان للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2021م.
32. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإدارة المنفردة)، دراسة في القوانين الوضعية، دار الهدى للنشر والتوزيع، ط4، الجزائر، ج1، 2006م.
33. مقدم سعيد، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992م.
34. نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للإلتزام: مصادر الإلتزام، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012م.

ثانياً: الأطروحات والرسائل والمذكرات:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1. أحمد عادل، المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري - دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد درايعة، أدرار، الجزائر، 2023/2022م.
2. بن شعبان علي، آثار عقد الأشغال العامة على طرفيه في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011م.
3. عمر بن الزويبر، التوجه الموضوعي للمسؤولية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سعيد حمدين، 2017/2016م

4. كمال كيحل، **الإتجاه الموضوعي في المسؤولية المدنية عن حوادث السيارات ودور التأمين**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007/2006م.

5. مسعودة نعيمة إلياس، **التعويض عن الضرر في بعض مسائل الزواج والطلاق**، دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010/2009م.

ب- رسائل الماجستير:

1. بطوش كهينة، **المسؤولية المدنية للمهندس المعماري**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2012/2011م.

2. بيطار صابرينة، **التعويض عن نطاق المسؤولية المدنية**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2015.

3. جمال وعلي، **المسؤولية المدنية الناجمة عن أضرار التلوث الصناعي في القانون الجزائري**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير "قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2003/2002م.

4. سعيد مقدم، **التعويض عن الضرر في المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة)**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1992م.

5. نصير صبار لفته، **التعويض العيني (دراسة مقارنة)**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة النهريين، العراق، 2001م.

ج- مذكرات الماستر:

1. تدرانت نرجس، **أساس مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة**، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017/2016م.

2. كركار ليديّة، العمريتان نهلة، **التعويض القانوني**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون خاص شامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/2016م.

3. كريمة لعريبي، **التعويض في المسؤولية المدنية**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محند اولحاج، البويرة، 2013/2012م.

ثالثاً: المقالات:

1. أم الخير بوقرة، **صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري**، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 13، العدد 2، جانفي 2018.

2. بعجي محمد، **وجوب إلتزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتب في عقد البيع لبنانية على التصاميم**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، المجلد 02، العدد 07، سبتمبر 2017م.

3. حسام طلعت حامد، **تطويع ماهي العيب الخفي لحمای المستهلك "دراسة مقارنة"**، مجلة روح القوانين، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر، العدد 97، يناير 2022م.

4. خالد ضو، فاطمة معروف، **أركان المسؤولية العقدية وشروط قيامها - دراسة تأصيلية-**، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعربريج، المجلد 08، العدد 01، جوان 2023م.

5. ريمان حسينة، **إلتزام المرقي العقاري بضمن حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، المجلد 08، العدد 01، 2021م.

6. زبدة نور الدين، **ارتباط حق البناء والتعمير بحق الملكية**، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 09، العدد 03، سبتمبر 2024م.

7. زارة عواطف، **إلتزامات المرقي العقاري في عقد ابيع بناءً على التصاميم وفقاً للقانون 04/11**، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 01، العدد 01، 2013م.

8. سليمي الهادي، دعوى المسؤولية عن مزار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، المجلد 06، العدد 01، 2015م.
9. سويسي إيمان، مقدم ياسين، أحكام التعويض بين المسؤولية المدنية والنظم الخاصة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 08، العدد 02، جوان 2023م.
10. صائب صالح إبراهيم الربيعي، أثر العيب الخفي على المبيع - دراسة مقارنة في ضوء التشريعين العراقي واللبناني-، مجلة كلية القانون والعلوم السياسية، الجامعة العراقية، السنة الخامسة، العدد 19، 2022م.
11. عادل أحمد، كابوية رشيدة، نطاق المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 01، 2022م.
12. عمار نكاع، عناصر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، العدد 47، جوان 2017م.
13. قاسي نجاة، النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري: التأمين الإلزامي من المسؤولية المهنية والضمان العشري، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مخبر القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، الجزائر، رقم 5، 2015م.
14. قلواز فاطمة الزهراء، خصوصية الضمان العشري في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تسمسيلت، المجلد 07، العدد 02، 2022م.
15. قونان كهينة، قصور ضمان العيب الخفي في حماية مستهلك المنتجات الخطيرة، مجلة القانون والمجتمع، جامعة أدرار، المجلد 03، العدد 01، 2015م.
16. لعشاش محمد، مزار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري وتطبيقاتها المعاصرة، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 06، العدد 3، سبتمبر 2021م.
17. مروان عضيد عزت حمد، إلزام البائع بضمان العيوب الخفية في القانون المدني العراقي، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد 05، العدد 04، ديسمبر 2020م.

الفهرس

الفهرس:

شكر وعرهان

الإهداء

قائمة المختصرات

1	المقدمة:
	الفصل الأول : القواعد العامة للمسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني
6	تمهيد:
7	المبحث الأول: مفهوم المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني
7	المطلب الأول: المالك كمسؤول عن اضرار المباني
7	الفرع الأول: صفة المالك في القانون المدني الجزائري
9	الفرع الثاني: ملكية المبنى في القانون الجزائري:
11	المطلب الثاني: أضرار المباني كمحل لقيام المسؤولية المدنية للمالك
12	الفرع الأول: الاخلال بالالتزامات العقدية
12	أولاً: في عقد بيع المباني
20	ثانياً: في عقد إيجار المباني
23	الفرع الثاني: أضرار المباني المترتبة عن تهمد أو عن نشوب حريق
23	أولاً: الضرر عن تهمد المباني
26	ثانياً- الضرر عن نشوب حريق
26	الفرع الثالث: الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة
26	أولاً: مفهوم مضار الجوار غير المألوفة
29	ثانياً: نطاق تطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة
	المبحث الثاني: أركان المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون
30	الجزائري

المطلب الأول: أركان المسؤولية العقدية عن أضرار المباني في القانون الجزائري	30
الفرع الأول: الخطأ العقدي	30
أولاً: الخطأ العقدي في مسؤولية العاقد عن فعله الشخصي	31
ثانياً: الخطأ العقدي في المسؤولية عن فعل الغير وعن الأشياء	33
ثالثاً: إثبات الخطأ العقدي	35
الفرع الثاني: الضرر العقدي	36
أولاً: أنواع الضرر وشروطه	36
ثانياً: إثبات الضرر	38
ثالثاً: التعويض عن الضرر	38
المطلب الثاني: أركان المسؤولية التقصيرية عن أضرار المباني في القانون الجزائري	44
الفرع الأول: الخطأ التقصيري	45
أولاً: الركن المادي:	45
ثانياً: الركن المعنوي	48
الفرع الثاني: الضرر في المسؤولية التقصيرية	48
أولاً: الضرر المادي	49
ثانياً: الضرر المعنوي	49
الفرع الثالث: العلاقة السببية بين الخطأ التقصيري والضرر	50
أولاً: نظرية تعادل الأسباب	50
ثانياً: نظرية السبب المنتج	51
ثالثاً: طرق دفع العلاقة السببية بسبب الأجنبي	51
خلاصة الفصل:	53

الفصل الثاني: أحكام المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون
الجزائر

تمهيد	55
المبحث الأول: التعويض كأثر للمسؤولية المدنية عن أضرار المباني	56
المطلب الأول: تعريف التعويض وأنواعه	56
الفرع الأول: تعريف التعويض	56
أولاً: التعويض لغة:	56
ثانياً: التعويض في القانون المدني الجزائري	56
الفرع الثاني: أنواع التعويض	57
أولاً: التعويض العيني	57
ثانياً: التعويض بمقابل	60
ثالثاً: التعويض الإتفاقي	64
المطلب الثاني: طرق تقدير التعويض	65
الفرع الأول: مبدأ لتعويض الكامل	66
أولاً: عناصر التقدير القضائي للتعويض	67
ثانياً: حدود التقدير القضائي للتعويض	70
ثالثاً: الظروف المؤثرة في تقدير التعويض	73
الفرع الثاني: وقت تقدير التعويض	74
أولاً: وقت صدور الحكم	75
ثانياً: وقت وقوع الضرر	75
المبحث الثاني: التأمين على المسؤولية المدنية عن أضرار المباني في القانون الجزائري	76
المطلب الأول: التأمين الاجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء	77
الفرع الأول: نطاق تطبيق قانون التأمين الإجباري	77

78	أولاً: النطاق الشخصي للتأمين من المسؤولية المدنية
78	ثانياً: النطاق الموضوعي للتأمين من المسؤولية المدنية
79	ثالثاً: النطاق الزمني للتأمين من المسؤولية المدنية
80	الفرع الثاني: أحكام التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية في مجال البناء
80	أولاً: التأمين من المسؤولية المدنية في مجال البناء في النظام العام
81	ثانياً: أحكام التأمين من المسؤولية المدنية
83	ثالثاً: إلتزامات المؤمن له
83	المطلب الثاني: المطالبة بالضمان
83	الفرع الأول: تسوية الضمان
83	أولاً: المطالبة بالضمان وديا
84	ثانياً: المطالبة بالضمان قضائياً
87	الفرع الثاني: حق الرجوع والحلول
87	أولاً: رجوع المؤمن له على المؤمن بالضمان
88	ثانياً: رجوع المؤمن ضد المؤمن له
89	ثالثاً: رجوع المؤمن على الغير المسؤول عن الضرر
92	خلاصة الفصل:
95	الخاتمة:
99	قائمة المصادر والمراجع
108	الفهرس:
	ملخص

ملخص:

هدفت الدراسة إلى تحديد المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري، ومن خلال دراسة القواعد العامة للمسؤولية العامة وأحكامها نجد أن المسؤولية المدنية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري تقوم عند إخلال المالك بإلتزاماته التي يكون محلها تلك المباني، سواءً كانت الإلتزامات تعاقدية فتكون بذلك أمام قيام المسؤولية العقدية، أو كانت إلتزامات قانونية موضوعها الإلتزام بحراسة المباني التي يملكها وعند الإخلال بذلك تقوم مسؤولية تقصيرية، وسواء كان أساس مسؤولية المالك شخصي أو موضوعي، فإنه لا بد من توافر أركان تلك المسؤولية حتى يلتزم المالك بتعويض المضرور عن تلك الأضرار التي لحقت به بطرق التعويض الممكنة قانوناً أو عن طريق التأمين على المسؤولية.

الكلمات المفتاحية: المسؤولية المدنية، المالك، أضرار المباني، التعويض.

Abstract:

The study aimed to determine the owner's civil liability for building damages under Algerian law. By examining the general rules of public liability and their provisions, we find that the owner's civil liability for building damages under Algerian law arises when the owner fails to fulfill his obligations relating to those buildings. This liability is either contractual, in which case contractual liability is established, or legal obligations relating to the obligation to guard the buildings he owns, in which case tort liability is established. Whether the basis of the owner's liability is personal or objective, the elements of such liability must be present for the owner to be obligated to compensate the injured party for the damages incurred through legally possible compensation methods or through liability insurance.

Keywords: Civil Liability, Owner, Building Damage, Compensation