الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

ميدان الحقوق

تخصص قانون الأعمال

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان

المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري

إعداد الطالب

حسين الصالح

إشراف الأستاذ الدكتور

بقة عبد الحفيظ

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
أ.د .عنان جمال الدين	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
أ.د.بقة عبد الحفيظ	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
أ.د. قارة مولود	أستاذ التعليم العالي	ممتحنا

السنة الجامعية 2022- 2023

استمارة معلومات

الصورة

المعلومات الشخصية:

الاسم: حسين — اللقب: صالح

العنوان: عبد الوهاب — الولاية الأصلية: العمري رشيدة

تاريخ الازدياد: 1990/06/05 — مكان الازدياد: سيدي عيسى المدية

الهاتف: 0661779854

البريد الإلكتروني: HOCINESALAH@gmail.com

العنوان الحالي: حي 11 ديسمبر سيدي عيسى المدية

الدكتورا:

المعدل: 11,41 — شعبة التخصص: آداب وفلسفة — سنة الحصول على شهادة الباكالوريا: 2018

الماستر:

التخصص الماستر: قانون خاص — السنة/سنة التخرج: 2020/2021

الماستر:

التخصص الماستر: قانون الأعمال — السنة/سنة التخرج: 2023

المعدل الترتيبي للماستر (المعدل العام):

الوضعية المهنية:

الوضعية: ـــ — عامل في سلك: ☐

في حالة موظف:

الوصف الحالي: X — الصنف الحالي:

المؤسسة المستخدمة: العامة للدرك — سنة التوظيف في سلك الدرك:

التصفية:

الوضعية الحالية: ☒ — الوضعية في حالة عطلة: — نوع العطلة:

امضاء الطالب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة) صالح حسين

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم طالب السنة الثانية ماستر قانون الأعمال

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200361663

الصادرة بتاريخ 2016/04/25 عن دائرة/ بلدية سدي عيس

المسجل(ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق

والمكلف بانجاز أعمال بحث (مذكرة ماستر، مذكرة ماجيستير، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ 06/جوان/2021

إمضاء المعني

شكر

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان ووافر التقدير والاحترام

إلى البروفيسور الفاضل

"**بقة عبد الحفيظ**"

لقبوله الإشراف على هذه المذكرة، ولما قدمه لي من نصائح قيمة وتوجيهات صائبة وهذا في جميع مراحل بحثي، ومهما قلت فلن أوفيه حقه من الشكر والثناء، فأسأل الله أن يجزيه عني خير الجزاء وأن يديم عليه نعمة الصحة والعافية.

كما يشرفني أن أتقدم بخالص الشكر والعرفان لأساتذتنا الأجلاء الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لتحملهم عناء قراءة هذه المذكرة وقبولهم الاشتراك في لجنة المناقشة، فلهم مني أرقى عبارات الشكر والامتنان والتقدير.

وجازاهم الله عني خير الجزاء.

لكل من مد لي يد العون والمساعدة لإنجاز هذا البحث،

ولو بنصيحة أو كلمة طيبة.

ويملي لي واجب الاعتراف بالفضل أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى موظفي المكتبة والكلية وجميع الأساتذة في كل السنوات بكلية الحقوق بالمسيلـــة.

وعلى رئيسهم عميد الكلية خضري حمزة.

الدعاء الموصول إلى أستاذي اللذين انتقلا إلى جوار ربهما بالمغفرة والرحمة.

"الدكتور بن حميدوش نور الدين *زكريا* والدكتور ذبيح مولود*.

إهداء

وصلت رحـــــــلتي الجامعية إلى نهايتها بعـــــــد تعب ومشقة...

وها أنا ذا أختم بحث تخرجي بكـــــل همة ونشاط.

وأمتن لكل من كان له فضل في مسيرتـــــــي

وساعدني ولو باليســـــــير

إلى من أفضلها على نفســـــــــي

ولم لا فلقد ضحت من أجلـــــــي

ولم تدخر جهداً في سبيل إسعادي على الدوام

"أمي الحبيبـــــــة" و "أبي الحبيب"

وإلى زوجتي الودود وكل أخوتي وأخواتي وأفراد عائلتي

نسير في دروب الحياة، ويبقى من يسيطر على أذهاننا في كل مسلك نسلكه.

إلى كل دفعة "2023" قانون أعمال بكلية الحقوق.

مقدمة:

نظرا لاتساع متطلبات الإنسان المتزايدة وارتفاع التضخم السكاني المستمر كان للتوسع العمراني والأعمال الإنشائية إضافة إلى التقدم العلمي والأثر الواضح في سرعة إنجاز هذه التشييدات في وقت وجيز بحيث تتداخل من حيث التركيبة والكثافة.

إن الرغبة الكبيرة في تحقيق أكبر كسب ممكن قد يؤدي إلى إهمال وتقصير في عملية البناء مما ينجر عنه مشاكل عويصة تتعلق بسلامة الإنشاء وأمن الأفراد دون تعريضهم أموالهم وأرواحهم لمختلف المخاطر، إذا تعتبر المباني والمنشآت دليلا على رقي ونضج فكر الإنسان وتطلعه إلى ضمان الإستقرار ورغد العيش بما يجعله قادرا على ممارسة نشاطه اليومي المعتاد، وإن الحاجة إلى وجود تشييدات تضمن كرامة وحقوق البشر ولعل العمران أهم موضوع قديما وحديثا تناولته العديد من الأنظمة القانونية منذ الأزل إلى غاية العصر الحالي بالتنظيم والتقنين لأن أصل العمران هو ضمان إستقرار الإنسان وابتعاده عن حياة الحل والترحال التي ألفها سلفا بحيث اتسمت حياته ماضيا بالبدائية والتعصب.

وتتجه التشريعات في مختلف دول العالم إلى تنظيم وتسطير عمليات الإنشاء المختلفة من خلال إيجاد مخططات عمرانية قابلة للتحقيق على أرض الواقع، بحيث تعمل جاهدة على فرض الرقابة في تنفيذ هذه المشروعات والتأكد من الإلتزام بالضوابط القانونية، المهنية وأصول التشييد حفاظا على سلامة المنشأة وأرواح المواطنين وهو ما يلزم المشيدين على اختلاف مشاربهم وأدوارهم سواء كانوا مهندسين أو مقاولين أو مرقيين عقاريين أو أرباب عمل أو خبراء بمجال البناء أو كانوا عمالا وبنائين بالإلتزام بالواجبات القانونية المتصلة بمجال خبراتهم ومهنتهم بإعتبار هم الأصل في عملية البناء، الأمر الذي يجعلهم تحت طائلة المساءلة القانونية في حالة الإخلال بإلتزام أو تحقق ضرر يصيب سلامة المنشأة بما يهدد أرواح ساكنيها.

وبما أن عملية البناء تتألف من عدة حلقات متشابكة، فإن المسؤوليات تتشابك داخلها وذلك لاشتراك العنصرين المادي والبشري، إضافة إلى الموارد الطبيعية أو المصنعة في تنفيذ هذا الإنجاز، بحيث إن اختلال التوازن والنسب بين هذه المسؤوليات إضافة إلى طبيعة المواد المتدخلة في عملية إنشاء قد تتسبب بظهور عيب أو ضرر ظاهرا كان أم خفيا، حاضرا أو مستقبلا في المنشأة المشيدة، وعليه يتم تحديد أوجه القصور ومكامن الخلل بدقة، بحيث يتحمل المتسبب في هذا التقصير المسؤولية سواء كان مهندسا معماريا، مقاولا، أو مرقيا عقاريا ويلزم بجبر الأضرار وإصلاحها أو دفع تعويض بما يسمح به القانون وهو أساس الإعتبار في دعوى المسؤولية العشرية بالنسبة للمقاول والمهندس في مجال البناء تجاه رب العمل والغير.

ومواكبة التطورات المعاصرة في مجال البناء وسع المشرع الجزائري دائرة المخاطبين بأحكام المسؤولية العشرية لتشمل أشخاصا آخرين كالمراقب التقني، والمرقي العقاري وغيرهما اقتداء بما جاء به المشرع الفرنسي،

وتجدر الأشار ة أن المسؤولية العشرية أو الضمان العشري بالنسبة للمقاول والمهندس المعماري يتجاوز الأشخاص إلى طبيعة الأشياء المستعملة في عملية البناء، وعليه فإن رب العمل في حالة الضرر أو تهدم البناء بإمكانه المطالبة باستيفاء كافة الحقوق القانونية من المشيدين من أجل جبر الضرر أو إرجاع الحال إلى ما كان عليه أو عن طريق التعويض طيلة مدة العشر سنوات بعد تسليم البناء.

ومن هنا تظهر أهمية البحث في موضوع الضمان العشري ونطاقه والأحكام المتعلقة به التي وضعها المشرع الجزائري عملا بنص المادة 554 من القانون المدني حيث جعل عملية التأمين إجبارية على البناء وتدخل ضمن المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول، الأمر الذي دعمه الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم حيث جعله ركيزة قانونية غير قابلة للتشكيك والتغيير.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية موضوع البحث بإعتبار ه دراسة قانونية دقيقة ومستحدثة أفرزتها التطورات التقنية والقانونية في مجال العمران من مختلف الجوانب خاصة في ما تعلق بالضوابط التي يجب أن تتوفر في تشييد المباني والمنشآت المختلفة سواء للأفراد أو للجماعات أو من طرف الدولة ووجوب احترام المعايير المحددة لذلك والتي تفضي في الأخير إلى الحفاظ على ديمومة العقار، إستقرار الأفراد وحفظ مصالحهم الفردية والمشتركة ومما سبق يتبين لنا أهمية هذا الموضوع سواءا بالنسبة لرجال القانون أو بشكل عام أو بنسبة لي كطالب قانون بشكل خاص في كل التفاصيل المتعلقة به.

أسباب اختيار الموضوع:

يهدف موضوع البحث الموسوم بالمسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول في نهاية المطاف إلى تحقيق أهداف علمية وأخرى عملية، تكمن في تحديد المسؤوليات التي يتقاسمها كل من المقاول والمهندس المعماري، سواء قبل الشروع في التنفيذ أو بعد تشييد المباني والمنشآت الثابتة وكشف اللثام عن أي لبس فيما يتعلق بتحديد نسب ونوعية الأفعال التي يجب عليهما قانونا مراعاتها في حالة الخطأ الجزئي أو الكلي عن تضرر صحة البناء أو تهدمه إتجاه رب العمل حفاظا على الصالح العام أو الخاص، كما تكمن الأهمية العملية لهذا البحث في توعية الأفراد والجماعات إلى الدور الجسيم الملقى على عاتق المهندس المعماري ومقاول البناء في المسؤولية العشرية.

الدراسات السابقة:

سجلت من خلال هذا البحث قلة المراجع والمصادر باستثناء بعض المتخصصة منها ولعل أهم الدراسات التي إعتمدت عليها رسالة الدكتوراه لـ"شيخ نسيمة" بعنوان المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء تحت إشكالية التالية المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء على ضوء القواعد العامة والخاصة إضافة إلى رسالة الماجيستر لـ"كامل فؤاد" سنة 2002 بعنوان "المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في تشريع الجزائري والتنظيم القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري" مذكرة ماجيستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة؛ أما فيما يتعلق بالماستر فنجد

"المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة" لـ معيوف سيدي علي عن جامعة البويرة، ومجموعة من البحوث العلمية ذات الدرجات والقيمة المختلفتين.

صعوبات البحث:

من أهم الصعوبات التي تواجه طلبة الحقوق في دراسة موضوع المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء قلة المصادر والمراجع المتخصصة، أضف إلى ذلك عدم الدراسة الكافية والإهتمام بمجال هذا البحث وضعف الأنترنت في الجزائر، إضافة إلى تذبذب في القوانين بين التغييرات والتعديلات الطارئة مع تطور الحياة العصرية، قد يجعل مواكبة القانون لهذه التطورات الحاصلة خاصة فيما يتعلق بتحديد المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء إتجاه رب العمل، في بعض الأحيان صعبة التحقق لتوفر جملة من الأسباب المختلفة.

الإشكالية:

إن اتساع موضوع الدراسة والجدل الحاصل فيه يدفعني للتساؤل عن خصوصية المسؤولية المدنية في مجال البناء مقارنة بالقواعد العامة **ما هي أحكام هذه المسؤولية وضوابطها ونطاقها؟** ويتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات أهمها: وما مدى كفاية النصوص الواردة في القانون المدني لمعالجة كافة الإشكالات المتعلقة بالمسؤولية العشرية بالنسبة لكل الأطراف؟ كيف عالج المشرع الجزائري خصوصية المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في إطار المسؤولية العشرية؟

وبناء على ما ذكر سلفا استوجبت الدراسة الإعتماد على المنهج التحليلي من أجل تحليل نصوص القانون المدني الجزائري والنصوص الأخرى ذات الصلة بالموضوع، إضافة إلى ذلك تم إعتماد المنهج الوصفي في بعض المواضع والمنهج المقارن في تبيان أوجه التقارب والاختلاف من حيث رؤية كل من القانون المدني الجزائري ونظيريه الفرنسي والمصري فيما يخص أبجديات وأساسيات الضمان العشري بإعتباره أساس ضمان حقوق الأفراد والجماعات داخل المجتمع.

وعليه يمكن تقسيم هذا البحث إلى فصلين، يتناول **الفصل الأول مفهوم وطبيعة المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري وأشخاصها**، في حين يتناول **الفصل الثاني**

أثار المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري ووسائل دفعها، وأنهيت دراستي ضمنتها مختلف النتائج والاقتراحات.

الفصل الأول

ماهية المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري

إختلفت التشريعات القانونية في تحديد مفهوم ضابط للمسؤولية العشرية، حيث يختلف كل من التقنينين المصري والفرنسي عن التقنين الجزائري من جهة تسطير مفهوم موحد لهذه المسؤولية إلا أنهم يتفقون إجمالاً على أنها تلك المسؤولية الملقاة على عاتق كل من المقاول والمهندس المعماري بخصوص الأضرار الكلية أو الجزئية التي تحصل للبناء خلال مدة الضمان العشري التي تبدأ من تسلم البناء إلى غاية عشر سنوات.

ولدراسة ماهية المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري، وجب التطرق لمفهوم وطبيعة المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري، في نظر التشريع الجزائري، والتشريعات المقارنة، حيث تناولت مفهوم وطبيعة المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري وأشخاصها (المبحث الأول)، بينما تناولت باقي شروط وخصائص المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري ونطاق تطبيقها في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري

لقد تطرق المشرع الجزائري أسوة ببقية التشريعات المقارنة، مسؤولية المشيدين بعد تسلم المباني والمنشآت الثابتة التي تخضع للقواعد العامة لأحكام المسؤولية المدنية سواء العقدية منها أو التقصيرية.

وفي هذا الإطار شدد المشرع الجزائري في أحكام المسؤولية العشرية إنطلاقا من أهمية هذه المنشآت والمباني في حياة الأفراد بإعتبار هما عامل إستقرار، لذلك فإن التشدد يعتبر أقصى حد لبذل العناية اللازمة من أجل حسن التنفيذ وضمان خلو المنشآت من العيوب، عملا بمبدأ حماية الممتلكات والأرواح

وجبر الأضرار(التعويضات التي تقع في ذمة المشيدين)، ومن أجل الإحاطة الشاملة بمفهوم المسؤولية العشرية لابد من تعريفها في(المطلب الأول)، ثم التعرف على الطبيعة القانونية لهذه المسؤولية في(المطلب الثاني)، ثم أشخاص المسؤولية العشرية في (المطلب الثالث).

المطلب الأول
تعريف المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري

الضمان العشري أو الضمان المعماري هو مجموعة الأحكام الخاصة التي وضعها المشرع وأخضع لها كل من المقاول والمهندس المعماري، ولم يتركها خاضعة للأحكام العامة في الضمان التي تسري على كل عقود المقاولات، وصورته أن يضمن كل من المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال العشر سنوات من تاريخ تسلم العمل نهائيا، من تهدم كلي أو جزئي في ما شيداه من مباني أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان تهدم ناشئ عن عيب في الأرض ذاتها، فهو الضمان الذي يحث المهندس والمقاول على بذل عناية وجهد واتخاذ كل الإحتياطات اللازمة لتكون المباني التي يقيمونها متينة وسليمة ولا يخشى منها على رب العمل ولا عن الغير مع مرور الزمن[1].

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام هذا الضمان في القانون المدني وتحديدا من المادة 554 إلى 557 من القانون المدني الجزائري، حيث نصت المادة 554 على: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض2 ، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".

من خلال إستقراء المادة السابقة يتضح أن المشرع الجزائري يلقى بالمسؤولية الكاملة على كل من المقاول والمهندس المعماري بضمان العيوب أو حالات التهدم التي تصيب هذه المباني والمنشآت، إنطلاقا

[1]. فتيحة قرة، أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف الإسكندرية، 1992، ص149.

[2]. القانون المدني الجزائري، المادة 554، 557، المتعلقة بالضمان العشري، سنة 2007، ص91 و92.

من قاعدة حماية حياة الأفراد وسلامة ممتلكاتهم، عن طريق إلزام المشيدين بجبر الضرر ودفع التعويض المستحق عن هذه الأخطاء.

وقد عرف الفقه عقد التأمين على المسؤولية العشرية بأنه ذلك العقد الذي يغطي الخسائر المادية أي المالية التي تحدث للبناءات طيلة فترة التشييد وبعده أي تاريخ الاستلام النهائي للمشروع وتمنح التغطية الكاملة، أي الضمان للمالك من قبل المقاولين أو المهندسين أثناء تنفيذهم للمشروع[1].

أما المشرع الفرنسي فلم يعرف المسؤولية العشرية واكتفى بالنص عليها في المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي[2]، حيث إعتبر أن كل معماري يتولى تشييد عمل هو مسؤول بقوة القانون إتجاه صاحب العمل من الأضرار حتى ولو كانت ناجمة عن عيب في الأرض فتهدد متانة البناء أو تؤثر في أحد العناصر المكونة لها وتجعله غير مناسب للغرض الذي أنشئ لأجله[3]، ونص أيضا على أن هذه المسؤولية لا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي، ليفصل في حدود هذه المسؤولية وتحديد نطاقها من حيث الأشخاص والموضوع فقدر مدتها بعشر سنوات من التسليم النهائي للبناء بحسب المادة 1792 ف1 إلى غاية 1792ف7 من القانون المدني الفرنسي[4].

تعرف كذلك بحسب الآراء الفقهية بأنها ضمان قانوني خاص متعلق بالنظام العام يضمن فيه مشيدي البناء والمنشآت الثابتة بالتضامن ما يحدث فيما شيدوه من عيوب تهدد متانة وسلامته أو تهدم كلي أو جزئي يصيبه حتى ولو كان ناشئا عن عيب في الأرض خلال 10 سنوات تسري من تاريخ تسلم المشروع نهائيا[5].

وقد تطرق القضاء الفرنسي لموضوع المسؤولية العشرية خاصة إذ أصدرت محكمة النقض الفرنسية حكما تقر فيه أن المدة العشرية تطبق عليها نفس الأحكام الخاصة بمدة التقادم، فلا يمكن قطع مهملة

[1]. أنور العروسي، العقود الواردة على العمل في القانون المدني، منشأة المعارف، الطبعة 01، الإسكندرية، 2002، ص54.
[2]. مهناوي سارة، التأمين الإلزامي من المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة، المجلد 2، العدد 3، ص695.
[3]. ماريان قوارب، أساسيات في قانون البناء، الطبعة الثامنة، 2021، ص17.
[4]. المادتين 1792-1792، القانون المدني الفرنسي نقلا وترجمة عن موقع legal.un.org.arbik
[5]. بلعقون محمد الصالح، نطاق الضمان الخاص بمتانة البناء والمنشآت الثابتة، مجلة القانون والمجتمع الجزائري، العدد02، ص136 و137.

الضمان العشري أو إعادة احتسابها بعد الاعتراف من المالك أو رب العمل بأن الخطأ هو خطأه، وعليه فاحتساب الضمان يكون من اليوم الذي يلي تسليم البناء حسب الأحوال[1].

وحسب المادة 554 من القانون المدني الجزائري فإن ما نستخلصه من أعمال البناء التي تخضع لأحكام المسؤولية العشرية هي تلك الأشغال المتعلقة بالأساسات والهياكل الفوقية والأسوار، لكن الأعمال المتعلقة بالصيانة والترميم والإصلاح والهدم أو تركيب الكابلات والانترنت ستبعد من نطاق خضوع لأحكام المسؤولية العشرية.

وأخيرا يجب التنويه أن المسؤولية العشرية الخاصة بالبناء والمنشآت تدخل ضمن نطاق المسؤولية المدنية وبالتالي فهي تختلف عن باقي المسؤوليات المختلفة سواء الإدارية أو الجنائية أو المالية منها.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري

ظلت الطبيعة القانونية لهذه المسؤولية محل جدل في الفقه الفرنسي، ولعل ذلك ناتج عن التعديلات المتكررة التي مست النصوص القانونية المنظمة لها، وانقسم الفقه بشأنها إلى عدة إتجاهات على النحو التالي:

الفرع الأول: المسؤولية العشرية هي مسؤولية تقصيرية

المسؤولية العشرية هي مسؤولية تقصيرية أساسها الخطأ، لأن عقد المقاولة الذي تترتب عنه المسؤولية العقدية قد إنتهى بالتسليم ولم يبق أمامنا سوى رد هذه المسؤولية إلى قواعد العمل غير المشروع،[2]إلا أن هذا الرأي قد تم العدول عنه من طرف القضاء الفرنسي الحديث وذلك من خلال إعلانه في أحكام ه وبصورة مستقرة أن هذه المسؤولية ما هي إلا مسؤولية عقدية، بالإضافة إلى ذلك هناك عدة أسباب تدعو إلى التحفظ عل هذا الرأي وهي:

[1]. بن بدرة عفيف، انتفاء المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بفضل رب العمل، مقال بمجلة القانون العقاري والبئية، المجلد 10، العدد01، الجزائر، ص482-493.

[2]كمال فؤاد، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستير، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص127.

أولا: المسؤولية التقصيرية تقوم على الإهمال والتقصير في أعمال البناء الذي يؤدي إلى حصول تهدم أو ظهور عيب، بينما مسؤولية المهندس والمقاول قائمة على خطأ مفترض لا يمكن نفيه إلا بإثبات سبب أجنبي.

ثانيا: مسؤولية المقاول أو المهندس لا يشترط فيها العيب قديما بخلاف المسؤولية التقصيرية التي تشترط وجود العيب قبل التسليم.

ثالثا: تقوم مسؤولية المقاول والمهندس حتى ولو كان سبب العيب مجهولا بينما في المسؤولية التقصيرية وإذا تعلق الأمر ببذل عناية فيجب على المضرور إثبات وقوع الخطأ من المتسبب في الضرر [1]

الفرع الثاني: أن المسؤولية العشرية مسؤولية عقدية

إن مسؤولية المقاول و المهندس هي مسؤولية عقدية أساسها العقد بغض النظر عما خصها المشرع بأحكام أملتها الظروف العامة ومصلحة قطاع من قطاعات المجتمع[2] ، وقد تم الرد على رأي القائل بين المسؤولية العقدية تنتهي بالتسليم من طرف الدكتور السنهوري حيث يقول: "إن المقاول يكون مسؤولا عن جودة العمل فيكون مسؤولا عن كل عيب في الصنعة وهذه المسؤولية هي لا شك مسؤولية عقدية لأنها تقوم على إلتزام عقدي أنشأه عقد المقاول وهذا يصدق أيضا على المقاولات المتعلقة بالمنشآت الثابتة في الارض فهي كسائر المقاولات تنشئ إلتزام في ذمة المقاول، أن تكون المنشآت خالية من العيوب فإذا تهدم البناء وظهر العيب فقد تحققت المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس[3].

وإلى هذا الرأي إتجهت معظم الآراء الفقهية والقضائية فالفقه الفرنسي يرى بأن مسؤولية المقاول والمهندس هي مسؤولية عقدية إذا كانت ناجمة عن عدم تنفيذها إلتزاماتها العقدية وهو ما قضت به محكمة النقض الفرنسية وهذا ما يراه الفقه الفرنسي والأردني فقد قضت محكمة النقض المصرية في حكم

[1]. عادل عبد العزيز وعبد الحميد سمارة، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان البناء في القانون المدني الاردني، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007، ص 07-27.

[2] . حسن علي الذنون، المبسوط في شرح القانون المدني(الخطأ)، دار وائل للنشر، ط1، عمان، الاردن، 2006، ص 189.

[3] . عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل (المقاولة، الوكالة...)، المجلد الأول، الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص132.

قديم لها أن مسؤولية المقاول أو المهندس مسؤولية عقدية قررها القانون لكل عقد مقاولة على البناء سواء نص العقد أم لم ينص كمسؤولية البائع عن العيوب الخفية فإنها ثابتة بنص القانون لكل عقد بيع على أنها مما يترتب قانونا على عقد البيع الصحيح"[1]

ويقول الدكتور مصطفى رجب: "أما في العراق فإنه يمكن القول إن نصوص القانون المدني لا تبيح تصوير الضمان العشري خارج نطاق المسؤولية العقدية[2]، أما بالنسبة للجزائر فقد ذهب بعض الأساتذة إلى القول بأن طبيعة هذه المسؤولية هي مسؤولية عقدية[3].

الفرع الثالث: المسؤولية العشرية هي مسؤولية قانونية

يذهب العديد من الفقهاء إلى عدم موافقة على رد هذه المسؤولية إلى مسؤولية عقدية على نفس الحجة التي إعتمدتا إنصار الإتجاه القائل بالمسؤولية التقصيرية وهي أن عقد المقاولة إنتهى وإستنفذ لكل أثاره بمجرد تسلم الأعمال وتقبلها وإذا ما ظل المهندسين المعماريين والمقاولين مسؤولين بعد ذلك فإن هذه المسؤولية لا يمكن ردها إلا إلى الإرادة العليا للمشرع وهي مسؤولية خارجة عن أحكام القواعد العامة يهدف المشرع من خلالها إلى الحفاظ على السلامة العامة، ولذلك نجد أن مسؤولية المقاول والمهندس مصدرها القانون تقوم على التضامن الإجتماعي تستهدف حماية مصلحة عامة أو خاصة جديرة بالرعاية والإهتمام[4].

ونحن نذهب أن المسؤولية المدنية لا تخرج عن أحد النطاقين أما مسؤولية تقصيرية وأما عقدية وبما أن المسؤولية التقصيرية تستلزم أن يكون المضرور وأن يكون الضرر الناتج عن غير الإخلال بالإلتزامات العقدية فإن هذه المسؤولية لا يمكن إعتبارها مسؤولية تقصيرية بل يمكن ردها إلى المسؤولية العقدية على

[1] . فاضل جبير لفقة، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الرابع، كانون الأول سنة 2011.
[2] . أشار له على حسن الدنون، مرجع سابق، ص567.
[3] . ابراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة كصاحب مشروع (دراسة في القانون الجزائري)، ص252 و253.
[4] . حسن على الدنون، مرجع سابق، ص566.

إعتبار أن الضرر الناتج عن إخلال المقاول أو المهندس بأحد إلتزاماتهم المتضمنة في العقد والمشرع خصها بنوع من التشديد فقط لأنها تتعلق بقطاع ضخم من قطاعات المجتمع ليس إلا.

وهذا ما ذهب إلية الأستاذ الدكتور علي جمال حيث يرى أن مسؤولية المقاول والمهندس تعد نوع من أنواع المسؤولية العقدية أصبغ عليها المشرع أحكام مشددة إذ هي مسؤولية مفترضة بقوة القانون وتضامنية فالمهندس المعماري إرتبط مع رب العمل بعقد مقاولة موضوعه وضع تصميم بناء أو منشأة والإشراف على تنفيذه والمقاول إرتبط أيضا مع رب العمل بعقد مقاولة مضمونة القيام بعملية البناء وفقا للتصميم الهندسي المقدم إلية ولولا إخلالهما أو إخلال أحدهما بالإلتزامات العقدية لما حدث تهدم البناء أو تعيبه وبدون هذا العقد لا يمكن قيام مثل هذه المسؤولية[1].

المطلب الثالث: أشخاص المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري

الأشخاص الملزمون بالضمان حسب نص المادة 554 من القانون المدني الصريح على الأشخاص الملزمين بالضمان وهما:

الفرع الأول: المهندس المعماري

لم يعرف المشرع الجزائري المهندس المعماري في القانون المدني إلا أنه في بعض القوانين التي تنظم عملية البناء والتعمير أشار إلى ذلك، ففي المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري[2]، عرف الهندسة المعمارية بأنها: "مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء".

[1] . وعلي جمال، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، دراسة في التشريع، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق- ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة- أيام 27_28 فيفري 2012، ص252 و253.

[2] . المرسوم التشريعي 94_07 المتعلق بشروط ممارسة مهنة المهندس المعماري، المؤرخ في 18-05-1994، الجريدة الرسمية، العدد36.

وأطلق لفظ صاحب العمل في الهندسة المعمارية على كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته، وإنطلاقا من هذا التعريف وإعتمادا على ما ورد من تعاريف فقهيه للهندسة يمكن القول أن المهندس المعماري هو: "الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسومات والتصميمات لإقامة المباني أو المنشئات الثابتة الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة المقاول البناء[1]

ويلعب المهندس دورا مهما في عملية البناء والتشييد سواء كان يمارس مهامه بصفته صاحب مهنة حره أو موظف لدى إدارة عمومية أو خاصة وتتجلى هذه الأهمية أكثر في كونه يقوم بما يلي:

1. وضع تصاميم مشاريع البناء (المادة 555 من القانون المدني).

2. الإشراف على عملية التنفيذ ومراقبة حسن الإنجاز وإدارة الأعمال (المادة 563 من القانون المدني)

3. إعداد مقياسات البناء (المادة 563 من القانون المدني)، والمقايسة هي عبارة عن بيان مفصل للأعمال الواجب القيام بها والمواد الواجب إستخدامها في هذه الأعمال والأجرة الواجب دفعها على كل عمل وأسعار المواد التي تستخدم[2] .

ولقد إزدادت أهمية المهندس المعماري بعد أن أصبح لجوء رب العمل إلية من أجل وضع تصاميم ومشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء أمر إجباري وذلك وفقا لنص المادة 05 من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير[3]، ويجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع والمهندس في قيامه بهذه المهام (إعداد التصاميم والإشراف على التنفيذ) يعمل لحساب رب العمل فهو لا يمثله ولا ينوب عنه بل هو مستقل في

[1] . محمود ماجد عباس خلوصي، أصول التكريم في المنازعات الهندسية، دار الكتب.

[2] . أم الخير بوقرة، مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، مجلة المفكر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 06، ديسمبر 2010، ص299.

[3] . القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهئية والتعمير، المعدل والمتمم، بالقانون 04-05، المؤرخ في 19 سبتمبر 2004، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادر في 23 ديسمبر 1990.

عمله لا يخضع لإشرافه أو رقابته[1] ، وضمان المهندس لتهدم البناء أو تعيبه يتعلق وجوداً وعدماً بحسب حجم دوره في المشروع فإذا إختصرت مهمة المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة والإشراف على التنفيذ لا يسأل عن تهدم البناء وتعيبه إلا إذا أثبت أن ذلك راجع إلى التصميم طبقا للمادة 555 من القانون المدني ويقع عبئ إثبات ذلك على رب العمل.

غير أن المهندس إذا كان مشرفا على التنفيذ فهو يسأل بالتضامن مع المقاول بإعتباره مراقبا لأعمال هذا الأخير[2]، ومن بين العيوب التي يمكن أن تعود إلى التصميم:

1. وضع تصميمات مخالفة لأصول فن الهندسة المعمارية وأعرافها.
2. وضع تصميمات مخالفة للقوانين واللوائح المنظمة لعملية البناء والتعمير.
3. وضع تصميمات مخالفة للغرض المخصص له المبنى أو المخلة بالمظهر الجمالي له[3].

الفرع الثاني: المقاول

عرف القانون المدني الجزائري عقد المقاولة في نص المادة 549 منه بأنها: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعهد الأخر".

والمقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي إرتبط مع رب العمل بعقد مقاولة يلتزم بمقتضاه وبناء على ما قدم له من تصاميم ورسومات بإقامة مباني أو منشئات ثابتة أخرى في مقابل الأجر دون أن يخضع لإشرافه ورقابته، ومن أجل الوصول بالبناء إلى أعلى درجات المتانة والأمن و السلامة إشترط القانون خضوع أي نشاط عقاري للمؤهلات المهنية ويكون ذلك بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا وذلك بناء على نص المادة 16 من قانون 11-04 :" كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا".

[1] . محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، منشآة المعارف، الإسكندرية، ط02، 2004، ص42.
[2] . محمد ماجد خلوصي، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، دار الكتب القانونية، مصر، ص116.
[3] . محمد شكري سرور، مسؤولية المهندس والمقاول البناء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص383.

ويلعب المقاول الدور الأبرز في العملية المعمارية فهو يقوم أساسا بتنفيذ أعمال البناء والتشييد والإشراف على إنجازها بالإضافة إلى تزويد رب العمل بما يحتاجه من أشخاص ومواد بناء وأدوات مع حراسة هذه الأخيرة مع أداء واجب النصح والإرشاد لرب العمل والمهندس المعماري سواء فيما يتعلق بأخطاء التصميمات المقدمة إلية أو عيوب التربة أو مواد البناء[1].

المبحث الثاني: خصائص وشروط المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري ونطاق تطبيقها

تتلخص أهم خصائص المسؤولية العشرية في أنها مسؤولية مفترضة بها بقوة القانون ومتعلقة بالنظام العام كما أنها تضامنية حيث تثير هذه الخصائص تساؤلا عن الأساس القانوني لقرينة إعتبارها من النظام العام، ومدى هذه القرينة، إضافة إلى أسباب الإعفاء منها سيما خطأ رب العمل، ومدى التفرقة إذا ما كان هذا الأخير خبيرا بفن البناء أو لا، وخطأ الغير إذا كان متصلا بعملية البناء أو لا، وحكم الإتفاقات المعدلة لأحكام هذه المسؤولية.

في هذا المبحث يتم تناول خصائص المسؤولية العشرية (المطلب الأول)، شروط المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري (المطلب الثاني)، نطاق تطبيق المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري (المطلب الثالث).

المطلب الأول: خصائص المسؤولية العشرية

تتمثل خصائص المسؤولية العشرية فيما يلي:

الفرع الأول: المسؤولية العشرية مفترضة

إن الإلتزام الملقى على ذمة المهندس المعماري والمقاول بحسب المادة 554 من القانون المدني الجزائري، هو إلتزام بتحقيق نتيجة، ويفي ذلك أن البناء يبقى متينا على حاله طيلة 10 سنوات من تسلم

[1] . محمد شكري سرور، المرجع نفسه، ص300.

رب العمل له نهائيا، ما يرتب أنه بمجرد عدم توفر هذه النتيجة بوقوع أحد الأسباب سالفة الذكر من تهدم كلي أو جزئي، أو عيب على التصميم، فإنه يمكن إعتبار كلا من المشيدين قد أخلا بإلتزاماتهما، فيحق لرب العمل الرجوع بالضمان دون إثبات حاجة الخطأ في جانب أي منهما[1]، إذ أن وجود العيب في البناء هو ذاته الخطأ كما هو الأمر في كل إلتزام بتحقيق نتيجة[2].

لا يمكن لأشخاص المسؤولية العشرية التنصل من مسؤوليتهم حتى ولو إتخذوا كافة الإحتياطات اللازمة للحيلولة دون وقوع ذلك، فقد يثبت كل منهما أنه قد نفذ إلتزاماته محتاطا في ذلك ببذل العناية، ورغم ذلك تقوم عليه المسؤولية بمجرد حدوث الضرر، حتى لو توافرت الظروف الذاتية من عمل ومهارة لمنع حدوث الضرر، ولو كان هذا الأخير راجع لسبب أجنبي لا صلة لهما به. إن إعتبار المشرع الجزائري أن المسؤولية العشرية مفترضة فهذا يعفي رب العمل من عبء الإثبات (خطأ المهندس المعماري أو المقاول) وإعتبار هما مدعى عليهما في دعوى الضمان العشري حتى لو كان العيب في الأرض وهذا ما يتلاءم وطبيعة المسؤولية الخاصة، التي تقر الحماية للأشخاص ولممتلكاتهم بصفة عامة.

الفرع الثاني: المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية

حسب المادة 554 ف01 من القانون المدني الجزائري:" يعد المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو ما أقاماه من منشئات ثابتة أخرى"، يظهر من فحوى هذا النص القانوني إرتباط كل من مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين.

لقد أثر المشرع من خلال هذا التضامن تمكين رب العمل من الحصول على حقه في التعويض عن الأخطاء التي يقع فيها المشيدين طيلة مدة الضمان، ويكون هذا الضمان في حدود علاقتهما فقط برب العمل، والمسؤولية تكون بالتساوي، ويتقاسمان نفس مقدار التعويض المحكوم به إلا إذا كان الخطأ في

[1] . زيداني توفيق، التنظيم القانوني لعقد المقاولة، على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010، ص113.

[2] . معيوف سيد علي، المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012-2013، ص14 بتصرف- المادة 554 ق م ج ف 01 السالفة الذكر تنص على التضامن بين اشخاص المسؤولية العشرية المهندس والمقاول طيلة مدة الضمان.

جانب أحدهما دون الآخر، ويجوز لرب العمل الرجوع عليهما معا أو أحدهما وتحمله المسؤولية الكاملة عن الخطأ [1]، فإن دفع أحدهما التعويض المستحق فلا يجوز لرب العمل الرجوع على الطرف الآخر لإستفاء حقوقه كاملة عملا بمبدأ التضامن بينهما، كما يمكن للمقاول أو المهندس الرجوع أحدهما بالتعويض إن إرتأى أن الطرف المعني قد تسبب بخطأ، تسبب في رجوع رب العمل عليه أو عليهما كالخطأ في التصميم أو عدم مراعاه سلامة وجودة البناء.

إن المسؤولية المشتركة رغم وجود عنصر التضامن بين المشيدين فإن التعويض يمكن أن يحتسب بحسب نسبة مساهمة الخطأ لكل منهما في تحديد مقدار التعويض الذي يجب أن يدفعه إتجاه الطرف المتضرر، ويجيز هذا لكل منهما لكل منهما الرجوع على الآخر، إن رأى بأن الخطأ يميل بنسبة كبيرة لجانبه.

إن رجوع كل من المقاول أو المهندس أحدهما على الآخر يكون وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية ويرجع ذلك لعدم وجود عقد يربط بينهما ويقع عبء الإثبات على أحدهما فينبغي على من يدعي بقيام المسؤولية التقصيرية ذلك، حسب المادة 134 من القانون المدني الجزائري[2]، المتعلقة بالتضامن بين المدينين يصير لمن دفع منهما التعويض المستحق لرب العمل أن يرجع على الطرف الآخر المتضامن معه بدعوى الحلول[3].

بالنظر إلى نص المادة 46 من القانون 11-04 فإن مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين اللذين لهم صلة برب العمل، تقوم عليهم المسؤولية العشرية، وهم متضامنون أمام القانون وكذلك الحال بالنسبة للفقرة الثانية.

[1] . سعيد مبارك، الوجيز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، مصر، 2007، ص435.
[2] . المادة 132 ق م ج،
[3] . محمد صبري السعدي، أحكام الإلتزام، دار الهدى، 2010، الجزائر، ص47.

الفرع الثالث: المسؤولية العشرية المتعلقة بالنظام العام

تنص المادة 556 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"، وتنص كذلك المادة 18 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري[1] على أنه: "كل بند في العقد يكون من الغرض منه إلغاء أو تحديد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في المادتين 11 و14 في المواد المنصوص عليها كذلك التشريع الجاري العمل به، بتجديد مداها أو عن طريق التضامن بين المقاولين، يعد باطلا وكأنه لم يكن، دون الإخلال بالأحكام والقواعد في القانون المدني والعقوبات المترتبة عن الإخلال بذلك.

إن الدافع الذي حث المشرع الجزائري على نسب المسؤولية المقاول والمهندس بالنظام العام، هو القصد لحماية المصلحة والمنفعة العامة بالإضافة إلى حماية حقوق الغير من ليس لهم دراية كبيرة بأمور البناء الفنية[2].

الفرع الرابع: المسؤولية العشرية الشاملة للعيوب الخطيرة

تختص هذه المسؤولية بالعيوب الخطيرة التي تهدد سلامة ومتانة البناء دون العيوب البسيطة والمتوسطة التي أخرجها المشرع من دائرة المسؤولية، وترك موضوع معالجتها للقواعد العامة. وحسب فحوى المادة 554 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع قد حدد العيوب الخطيرة التي تشملها مسؤولية المقاول والمهندس المعماري على النحو التالي:

1. أن تكون العيوب خفيه وقت التسليم وغير معلومة لصاحب العمل بحيث لا يمكن كشفها حتى ولو بذل عناية الرجل الحريص من خلال فحص المبنى ومعاينته.

[1] المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

[2] . عادل عبد العزيز سمارة، مسؤولية المهندس والمقاول عن ضمانة متانة البناء في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007، ص67.

2. إذا كان العيب معلوما لصاحب العمل أو ظاهرا طيلة مدة الضمان دون أن يرجع الأخير على الضامنين فيعد هذا تنازلا ورجوعا عن حقه في ضمان العيب وقبل بالبناء على حالته[1].

3. إذا كان العيب قديما أو حديثا فترة الضمان جاز لرب العمل الرجوع على الضامنين بطلب حقه في ضمان العيب وإرجاع البناء إلى حالته الممتازة لأن الإعتداد لا يكون بتقدم أو حداثه العيب أو الضرر، وإنما بجبر الضرر ودفع الخطر المحدق، حماية للأرواح ولممتلكات الأفراد وهو أساس جوهر الضمان الذي جاء لأجله.

المطلب الثاني: شروط المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري

الفرع الأول: الشروط الموضوعية

أولا: ضرورة أن يتعلق الأمر بعملية تشييد

بالرجوع إلى نص المادة 554 من القانون المدني نستنتج أنه لا يسأل المهندس المعماري والمقاول بالضمان العشري إلا عن أضرار ناشئة عن تهدم كلي أو جزئي فيما شيدوه أو أقاموه من منشئات ثابتة أخرى أو عما يوجد في هذه المباني من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته[2]، بما يعني أن هذا الضمان الخاص يقتصر على الإنشاءات الجديدة فقط أما الأعمال المتعلقة بتوسيع المنشئات القائمة من قبل أو تعديلها أو ترميمها فإنها تخضع للقواعد العامة في المسؤولية العقدية وأحكام عقد المقاولة بوجه عام[3].

---

[1] . د محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1962، ص127.

[2] . فتيحة قرة، أحكام عقد المقاولة، منشآة المعارف، الاسكندرية، 1992، ص152.

[3] . محمد شكري سرور، مسؤولية مهندس ومقاول البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في ق المدني المصري و ق مدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص212 و213.

ثانيا أن تكون الأعمال مشيدة من قبيل المباني والمنشئات الثابتة

لإعمال أحكام المسؤولية العشرية لابد من أن يكون العمل الموكل للمهندس والمقاول هو تشيد مبنى أو إقامة منشئات ثابتة أخرى ويعتبر مبنى في نظر الفقه كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها شيدتها يد الإنسان وتتصل بالأرض[1]، فالبناء يشمل كل المنشئات التي تتصل بالأرض بفعل الإنسان فالمبنى قد يكون منزلا أو عمارة أو مسرحا أو مقرا لشركة ولا يشترط أن يكون قد شيد بالإسمنت أو الطوب بشرط أن يكون ثابتا في مكانه لا يمكن نقله منه أما المنشآت الأخرى التي يشملها النص، فيدخل فيها إقامة الجسور ووضع أجهزه التسخين المركزية[2].

ثالثا: تهدم الأعمال كليا أو جزئيا أو ظهور عيب يهدد سلامة البناء أو متانته

لا يسأل المهندس والمقاول عن كل ضرر يصيب المباني بل تقتصر مسؤولياته على تهدم هذه المباني تهدما كليا أو جزئيا أو وجود عيب يترتب عليه تهديد متانة البناء وسلامته[3]، ويقصد بالتهدم إنحلال الرابطة التي تربط أجزاء البناء ببعضها البعض وتؤول إلى وضع تصبح معه مفككة فتتساقط أو تؤول إلى السقوط والتهدم ويكون كليا يصيب البناء فيتداعى ويسقط وقد يكون جزئيا يصيب جزءًا من البناء دون الأجزاء الأخرى[4].

وكما أسلفنا يشمل الضمان المنصوص عليه في المادة 554 من القانون المدني ما يوجد في المباني والمنشئات من عيوب يترتب عليها تهديد البناء وسلامته، والعيب هو نوع من الخلل يصيب البناء ولكنه لا يرقى إلى حالة التهدم سواءًا الجزئي أو الكلي بل هو حالة يكون معها البناء على غير الحالة التي يقتضي

[1] . احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 02، طبعة نادي القضاة، القاهرة، ط 03، 1975، ص506 و507.
[2] . فتيحة قرة، مرجع سابق، ص153.
[3] . فتيحة قرة، مرجع نفسه، ص153.
[4] . احمد سعيد. المومني، مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة، مكتبة.المنار، الآردن، 1987، ص229.

أن يكون عليها لإعتباره سليما ومتينا[1]، وقد يكون العيب في مواد البناء وفي الصنعة ذاتها كعدم متانة الأساسات والأسقف والجدران أو الخلل في تشييدها وقد يكون العيب في الأرض التي قام عليها البناء[2].

رابعا: أن يكون العيب خفيا

يشترط لقبول دعوى الضمان أن يكون العيب المدعى به في البناء خفيا بحيث لا يكون في إستطاعة صاحب البناء إكتشافه وقت التسلم كمسؤولية البائع عن العيوب الخفية مع فارق في مدة الضمان إذ جعلها القانون في حالة خلل البناء مدة عشر سنوات كاملة[3]، أما إذا كان العيب معلوما وقت القبول أو ظاهرا في إستطاعة صاحب العمل أن يكتشفه فإن تسلم صاحب العمل للعمل دون إعتراض يعد نزولا منه عن الضمان ما لم يكن هناك غش[4].

الفرع الثاني: الشروط الشكلية

بالإضافة إلى هذه الشروط الموضوعية يجب لقيام المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء أن يقع التهدم أو يظهر العيب خلال مدة عشر سنوات كاملة تبدأ من تاريخ تسليم الأعمال وهو الشرط الشكلي الذي إستلزمه المشرع لقيام هذه المسؤولية.

أولا: وجود أطراف العلاقة

ويقصد بذلك من أجل قيام المسؤولية المدنية العشرية لابد أن يتوفر أطرافها، على النحو التالي:

1. رب العمل
2. المهندس المعماري والمقاول

وهما العنصران اللذان تطرقنا إليهما في أشخاص المسؤولية العشرية بتفصيل موجز.

[1] . احمد سعيد. المومني، مرجع نفسه، ص229.
[2] . محمد حسن منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2003، ص129.
[3] . محمد حسن منصور، مرجع سابق، ص127.
[4] . احمد سعيد المومني.، مرجع سابق، ص229.

ثانيا: حصول العيب أو التهدم الكلي أو الجزء خلال عشر سنوات بعد التسلم النهائي للبناية أو المنشأة المشيدة.

بحسب المادة 554 من القانون المدني الجزائري الفقرة الثانية[1] لا تطبق أحكام الضمان المعماري إلا إن حصل التهدم أو ظهر العيب خلال عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم للعمل نهائيا وقد إختلفت التشريعات القانونية في تحديد مدة الضمان للتهدم من قبل المهندس المعماري والمقاول، بعد فترة التسلم، فمثلا نجد أن القانون المصري حسب المادة 651 منه والقانون المدني الفرنسي المادة 1792 منه، وكذلك بالنسبة للقانون الفلسطيني في المادة 744 منه والعراقي حسب المادة 870 منه واللبناني في المادة 668 منه، حددت مدة الضمان للتهدم أو للعيوب بفترة 05 سنوات فقط .

ثالثا: أن ترفع الدعوى خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم وإكتشاف العيب

تنص المادة 557 من القانون المدني على أنه: "تتقادم دعوى الضمان المذكورة أعلاه بإنقضاء 03 سنوات من وقت حصول التهدم أو إكتشاف العيب"، وعليه فمدة 10 سنوات هي مدة إختبار لجودة ومتانة وسلامة البناء، مع حسن التنفيذ وليست مدة تقادم[2]، فلا يجوز إطالتها ولا تكون عرضة للإنقطاع أو التعرض، ولو وجد مانع يتعذر معه صاحب العمل في المطالبة بحقه في الضمان، كما يخول ذلك لممثله ونائبه.

يجوز لأطراف الإتفاق مع صاحب العمل على إطالة مدة الضمان لأكثر من10 سنوات، فالقصد هنا ليس للإعفاء والتملص، وإنما بقدر التشديد على جودة وسلامة المنشآت، نظرًا لصلتها بسلامة الأفراد، وحياتهم وممتلكاتهم[3].

[1] المادة 554 ، الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري سالفة الذكر.
[2] عبد العزيز عادل سمارة، المرجع السابق، ص73.
[3] فتيحة قرة، أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 1992، ص155.

المطلب الثالث: نطاق تطبيق المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري

يتحدد نطاق تطبيق المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري، بحسب النطاق الموضوعي والنطاق الشخصي، وهذا ما سنتطرق إلية كالآتي:

الفرع الأول: النطاق الموضوعي

يتحدد النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية من خلال أعمال قام بها كل من المهندس المعماري والمقاول البناء نتج عنها أضرار في المباني والمنشئات الثابتة من خلال تهدمها كلياً أو جزئيا طيلة مدة الضمان لذلك كانت الأحكام الموضوعية للضمان العشري متمثلة في الأعمال والأضرار.

أولا: الأعمال بإعتبارها محلا لأحكام المسؤولية الخاصة

ينحصر مجال المسؤولية العشرية في الأشغال المتعلقة بالعقارات بطبيعتها فيخرج بذلك عن نطاقها الأعمال التي يكون محلها منقولات.

1. طبيعة الأشياء محل الأعمال:

يشترط لقيام المسؤولية العشرية توفر جملة من الشروط في مقدمتها ضرورة وجود عقد مقاولة محله تشييد مباني أو منشئات.

أ. **المباني:** ويقصد بالمباني والمنشئات الثابتة أنها كل عمل قامت به يد الإنسان وثابت في حيز الأرض ومتصلا بها ولا يهم الغرض الذي أنشئت من أجله سواء السكن أو التعليم، ويلحق بالمبنى ما إتصل به كنوافذ وغيرها، كما عرفها القانون رقم 15-02 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإنجازها، وبهدف توفير حماية أكثر لرب العمل فقد تم التوسيع في مضمون المباني من خلال إدخال الأضرار الناتجة عن بعض التجهيزات للبناية للضمان الخاص متى إعتبرت جزء لا يتجزأ من البناء.

ب. **المنشآت الثابتة:** طبقا للمادة 554 من القانون المدني فإن أعمال البناء التي تغطيها المسؤولية العشرية يمكن أن تشمل المنشئات الثابتة الأخرى، ولم يتطرق المشرع إلى تعريفها وتركها للفقه و الذي بدوره ذهب إلى تعريف المنشئات الثابتة الأخرى بأنها قامت به يد الإنسان ثابتا في حيز من الأرض متصلا بها إتصال قرار عن طريق الربط بين مجموعة من المواد أيا كان نوعها، من خلال التعريف يمكن القول أنه من حيث التكوين تعتبر المباني والمنشئات الثابتة هي شيء وأحد، أما من حيث الوظيفة فإن كل منهما يختلف عن الأخر، فوظيفة المباني هي خدمة المصلحة الخاصة بالدرجة الأولى في حين تكون وظيفة المنشئات الثابتة الأخرى هي خدمة المصلحة العامة.

2. طبيعة الأعمال ذاتها:

لا يقتصر الضمان على تشييد بمعنى إنشاء بناء جديد لأول مرة وإنما يشمل أيضا أعمالا أخرى كالتعلية والتوسيع والتعديل في المقابل تستبعد بعض الأعمال من نطاق الضمان الخاص كأعمال الهدم وأعمال الصيانة البسيطة والدهان والزخرفة... الخ

ثانيا: الأضرار بإعتبارها سببا لقيام المسؤولية الخاصة

1. تهدم المباني والمنشئات الثابتة:

إن إلتزام المهندس المعماري والمقاول هو إلتزام بتحقيق نتيجة وهي بقاء البناء الذي تم تشييده بشكل أكثر سلامة ومتانة طيلة مدة 10 سنوات، ومتى حصل تهدم البناء دلَ ذلك على عدم تحقق النتيجة، هذه الأضرار تتخذ صورة التهدم أو العيب الذي يلحق بالعقار ويترتب على وجوده تهديد متانة وسلامة العقار، كما قد يكون العيب راجعا إلى التصميم لعدم مراعاة الأصول الفنية في الهندسة أو يكون في المواد المستعملة في عملية التشييد.

2. العيوب التي تهدد سلامة البناء ومتانته:

يكون العيب حقيقيا وخطيرا بأن يهدد متانة وسلامة البناء ويجعله غير صالح للغرض المخصص له، ومن أمثلة ذلك العيوب التي تمس أساسات البناء وجدرانها أو أسقفه وأن يكون العيب خفيا ويقصد بخفاء العيب ألا يمكن كشفه من قبل الشخص العادي أو بالفحص المعتاد وهذا الشرط لم ينص عليه القانون الجزائري إلا أن القضاء إستقر على ضرورة إشتراط ضرورة خفاء العيب لأعمال المسؤولية.

كذلك أن تحصل العيوب خلال مدة الضمان حسب نص الفقرة الثانية من المادة 554 من القانون المدني، وتبدأ مدة 10 سنوات من وقت تسلم العمل نهائيا، أما إذا إمتنع رب العمل عن التسلم ولم يكن هناك سبب مشروع لامتناعه فتحسب مدة الضمان من تاريخ الإنذار وإعتبر العمل قد سلم إليه حكما.

الفرع الثاني: النطاق الشخصي

من خلال الإطلاع على القانون الخاص بأنشطة الترقية العقارية ونصوصها التنفيذية نلاحظ عدم وجود نص واضح في تحديد الأشخاص المستفيدين من أحكام الضمان العشري، غير أنه يمكن تحديد الأشخاص الملتزمون بالضمان إتجاه رب العمل، وبالتالي فإن تحديد طبيعة الأشخاص المستفيدين من نطاق هذا الضمان لها علاقة بصاحب المشروع أو المالك ضد المهندس المعماري ومقاول البناء بإعتبار أن رب العمل غير خبير وهذا ما يمتعه من المطالبة بحقه في الضمان ضمن الظروف العادية والإستثنائية بإعتباره الأصل في العلاقة.

أولا: صاحب المشروع

يعتبر صاحب المشروع بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يربطه بالمقاول والمهندس عقد مقاولة مضمونه إنجاز أو تشييد بناية[1]، ويعرفه المرسوم التشريعي 94-07[2]، على أنه: " كل شخص

[1] . محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص288.

[2] . فحوى المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، الصادر بتاريخ 25 ماي 1994، ص32.

طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضيه يكون مالكها أو حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول به".

يستفيد صاحب المشروع من الضمان العشري سواء كان شخص طبيعي أو معنوي إعتباري خاص أو عام حسب نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، كما يخوله القانون المطالبة بممارسه حق الضمان بنفسه بواسطة وكيل أو ممثل عنه بموجب وكالة خاصة[1].

يعتبر الضمان العشري حق شخصيا مرتبط بصاحب المشروع فلا يجوز للغير المطالبة به إلا عبر الإنابة أو الوكالة ويسقط هذا الحق إذا أصدر المالك الحقيقي عقد البيع أو هبة بعد نهاية مدة الضمان ولا يمكن له الرجوع على المهندس المعماري أو المقاول البناء إذا إستوفى كامل حقوقه(التعويضات).

تجدر الإشارة أن الضمان الخاص لا يمتد إلى ما يكون للمقاول من حق الرجوع على ما أبرمه حيث تنص الفقرة الثالثة من المادة 554 من القانون المدني أنها عقود باطنيه مع مقاولين متخصصين أو باطنيين فلا تسري هذه المادة على ما قد يكون بالمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

إن المقاول الأصلي لا يكتسب صفه رب العمل بإعتباره ليس المالك الأصلي لهذه المباني رغم أن له الحق في الرجوع على المقاولين الفرعيين وفق المسؤولية العقدية[2]، ويظهر هناك كسر الضمان الخاص على صاحب المشروع بإعتباره رجل من دون خبرة فنية بخلاف المقاول المهندس مهما كانت صفته وهذا أساس التجديد فلا يحتاج الأمر لأحكام جديدة وإستثنائية[3].

[1] . شيخ نسيمة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم والسياسية، جامعة وهران، 2016، ص230.

[2]. حجاري محمد، حدود المسؤولية العشرية على ضوء القانون 11-04 المحدد لنشاط الترقية العقارية، مقال نشر بمجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20، د ت ن، ص61

[3] شيخ نسيمة، المرجع السابق، ص187.

ثانيا: خـلف صاحب المشروع

الضمان العشري هو حماية لمال معين وهو المبنى، فالضمان يرتبط بملكية المبنى وليس بشخص رب العمل وعليه قد تنتقل ملكية المنشئات والمباني الثابتة من صاحب المشروع إلى أشخاص آخرين أما خلفا عاما أو خلفا خاصاً له.

1. الخلف العام:

ينتقل الضمان الخاص إلى الخلف الخاص لصاحب المشروع كالورثة والموصى لهم بنصيب من غير تعيين ذلك النصيب طبقا لأحكام الإستخلاف الواردة في المادة 108 من القانون المدني ومعنى ذلك أن يباشر الخلف العام كالورثة والموصي بذمتهم من لهم الحق في مباشرة دعوى الضمان العشري بعد وفاة صاحب المشروع[1].

إن الضمان العشري من النظام العام فذلك يحفظ للخلف العام الحق في مباشره الدعوى والضمان حتى لو جاء عقد المقاولة بعكس ذلك، وهو ما قررته المادة 556 من القانون المدني بنصها: " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه.

2. الخلف الخاص:

إن الشخص الذي آلت إلية ملكية البناء المعيب وفق نظرية الإستخلاف[2] سواءً بالشراء أو الهبة أو المقايضة أو كان مستفيداً منه أو شاغراً له جاز له الحق في مباشرة الدعوى الضمان العشري إذا توفرت أسبابه كذلك للخلف الخاص الحق في رفع الدعوى مزدوجة ضد البائع لضمان العيوب الخفية للبناء وكذلك للبائع بإعتباره رب العمل أن يرجع على المهندس المعماري والمقاول ويجعلهما ضامنين في دعوى العيب،

[1] بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر، ص206.

[2] مضمون المادة 109 ق.م.ج. "إذا أنشأ العقد إلتزامات وحقوق شخصية تتصل بشيء إنتقل إلى خلف الخاص فإنه بهذه الإلتزامات والحقوق تنتقل إلى الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت إنتقال الشيء وهو ما دعمته المادة 178 -02 من قانون التأمينات 207/95.

ويمكن لدائني صاحب المشروع رفع دعوى غير مباشرة بإسمه للمطالبة بالضمان الخاص بإعتباره حقاً من حقوق مدينيه أما المستأجر فلا يستفيد من هذا الضمان لأن حق الملكية حق عيني أصلي إلا في حالة البيع الإيجاري شريطه تسديده لآخر قسط إيجاري قبل مرور مدة الضمان فيصير مالكا، وعلى العموم فإن المستأجر في حالة التهدم الجزئي أو الكلي أو العيب يسترجع فقط إقساط الإيجار ولا يمكنه أن ينوب المالك الأصلي في مباشرة الدعوى.

وكذلك تترتب في ذمته التعويضات إذا ثبت أنه من تسبب بالهدم الكلي أو الجزئي أو العيب في البناء مخالفا لبنود العقد الإيجار العادي[1].

3. الملاك المشتـــركون للبناء:

الملكية العقارية المشتركة هي ملكية عقارات مبنية مقسمة وموزعة بين عدة أشخاص لكل شخص حصته الخاصة[2] التي يملكها وهناك جزء مشترك يعتبر ملكية مشتركة أو شائعة مثل: الأفنية والبساتين والمداخل والمصاعد...الخ.

فيبقى بالتالي الحق لكل شريك يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، ويكون له كذلك الحق بالإنتفاع بإستعمال الأجزاء الخاصة المشتركة بحرية ما لم يكن هناك مساس بحقوق الشركاء الأخرين أو الإضرار بهم أو بملكيتهم[3] في حالة وقوع ضرر يخص الأجزاء الخاصة من العقار التي يستقل بها كل وأحد من الملاك، فإنه يمكن لكل مالك لهذا الجزء أن يباشر دعوى الضمان العشري، وفيما يتعلق بالملكية المشتركة الخاصة أو العامة فيباشرها ممثل إتحاد المالكين وفي حاله غيابهم كجمعية أو تقصير من

[1] . فحوى المادة 07 من المرسوم التنفيذي 97-351 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، التمويل من خزينة الدولة، محددا الشروط والكيفيات الموضحة للتملك أو الإيجار وغيرها من العقود بحسب القانون.

[2] . فحوى المواد 743 إلى 772 المتعلقة بأحكام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، مع إلغاء بعض المواد بموجب القانون 83-01، القانون المدني الجزائري

[3] . فحوى المادة 749 ق م ج، تنص على :" لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الأخير في الملكية أو يلحق ضرر بما أعد له العقار"

ممثليها يمكن للملاك المشتركين أو فرادى أن يرفعوا دعوى الضمان العشري إذا توافرت شروطها ومسببتها.

خلاصة الفصل الأول:

جاءت أحكام المسؤولية العشرية نظرا لأهمية المباني والمنشآت الثابتة في الحياة والتي تبلورت في أحكام المسؤولية العشرية أو ما يسمى المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري ويظهر جليا لنا ما سبق من خلال أنها مسؤولية تضامنية مفترضة بقوة القانون لا يجوز الإعفاء أو الحد من أحكامها لتعلقها بنظام العام، حث نص المشرع في المادة 354 من قانون المادة الجزائري على تضامن كل من المقاول والمهندس المعماري في المسؤولية العشرية. فهي مفترضة بإعتبار أن إلتزام المشيد الوارد في المرسوم 554 في القانون المدني الجزائري والتزام بتحقيق نتيجة تتمثل في بقاء ما تم تشييده من منشأة أو مباني سليمة لمدة 10 سنوات بعد تسليمها وإذا حدث الغش من وجود عيب أو ضرر في البناء بعد ذلك يعد إخلال بالإلتزام يترتب عليه المسؤولية العشرية.

ومن المادة يتضح لنا إرتباط أحكام هذه المسؤولية بالنظام العام حيث يبطل كل شرط يقصد به إعفاء أو الحد من هذه المسؤولية، وألزمت هذه الأحكام لغرض خلق التوازن بين خبرة المشيدين في البناء وإنتفاء ذلك عند أرباب العمل، بالإضافة إلى توفير حماية قانونية فعاله لصالح العام والخاص.

وحدد المشرع نطاق هذه المسؤولية من حيث الرابطة العقدية ومن حيث الأضرار ومن حيث المدة لكي لا يتم الخروج عن حدودها بتفسيرات فتكون خارج حدودهما وأهدافها، كما إشترط المشرع أيضا لتطبيق أحكامها أن يكون الضرر مترتبا عن تهدم كلي أو جزئي للبناء أو المنشاة الثابتة أو عن ظهور عيب مؤثر فيها وأن يحدث ذلك خلال مدة الضمان.

ومن خلال ما تمت دراسته في هذا الفصل عن ماهية المسؤولية العشرية وجب علينا للتطرق إلى الأثار المترتبة عنها وهو ما يتم دراسته في الفصل الثاني.

الفصل الثاني
أثار المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري ووسائل دفعها

إن تشدد المشروع في أحكام المسؤولية العشرية راجع إلى أسباب عدة منها خطورة الأضرار المرتكبة عن تهدم المباني والمنشئات الثابتة وما يعقبه من أخطار والتي قد تقتصر على أطراف عقد المقاولة وإنما تمدد إلى الغير وهذا ما قد يترتب عليه خسائر جسيمة.

ومن نص المادة 554 قانون المدني الجزائري أن المسؤولية العشرية تشمل ما يحدث للمنشآت والمباني الثابتة وما يظهر فيها من عيوب تهدد متانتها، فكلما أثبت رب العمل ظهور العيب المؤثر في بناء أو حدوث تهدم تحققت المسؤولية العشرية دون الحاجة لإثبات أي خطأ في جانب المشيد لأن المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون فهي ترتب عن إخلال المشيد بإلتزامه أن يضل ما يشيده من مباني أو منشئات ثابتة وسليمة مدة عشرة سنوات، بعد تسلمها من قبل رب العمل نهائيا فإذا حدث تهدم أو عيب في البناء يكون المقاول مسؤولا لعدم وفاءه بإلتزامه كما يجب.

وبتحقق المسؤولية العشرية يكون لرب العمل المتضرر الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية؛ وهذا ما نتطرق إلية في المطلب الأول الخاص بالمبحث الأول المتعلق بأثار المسؤولية العشرية، وفيما يتضمنه موضوع هذه الدعوى في المطلب الثاني للمبحث الأول.

المبحث الأول

أثار المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري

يترتب على إخلال المقاول والمهندس المعماري لإلتزامه المتعلق بالمسؤولية العشرية ثبوت الحق للطرف المتضرر في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية.

المطلب الأول

الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية

إن ما يترتب عن التهدم الكلي أو الجزئي للمباني أو المنشئات الثابتة أو ظهور عيوب فيها، حتى لو تعلق العيب بضرر متعلق بطبيعة الأرض أو بالتصميم في حد ذاته فهذا الأمر يؤدي إلى نشوء حق لصالح الطرف المتضرر باللجوء إلى القضاء لمطالبة المدين بجبر الضرر.

وقبل التطرق إلى فحوى موضوع الدعوى في المسؤولية العشرية وجب التطرق إلى أطراف هذه العلاقة والشروط الواجب توفرها في أشخاص هذه المسؤولية من أجل قيامها.

الفرع الأول

أطراف دعوى المسؤولية العشرية

إن لكل واقعة قانونية أطراف لها وأطراف دعوى المسؤولية العشرية هو ما سنتطرق إليه في هذا الفرع في بحثنا، فأطراف العلاقة في هذه الواقعة الدائن بأحكام المسؤولية العشرية وهو ما نتطرق إليه في العنصر الأول والمدين بأحكام المسؤولية العشرية وهو ما نتطرق إليه في العنصر الثاني.

1/ الدائن بأحكام المسؤولية العشرية:

وهو الشخص تقررت هذه الأحكام لمصلحته فهو مستفيد منها وتقررت أحكام المسؤولية العشرية لحماية الصالح العام والصالح الخاص لرب العمل الذي غالبا ما يكون غير ملم بأصول البناء، فرب العمل هو المستفيد الأول من هذه الأحكام وقد يمتد هذا الحق إلى الخلف كما قد يمتد إلى جمعية الشركاء.

أ/ رب العمل:

إن رب العمل المعني بالمسؤولية العشرية هو الطرف الثاني في عقد مقاولة البناء فهو المالك الحقيقي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، خاصا أو عاما[1]، وهو بهذه الصفة المستفيد الأول والأساسي من أحكام المسؤولية العشرية، فهو الذي يتحمل مباشرة الضرر المترتب عن التهدم أو عن ظهور عيب

[1] عبد الرزاق حسين يس، مسؤولية الخاصة بالمهندس، جامعة القاهرة، 1987، ص577.

مؤثر يهدد سلامة البناء ومتانته، فيكون له أن يرجع بالمسؤولية العشرية على المشيد لجبر ما لحقه من أضرار[1]

وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس[2] نجده يطلق على رب العمل مصطلح صاحب المشروع.

كما تعرفه المادة 07 منه بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول البناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.

نستنتج من هذا التعريف عدة أمور منها أنه لا يشترط أن يكون رب العمل هو الذي أبرم عقد المقاولة بنفسه مع المشيد وإنما يجوز أن يقوم بذلك وكيل عنه[3]، سواء كانت هذه الوكالة صريحة أو ضمنية، أما إذا فقد رب العمل صفته هذه لأي سبب من الأسباب كأن يبيع البناء أو يهبه أو غير ذلك فإنه بذلك يكون قد فقد صفته كرب العمل وبالتالي لا يستطيع مباشرة دعوى المسؤولية العشرية[4]، غير أن رب العمل إذا كان مالكا على الشيوع للبناء وتصرف في جزء من ملكيته الشائعة فإنه لا يفقد صفته كرب العمل على الجزء الذي تصرف فيه وبالتالي يجوز له مباشرة دعوى المسؤولية العشرية إذا توافرت شروطه، وذلك لتعلق ملكيته على الشيوع للجزء الباقي له من البناء، أما إذا تصرف في جزء مفرز فإن صفته كرب العمل تزول بالنسبة لهذا الجزء الذي تصرف فيه[5]، كما يفقد رب العمل صفته بالتسليم النهائي للأعمال وذلك في حالة كان البناء المشيد ليس لحسابه فعلا وإنما يتولى فقط عملية التشييد ومثال ذلك الجمعيات التعاونيات للبناء أو الجمعيات النقابية التي تبرم عقود بناء لحساب أعضاء فهي تعتبر أشخاصا معنوية تتمتع بصفة رب العمل طيلة فترة التشييد أما بعد التسلم النهائي للأعمال فإنها تفقد هذه الصفة فلا تستطيع تحريك دعوى المسؤولية العشرية التي تصبح من إختصاص الأعضاء الذين تملكوا ما تم تشييده[6].

---

[1] محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسليمها مقبولة من قبل رب العمل، منشأة المعرف، مصر، د ت ن، ص73.

[2] فحوى المرسوم التشريعي رقم 94-07 الموافق لـ 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 30 المؤرخة في 1994/05/25.

[3] محمد ناجي ياقوت، المرجع السابق، ص73.

[4] عبد الرزاق حسين يس، مسؤولية الخاصة بالمهندس، ص576.

[5] عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص 575-578.

[6] محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، مصر، 1985، ص120.

ب/ الخلف العام:

تنص المادة 108 من قانون المدني الجزائري "ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام ما لم يتبين من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث".

بمقتضى هذا النص أن الحقوق التي ينشئها العقد تنتقل إلى الورثة أو بتعبير أوضح إلى الخلف العام بعد موت مورثه المتعاقد وبتجسد ذلك على عقد مقاولة البناء فإن الحقوق التي يرتبها هذا العقد لرب العمل تنتقل بعد وفاته إلى الخلف العام، ومن هنا فإن الحق في الاستفادة من المسؤولية العشرية ينتقل إلى الخلف العام لرب العمل بمقتضى قواعد الإستخلاف العام[1].

ولا يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على عدم انتقال الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية في حالة تحققها إلى خلفه العام في حالة وفاة رب العمل لأن ذلك يخالف ما جاء في نص المادة 556 من قانون المدني الجزائري التي تبطل كل شرط يقتصد به الإعفاء أو الحد من أحكام المسؤولية العشرية وذلك لتعلق هذه الأحكام بالنظام العام.

ج/ الخلف الخاص:

يقصد بالخلف الخاص من يخلف الشخص في عين معنية بالذات أو في حق شخصي عليها كالمشتري يخلف البائع في العين المبيعة والموصى له بعين التركة يخلف المالك في العين الموصى له بها[2].

وقد نص المشروع الجزائري صراحة على انتقال الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية إلى الخلف الخاص لرب العمل في المادة 178-02 من القانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات التي تنص على ما يلي: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو ملاكه المتتاليين إلى غاية أجل إنقضاء الضمان".

---

[1] عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص587.

[2] كرتوس أنيسة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري، بحث للحصول على درجة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000، ص88.

ويذهب أغلب الفقه[1] إلى أن انتقال الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية إلى الخلف الخاص يجد سنده أو أساسه في نظرية الإستخلاف في الحقوق والواجبات وذلك أن هذه الدعوى من ملحقات البناء تنتقل معه إلى من انتقلت إلية ملكيته دون الحاجة إلى النص على ذلك صراحة في العقد[2]، ونجد أن المشرع الجزائري نظم أحكام الإستخلاف التي تنشأ على العملية التعاقدية في المادة 109 من قانون المدني الجزائري حيث تنص: "إذا أنشأ العقد إلتزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى الخلف الخاص فإن هذه الإلتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إلية.

د/ جمعية الشركاء في ملكية الأجزاء المشتركة في البناء:

إن الملكية المشتركة للعقارات المبنية المخصصة للسكن منتشرة كثيرا في وقتنا الحالي وقد نصت المادة 743 من قانون المدني الجزائري على الملكية المشتركة بأنها "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل وأحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"، فتقتضي الملكية المشتركة وجود عقار مبني مقسم إلى أجزاء مشتركة، وأجزاء خاصة تعود ملكية الأجزاء المشتركة لكل الشركاء، أما الخاصة فتعود ملكية كل جزء منها لأحد الشركاء على حده، فإذا تحققت المسؤولية العشرية في أحد الأجزاء الخاصة فإن تحديد صاحب الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية، في هذه الحالة لا يثير أي إشكال، أما إذا تحققت المسؤولية في جزء مشترك فهنا يثار التساؤل حول صاحب الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية.

في الحقيقة لا تخرج حالة الملكية المشتركة عن قاعدة إرتباط الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية بملكية البناء كما بيناه سابقا[3]، وبالرجوع إلى القانون الجزائري لا نجد نصا صريحا يحدد صاحب الحق في مباشرة الدعوى في حالة الملكية المشتركة[4]، ولكن بالرجوع إلى القانون المدني

---

[1] أحمد السنهوري، العقود الواردة عن العمل، ص111.

[2] يرجع الخلف الخاص على المشيد بدعوى المسؤولية العشرية حتى ولو لم يكن له الحق في الرجوع بالضمان على نفقة أي رب العمل كما في حالة عقد الهبة فلا يكون للموهوب له حق الرجوع على الواهب وبالرغم من ذلك يمكنه الرجوع بدعوى المسؤولية العشرية بإعتبارها إنتقلت إليه مع إنتقال ملكية البناء المهوب له بعقد الهبة.إقتباس عن عبد الرزاق أحمد السنهوري، العقود الواردة عن العمل، ص131.

[3] عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص607.

[4] مرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجاماعية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 47 صادرة في 1983/11/15.

الجزائري المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية الخاصة المواد 756 مكرر02 مكرر03 و764 القانون المدني الجزائري وكذا المرسوم رقم83-666 المذكور أعلاه خاصة المادة 15 و42 منه[1] نجد لجماعة الشركاء في ملكية العقار المبني أن تشكل جمعية ذات شخصية مدنية ينتخب من بين أعضائها متصرف يعين عند الاقتضاء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي توجد فيه الملكية المشتركة ويعد وكيلا للجمعية ويمثلها لدى القضاء سواء بصفته مدعيا أو مدعى عليه.

2/المدين بأحكام المسؤولية العشرية:

عدد المشرع الجزائري في المادة 554 قانون المدني الجزائري الأشخاص المدينين بأحكام المسؤولية على سبيل الحصر2 وهم المهندسون المعماريون والمقاولون وقد أضاف إلى هؤلاء الأشخاص أشخاصا آخرين بموجب نصوص قانونية خاصة.

أ/ المهندس المعماري:

حددته المادة 554 دون غيره لتحمل المسؤولية العشرية3 وعرفه الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري بأنه هو الذي يعهد إلية في وضع التصاميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشئات وقد يعهد إلية بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إلية4.

أما المشرع الجزائري فقد عرف الهندسة المعمارية في المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بأنها التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء.

---

[1] فحوى المواد 756 مكرر03 -758 مكرر02 وكذا المادتين 15 و42 من المرسوم رقم 83-666 المتعلق بقواعد الملكية المشتركة وتسيير العمارات المشتركة.

[2] وسع المشرع الفرنسي نطاق تطبيق أحكام المسؤولية العشرية عن المقاول والمهندس المعماري في المواد 1792-01، 1792-04، 1831-01 ق.م.ف.

[3]Architecture كلمة مشتقة من الإغريقية تتألف من مقطعين، archi وتأتي بمعنى الهيمنة والرفعة، tecture ومعناه العامل نقلا عن عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص412.

[4] عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص109.

وبالرجوع إلى المادة 554 وما يليها نجد أن الأضرار التي يسأل عنها المهندس المعماري وفق قواعد المسؤولية العشرية هي تلك الأضرار المترتبة عن مهنته في وضع التصاميم والإشراف على عملية التنفيذ وتحدد مسؤوليته بالنظر إلى اتساع المهمة المسندة إلية، فقد يكون مصمم ومشرف وقد يكون مشرفا فقط وبالتالي تحدد مسؤوليته وفق ما أسند إلية.

ب/ المقاول:

عرفه عبد الرزاق حسين يس بأنه الشخص الذي يعهد إلية بإنشاء المباني أو إقامة المنشئات الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إلية من تصاميم وذلك مقابل الأجر[1].

أما المشرع الجزائري فلم يورد تعريف المقاول في النصوص القانونية المنظمة لعقد المقاولة.

ويظهر لنا من خلال عدة تعريفات أنه من خلال الدور الذي يقوم به المقاول أن عمله يغلب عليه الطابع المادي[2]، كما يتميز عمل المقاول والمهندس المعماري أن عمل المهندس في الأصل لا يعتبر عملا تجاريا على عكس المقاول[3] وتخضع مسؤولية المقاول عن الأعمال التي قام بها لأحكام المسؤولية العشرية إذا ترتب عليها تهدم أو ظهور عيب في البناء، سواء قام بالعمل بنفسه أو بواسطة تابعيه أو عماله، وأن تهدد بسلامة البناء ومتانته، أما إذا كانت عكس ذلك من الأمور التي ليس لها تأثير على البناء كأعمال الدهان وأعمال الصيانة البسيطة فإن مسؤوليته في هذه الحالة تخضع لأحكام المسؤولية العقدية بإعتباره مخلا بإلتزامه.

المطلب الثاني
موضوع دعوى المسؤولية العشرية

إن الهدف من دعوى المسؤولية العشرية هو الحصول على تعويض، ويخضع هذا التعويض إلى القواعد العامة وأما أن يكون عينيا أو بمقابل.

[1] عبد الرزاق حسين يس، نفس المرجع، ص 420 و421.
[2] كامل فؤاد، مرجع سابق، ص124.
[3] عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص422.

1/ التعويض العيني:

ويقصد به إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل وقوع الضرر وهو أحسن صور التعويض،[1] ولهذا يلجأ إلية القاضي كلما كان ممكنا، وهذا الإمكان يجد مجاله في نطاق الإلتزامات العقدية وعقد مقاولة البناء خير تطبيق لذلك، كما يجد مجاله في نطاق المسؤولية التقصيرية أيضا فالتعويض العيني يعتبر الأصل العام في جميع الإلتزامات[2].

حيث تنص المادة 02/132 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناءا على طلب المتضرر أن يأمر بإعادة الحال إلى مكان عليه".

فلرب العمل المضرور أن يطالب في دعوى المسؤولية العشرية بالتعويض العيني فإذا كان الضرر ناتجا عن تهدم كلي أو جزئي للبناء، فله أن يطالب بإعادة تشييد ما تهدم من البناء، وإذا كان الضرر الذي أصاب عن ظهور عيب في البناء يهدد متانته، "فله أن يطالب المشيد بإصلاح هذا البناء، كما يجوز لرب العمل أن يطلب ترخيصا من المحكمة ليقوم بإعادة تشييد البناء المتهدم أو إصلاح العيوب على نفقة المشيد إذا إمتنع هذا الأخير على القيام بذلك"[3].

لكن للمطالبة بالتعويض العيني لا بد من توافر شروط معينة تتمثل فيما يلي:

أ/ الإعلان المسبق:

إشترط القانون في حالة المطالبة بالتنفيذ العيني أو التنفيذ عن طريق التعويض الإعذار المسبق ويكون بإنذاره أو يكون الإعذار بطريق البريد المسجل أو بأي طريقة تحقق الغرض[4].

---

[1] يقصد بتشابه لفظي التعويض العيني والتنفيذ العيني، إلا أن هذا الأخير يكون قبل وقوع الإخلال بإلتزام وليس بعده، نقلا عن عادل عبد العزيز، عبد الحميد سارة، ص80.

[2] محمد حسين منصور، ص146.

[3] قضت المحكمة العليا في قضية (م.ت-س.ع) ضد (س.ب-س.ش) المؤرخة في 1998/03/11 أنه من المقرر في الإلتزام بعمل إذا لم يقم المدين تنفيذ الإلتزام جاز للدائن أن يطلب من القاضي ترخيص لتنفيذه على نفقة المدين إذا كان ممكنا.

[4] مضمون المادة 180 ق.م ج. يكون إعذار المدين بإنذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ويجوز الإعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في القانون كما يجوز أن يكون مترتبا على إتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل قانون مدني جزائري، 2007، ص37.

ب/ أن يكون التنفيذ العيني ممكنا:

أي إذا كان التنفيذ العيني ممكنا، أما إذا استحال فلا مناص من اللجوء إلى التعويض بمقابل[1].

2/ التعويض بمقابل:

يحكم به القاضي في الحالة التي يستحيل فيها التعويض العيني أو يتأخر المدين في تنفيذ إلتزامه وهذا ما نصت عليه المادة 176 من القانون المدني.

كما توجد عدة حالات عملية أخرى لا يكون فيها التعويض العيني ملائما كأن يرفض رب العمل هذا العرض ويكون رفضه في محله لأن ظهور العيوب في المبنى يدل على عدم كفاءة المشيد فيتم في هذه الحالات التعويض بالمقابل.

المبحث الثاني
وسائل دفع المسؤولية العشرية

إن إثبات المشيد عدم ارتكابه لأي خطأ أثناء أداء مهامه، لا يكفي لدفع المسؤولية العشرية، بإعتبارها مسؤولية مفترضة بقوة القانون فهي مترتبة عن إخلال المشيد بإلتزامه، في أن يظل ما يشيده سليما لمدة عشرة سنوات.

لا يعني هذا انعدام الوسائل المتاحة لدفعها، وإنما يمكن للمشيد دفعها بإثبات أن الضرر أو العيب كان بسبب أجنبي لا يد له فيه، كما يمكن أن يدفعها بسقوط حق رب العمل في الدعوى المسؤولية العشرية (التقادم).

المطلب الأول
السبب الأجنبي كوسيلة لدفع المسؤولية العشرية

، تنص المادة 127 من القانون المدني الجزائري «إذا أثبت الشخص أن الضرر نتج عن سبب لا يد له فيه.... كان غير ملزما بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو إتفاق يخالف ذلك.»

[1] مضمون المادة 176، القانون المدني الجزائري: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه" قانون المدني الجزائري، 2007، ص37.

فالسبب الأجنبي المعفي من المسؤولية العشرية، الحادث المفاجئ، القوة القاهرة، خطأ رب العمل، خطأ الغير.

الفرع الأول
القوة القاهرة كوسيلة لدفع المسؤولية العشرية

هي كل حادث غير متوقع حصوله مستقل عن إرادة المتعاقدين وغير ممكن دفعه، يؤدي إلى استحالة تنفيذ الإلتزامات التعاقدية كلها أو جزءها.

والقوة القاهرة من الأسباب الجوهرية التي تقطع الرابطة السببية بين الخطأ والضرر والتي تعفي المدين من المسؤولية، شريطة أن تكون الواقعة التي أدت إليها حادثا خارجيا لا يمكن توقعه أو دفعه وقت إبرام العقد، ويؤدي مباشرة إلى حدوث ضرر، فإذا نجم عن القوة القاهرة[1]، تهدم البناء كليا أو جزئيا أو تعيبه خلال مدة الضمان العشرية انتفت المسؤولية الخاصة للمقاول والمهندس المعماري.

ومن شروط تحقق القوة القاهرة:

أولا: أن يكون الحادث خارجيا:

وأن يكون الحادث الذي سبب الضرر بالبناء خارجيا، أو سبب مواد البناء المعمارية كلها، أو ما تعلق بمحل الشيء الذي يقع عليه العمل، فلا يمكن إعتبار أن عيوب الأرض التي يشيد عليها من أسباب القوة القاهرة، لأنها غير خارجة عن مادة العمل، كما أن الضمان لا يتعلق بطبيعة الأرض بقدر ما يتعلق بنوعية وجودة البناء المشيد؛ لأن ذلك يعتبر واجبا من واجبات المقاول والمهندس وعملا بمبدأ الحرص والسمعة التي يفرضها عقد المقاولة[2].

وعليه فالمقاول يتبين الأساسيات حفاظا على البناء من التهدم أو التعرض لخطر مجهول خارج عن نطاق القوة القاهرة، أو ما تعلق بعيوب الأرض التي لا بد من توافر جملة من الشروط المعنية حتى تعتبر قوة قاهرة أو حادث مفاجئا3.

إذا كان التهدم متعلق بطبيعة الأرض، فلا يعفى المهندس المعماري من المسؤولية فهو مطالب بتقوية الدعامات والأسس للبناءات الجديدة أو القديمة، في حالة الترميم فهو يعفى من المسؤولية

[1] المادة 554 القانون المدني الجزائري تنص على مسؤولية المهندس المعماري والمقاول العشرية حتى ولو كان التهدم أو الخلل نتج عن عيب في الأرض، أسوة بالمشرع الفرنسي والمصري.
[2] قرة فتيحة، أحكام عقد المقاولة، مرجع سابق، ص160 بتصرف.
[3] قرة فتيحة، نفس المرجع السابق، ص160.

الخاصة، يلاحظ من خلال ذلك أن كل من المهندس المعماري و المقاول مطالب بالمعرفة الجيدة لطبيعة الإنشاء المرجو تشييده، من كافة المستلزمات والضروريات سواء من تصاميم ومخططات، طبيعة الأرضية، جودة البناء ومواده...إلخ بما يضمن أطول فترة دوام وعمر لهذا البناء المشيد، ما يخرج كلا منهما من دائرة المسؤولية العشرية طيلة الفترة المنصوص عليها قانونيا.

وإذا كان العيب الناتج عن البناء لأسباب غير فنية، أو لسبب عارض أجنبي قاهر غير معروف، أو في حالة ما إذا أثبت المقاول والمهندس جودة المواد المستعملة، أو أن هذه الأخيرة (مواد البناء) مطابقة للمعايير طيلة فترة الإنجاز، جاز له الدفع بعدم تحمل المسؤولية العشرية الناجمة عن الضرر غير المتوقع أو الاحتمالي المجهولين.

ثانيا: عدم إمكانية التوقع واستحالة الدفع:

يقصد بذلك أن تكون القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ غير ممكن توقعه ومستحيلا للدفع؛ فإذا أمكن توقعه أو دفعه صار غير فجائي أو خارج عن نطاق القوة القاهرة.

ويجب أن يكون الحادث غير ممكن توقعه من جانب المهندس المعماري أو مقاول البناء، فالمعيار إذا موضوعي لا ذاتي إذ يتطلب أن يكون عدم الإمكان مطلقا لا نسبيا، كما يتعين أن يكون الحادث من شأنه أن يجعل تنفيذ الإلتزام مستحيلا وأن تكون هذه الاستحالة مطلقة فلا تكون الاستحالة للمدين وحده، بل استحالة بالنسبة إلى أي شخص يكون في موقفه.

إلا أنه لا يمكن حصر حالات القوة القاهرة نتيجة التطور المستمر للأحداث والظروف المرتبطة سواء بأطراف العلاقات أو بطبيعة الإنشاء ومستلزماته وأصوله...إلخ.

إن تقدير إمكانية التوقع أو استحالة الدفع، يرجع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، الذي يعتمد على معيار موضوعي آخذا في ذلك فن الصنعة ومستلزماتها وضوابطها...إلخ؛ في تقدير إمكانية حدوث الحادث في زمن المستقبل.[1]

فمن خلال الرجوع إلى الأحكام القضائية، نجد أنها قد قضت في بعض أحكام ها بوجود القوة القاهرة بمجرد توفر شرطيها في الحادثة، فبالتالي فقد أعفت المقاول والمهندس المعماري من المسؤولية

[1] محمد ناجي ياقوت، نفس المرجع السابق، ص221 -223.

الخاصة، فقضت بوجود السبب الأجنبي الذي يعفي المهندس والمقاول من المسؤولية في بعض الظواهر الطبيعية التي تبلغ من العنف درجة معلومة ومعنية، تجعل تفادي أضرارها مستحيلا، الفيضانات، الزلازل، الأعاصير.... إلخ، أو في الحالات التي ينعدم التوقع أو يستحيل نهائيا لأسباب مجهولة.

ثالثا: أثر ثبوت القوة القاهرة:

إذا أثبت المهندس المعماري أو المقاول، أن سبب تهدم البناء راجع لسبب قاهر، فهنا ينتفي الإلتزام بالضمان.

يعتمد القضاء الجزائري هذه النظرة وهذا الإتجاه، فمثلا في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 25 ماي 1988[1] أقرت ما يلي «من المقرر قانونا أن الضرر الذي ينشأ عن سبب لا يد له فيه كقوة قاهرة، كان غير ملزم بالتعويض، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالإساءة في تطبيق القانون غير وجيه»، نستخلص مما سبق أن إلتزام المهندس أو المقاول هو إلتزام خاص يسقط بإثبات حصول القوة القاهرة، وعلى الأخيرين إثبات ذلك وعلى الطرف المدعي إثبات العكس لأجل ضمان حقوقه.

خطأ رب العمل:

الأصل أنه ليس لرب العمل علاقة سببية في الغالب، (ضرر يتنج تعويض) لأن الضمان يكفله كل من المهندس والمقاول، لكن اشتراك صاحب العمل، بعد تسلمه للبناء، كأن يقوم بإجراء تعديلات معينة أو مغايرة للتقييم أو ما من شأنه أن يؤدي إلى حصول هذا العيب والضرر الكلي أو الجزئي، حتى لو دفع رب العمل بعلمه أو بجهله بطبيعة الإنشاء المرجو تنفيذه، فتكون هنا أمام وجهتي نظر متقابلتين:

أولا: رب العمل غير خبير في فن البناء:

في الغالب يكون رب العمل غير ملم بجميع فنون البناء، وهو على عكس كل من المقاول والمهندس المعماري، فإن اشتراك رب العمل في إصدار التصاميم المعيبة أو من خلال مواد البناء غير مطابقة للمعايير، وجب على المشيدين (المقاول والمهندس) إعلام رب العمل غير الخبير بذلك

[1] قرار م.ع.غ.م ملف رقم 53110 صادر بتاريخ 1988/05/25 ، منشور بيـ م.ق.ع، 2، 1992 ص11.

لأن مسؤوليتهما لا تنتفي، ولهما الحق في مخالفة تعليماته إذا تجاوز الأصول المعروفة في فن البناء لأن الخطأ الذي ينتج الضرر (تهدم كلي أو جزئي، عيب في البناء نتيجة للمواد المستعملة، مخالفة التقييم المعمول) قد يقلل من متانة البناء ويهدد حياة أرباب العمل قبل وبعد التسليم وهو يضاعف من مخاطر التأمين.

وإذا نفذ المشيدون تعليمات رب العمل الخاطئة، يعتبران خاطئين وتقوم عليهما المسؤولية الخاصة، وتطبيقا لذلك «فمسؤوليتهما المشتركة أو المنفردة عن البناء لا تنتفي، حتى وإن أخلا بأصول وفن البناء عملا بتوجيه رب العمل غير الخبير، فالأصل الامتناع عن تنفيذ هذه التوجيهات، لا يمكن لهما الدفع بأن التنفيذ والمباشرة من حق صاحب العمل فقط، فالمفروض أن لرب العمل غير الخبير الحق في الاستشارة، وليس مباشرة العمل دونها الرجوع إلى هذين الأخيرين، وعليه فإن إشراف رب العمل غير الخبير على البناء في الموقع، لا يعفيهما من مسؤوليتهما، ولا يعتد بإشراف رب العمل غير الخبير، ولا يعتبر ذلك تدخلا منه، وإنما تقصيرا من المشيدين.

كذلك في حالة تشييد رب العمل للجزء المعيب أو المتضرر سواء كان جزءا من البناء أو منفردا عنه، فعلى كل من المقاول والمهندس الدفع بعدم ضمان العيوب والأضرار عن الأعمال التي لا يقومون بتنفيذها شخصيا، حتى لو كانت ضمن مشروع وأحد، أو داخل مشروع عمل مشترك.

وبالرجوع إلى ما أفرزته الأحكام القضائية، فإن مسؤولية كل من المهندس المعماري والمقاول لا تنتفي في حالة قبولهما واشتراكهما في تنفيذ أعمال البناء، لصالح رب العمل غير الخبير، من خلال التنفيذ الصرفي لتوجيهاته الخاطئة سواء في التصاميم أو في المواد المستعملة للبناء....إلخ، فهنا هم مسؤولون مسؤولية قانونية تامة عن ذلك أمام طائلة القانون، خاصة وأنهم على دراية بذلك، تكون مسؤوليتهما مطلقة أو نسبية وعلى القاضي تحديد هذه المسؤولية ونطاقها حسب السلطة التقديرية المسندة له.

الفرع الثاني
رب العمل الخبير بفن البناء

يعتبر رب العمل خبير في البناء متى تفاوتت درجة تجربته وخبرته الفنية في المجال المهني للبناء نظريتها عند كل من المقاول والمهندس المعماري، فقد يكون رب العمل مقاولا أو مهندسا

معماريا، ذو خلفية قديمة أو جديدة في مجال الإنشاءات، وهذا ما يساعد في تحديد نطاق مسؤوليته متى كان متمتعا بالخبرة والكفاءة المطلوبة في فن البناء[1]، بحيث يعتبر متسببا في الخطأ، متى أصدر التعليمات والتوجيهات التي تسببت بظهور هذا العيب أو التهدم في البناء، ومن ثم تنتفي مسؤولية كل من المقاول والمهندس المعماري في المجال الخاص.

إن خبرة رب العمل مهما بلغت درجتها، فهي لا تعفى من المسؤولية المفترضة لكل من المقاول والمهندس المعماري عن الضمان أو حتى للتخفيف منها، بل يشترط قيام رب العمل بأفعال إيجابية، قد تمثل خطأ مهما في جزء من العمل، مثل وضع التصميم، أو الإشراف على عملية التشييد، لكن متى توافر في خطأ صاحب المشروع شرط عدم إمكان التوقع واستحالة الدفع تنتفي مسؤولية المهندس والمقاول كليا.

من خلال ما تم ذكره، يتضح أن لإعتبار خطأ صاحب العمل سببا لانتفاء المسؤولية الخاصة لكلا المشيدين (المقاول والمهندس)، فإنه على هذين الأخيرين إثبات تدخل رب العمل من خلال تعليماته وتوجيهاته الخاطئة، ومراقبة مدى تسببها في إلحاق الضرر أو العيب داخل البناء وفي محيطه، وعليه فإن المسؤولية هنا تنتفي، لأنه إذا كان كل من المهندس أو المقاول قد اتبع تعليمات صاحب العمل الخبير بفن البناء لا يعتبر خطأ، وبالتالي فإن الضرر ينسحب فقط إتجاه رب العمل فقط.

الفرع الثالث
مسؤولية الغير عن الخطأ

قد يعتبر خطأ الغير سببا لإعفاء كل من المهندس والمقاول عن مسؤوليتهم القانونية في الضمان، وهذا أمر نادر الحصول، وذلك لأن القضاء والفقه يتشرط حصول عدة عوامل في ذلك لإعتبار خطأ الغير سببا من أسباب الإعفاء من المسؤولية ولتحققه كالقوة القاهرة، لابد أن يكون غير ممكن التوقع، ومستحيل الدفع من جانب المهندس المعماري أو مقاول البناء، وأن يكون هذا غير أجنبيا عن عملية البناء ولا يربطه مع أي من المشيدين، أي عقد عمل.

[1] شيخ نسيمة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2016/2015.

أولا: الغير ذو العلاقة بعملية البناء:

قد يرجع الضرر أو العيب داخل البناء إلى خطأ الغير المتصل بعملية الإنشاء، كأن يكون هذا الأخير له رابطة تعاقدية مع مقاول البناء، في حالة المقاولة من الباطن، أو في حالة مشاركة بعض العمال أو التقنيين المقاول في عملية البناء بمقتضى عقود العمل، في هذه الحالة لا يستطيع المقاول نفي المسؤولية عنه، بعد تحميل الغير المسؤولية التامة عن ذلك، فهو المسؤول عن الأخطاء التي ارتكبوها تجاه صاحب المشروع، مثلما سبق بيانه في هذه الدراسة[1]، ومنه فإن لصاحب المشروع الحق في المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر جراء تابعي المقاول طبقا لما جاء للقواعد العامة في المسؤولية العقدية.

لا يمكن للمقاول كذلك، نفي المسؤولية الخاصة، في حالة إبرام عقد البيع لمواد البناء مع ممون، فيتضح أن سبب التهدم أو الضرر ناجم عن إستعمال هذه المواد المعيبة[2]، لأنه وجب عليه إكتشافها بحكم خبرته ومهنته، إلا إذا كان العيب خفيا أو غير ظاهر ولا يمكن كشفه إلا بالأدوات المتطورة الجزئية وفي هذه الحالة، يكون قد أخل بإلتزاماته التعاقدية بموجب عقد المقاولة المبرم والمتمثل في فحص المواد وتجربتها قبل البناء، وعلى صاحب العمل الرجوع عليه في التعويض الناتج عن ضمان العيوب الخفية في عقد البيع[3].

إذا كان الغير لا يربطه بأحد المشيدين أي عقد، كما في حالة المهندس المعماري فهنا يعتبران بمثابة الغير لبعضهما البعض، فلا يتوفر عقد المقاولة في ذلك، فلا يمكن لكليهما دفع المسؤولية الخاصة عنه، بإثبات الخطأ في جانب الطرف المقابل، حملا بأحكام المادة 554 من القانون المدني الجزائري، التي نوهت على التضامن في المسؤولية العشرية في حالة وقوع الخطأ (ضرر كلي أو جزئي أو في حالة التهدم بنوعيه في تشييد المباني والمنشئات الثابتة، أو ما يهدد سلامتها طيلة مدة

[1] شيخ نسيمة، مرجع سابق، ص 201.

[2] حمادي جازية مجيدة، عقد مقاولة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستار في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2003/2002، ص143.

[3] مضمون المادة 379من القانون المدني الجزائري، "يكون البائع ملزما للضمان إذ لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهدت بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الإنتفاع به، فيكون البائع ضامنا لكافة العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها، غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع أو كان بإستطاعته فحصها وتبيانها بعناية الرجل العادي إلا أثبت المشتري أن البائع أكد خلو المبيع من هذه العيوب أو كانت عن غش منه.

الضمان العشري غير أنه يجوز لها الرجوع على بعضها البعض بدعوى الحلول، أو عبر دعوى المسؤولية التقصيرية[1].

ونستنتج من خلال ذلك، أنه حتى يعتبر خطأ الغير سببا لانتفاء المسؤولية لكل من المهندس المعماري ومقاول البناء، يجب أن يكون الغير أجنبي عن عملية البناء بدون وجود عقد مباشر كالمقاولة مع أحد أطراف العلاقة، وأي يكون خطأ الغير غير ممكن التوقع، ومستحيل الدفع من جهتي المشيدين للبناء وعليه نخلص إلى أن مسؤولية المقاول أو المهندس المعماري تبقى مفترضة، وقائمة على قرينة قانونية قاطعة لا يمكن نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي كما أسلفنا ذكره سابقا.

ثانيا: خطأ الغير أجنبي تماما عن عملية البناء:

قد يتسبب الغير الأجنبي عن عملية البناء بسبب أفعاله في أحداث ضرر أو عيب يمس البناء، فيحدث خللا أو ضررا أو عيوبا فيه، ما يستوجب التعويض، مثال ذلك كأن يقوم أحدهم بعمليات حفر بالقرب من أساسات المبنى ودعائمه على أعماق كبيرة، أو يستخدم آلات ضخمة تتسبب في ارتجاجات على مستوى الأرض أو بذلك تحدث تصدعات أو تشققات أو انهيارا لهذا البناء.

من خلال ما تطرقنا له يمكن القول أن لرب العمل أو لمن له مصلحة بذلك الرجوع على الغير أجنبي، بالتعويض خلال مدة الضمان أو قبله عن أحداث الضرر أو العيب الذي يهدد سلامة المنشأ والبناية سواء كان ذلك عن عمد أو جهل بذلك، ما يعطي لصاحب العمل الأفضلية في الرجوع على الغير الأجنبي لجبر الضرر واستيفاء كافة الحقوق المادية والمعنوية.

ويلاحظ أنه في كافة الأحوال لا يمكن استثناء المقاول أو المهندس المعماري عن مسؤوليتهم العشرية إلا إذا كان الضرر أو العيب نتيجة لإجتماع الشروط السالفة ذكرها[2] فإن لم يكن ذلك بقي كل منهما داخل دائرة الضمان العشري الكامل عما يحدث، وكان لهما الحق في الرجوع على الغير المسؤول.

[1] شيخ نسيمة، مرجع سابق، ص 222 بتصرف.
[2] شيخ نسيمة، مرجع سابق، ص 235.

المطلب الثاني
تقادم دعوى المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري

يشترط لقبول أي دعوى قضائية أن يتم رفعها في الميعاد المحدد لها قانونا، لذلك يمكن للمشيد أن يدفع مسؤوليته العشرية المترتبة عن تهدم البناء أو ظهور عيب مؤثر فيه بإثبات سقوط حق رب العمل في رفع الدعوى المسؤولية العشرية إذا إنتهى ميعاد ذلك بتحديد مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية وتحديد مدة قابلية هذه المدة للإنقطاع والوقوف.

الفرع الأول
سريان تقادم دعوى المسؤولية العشرية

تتقادم دعوى المسؤولية العشرية بمرور ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو ظهور العيب طبقا لنص المادة 557 من القانون المدني الجزائري الذي جاء فيها: "تتقادم دعوى الضمان المذكورة أعلاه بإنقضاء 3 سنوات من وقت حصول التهدم أو إكتشاف العيب".

ويتضح لنا من خلال نص المادة أن دعوى المسؤولية العشرية التي يرفعها رب العمل ضد المشيد تتقادم بمرور 03 سنوات من تاريخ حصول التهدم الجزئي أو الكلي أو ظهور عيب في البناء أو المنشئات ويلاحظ أن مدة التقادم تختلف عن مدة الضمان[1].

ويبدأ سريان مدة التقادم من وقت حصول التهدم أو إكتشاف العيب المؤثر في البناء ويتم وينتج عن إنقضاء مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية سقوطها بالتقادم وبالتالي عدم جواز سماعها[2] وهذا ما يختلف عن القواعد العامة في دعوى التعويض عن العمل غير المشروع التي تسقط في كل الأحوال بإنقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع طبقا لنص المادة 133 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها: "تسقط دعوى التعويض بإنقضاء خمس عشر سنة من يوم وقوع الفعل الضار."

[1] تختلف مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية عند كل من المشرعين الجزائري والفرنسي، هذا الأخير الذي حدد مدة تقادم الدعوى المسؤولية العشرية بعشرة سنوات وهي نفسها مدة الضمان.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل بالمقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص130.

فمدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية تختلف عن مدة تقادم الإلتزامات التعاقدية في القواعد العامة، ويكون بذلك المشرع قد أخضع مسؤولية المشيد لمدة تقادم قصيرة تجنبا لإرهاق المشيد لو طالت مدتها مثل القواعد العامة[1].

الفرع الثاني
إنقطاع ووقف مدة تقادم المسؤولية العشرية

تكون مدة ثلاث سنوات تقادم قابلة للإنقطاع على خلاف مدة الضمان العشرية التي تعتبر مدة سقوط[2] فتنقطع مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية بالمطالبة القضائية أي بتحريك الدعوى أمام قاضي الموضوع، حتى ولو رفعت أمام قاضي غير مختص، وهذا وفقا لنص المادة 117 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها: "ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غيرة غير مختصة ...".

أما رفع دعوى استعجالية كطلب تعيين خبير أو إثبات حالة البناء فلا يترتب عن ذلك إنقطاع مدة التقادم،[3] كما تنقطع مدة التقادم بالإقرار بالمسؤولية؛ وذلك بإقرار المشيد بحق رب العمل في التعويض عن الضرر اللاحق به، حيث جاء في نص المادة 318 من القانون المدني الجزائري ما يلي: "ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا صريحا أو وضمنيا"، فيكون إقرار المشيد بمسؤوليته صراحة أو ضمنا".

ويترتب عن إنقطاع تقادم دعوى المسؤولية العشرية وفقا لنص المادة 319 من القانون المدني بدء تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الإنقطاع وتكون مدته هي مدة التقادم الأول أي ثلاث سنوات.

أما وقف مدة التقادم[4] فلا يكون إلا بالنسبة لعديمي الأهلية أو الغائبين والمحكوم عليهم بعقوبات جنائية إذ لم يكن لهم نائب قانوني، حيث تنص المادة 02/316 من القانون المدني الجزائري على ما

[1] ميهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007/2006، ص149.

[2] ميهوبي فتيحة، مرجع سابق، ص149.

[3] بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، تخصص قانون المسؤولية المهنية، جامعة ميلود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013/2012، ص133.

[4] اختلفت أراء الفقه المصري حول قابلية مدة التقادم للانقضاء في المسؤولية العشرية، حيث أخذ الأستاذ أحمد السنهوري أن مدة التقادم في المسؤولية العشرية لا يرد عليها الوقف لأن مدة التقادم التي يرد عليها الوقف في القانون المصري هي مدة التقادم الطويل وليس القصير في

يلي: "ولا يسري التقادم الذي تنقضي مدته عن خمس سنوات في حق عديمي الأهلية والغائبين والمحكوم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني".

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائيا بالتقادم، بل يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المشيد أو أي شخص آخر له مصلحة في ذلك، كما لا يجوز النزول مسبقا عن التقادم، ولكن يمكن للمشيد أن يتنازل عن التمسك به بعد ثبوت حقه فيه[1].

في حين يجوز الإتفاق على إطالة مدة التقادم[2] وفي حالة تمسك المشيد بتقادم دعوى المسؤولية العشرية فيكون عليه عبء إثبات سقوط الحق في مباشرتها طبقا للقواعد العامة[3]، ويستخلص مما سبق أن المشرع حدد مدة ثلاث سنوات لتقادم دعوى المسؤولية العشرية يبدأ سريانها من تاريخ حصول التهدم أو إكتشاف العيب، وتكون هذه المدة قابلة للإنقطاع أو الوقف وفقا للقواعد العامة، وينتج عن إنقطاعها سقوط حق رب العمل في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية.

خلاصة الفصل الثاني

من نتائج إخلال المشيد بإلتزامه بضمان متانة وسلامة البناء أو المنشأة الثابتة أو ظهور عيب فيها خلال مدة عشرة سنوات من تسلم أعمال البناء نهائيا تحقق المسؤولية العشرية فيكون لصاحب الحق والذي هو عادة رب العمل اللجوء للقضاء عن طريق تحريك دعوى المسؤولية العشرية فهو العنصر الأساسي في هذه العلاقة السببية وينتقل هذا الحق إلى خلفه العام وإلى الخلف الخاص من المشتري و موصى لهم، وغيرهم أي كل من ما من شأنه أن تنتقل إلية ملكية البناء بأي سبب من الأسباب، ولهم الحق أي يباشروا فحوى هذه الدعوى مباشرة ضد شخص يسمى المدين فقد حددت المادة 554 من القانون المدني الجزائري: "المهندس المعماري والمقاول مدينين بأحكام عن المسؤولية العشرية".

حين نجد الأستاذ حسين منصور إلى القول بورود الوقف عليها فلا يرى أي مانع لذلك نقلا عن عبد الرزاق أحمد السنهوري، العقود الواردة عن العمل، ص132.

[1] مضمون المادتين 321، 322 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه وعلى الدائم إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، القانون المدني الجزائري، طبعة 2007، ص57.

[2] محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، أنواع المسؤولية، جرائم البناء، تعيب المباني، التصدع والانهيار، والحوادث أثناء وبعد التشييد؛ دار الفكر الجامعي، مصر، 2006، ص141.

[3] كرتوس أنيسة، مرجع سابق، ص100.نقلا عن ميهوبي فتيحة، مرجع سابق، ص150.

ونظرا لتعاظم دور كل من المقاول والمهندس المعماري فإن المشرع وسع من نطاق وأحكام هذه المسؤولية لتشمل أشخاصا آخرين وذلك بموجب نصوص تشريعية خاصة.

وأن الهدف من رفع دعوى المسؤولية العشرية هي الحصول على التعويض اللازم لجبر الضرر على ما حصل للبناء طيلة فترة الضمان من تهدم أو ظهور عيوب مخلة به، ويخضع التعويض للقواعد العامة فيكون أما عينيا أو بمقابل، فللقاضي بأن يحكم بالتعويض العيني إن أمكن بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر أو العيب، ويجوز له الحكم بالتعويض بمقابل فيكون أما نقدا بإلزام المشيد بدفع مبلغ من النقود أو الحكم على المشيد ببناء مماثل غير الذي بناه، كما يحكم بالتعويض النقدي إلى جانب الغير في بعض الحالات ويخضع تقدير التعويض إلى القواعد العامة فيشتمل ما لحق رب العمل من خسارة وما فاته من كسب عن الضرر الحالي والمستقبلي، كما يجوز للمتعاقدين في عقد مقاولة البناء الإتفاق بينهما على مقدار التعويض، ويسمى بالتعويض الإتفاقي على أن لا يكون أقل من مقدار الضرر الحاصل ولا أكثر منه ويجوز للقاضي تغيير هذا المقدار زيادة ونقصانا بحسب سلطته التقديرية.

يتوسع الضمان العشري إلى أشخاص آخرين مثل المرقي العقاري، أو الخبير العقاري حسب القانون كما يشمل الغير وبإعتبار المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون فيمكن للمشيد أو أي طرف ضمن نطاق الضمان أن يدفع هذه المسؤولية عن نفسه بإثبات أن الضرر المترتب عن التهدم أو العيب في البناء راجع إلى سبب أجنبي أو بإثبات تقادم دعوى المسؤولية العشرية، حيث حددها بمدة ثلاث سنوات من التسليم لتقادم هذه الدعوى حتى يعفى المشيد نهائيا من هذه المسؤولية حسب الشروط والضوابط القانونية التي نظمتها القواعد العامة في تحديد المسؤولية الخاصة لكل من المهندس المعماري والمقاول في مجال البناءات وهي محور الدراسة التفصيلية في الفصل الثاني من هذه المذكرة التي ارتأيت إلى تقسيمها إلى مبحثين يتضمنان أثار المسؤولية العشرية ووسائل دفعها.

الخاتمة:

ختاما لهذه الدراسة التي تناولت أحكام المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء في التشريع الجزائري تم التوصل لعدة نتائج تمحورت حول ما يلي:

أ أن المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري تقوم على نظام مزدوج فتسري عليهما القواعد العامة في المسؤولية العقدية والتقصيرية قبل تسلم الأعمال، وتسري عليهما أحكام المسؤولية الخاصة بعد تسلم الأعمال.

ب أن أحكام المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول البناء تسري على الأعمال الجديدة من إنشاءات وما يجري عليها بعد ذلك من تعديلات، كما تسري على الترميمات الكبيرة وأعمال التوسيع، أما الأعمال الأخرى من صيانة بسيطة كالصباغة، فتخضع للقواعد العامة.

جأن نطاق تطبيق المسؤولية العشرية تم تحديده من طرف المشرع في المادة 554 من القانون المدني تحديدا حقيقيا من حيث الأشخاص أو الأضرار أو الأعمال وكذلك المدة ويتبين من خلال ذلك أنه ينحصر تطبيقها على المقاول والمهندس المعماري حال وقوع التهدم أو ظهور عيب خفي يهدد متانة البناء خلال مدة عشر سنوات من تسلم البناء.

د أن المسؤولية العشرية مسؤولية تتعلق بالنظام العام فلا يجوز الإتفاق على الإعفاء أو الحد منها، غير أنه يجوز له الإتفاق على التشديد فيها.

إن أحكام المسؤولية العشرية جاءت حماية لصالح رب العمل الذي يكون غالبا جاهلا بأحوال البناء وكذا حماية للمصلحة العامة لأن تهدم المباني أو المنشآت الثابتة، أو ظهور عيب يهدد بمتانتها لا يقتصر أثره على رب العمل بل يمتد إلى الغير.

يشكل التضامن في المسؤولية العشرية ووجها من أوجه التضامن المنصوص عليها في القانون على سبيل الحصر، حيث نص المشرع صراحة في المادة 554 من القانون المدني على التضامن كل من المهندس المعماري والمقاول في ضمان ما يحدث من تهدم وما يظهر فيها من عيب طيلة مدة العشر سنوات بعد التسلم النهائي للأشغال.

الخاتمة

ولم ينص المشرع صراحة على أن المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون لكن ذلك يستنتج من القواعد العامة التي تقضي أن الإخلال بالإلتزام بنتيجة يتحقق ويثبت بمجرد عدم تحقق النتيجة، ولأن إلتزام المشيد ببقاء ما تم تشييده من مباني أو منشآت ثابتة سليمة لمدة 10 سنوات بعد التسليم النهائي هو إلتزام بتحقيق نتيجة فإن عدم تحقق ذلك يشكل في حد ذاته إخلالا بالإلتزام مرتبا المسؤولية العشرية، فلا يلزم رب العمل بإثبات الخطأ في جانب المشيد.

ومن خلال ما سبق ذكره أتتقدم بجملة من الاقتراحات أوردها فيما يلي:

1. إلزام أو إخضاع المقاول الفرعي في مواجهة كلا من رب العمل أو في علاقته مع المقاول الأصلي لأحكام المسؤولية العشرية نظرا لدوره الهام في هذه العملية.
2. إلزام كل من يمتهن صناعة المباني سابقة التجهيز في مجموعها أو جزء منها وبيعها وكل الصناع الذين يشاركون بمنتجاتهم في عملية البناء وكل من دخل في أعمال البناء تحت أي صورة من صوره لأحكام المسؤولية العشرية.
3. إلزام كل من يقوم بمهام المهندس المعماري للأحكام المسؤولية العشرية بصرف النظر عن تخصصه كالمهندس المدني، ومهندس الديكور وكل شخص كان مؤهلا أو غير مؤهل إذا قام بمهام المهندس المعماري.
4. النص صراحة على أن المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون وبذلك تتحقق المسؤولية العشرية بمجرد حدوث التهدم أو ظهور العيب المؤثر في البنايات أو المنشاة الثابتة.
5. التوسيع في نطاق العيوب التي تدخل ضمن الأضرار الناجمة عنها، فنطاق الأحكام المسؤولية العشرية لتشمل بالإضافة إلى العيوب التي تهدد سلامة المباني العيوب التي تجعل منها غير صالحة لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله.

المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية:

1. القوانين:

1- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 04-05المؤرخ في 19 سبتمبر 2004، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادر في 23 ديسمبر 1990، الجزائر.

2- القانون المدني الفرنسي متوفر على الموقع الإلكتروني https://www.legifrance.gouv.fr/ \

3- القانون المدني الجزائري، 2007.

2. المراسيم:

1- مرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 47 صادرة في 1983/11/15.

2- المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 1993/03/01، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 1993/03/01.

3- المرسوم التشريعي 94_07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المؤرخ في 18-05-1994، الجريدة الرسمية، العدد 32، المعدل والمتمم، الصادرة في 1994/05/25.

4- المرسوم التنفيذي 97-351 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري والمهني المنجزة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، التمويل من خزينة الدولة، محددا الشروط والكيفيات الموضحة للتملك أو الإيجار وغيرها من العقود بحسب القانون.

ثانيا: الكتب

1. أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على العمل (المقاولة، الوكالة...)، ج7،المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968.
2. أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج7، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1968.
3. احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 02، طبعة نادي القضاة، القاهرة، ط 03، 1975.
4. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل بالمقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
5. العربي بلحاج، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر.
6. أنور العروسي، العقود الواردة على العمل في القانون المدني، منشأة المعارف، الطبعة 01، الإسكندرية، 2002.
7. حسن علي الذنون، المبسوط في شرح القانون المدني (المسؤولية عن الخطأ)، دار وائل للنشر، ط1، عمان، الأردن، 2006.
8. سعيد مبارك، الوجيز في العقود المسماة، المكتبة القانونية، مصر، 2007.
9. عبد الرزاق حسين يس، مسؤولية الخاصة بالمهندس، جامعة القاهرة، 1987.
10. فتيحة قرة، أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992.
11. محمد حسن منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003.
12. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، أنواع المسؤولية، جرائم البناء، تعيب المباني، التصدع والانهيار، والحوادث أثناء وبعد التشييد؛ دار الفكر الجامعي، مصر، 2006.
13. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء عن المنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985.
14. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، منشآت المعارف، ط02، الإسكندرية، مصر، 2004.
15. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1962.
16. محمد ماجد خلوصي، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، دار الكتب القانونية، مصر.

17. محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسليمها مقبولة من قبل رب العمل، منشأة المعارف، مصر، دون تاريخ نشر.
18. محمد صبري السعدي، أحكام الإلتزام، دار الهدى، 2010، الجزائر.
19. أحمد سعيد المومني، مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة، مكتبة، المنار، الأردن، 1987.

ثالثا الملتقيات:

وعلي جمال، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، دراسة في التشريع، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، أيام 27 و28 فيفري 2012.

رابعا المقالات والمجلات:

1. أم الخير بوقرة، مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، مجلة المفكر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 06، ديسمبر 2010.
2. سارة مهناوي، التأمين الالزامي من المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، جامعة العلوم الإسلامية الأمير عبد القادر، قسنطينة، المجلد 25، العدد 3.
3. عفيف بن بدرة، إنتفاء المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بفضل رب العمل، مقال بمجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد01، الجزائر.
4. ماريان قوارب، أساسيات في قانون البناء، الطبعة الثامنة، 2021.
5. بلعقون محمد الصالح، نطاق الضمان الخاص بمتانة البناء والمنشآت الثابتة، مجلة القانون والمجتمع الجزائري، العدد 02.
6. حجاري محمد، حدود المسؤولية العشرية على ضوء القانون 11-04 المحدد لنشاط الترقية العقارية، مقال نشر بمجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20، دون تاريخ نشر.
7. فاضل جبير لفقة، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، العدد الثاني، المجلد الرابع، كانون الأول سنة 2011.

8. إبراهيم يوسف، المسؤوليةالعشريةللمهندسالمعماريوالمقاولعنعيوبالمبانيالمسلمةكصاحبمشروع (دراسة في القانون الجزائري).

خامسا الأطروحات والرسائل الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه:

1. شيخ نسيمة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2016/2015.

2- مذكرات الماجيستر:

1. زيداني توفيق، التنظيم القانوني لعقد المقاولة، على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010.

2. عادل عبد العزيز سمارة، مسؤولية المهندس والمقاول عن ضمانة متانة البناء في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007.

3. كمال فؤاد، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجيستير، جامعة الجزائر، 2002/2001.

4. ميهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007/2006.

5. حمادي جازية مجيدة، عقد مقاولة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2003/2002.

6. بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، تخصص قانون المسؤولية المهنية، جامعة ميلود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2013/2012.

3- مذكرات الماستر:

1. كرتوس أنيسة، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري، بحث لحصول على درجة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000.
2. معيوف سيد علي، المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012-2013.

الفهرس

شكر 4
إهداء 5
مقدمة: 1
أهمية الدراسة: 3
أسباب اختيار الموضوع: 3
الدراسات السابقة: 3
صعوبات البحث: 4
الإشكالية: 4
المبحث الأول 8
مفهوم المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري 8
المطلب الأول 9
تعريف المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري 9
المطلب الثاني 11
الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري 11
الفرع الأول: المسؤولية العشرية هي مسؤولية تقصيرية 11
الفرع الثاني: أن المسؤولية العشرية مسؤولية عقدية 12
الفرع الثالث: المسؤولية العشرية هي مسؤولية قانونية 13
المطلب الثالث: أشخاص المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري 14
الفرع الأول: المهندس المعماري 14

الفرع الثاني: المقاول..... 16
المبحث الثاني: خصائص وشروط المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري ونطاق تطبيقها 17
المطلب الأول: خصائص المسؤولية العشرية 17
الفرع الأول: المسؤولية العشرية مفترضة..... 17
الفرع الثاني: المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية..... 18
الفرع الثالث: المسؤولية العشرية المتعلقة بالنظام العام 20
الفرع الرابع: المسؤولية العشرية الشاملة للعيوب الخطيرة..... 20
المطلب الثاني: شروط المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري..... 21
الفرع الأول: الشروط الموضوعية 21
أولا: ضرورة أن يتعلق الأمر بعملية تشييد..... 21
ثانيا أن تكون الأعمال مشيدة من قبيل المباني والمنشئات الثابتة 22
ثالثا: تهدم الأعمال كليا أو جزئيا أو ظهور عيب يهدد سلامة البناء أو متانته..... 22
رابعا: أن يكون العيب خفيا..... 23
الفرع الثاني: الشروط الشكلية 23
أولا: وجود أطراف العلاقة..... 23
ثانيا: حصول العيب أو التهدم الكلي أو الجزء خلال عشر سنوات بعد التسلم النهائي للبناية أو المنشأة المشيدة. 24
ثالثا: أن ترفع الدعوى خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم وإكتشاف العيب 24
المطلب الثالث: نطاق تطبيق المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري..... 25
الفرع الأول: النطاق الموضوعي 25
أولا: الأعمال بإعتبارها محلا لأحكام المسؤولية الخاصة 25
.1 طبيعة الأشياء محل الأعمال:..... 25
أ. المباني:..... 25
ب. المنشآت الثابتة..... 26
.2 طبيعة الأعمال ذاتها:..... 26
ثانيا: الأضرار بإعتبارها سببا لقيام المسؤولية الخاصة 26
1. تهدم المباني والمنشئات الثابتة:..... 26
.2 العيوب التي تهدد سلامة البناء ومتانته:..... 27
الفرع الثاني: النطاق الشخصي 27

أولا: صاحب المشروع..... 27
ثانيا: خلف صاحب المشروع..... 29
1. الخلف العام:.....29
2. الخلف الخاص:.....29
3. الملاك المشتركون للبناء:.....30
خلاصة الفصل الأول:..... 31
الفصل الثاني 35
أثار المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري ووسائل دفعها 35
المبحث الأول..... 35
أثار المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري..... 35
المطلب الأول..... 36
الحق في مباشرة دعوى المسؤولية العشرية 36
الفرع الأول 36
أطراف دعوى المسؤولية العشرية 36
1/ الدائن بأحكام المسؤولية العشرية:..... 36
أ/ رب العمل: 36
ب/ الخلف العام:.....38
ج/ الخلف الخاص:.....38
د/ جمعية الشركاء في ملكية الأجزاء المشتركة في البناء:.....39
2/المدين بأحكام المسؤولية العشرية:..... 40
أ/ المهندس المعماري: 40
ب/ المقاول:.....41
المطلب الثاني 41
موضوع دعوى المسؤولية العشرية..... 41
1/ التعويض العيني:..... 42
أ/ الإعلان المسبق:..... 42
ب/ أن يكون التنفيذ العيني ممكنا:..... 43
2/ التعويض بمقابل:..... 43

المبحث الثاني 43
وسائل دفع المسؤولية العشرية..... 43
المطلب الأول..... 43
السبب الأجنبي كوسيلة لدفع المسؤولية العشرية 43
الفرع الأول 44
القوة القاهرة كوسيلة لدفع المسؤولية العشرية..... 44
ومن شروط تحقق القوة القاهرة:..... 44
أولا: أن يكون الحادث خارجيا:.....44
ثانيا: عدم إمكانية التوقع واستحالة الدفع:.....45
ثالثا: أثر ثبوت القوة القاهرة:.....46
خطأ رب العمل:.....46
أولا: رب العمل غير خبير في فن البناء:.....46
الفرع الثاني..... 47
رب العمل الخبير بفن البناء..... 47
الفرع الثالث 48
مسؤولية الغير عن الخطأ..... 48
أولا: الغير ذو العلاقة بعملية البناء:..... 49
ثانيا: خطأ الغير أجنبي تماما عن عملية البناء: 50
المطلب الثاني 51
تقادم دعوى المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري في التشريع الجزائري 51
الفرع الأول 51
سريان تقادم دعوى المسؤولية العشرية..... 51
الفرع الثاني..... 52
إنقطاع ووقف مدة تقادم المسؤولية العشرية..... 52
خلاصة الفصل الثاني..... 53
الخاتمة:..... 55
المصادر والمراجع 57
الفهرس..... 61

الملخص: 66

الملخص:

يتضح مما سبق أن المشرع سعى جاهدا إلى حماية المتضررين من أرباب عمل وغيرهم من كل حوادث البناء من تهدم وغيره من ضرر وذلك من خلال ما نص عليه من قواعد عامة وخاصة رغم ذلك تبقى هذه الحماية نسبية أو محدودة إن صح التعبير وذلك من خلال عدة نقائص من أبرزها أنها لا تشمل كل الأضرار لأنها تستثني الثانوية ولا تشمل كل الأشخاص بل البعض ففي هذه المسؤولية يستثني المقاول الفرعي مثلا أو مساعد البناء، رغم كل هذا تبقى ذات حلول مجدية للحد من تهاون في إنشاء المشاريع وغيرها من المنشآت سواء ذات الصالح العام أو الخاص مع تمنياتنا بأخذ الاقتراحات التي قدمناها بعين الإعتبار سواء من حيث الأضرار التي يجب أن تشملها هذه المسؤولية أو الأشخاص الذين تشملهم أو المدة الأنسب لها.

Abstract:

From all the above, it is clear to us that the legislature has endeavoured to protect those affected by employers and other constructive accidents from destruction and other damage through its general and special rules. Nevertheless, this protection remains relative or limited in terms of expression, through several shortcomings, most notably, that it does not cover all the damages because it excludes secondary and not all persons. In this responsibility, whether the subcontractor or the construction assistant shall be excluded from the projects that remain in all of this This is covered by the liability or by the persons covered by it or the period most appropriate for it.