

نطاق الضمان الخاص بمتانة البناء والمنشآت الثابتة بعد تسلّم المشروع نهائياً (الضمان العشري)

الأستاذ: بلعقون محمد الصالح
كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1

Abstract :

الملخص باللغة العربية:

The magnitude of the damage that may be caused by the defects that affect buildings and installations fixed and poses a real danger as well as the terrible landslides occur, which is to threaten the lives and money, the legislature has made Algerian-like most contemporary legislation - the general rules of civil liability as well as the convening of entrepreneurship in his report to ensure that particular, End to test the strength and solidity of buildings and fixed installations, after final delivery to the owner of the project, through its status under the experience during the period of ten years as inadequate.

إنّ جسامة الأضرار التي قد تنجم عن العيوب التي تشكّل خطراً حقيقياً والتي تصيب المباني والمنشآت الثابتة وكذا الانهيارات المروعة التي تحدث فيها، والتي من شأنها تهديد الأرواح والأموال، جعلت المشرع الجزائري - على غرار جل التشريعات المعاصرة - يخرج عن القواعد العامة في المسؤولية المدنية وفي عقد المقاولة، وذلك بتقريره لضمان خاص، الغاية منه اختبار متانة وصلابة هذه المباني والمنشآت الثابتة بعد مرحلة تسليمها نهائياً لصاحب المشروع، عن طريق وضعها تحت التجربة خلال مدة قدر كفايتها بعشر سنوات.

The subject of this paper, is not limited to traditional image, which was limited to the texts of the civil law, but that is the subject of the copes with the modern legal texts in this area.

إنّ موضوع هذه الورقة، لا يقتصر على صورته التقليدية التي تنحصر في نصوص القانون المدني، بل هو موضوع يساير ما صدر من نصوص قانونية حديثة في هذا المجال.

مقدمة:

إسقاطاً لعقد مقاوله البناء على القواعد العامة في عقد المقاوله، لا يضمن المقاول ما أصاب البناء أو المنشآت الثابتة من أضرار، بعد تسلم رب العمل (صاحب المشروع) لها، بل يقتصر ضمانه على العيوب القديمة، أي تلك التي تكون موجودة قبل أو أثناء مرحلة تسلمها، ذلك أن هذا العقد ينتهي بتسليم المقاول للعمل (المشروع) وبالتبعية تنقضي التزاماته، ما لم يقع غشاً، ومن هذا المنطلق يكون لهذا التسليم الأثر المعفي من المسؤولية عن الأضرار.

إلا أنه وخروجاً عن تلك القواعد، جعل المشرع الجزائري بقاء ضمان ما يحدث في المباني والمنشآت الثابتة من تعيب يهدد متانتها وسلامتها أو تهديم أصابها، جزئياً كان أو كلياً -ولو كان ناتجاً عن عيب في الأرض- على عاتق ومسؤولية مشيديها، رغم انتهاء العقد بتمام التنفيذ وتسليم المشروع نهائياً، وذلك بمقتضى نصوص خاصة، تحكمها قواعد استثنائية، تطبق بتوافر شروط معينة، خلافاً للقواعد العامة في المسؤولية المدنية، التي تتعدّد وفقاً لأحكام المسؤولية العقدية أو التقصيرية.

إنّ المشرع الجزائري لم يكتف بمسائلة مشيدي البناء -وعلى رأسهم المهندس المعماري والمقاول- وفق القواعد العامة فحسب، بل حملهم مسؤولية إضافية مشددة ومن نوع خاص، تختصّ بنوع معين من الأضرار وذلك أساساً بمقتضى المواد 554 إلى 557 من القانون المدني، وقوانين أخرى متفرقة.

إنّ تقرير المشرع لهذه المسؤولية أو الضمان الخاص، راجع إلى أنّ تهديم المباني والمنشآت الثابتة أو تعييبها تعيباً على درجة من الجسامه، ينطوي على

مخاطر كبيرة، إذ يشكّل بالدرجة الأولى مساساً باستقرار وأمن الأفراد، كما يشكّل خسارة للاقتصاد الوطني باعتبار هذه المباني والمنشآت الثابتة عنصراً من عناصر الثروة الوطنيّة، ما يحتمّ اللجوء لاختبار متانتها وصلابتها، وذلك بوضعها تحت التجربة خلال فترة زمنيّة محدّدة، قدّر المشرّع الجزائريّ كفايتها بعشر سنوات، يبدأ سريانها من تاريخ التسلم النهائي للمشروع، لذلك يسمّى هذا الضمان، بالضمان العشريّ أو المسؤوليّة العشريّة نسبة إلى مدّة الضمان المقدّرة بعشر سنوات، كما يسمّى بالمسؤوليّة المعماريّة الخاصة، أو الضمان الخاصّ، لأنّه تقرّر بمقتضى نصوص خاصّة، خرجت عن المألوف مراعاة للطبيعة القانونيّة لهذا الضمان والتي استلزمت تكييفاً خاصاً وتمميّزاً.

أمام ما تقدّم، لا شكّ أن إشكاليّة الموضوع ستدور حول ما إذا وُفق المشرّع الجزائريّ من خلال تنظيمه لنطاق الضمان محلّ الدراسة من حيث الأشخاص والموضوع، كضمانة وحماية لصاحب المشروع والمجتمع ككلّ، وحماية للاقتصاد الوطنيّ، من خطر تعيّب أو تهديم المباني والمنشآت الثابتة؟ وما مدى كفاية وفعاليّة هذا الضمان لتحقيق تلك الحماية؟

سنحاول الإجابة عن هذا التساؤل من خلال ورقة البحث هذه، وذلك وفق خطة ترتكز أساساً على محورين -سنقتصر على إيجاز البحث فيهما بقدر ما هو مقرر في هذا المقام- يخصّص الأول لنطاق الضمان العشريّ من حيث الأشخاص، أما الثاني، فيخصّص لنطاق هذا الضمان من حيث الموضوع، يسبقهما تمهيد ضروريّ للموضوع، يتمّ فيه التّعرّض بعجالة لمفهوم الضمان العشريّ.

تمهيد: مفهوم الضمان العشري:

إنّ موضوع البحث يركّز حصرا على نطاق الضمان الخاصّ بهتانة البناء والمنشآت الثابتة بعد تسلّم المشروع نهائيا أو ما أثرنا اختصار واعتماد تسميته في صلب هذا البحث بالضمان العشري، غير أنّه لا بأس أن يتم إلقاء الضوء ولو بصورة وجيزة على مفهوم هذا الضمان- قبل عرض الموضوع والإجابة على الإشكالية المطروحة- وذلك بمحاولة تعريفه، تحديد طبيعته القانونية، وتبيان خصائصه.

أولا: تعريف الضمان العشري وتحديد طبيعته القانونية:

بالرجوع إلى المواد 554 إلى 557 من القانون المدني¹ باعتبارها الأساس القانوني الأصلي للضمان العشري، أو اللبنة الأولى لميلاده في التشريع الجزائري، نجد أنّ المشرّع، لم يعط تعريفا لهذا الضمان، والأمر نفسه في النصوص القانونية اللاحقة له المتعلقة بهذا الشأن، كما لم يُعثر على تعريف لهذا الضمان من جانب فقهاء القانون، رغم أنّه محطّ اهتمام لديهم، لذلك من الممكن تعريفه على أنّه: "ضمان قانوني خاصّ، متعلّق بالنظام العامّ، يضمن فيه مشيّد البناء والمنشآت الثابتة، المعنيون به، بالتضامن عما يحدث فيما سيّدوه، من عيوب تهدّد متانته

¹ أمر رقم 75-58 مؤرّخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمّن القانون المدني، الجريدة الرّسمية، عدد 78، السنة 12، مؤرّخة في 30 سبتمبر 1975، ص: 990، المعدّل والمتّمّ بالقانون رقم 07-05 المؤرّخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرّسمية، عدد 31، السنة 44، مؤرّخة في 13 مايو 2007، ص: 3.

وسلامته و/أو تهدّم كليّ أو جزئيّ يصيبه، حتّى ولو كان ناشئاً عن عيب في الأرض، خلال عشر سنوات تسري من تاريخ تسلّم المشروع نهائياً".

أما الطّبيعة القانونيّة للضّمان العشريّ، فقد اختلف فقهاء القانون حولها، فجانّب يعتبر هذا الضّمان من حيث طبيعته هذه، قائماً على أساس مسؤوليّة عقديّة، لأنّه يقوم على التزام عقديّ مصدره عقد المقاولة¹ وآخر يعتبره قائماً على أساس مسؤوليّة تقصيريّة أساسها الفعل الضّار² ذلك أنّ ضمان المقاول والمهندس المعماريّ لجودة العمل الذي تمّ إنجازه، مصدره عقد المقاولة، وينقضي بتسليم العمل لصاحبه، وأنّ التسليم يُغطّي كلّ العيوب التي تظهر بعده، فإذا انقضت الالتزامات زال العقد، ومن ثمّ يكون أساس هذا الضّمان، الفعل الضّار الذي يرتّب المسؤوليّة التقصيريّة، لأنّ هذه المسؤوليّة تقوم عندما تلحق الشّخص أضراراً، لا تكون ناشئة عن إخلال بالتزام عقديّ.

¹ انظر في تفصيل هذا الرّأي الفقهيّ: فتحة قرّه، أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف، الإسكندريّة، بدون طبعة، 1992، ص: 166، جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنيّة: البيع - الإيجار - المقاولة، مكتبة دار الثقافة للنشر والتّوزيع، عمّان، الأردن، الطّبعة الثّانية، 1997، ص: 406، سمير عبد السّميع الأودن، ضمان العيوب الخفيّة التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء "المقاولين والمهندسين"، مكتبة الإشعاع للطباعة والنّشر والتّوزيع، الإسكندريّة بدون طبعة، 2000، ص: 21، عدنان إبراهيم السّرحان، شرح القانون المدنيّ: العقود المسماة "المقاولة الوكالة - الكفالة"، دار الثقافة للنّشر والتّوزيع، عمّان الأردن، الطّبعة الأولى، 2007، ص: 69.

² أنظر في ذلك أيضاً: سمير عبد السّميع الأودن، المرجع نفسه، عدنان إبراهيم السّرحان، المرجع نفسه.

ويذهب رأي آخر - بات يطفو على السطح، وهو ما تؤيده- إلى أن الضمان العشري من حيث طبيعته القانونية، هو أحد التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للمسؤولية العقدية، أخضعه المشرع لتنظيم خاص، ليتلاءم وخصوصيات المشكلات العملية التي تطرحها مقاولات البناء، وليقيم به نوعاً من التوازن العادل والمعقول بين طرفي هذا النوع من العقود، وليكفل به قدرًا من السلامة لروح وممتلكات صاحب البناء¹.

ثانياً: خصائص الضمان العشري:

تتحصّر هذه الخصائص في ثلاث، تدور حول نظام الإثبات (الضمان العشري مفترض قانوناً) ومسألة الارتباط بين مسؤولية مشيدي البناء (خاصية التضامن في الضمان العشري) كما تدور حول مدى الاتفاق على الحدّ أو الإعفاء من هذا الضمان (خاصية تعلق الضمان العشري بالنظام العام).

ففيما يتعلّق بخاصية الضمان العشري مفترض قانوناً، فمفاد ذلك أنّ الالتزام الملقى على عاتق كلاً من المهندس المعماري والمقاول بمقتضى المادة 554 من القانون المدني الجزائري، هو التزام بتحقيق غاية (نتيجة) وهي بقاء المنشآت الثابتة أو البناء الذي أقاماه، سليماً ومتيناً طيلة عشر سنوات، تسري من تاريخ تسلم صاحبه له نهائياً.

¹ ورد ذلك في مرجع: محمّد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى: دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون طبعة، 1985، ص: 283.

ما دام أنّ هذا الالتزام، هو التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية، فيكفي إذن أن يثبت صاحب المشروع أنّ هناك عقد مقابله محلّه إقامة بناء أو منشآت ثابتة، وأنّ هذا البناء أو المنشآت قد تهدّمت أو أصابها عيوب خلال السنوات العشر التالية لتسليمها نهائياً، ولا حاجة لأن يثبت أنّ هناك خطأ في جانب المقاول أو المهندس إذ أنّ وجود العيب في البناء هو ذاته الخطأ، كما هو الأمر في كلّ التزام بتحقيق غاية¹.

أمّا خاصية تضامن مشيدي البناء في الضمان العشري، والتي تبرز في نصّ المادة 554 من القانون المدني بنصّها: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات... " وكذلك المادة 30 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، المتضمّن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدّد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري² والتي تنصّ على أنّه: " يتحمّل المرقي العقاري خلال مدة عشر سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين... ".

وعليه ومتى حدث تهدّم كليّ أو جزئيّ في البناء أو المنشأة الثابتة، أو حدث أن أصابها عيب يهدّد متانتها وسلامتها خلال فترة الضمان، يكون المهندس

¹ أنظر في نفس المعنى: عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: العقود الواردة على العمل "المقابلة والوكالة والوديعة والحراسة"، الجزء السابع، المجلد الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون طبعة، 2004، ص: 126.

² مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمّن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدّد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجريدة الرسمية، عدد 11، السنة 49، مؤرّخة في 26 فبراير 2012، ص: 10.

المعماري والمقاول وباقي الأشخاص المعنويون بالضمان العشري متضامنون في المسؤولية عنه.

وإذا قامت مسؤوليتهم عن هذا الضمان دون أن يثبت خطأ من جانب أيًا منهم، بل ظلَّ سبب الضرر مجهولاً، فإنَّ المسؤولية تقسم بينهم بالتساوي، ويسري الحكم ذاته إذا كان الضرر قد وقع بخطأ مشترك، في مثل هذه الأحوال، إذا كان صاحب المشروع مثلاً قد رجع بكلِّ التعويض المحكوم به على المقاول وحده أو على المهندس وحده، كان لمن دفع التعويض كلُّه، الرجوع بنصف هذا التعويض على شريكه في المسؤولية¹.

أما خاصية تعلق الضمان العشري بالنظام العام، فإنَّ المادة 556 من القانون المدني² جاءت صريحة بخصوص تعلقه بالنظام العام، إذ يبطل بمقتضاها كلَّ شرط

¹ أنظر في المعنى نفسه: محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، بدون طبعة، 2003، ص: 98، فتيحة قره مرجع سابق، ص: 163، عدنان إبراهيم السرحان، مرجع سابق، ص ص: 67-68.

² تنصُّ المادة 556 من القانون المدني على أنه: " يكون باطلاً كلُّ شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"، كما تنصُّ في هذا الشأن المادة 45 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدّد القواعد التي تنظّم نشاط الترقية العقاريّة، الجريدة الرسمية، عدد 14 السنة 48، مؤرّخة في 6 مارس 2011، ص: 4 على أنه: "دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات، والمتعلّقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يُعدُّ باطلاً وغير مكتوب، كلُّ بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقّي العقاري"، وللإطلاع أكثر فيما يخصّ تعلق الضمان العشري بالنظام العام، إرجع: جبروم هوييه،

من شأنه الإعفاء أو الحدّ من الضمان العشريّ غير أنّه يقابل عدم جواز الاتّفاق على الإعفاء من هذا الضمان أو الحدّ منه، إمكانيّة الاتّفاق على زيادة مدّة هذا الضمان من جهة، وكذلك إمكانيّة الاتّفاق على تشديده من جهة أخرى، ذلك أنّ المادّة 556 أعلاه، لا يستشفّ منها ما يمنع ذلك، كما أنّ ذلك لا يخرج عن القواعد العامّة، إذ أنّ العقد شريعة المتعاقدين وفق المادّة 106 من القانون المدنيّ الجزائريّ.

المحور الأوّل: نطاق الضمان العشريّ من حيث الأشخاص:

تشمل أحكام الضمان العشريّ طائفتان من الأشخاص، وأولاهما طائفة الأشخاص المسؤولين، وثانيهما طائفة الأشخاص المستفيدون من أحكام هذا الضمان.

أولاً: الأشخاص المسؤولون:

بالرجوع إلى نصّ المادّة 554 من القانون المدنيّ، نجد أنّ الضمان موضوع الدراسة، منظور إليه من حيث الأشخاص الذين يتحملونه، يقتصر فقط على

المطوّل في القانون المدنيّ: العقود الرئيسيّة الخاصة، المجلّد الثاني (ترجمة منصور القاضي) المؤسسة الجامعيّة للدراسات والنشر والتوزيع، بدون طبعة، بدون سنة، ص: 1467، عبد اللطيف الحسيني، المسؤوليّة المدنيّة عن الأخطاء المهنيّة: الطّبيب. المهندس المعماري والمقاول. المحامي، الشّركة العالميّة للكتاب، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1987، ص: 279 وارجع كذلك:

- Michel Zavaro, **la Responsabilité des constructeurs**, Lexis Nexis, paris, 2005, p: 91, Sabine BERTOLASO et Emmanuelle MENARD, **La responsabilité des constructeurs**, L'Harmattan, S.A, Paris, p : 18.

المهندس المعماري والمقاول، كشخصين تقليديين، إلا أنه وبانضمام أشخاص جدد لعملية البناء، لم يعد هذا الضمان يقتصر على المهندس المعماري والمقاول، بل عرف توسعا امتد ليشمل أشخاصا آخرون يشتغلون في نفس المجال وهم: المرقي العقاري وشركاؤه، المقاولين الفرعيين ومدجّلون آخرون في عملية البناء بما فيهم المراقبون التقنيون.

01- النطاق التقليدي للأشخاص المسؤولين:

إنّ المادة 554 من القانون المدني، ظلّت ولا تزال تحتفظ بالنطاق التقليدي للأشخاص الذين حملتهم الضمان العشري، وهما المهندس المعماري ومقاول البناء، وذلك رغم توسيع هذا النطاق حاليًا من حيث الأشخاص، لذلك وفي إطار هذا النطاق التقليدي نتناول بالدراسة فيما يلي، المهندس المعماري ثم مقاول البناء.

ففيما يخص المهندس المعماري، فقد عرّفه المشرع الجزائري بمقتضى المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹ والذي سُمّي فيه بصاحب العمل على أنه: " يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية، كلّ مهندس معماري معتمد، يتولّى تصوّر إنجاز البناء ومتابعته" ويُعدّ حسب المادة 14 من نفس المرسوم التشريعي، عند

¹ مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32 السنة 31، مؤرخة في 25 مايو 1994، ص: 4، الملغاة بعض أحكامه بموجب القانون رقم: 04-06 المؤرخ في 04 غشت 2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، السنة 41، مؤرخة في 15 غشت 2004، ص: 6.

إنجاز مهامه هذه، وطبقا لأحكام المادة 554 من القانون المدني، المدافع عن مصالح صاحب المشروع، ويتحمل مسؤوليّة جميع الأعمال المهنيّة المنوطة به.

كما عرّفه تقنين جياڤيت على أنه: "الفنان الذي يُصمّم أو يرسم الأبنية ويُعيّن لها النسب والأحجام والتقسيمات المختلفة والزخرفات المناسبة، مشرفا على تنفيذها تحت مسؤوليته، وأخيرا يُسوي مصروفاتها"¹.

وعليه فإنّ المهندس المعماريّ هو شخص متميّز عن باقي المتدخّلين في عمليّة البناء، وذلك بحكم طبيعة مهنته، كونها ذات طابع فكريّ أو ذهنيّ، تتمثّل أساسا - بالإضافة إلى إجرائه أعمال المقاييسات- في وضع التّصميم للبناء المراد تشييده، كما له أن يكلف بالرقابة على تنفيذ هذا التّصميم².

¹ عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماريّ ومقاول البناء: شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها: دراسة مقارنة في القانون المدني، الطّبعة الأولى، 1987، ص: 412-413، للإشارة فإن تقنين جياڤيت، يُعتبر بمثابة ميثاق شرف لمهنة الهندسة المعماريّة في فرنسا، أقرّه مؤتمر بوردو للمهندسين المعماريّين الفرنسيّين المنعقد عام 1895 والمعدّل في 17 يوليو 1912 بمعرفة الجمعية المركزيّة للمهندسين المعماريّين. ورد ذلك في المرجع السابق، هامش رقم (6) ص: 412، و في نفس هذا السّياق، عرّفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري في مرجعه السابق، ص: 100-101 على أنه: "الشّخص الذي يُعهد إليه في وضع التّصميم والرّسوم والنّماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتّصديق عليها وصرف المبالغ المستحقّة إليه".

² للمهندس في عقد المقاوله، دورين أساسيين: الأول هو وضع التّصميم الذي يُنفّذه المقاول، أمّا الدور الثّاني فهو الإشراف على تنفيذ التّصميم، على أنّ هذا التّلازم ليس حتميّاً، بمعنى أنّ صاحب المشروع قد يعهد إلى مهندس لوضع التّصميم ومن ثمّ يكلف مهندسا آخر بالإشراف على تنفيذ

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أنّ المهندس المعماريّ يمكن أن يقوم بالإشراف على عملية التنفيذ إلى جانب وضعه التصميم، أو يشرف عليها دون أن يكون هو من وضع التصميم، كما يمكن أن يضع التصميم دون أن يشرف على عملية تنفيذه، ففي الحالة الأخيرة، يُسأل فقط عن التّهدم أو التّعيب الجسيم الذي يصيب البناء أو المنشأة الثابتة بسبب العيب في التصميم الذي وضعه، وهو ما تقضي به المادة 555 من القانون المدني، أمّا إذا قام المهندس المعماريّ بالدورين معا (وضع التصميم والإشراف على تنفيذه) فيكون مسؤولا بالتّضامن عن الأضرار النّاجمة عن هذين الدورين، وتُطبّق نفس الأحكام في حالة ما إذا اشترك عدّة مهندسين معماريين، وذلك في حدود ما قاموا به من عمل.

كما تجدر الإشارة إلى شرط توافر المؤهل العلميّ لممارسة مهنة المهندس المعماريّ من عدمه، لتطبيق أحكام الضمان العشريّ عليه، فنقول أنّ هذه المسألة اختلف فيها من جانب الفقه القانوني، فجهة تشترط أن يكون المهندس المعماريّ متحصّلا على مؤهل علميّ لممارسة هذه المهنة، وجهة ثانية، العبرة عندها بطبيعة

التصميم، وهذا الفرض وإن كان ممكنا من الناحية النظرية، إلا أنه من الناحية العملية ومن مصلحة المشروع أن يتولّى ذات المهندس وضع التصميم والإشراف على التنفيذ، كما أنّ ذلك يشكّل ضمانا لتحمل المهندس لأية أخطاء تقع في التصميم. أنظر: نسرين محاسنة، إصدار الأوامر التغيريّة من قبل المهندس في عقد المقابولة: دراسة في عقد الفيدك النموذجي (الكتاب الأحمر)، المؤتمر العلميّ السنويّ الثامن عشر "عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليديّة والنظم القانونيّة المستحدثة"، كآية القانون، جامعة الإمارات العربيّة المتّحدة، دبي، من 19 إلى 21 أبريل 2010، ص: 306.

العمل الذي قام به الشخص وهو عمل أو دور من أدوار المهندس المعماري في عملية البناء، دون أن يُعتدّ بصفته القانونية.

غير أنه من الناحية العملية لا مكان للأخذ بالرأي الثاني، إذا ما قارناه وتوجه المشرع الجزائري ومن هذا بذوه في هذا الشأن¹ فإذا رجعنا مثلا إلى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري السابق ذكره، نجد أنّ المشرع الجزائري من خلاله، يشترط فيمن يمارس مهنة الهندسة المعمارية أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، وهذا وفقاً لشروط حدّتها المادة 17 منه والتي من خلالها يتّضح أنّ المشرع اشترط فيمن يرغب في ممارسة هذه المهنة، وينتفع بصفة المهندس المعماري ويحمل هذا اللقب، أن يكون حائزا على مؤهل علمي لذلك، وهو الشهادة المعترف بها من قبل الدولة وهو اتجاه صائب سلكه المشرع الجزائري، ذلك أنه ليس من المعقول أن يُنقذ

¹ أنظر المواد: 9 - 15 - 16 - 17 - 18 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، كذلك المادة 5 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، السنة 41، مؤرخة في 15 غشت 2004، ص: 04، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، السنة 27، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص: 1652، والتي عدلت أحكام المادة 55 من هذا القانون، حيث تنصّ على أنه: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع"، يقصد هنا بالمهندس المعماري، المهندس المصمّم، والمهندس الآخر هو المهندس المدني أو كما يسمّى بالمهندس الموقع، وهو الذي يشرف ميدانياً على المشروع ويراقب على الخصوص عملية التسليح بالحديد وصب الخرسانة وغيرها من المهام.

المقاول تصميمًا أعدّه صاحب المشروع أو شخصًا آخر غير المهندس المعماري المؤهل والمعتمد.

أما بخصوص **مقاول البناء**، والذي يسمّى بصاحب المشروع المنتدب حسب المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، فهو: " كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونًا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله"، كما أنّ المقاول حسب المادة 3 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هو: " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيًا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

فالمقاول هو شخص طبيعي أو معنوي يتعهد لصاحب المشروع -بموجب عقد مقابلة - بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى مقابل أجر، دون أن يخضع لسيطرة أو إشراف أو إدارة من جانب صاحب المشروع¹ دوره الأساسي في عملية البناء، هو تنفيذ محتوى عقد المقابلة (إنجاز العمل) طبقًا للتصميم الذي وضعه المهندس المعماري المعتمد.

¹ لقد أغفل المشرع الجزائري عند تعريفه للمقابلة في المادة 549 من القانون المدني، خاصية جوهرية من خصائص هذا العقد، وهي استقلالية المقاول في تنفيذه لعقد المقابلة عن رب العمل، ومفاد هذه الخاصية، أن يكون المقاول مُستقلًا في تنفيذه لعقد المقابلة عن أية سيطرة أو إشراف أو إدارة من جانب رب العمل، وعليه، إذا أدى المهندس المعماري أو مقاول البناء، العمل تحت إشراف ورقابة رب العمل، عدّ عاملاً وليس مقاولاً وبالتالي لا مجال لإعمال الضمان العشري.

وكثيرا ما يحدث أن يستعين المقاول أثناء مرحلة التنفيذ، بمقاول أو عدّة مقاولين من الباطن ما لم يخالف ذلك شرطا في عقد المقاولة يقضي بمنعه من ذلك، أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية، كما ولا بدّ للمقاول من يد عاملة يستعين بها لإنجاز البناء، وهنا يُسأل المقاول طبعا عن أخطاء عماله مسؤوليّة المتبوع عن أعمال تابعه، وذلك أثناء فترة تنفيذ المشروع، أما بعد تسليم المشروع نهائيا، فيكون مسؤولا عما ارتكبه من أخطاء، مسؤوليّة عشريّة إذا تحققت شروطها.

أما بخصوص المقاولين من الباطن (الفرعيين) فإنّ جانبا كبيرا من الفقه، يرى أنّ الضمان العشريّ قد تقرّر لمصلحة ربّ العمل وهو ضمان إضافي في مواجهة المهندس المعماريّ والمقاول، أمّا العلاقة بين المقاول من الباطن والمقاول الأصليّ فهي علاقة بين متخصصين، لذلك لا تسري أحكام هذا الضمان القانوني في العلاقة بين المقاول من الباطن والمقاول الأصليّ وتسري على ذلك القواعد العامّة¹.

وهذا الذي تقدّم هو ما جاءت به الفقرة الأخيرة من المادّة 554 من القانون المدنيّ الجزائريّ، والتي أعفت صراحة المقاول الفرعيّ (المقاول من الباطن) من الضمان العشريّ رغم أنّه مقاول مساهم في تنفيذ المشروع وكذلك الشأن بالنسبة لنصّ المادّة 564 من نفس القانون والتي صدر بخصوصها قرار للمحكمة العليا عن

¹ للاطلاع أكثر، ارجع: حسن حسين البراوي، التعاقد من الباطن، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون طبعة، 2002.

الغرفة التجارية والبحرية بتاريخ: 08-10-2008 تحت رقم: 488542 تطبيقاً لمضمونها¹.

إلا أنّ المادة 30 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يُحدّد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري السابق ذكرها، حملت المرقي العقاري المسؤولية العشرية بالتضامن مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأيّ متدخلٍ آخر، وهو ما يتنافى - في نظرنا - و المادة 554 أعلاه.

02- الأشخاص المسؤولون المستحدثون بنصوص خاصة:

سعيًا منه لتوسيع دائرة الأشخاص المعنّيين بالضمان العشريّ، أخضع المشرّع الجزائريّ- إلى جانب المهندس المعماريّ والمقاول- أشخاصًا آخرين لأحكام هذا الضمان، وذلك بموجب نصوص قانونية متفرقة كما سبقت الإشارة، وهم المراقب التقنيّ، المرقي العقاريّ وشركاؤه، المقاولين الفرعيين ومتدخلين آخرين يربطهم بصاحب المشروع عقد، وأيّ متدخلٍ آخر.

بخصوص المراقب التقنيّ (الفنيّ) فهو: " شخص طبيعيّ أو معنويّ، يتمتّع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية يتولّى - بمقتضى عقد إجازة عمل مبرم مع ربّ

¹ تنصّ المادة 564 على أنه: " يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعيّ إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقرض الاعتماد على كفاءته الشخصية، ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول الفرعيّ تجاه ربّ العمل". وانظر فيما يخصّ قرار المحكمة العليا: مجلّة المحكمة العليا، العدد الأوّل، 2009، ص ص: 187-189.

العمل- فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها¹.

¹ عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص: 470، وللإشارة فإن مهنة الرقابة التقنية في مجال التشييد، هي مهنة حديثة النشأة نسبياً، إذ يرجع تاريخها في فرنسا إلى عام 1929 على إثر بعض الانهيارات المرعبة التي حدثت آنذاك في بعض المباني، وكان ظهورها بادئ الأمر على هيئة منظمات فنية مهمتها إعطاء المؤمّنين القدر الذي يلزمهم من المعلومات الفنية عن البناء المراد تغطيته تأمينياً. أنظر المرجع السابق، ص: 471، أما مهنة الرقابة التقنية للبناء في الجزائر، فتتاول النشاطات الأساسية المتعلقة برقابة توحيد المعايير الخاصة بالأخطار، وتهدف هذه الرقابة إلى التقليل من المخاطر التي تتعرض لها منشآت الهندسة المدنية المقرر إنجازها، إبعاد أخطار انهيار المنشآت التي تؤدي إلى خسائر بشرية، والوقاية من المخاطر الناجمة عن الاختلالات والعيوب التي تهدد استغلال المنشآت أو تتسبب في صيانة باهظة التكاليف، وهذه المخاطر محدّدة في التأمين العشري.

لتفاصيل أكثر أنظر: وثيقة تتضمن تقديم الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، على الموقع الرسمي لنفس الهيئة: <http://www.ctc-centre.org/presentation.htm> (في: 22-06-2015) مع الإشارة أيضا إلى أن المشرع الجزائري أحدث هيئات للرقابة التقنية على البناء وحدد مهامها وأهدافها وتنظيمها، فكانت تنص المادة 2 من الأمر رقم 71-85 مكرر، المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 والمتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 4، السنة 9 مؤرخة في 14 يناير 1972، ص: 38 على أنه: " تكلف الهيئة بمراقبة البناء لجميع أنواع المباني وكذا مباني الهندسة المدنية وبناء الهياكل الأساسية ... تكون هذه الهيئة وحدها هي المقبولة لدى مؤسسات التأمين الوطنية، وذلك في إطار الصّمانات التي تمنحها هذه الأخيرة للمقاولات والمهندسين المعماريين لتغطية مسؤولياتهم المدنية التي تمتد على عشرة أعوام ... " غير أن الأمر 71-85 مكرر أعلاه ألغيت أحكامه بموجب المرسوم التنظيمي رقم 86-205 المؤرخ في 19 غشت 1986، والمتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34، السنة 23، مؤرخة في 20 غشت 1986 ص1433، هذا الأخير غيّرت فيه تسمية

إنّ المراقب التقنيّ يعدّ من بين الأشخاص المستحدثين بنصوص خاصّة غير نصوص القانون المدنيّ، لم يحمله المشرّع الجزائريّ الضمان العشريّ صراحة أي بهذا الاسم، غير أنّه بدراسة تحليليّة بسيطة، يتّضح أنّ المراقب التقنيّ هو شخص من أشخاص الضمان محلّ الدّراسة وذلك راجع لما يلي:

تنصّ المادّة 178 من الأمر رقم 95-07 المتعلّق بالتأمينات، المعدّل والمتمّم¹ على أنّه: " يجب على المهندسين المعماريّين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيّين، اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشريّة المنصوص عليها في المادّة 554 من القانون المدنيّ، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائيّ للمشروع ...". فيُفهم من هذه المادّة أنّ المراقب التقنيّ يخضع للضمان العشريّ، إلاّ أنّه كان من المفروض إذا تتبعنا النّصّ 178 أعلاه حرفياً، أن يُحمّل المراقب التقنيّ الضمان العشريّ المقرّر بالمادّة 554 قانون مدنيّ، ثمّ يلزمه باكتتاب عقد التّأمين، وإن كان القصد من ذلك توسيع نطاق هذا الضمان من حيث الأشخاص.

الهيئة لتصبح " الهيئة الوطنيّة لرقابة البناء التقنيّة في وسط البلاد" هذه الأخيرة تراقب تقنياً بناء مختلف أنواع= العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومته وأساسه، وصلاحيّة كلّ ما له تأثير في ثباته وهيكله، وجدران محيطه وسقوفه، بُغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنيّة التي قد تطرأ أثناء الإنجاز، وقصد تسهيل مهامّ الهيئة الوطنيّة لرقابة البناء التقنيّة في وسط البلاد، تمّ إنشاء هيئات وطنيّة لرقابة البناء التقنيّة، لا يسمح المقام بالتّصنيف فيها، لذلك أنظر: الجريدة الرّسميّة، العدد 34، مؤرّخة في 20 غشت 1986 المشار إليها أعلاه.

¹ أمر رقم 95-07 مؤرّخ في 23 يناير 1995، يتعلّق بالتأمينات، الجريدة الرّسميّة، عدد 13، السّنة 32، مؤرّخة في 8 مارس 1995، ص: 3، المعدّل والمتمّم بالقانون رقم 06-04 المؤرّخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرّسميّة، عدد 15، السّنة 43، مؤرّخة في 12 مارس 2006، ص: 3.

إضافة إلى ما تقدّم، من الممكن أن يفهم أنّ المراقب التقنيّ تشمله أحكام الضمان العشريّ، وذلك من خلال قراءة المادّة 46 من القانون رقم 04-11 المحدّد للقواعد التي تنظّم نشاط الترقية العقاريّة، والتي حملت المسؤولية العشريّة لمكاتب الدراسات والمتدخّلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد وكذلك الشّأن في المادّة 30 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذيّ رقم 85-12 المذكورة سابقاً، بقولها: " يتحمّل المرقّي العقاريّ خلال مدّة عشر سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات ... وأيّ متدخّل آخر ...".

وفي هذا المقام ننوّه أنّه يتعيّن على المشرّع الجزائريّ أن يزيل اللبس بخصوص تحميله -بمقتضى المادتين 46 و 30 أعلاه- المسؤولية العشريّة للمتدخّلين الآخرين في عملية البناء الذين يربطهم عقد مع صاحب المشروع، وأيّ متدخّل آخر، وذلك بتحديدده لهؤلاء الأشخاص تحديداً صريحاً.

أمّا بخصوص المرقّي العقاريّ، فهو حسب المادّة 3 من القانون رقم 04-11 المحدّد للقواعد التي تنظّم نشاط الترقية العقاريّة: " كلّ شخص طبيعيّ أو معنويّ، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلّب أحد هذه التّدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشّبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

ما يهّمنا في هذا الشّأن هو خضوع المرقّي العقاريّ لأحكام الضمان العشريّ من عدمه، فإذا رجعنا إلى الفصل الثّالث من القانون رقم 04-11 أعلاه، وتحديدًا إلى المادّة 26 فقرة 3 منه، نجد أنّها تنصّ: "... غير أنّ شهادة الحياة وشهادة المطابقة، لا تُعفيان المرقّي العقاريّ من المسؤولية العشريّة التي قد يتعرّض لها".

يبدو بوضوح أنّ المشرّع الجزائريّ من خلال هذه المادّة، لم يخضع المرقّي العقاريّ لأحكام الضمان العشريّ صراحة، مكرّرا بذلك ما سار عليه في ضوء المرسوم التشريعيّ رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاريّ، الملغاة أحكامه، باستثناء المادّة 27 منه -بموجب القانون رقم 11-04 المحدّد للقواعد التي تنظّم نشاط الترقية العقاريّة وتحديدًا في المادّة 8 فقرة 2 وما بعدها من هذا المرسوم¹.

فكان المأمول بصدور القانون رقم 11-04 أعلاه، أن لا يتكرّر ذلك، لكنّ المشرّع تقطّن إلى هذا الأمر بعد حوالي سنة، وذلك في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذيّ رقم 12-85 المتضمّن دفتر الشروط التّمونجيّ الذي يحدّد الالتزامات والمسؤوليات المهنيّة للمرقّي العقاريّ، المشار إليه سابقًا، فجاء بالمادّة 30 منه،

¹ مرسوم تشريعيّ رقم 93-03 مؤرّخ في أوّل مارس 1993، يتعلّق بالنشاط العقاريّ، الجريدة الرّسميّة، عدد 14، السنّة 30، مؤرّخة في 03 مارس 1993 ص: 4، مع الإشارة إلى أن المرقّي العقاريّ سُمّي في هذا المرسوم بالمتعامل في الترقية العقاريّة، كانت المادّة 8 فقرة 2 منه، تنصّ على أنه: "وقبل أيّ تسليم بناية إلى المشتري، يتعيّن على المتعامل في الترقية العقاريّة، أن يطلب من المهندسين المعماريّين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت، شهادة تأمين تحمّلهم المسؤولية المدنيّة العشريّة المنصوص عليها في أحكام القانون المدنيّ، لا سيما المادّة 554 منه، وطبقًا للقانون المتعلّق بالتأمينات لا سيما موادّه من 94 إلى 99/ تُبلّغ نسخة التأمين المذكورة في الفقرة السابقة إلى المشتري، يوم حيازة ملكيّة البناية كأقصى أجل/ وإن لم يكن ذلك يحمّل المتعامل في الترقية العقاريّة، المسؤولية المدنيّة زيادة على الأحكام التي ينصّ عليها القانون في هذا المجال"، للإشارة فإنّه صدر في هذا الشأن قرار عن الغرفة المدنيّة للمحكمة العليا، بتاريخ 17-12-2009 تحت رقم 509321 مفاده أنّ المتعامل في الترقية العقاريّة، يتحمّل المسؤولية المدنيّة العشريّة، في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتري، يوم حيازة ملكيّة البناية كأقصى أجل، أنظر مجلة المحكمة العليا، العدد الأوّل، 2010، ص: 138-141.

لتحمل المرقّي العقاري المسؤولية العشريّة، وذلك بنصّ صريح لا لبس فيه، كما حملت نفس المادّة شركاء المرقّي العقاري هذه المسؤولية.

وهو أمر كان لا بدّ منه، إذ أنّ التّجاوزات والانتهاكات في مجال التّرقية العقاريّة، تساهم في الإخلال بحسن تنفيذ الخطّة الوطنيّة للتّرقية العقاريّة وعرقلتها أو تأخيرها، وهذا كلّ مع اعتبارها مشروعا وطنياّ ذا أهداف اجتماعيّة واقتصاديّة، فضلا عن الأضرار التي تلحق بالمصلحة العامّة وخزينة الدولة نتيجة الاستفادة غير المبرّرة من المزايا المخوّلة للمستثمر في هذا القطاع¹.

أما بخصوص المقاولين الفرعيّين والمتدخّلين الذين يربطهم عقد مع صاحب المشروع وأيّ متدخّل آخر، فقد أضافهم المشرّع الجزائريّ كأشخاص جُدد يشملهم الضّمان العشريّ، فنجد المادّة 46 من القانون رقم 11-04 الذي يحدّد القواعد التي تنظّم نشاط التّرقية العقاريّة، تحمل المتدخّلين الآخرين الذين يربطهم عقد مع صاحب المشروع، المسؤولية العشريّة إلى جانب مكاتب الدراسات والمقاولين، وكذلك المادّة 30 من الملحق المرفق بالمرسوم التّفيذيّ رقم 12-85 المتضمّن دفتر الشّروط النموذجيّ الذي يحدّد الالتزامات والمسؤوليّات المهنيّة للمرقّي العقاريّ، والتي حملت المسؤولية العشريّة لأشخاص جدد، من بينهم المقاولين الفرعيّين وأيّ متدخّل آخر إلى جانب المرقّي العقاريّ وشركائه، مكاتب الدراسات والمقاولين، وهذا يُعدّ توجّه من المشرّع الجزائريّ إلى توسيع دائرة الأشخاص المشمولين بأحكام الضّمان العشريّ.

¹ انظر: الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التّصميم طبقا لمرسوم 93-03، المجلّة الجزائريّة للعلوم القانونيّة والاقتصاديّة والسياسيّة الجزء 42 رقم 2000-02، كئيّة الحقوق، جامعة الجزائر، الدّيون الوطنيّ للأشغال التّربويّة، 2001، ص: 59.

ثانياً: الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري:

تنص المادة 178 فقرة 2 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، على أنه: "يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان" كما تنص المادة 49 فقرة 3 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية".

من هذا المنطلق، فإن أحكام الضمان العشري التي تقررت في مواجهة المتدخلين في عملية البناء المحددين أعلاه، تكون من مصلحة صاحب المشروع، فهو المستفيد الأساسي منها، كما يستفيد منها خلف من بعده يخلفونه في كل ذمته المالية وهم خلفه العام، وخلف يخلفونه في بعض ذمته المالية وهم خلفه الخاص.

01- صاحب المشروع: إن صاحب المشروع حسب المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، هو: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما، يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما".

فصاحب المشروع والذي يستوي أن يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا خاصا أو عاما، يُعدّ المستفيد الأساسي من أحكام الضمان العشري، إذا تحققت شروط قيام هذا الضمان، وفي هذا الصدد له أن يرجع بدعوى الضمان العشري على الأشخاص المعنيين به متضامنين، على النحو الذي تقدم.

ولا يفوتنا أن نذكر أنّ تصرّف صاحب المشروع في جزء شائع من العقار، لا يُسقط عنه حقّه في الرجوع بدعوى الضمان العشريّ، وذلك راجع لتعلّق ملكيته على الشّيوع للجزء الباقي له من العقار بالعقار كلّه، في حين لو انصبّ تصرّفه في جزء مفرز من العقار، فإنّ صفته تزول بالنسبة لهذا الجزء المفرز الذي تصرّف فيه وبالتالي لا يحقّ له المطالبة بالضمان عند تحقّق السبب المقتضي إليه بهذا الجزء المفرز الذي تصرّف فيه¹.

كما أنّه بالتسليم النهائي للمشروع، قد يفقد صاحب المشروع صفته هذه في بعض الأحيان، بما يعني - في نظر الفقه والقضاء الفرنسيين - أنّه لا تعد له صفة في رفع دعوى الضمان العشريّ، ومثال ذلك الفرض الذي تبرم فيه جمعيات تعاونية للبناء أو جمعيات فئوية للإسكان، عقود مقاولات إنشاء مبان لحساب أعضائها².

02- خلف صاحب المشروع: وهم كما تقدّم الخلف العامّ والخلف الخاصّ،

فالخلف العامّ لصاحب المشروع، هم ورثته الذين يخلفونه في جميع تركته، وفي هذا الشأن، تنصّ المادة 108 من القانون المدنيّ الجزائريّ على أنّه: "ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العامّ، ما لم يتبيّن من طبيعة التّعامل أو من نصّ القانون، أنّ هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العامّ، كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلّقة بالميراث".

¹ عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص: 579.

² انظر في المعنى نفسه: محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص: 197 - 198.

وعليه، إذا أصاب البناء ضررا موجبا لإعمال الضمان العشري -على النحو الذي سيأتي شرحه - فإن حق الرجوع بدعوى الضمان العشري المقررة أساسا لفائدة صاحب المشروع ضدّ المتدخلين المعنيين بهذا الضمان ينتقل إلى خلفه العامّ الذين انتقلت إليهم ملكيّة هذا البناء بوفاته، كما يستفيد الخلف العامّ لصاحب المشروع من التأمين من المسؤولية العشرية طبقا للمادة 178 من الأمر المتعلّق بالتأمينات السابق ذكرها، وذلك إلى غاية انقضاء أجل الضمان.

أمّا الخلف الخاصّ لصاحب المشروع، فهم الذين يخلفونه في بعض ذمّته الماليّة، كمشتري البناء والموهوب له البناء، فإذا انتقلت ملكيّة البناء إلى خلفه الخاصّ، كالمشتري مثلا، فيحقّ لهذا الأخير أن يرجع على المتدخلين في عملية البناء المعنيين بالضمان العشري، إذا تحققت شروط إعماله خلال الفترة المحددة لانقضائه كما يستفيد الخلف الخاصّ لصاحب المشروع من التأمين من المسؤولية العشرية، وفي هذا الصدد تبين المادة 109 من القانون المدني الجزائري كيفية انصراف آثار العقد إلى الخلف الخاصّ.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا تصرّف صاحب المشروع في البناء، كأن يبيعه مثلا وأصابت هذا الأخير الأضرار الموجبة لقيام الضمان العشري، فيحقّ لمشتري هذا البناء في هذه الحالة أن يرفع دعويان، أحدهما ضدّ بائعه، وذلك طبقا للقواعد العامة في ضمان العيوب الخفية في عقد البيع، والأخرى ضدّ المتدخلين في عملية البناء خلال عشر سنوات، طبقا لقواعد الضمان العشري في عقد المقاوله المتعلّق بإنشاء

المباني¹ لأنّ الحقّ في الرجوع عليهم بالضمان، يعتبر من ملحقات البيع التي تنتقل معه بانتقال الملكية دون حاجة إلى النصّ عليها صراحة في العقد، ولو كان السبب الذي انتقلت به الملكية لا يلزم الناقل بالضمان².

وحول استفادة ملاك الأجزاء المشتركة في البناء المشترك³ فإنّ دعوى الضمان العشريّ تثبتت لجمعية الشركاء ممثلة في المتصرف حين يكون الخلل الموجب لهذا

¹ أحمد السعيد الرّقد، دعوى المشتري بالضمان الخاص للمباني والإنشاءات في مواجهة المقاول أو المهندس: دراسة تحليلية انتقادية مقارنة لمدى الضمان العشريّ أو نطاقه في القانونين الكويتي والمصريّ، مجلة الحقوق، مجلس النّشر العلميّ، جامعة الكويت، السّنة الثّانية والعشرون، العدد الثّاني، يونيو، 1998، ص: 522.

² ورد ذلك في المرجع السابق ل: فتحة قره، ص: 152.

³ الملكية المشتركة أو كما تسمّى بملكية الشّقق والطبقات، هي حسب المادّة 743 من القانون المدنيّ الجزائريّ: " الحالة القانونيّة التي يكون عليها العقار المبنيّ أو مجموعة العقارات المبنيّة والتي تكون ملكيتها مُقسّمة حصصا بين عدّة أشخاص تشتمل كلّ واحدة منها على جزء خاصّ ونصيب في الأجزاء المشتركة"، يتّضح من هذا التعريف، أنّ العقار المبنيّ او العقارات المبنيّة في هذه الحالة تتكوّن من أجزاء خاصّة وأخرى مشتركة (راجع المادتين 744 و 745 من القانون المدنيّ) فالأجزاء الخاصّة، عبارة عن أجزاء مخصّصة للملك الشّخصيّ، إذ بإمكان مالكيها أن يمارس حقوقه عليها مراعيًا في ذلك القوانين والأنظمة، أمّا الأجزاء المشتركة، فهي ملك على الشّياخ لجميع المالكين، لا يجوز لأحد الشركاء المساس بها (أنظر قرار صادر عن الغرفة العقاريّة للمحكمة العليا بتاريخ: 11-12-2009 تحت رقم 559709، مجلة المحكمة العليا، العدد الثّاني، 2009، ص ص: 257-260)، وهذا الشّياخ إجباري لا تنتهي حالته بالقسمة، وفي هذا الشّأن صدر قرار أيضا عن الغرفة العقاريّة للمحكمة العليا بتاريخ: 14-11-2007 تحت رقم: 423458 مفاده أنّ الأجزاء المشتركة، لا تكون محلًا لدعوى القسمة. راجع: مجلة المحكمة العليا، العدد الثّاني، 2008، ص ص: 253-256.

الضمان قد لحق الأجزاء المشتركة من البناء، بما يخلّ بحسن الانتفاع بهذه الأجزاء، كما أنّ لكلّ شريك يصيب الخلل الجزء من العقار الذي يختصّ بملكيته صفة في أن يرفع منفرداً، دعوى ضمان هذا الخلل¹.

أما المشتري المستأجر في البيع بالإيجار² فلا يستفيد من الضمان العشري، إلاّ بعد انتقال الملكية له بدفعه لآخر قسط.

المحور الثّاني: نطاق الضّمان العشري من حيث الموضوع:

لا شكّ أنّ أحكام الضّمان العشريّ، عبارة عن قواعد استثنائية، تتحقّق من حيث الموضوع، وفق شروط خاصّة بها، وهي شروط شكلية وأخرى موضوعية.

¹ أنظر في نفس المعنى: محمّد شكري سرور، المرجع السابق، ص: 207، مع التّويه أنّ الجمعية في هذا المرجع سمّيت بالاتحاد، و سمي المتصرّف بالمأمور، أنظر كذلك: أحمد السعيد الزّقرد، المرجع السابق، ص ص: 553-554.

² البيع بالإيجار هو أسلوب من أساليب التّخفيف من أزمة السكن، عرفته المادّة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001، يحدّد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرّسمية، العدد 25، السّنة 38، مؤرّخة في 29 أبريل 2001 ص: 18 على أنّه: "صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكيّة تامّة بعد انقضاء مدّة الإيجار المحدّدة في إطار عقد مكتوب" وهذا المرسوم معدّل ومتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير 2003، الجريدة الرّسمية، العدد 4، السّنة 40، مؤرّخة في 22 يناير 2003، ص: 06 والذي تغيّر عنوانه عند تعديله بهذا المرسوم، إلى "مرسوم تنفيذي رقم 01-105 ... يحدّد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكيّة أو أيّ تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار" كما عدّل بالمرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الجريدة الرّسمية العدد 17 السّنة 49، مؤرّخة في 26 ديسمبر 2012.

أولاً: الشروط الشكلية لإعمال أحكام الضمان العشري :

ويتعلق الأمر بشرطين، يتعلق كلاهما بالمدّة، وألاهما شرط المدّة الخاصّة بإعمال أحكام الضمان العشري والمقدّرة بعشر سنوات، تسري من تاريخ التسلم النهائي للمشروع (المادة 554 قانون مدني) وثانيهما شرط المدّة التي يتعيّن على صاحب المشروع والمستفيدين من الضمان من بعده، رفع دعوى الضمان العشري خلالها والمقدّرة بثلاث سنوات، تسري من تاريخ التّهدم أو اكتشافهم للعيب الذي أصاب البناء أو المنشأ الثابت (المادة 557 قانون مدني).

01- المدّة الخاصّة بإعمال أحكام الضمان العشري:

إنّ مدّة الضمان العشري، تعتبر سبب خروجه عن القواعد العامّة في المسؤوليّة، فأحكام هذا الضمان لا تطبّق، إلّا إذا تحقّقت شروط إعماله خلال المدّة القانونيّة المقرّرة لبقاء قيامه، وهي عشر سنوات.

وجدير بالذّكر، أنّ هذه المدّة، هي مدّة تجربة واختبار لمتانة البناء وصلابته أي مدّة سقوط وليست مدّة تقادم¹ لذلك لا تخضع للوقف والانقطاع، ولما كانت كذلك،

¹ Dorothee NGOUNGOURÉ MFENJOU , L'OEUVRE CREATRICE DE LA JURISPRUDENCE EN MATIERE DE RESPONSABILITE CIVILE ET D'ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS, thèse Pour obtenir le grade de DOCTEUR en Droit, Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales, Discipline droit privé, Ecole doctorale n° 74, université Lille 2- Droit et santé , Le 26 juin 2007, p: 81.

فيجوز الاتفاق على إبطالها وعلى العكس من ذلك لا يجوز الاتفاق على الحدّ أو الإعفاء منها لتعلقها بالنظام العامّ، كما مر معنا في التمهيد لهذه الدراسة.

وإذا انقضت مدّة الضمان العشريّ، تبرئ ذمّة المتدخّلين في عمليّة البناء المشمولين بأحكامه¹ لكن قد يقع الغشّ، أو تتخذ الطّرق الاحتياليّة طبقاً للمجرى العاديّ للأمر أثناء عمليّة التسليم والتّسلّم، ففي أثناء هذه العمليّة، من المتصوّر جداً أن يرتكب المقاول أو المهندس المعماريّ أو كليهما - منفردين أو متواطئين - غشّاً أو يتخذ طرقاً احتياليّة لحمل صاحب المشروع على تسلّم البناء أو المنشأة الثابتة بما تتضمنه من عيب، لو كان قد علمه، لما أقدم على تسلّمه² فإذا استعمل المقاول - مثلاً - طرقاً احتياليّة لحمل صاحب المشروع على قبول بناءٍ غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، فإنّ هذا القبول يكون باطلاً، وبالتالي بإمكان صاحب المشروع الرجوع بالضمان، ولو لم يقع التّهّم أو ينكشف العيب، إلّا بعد مضي عشر سنوات من تاريخ القبول³ ويتوقّف حقّه في ذلك على مدى قدرته على إثبات أنّ غشّاً قد تمّ أو طرقاً احتياليّة قد اتّخذت من جانب المهندس المعماريّ أو المقاول أو كليهما، جعلته يتسلّم العمل دون أن يفطن إلى ما به من عيب لولا هذا الذي اتّخذ لكان مكتشفه⁴.

¹ قضت محكمة التمييز المدنيّة الفرنسيّة -في هذا الشأن- أنّه: " بعد انقضاء مدّة الضمان، يقتضي الحكم بعدم قبول الدّعى حتّى ولو ثبت ظهور العيب أو حصول التّهّم أثناءها". انظر في ذلك: عبد اللطيف الحسيني، المرجع السابق، ص: 240.

² عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص: 386.

³ أنظر: فتحة قرّه، المرجع السابق، ص: 157.

⁴ ينظر في نفس المعنى: عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص: 386-387.

وفيما يخص حساب أو سريان مدّة الضمان العشريّ، فأحسن ما فعل المشرّع الجزائريّ بمقتضى المادّة 554 من القانون المدنيّ، أن جعلها تسري من تاريخ التسلّم النهائيّ للمشروع¹ وكذلك الشأن بالنسبة لسريان التأمين من المسؤولية العشريّة المنصوص عنه في المادّة 178 من الأمر 95-07 المتعلّق بالتأمينات، المعدّل والمتّم، وفي هذا الصدد يجب على صاحب المشروع (ربّ العمل) أن يبادر إلى تسلّم العمل في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات، و إذا امتنع عن التسلّم دون سبب مشروع رغم دعوته إلى ذلك بإنداز رسميّ، اعتُبر العمل قد سلّم إليه ويتحمّل كلّ ما يترتّب عن ذلك من آثار طبقا للمادّة 558 من القانون المدنيّ الجزائريّ.

ويبقى على صاحب المشروع أن يثبت تاريخ هذا التسلّم، ليثبت تبعا لذلك، أنّ سبب إعمال الضمان العشريّ إذا تحققت شروطه، قد قام خلال المدّة التي قرّرها القانون لهذا الضمان، وهي عشر سنوات، وله أن يثبت ذلك بأيّة طريقة من طرق الإثبات، لأنّ التسلّم واقعة ماديّة يجوز إثباتها بجميع الطّرق، لكن من الناحية العمليّة يكون الإثبات بمحضر التسليم الذي وقّعه الأطراف.

¹ مع التنويه إلى أنّه غالبا ما يكون متّفقا على أن يتمّ استلام المشروع على مرحلتين، مرحلة يكون فيها الاستلام مؤقّتا وتستمر فترة معيّنة وبعدها يصبح الاستلام نهائيا، والغرض من الاستلام المؤقت، هو تمكين صاحب المشروع من معاينة البناء معاينة دقيقة، تسمح له بالتأكّد من مطابقته لما هو متّفق عليه إذ توجد عيوب لا يمكن اكتشافها إلا باستعمال البناء، ومن المقرّر أنّ الاستلام المؤقت لا يفيد قبول صاحب المشروع للبناء، وبالتالي فإنّ مدّة العشر سنوات لا تبدأ من تاريخ الاستلام المؤقت، بل من تاريخ الاستلام النهائيّ. **انظر:** فتحة قرّه، المرجع السابق، ص: 156.

02- ميعاد رفع دعوى الضمان العشري:

لصاحب المشروع أو المستفيدين من الضمان العشري من بعده، مدة ثلاث سنوات يبدأ حسابها من تاريخ اكتشاف العيب الذي أصاب البناء أو المنشأة الثابتة أو حصول تهديم كلي أو جزئي فيه، لرفع دعوى الضمان العشري، وإلا سقط حقهم في ذلك بالتقادم، وذلك طبقاً للمادة 557 من القانون المدني، فخلافاً لمدة الضمان المقدرة بعشر سنوات، والتي سبقت الإشارة أعلاه إلى أنها مدة سقوط، لا مدة تقادم، تُعدّ مدة الثلاث سنوات هذه مدة تقادم، ولما كانت هذه المدة مدة تقادم، فإنها تقبل الوقف والانقطاع، حيث توقف بالعدر الشرعي وتنتقطع برفع الدعوى من صاحب المشروع أو بأي إجراء قضائي يقوم به للتمسك بحقه.

ثانياً: الشروط الموضوعية لإعمال أحكام الضمان العشري:

يتصدّر هذه الشروط، ضرورة وجود عقد مقابلة يتعلق من حيث موضوعه بإقامة مبانٍ أو منشآت ثابتة، وأن يحدث في هذه المباني أو المنشآت الثابتة تهديم كلياً أو جزئياً، أو يظهر فيها عيب يهدّد متانتها وسلامتها خلال فترة الضمان.

01- ضرورة وجود عقد مقابلة محلّه إقامة مبانٍ أو منشآت ثابتة:

لا يتّضح من نصّ المادة 554 من القانون المدني، ضرورة وجود عقد مقابلة مبرم مع صاحب المشروع لتطبيق أحكام الضمان العشري، ضدّ المهندس المعماري والمقاول، لكن يمكن القول في هذا الشأن، أنّ هذا النصّ القانوني، جاء في القسم الأول "التزامات المقاول" من الفصل الأول بعنوان "عقد المقابلة" من الباب التاسع "العقود الواردة على العمل" من القانون المدني، وعليه يمكن القول أنّه ولتطبيق أحكام

الضمان العشري لا بدّ من وجود عقد مقابلة موضوعه إقامة مبانٍ أو منشآت ثابتة يتعهد فيه المقاول أمام صاحب المشروع بإقامة مبانٍ أو منشآت ثابتة، مقابل أجر، دون خضوعه لأوامر أو تعليمات (إشراف وإدارة) صاحب المشروع.

غير أنّه بالرجوع إلى الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمّن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدّد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري وتحديدًا إلى المادة 30 فقرة 2 منه، نجدها تحمل المركبي العقاري وشركائه المسؤولية العشرية، بالتضامن مع المقاولين الفرعيين وأيّ متدخل آخر على غرار مكاتب الدراسات والمقاولين، كذلك القانون رقم 11-04 الذي يحدّد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حملت المادة 46 منه المسؤولية العشرية - إلى جانب مكاتب الدراسات والمقاولين - للمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، فالمشرع من خلال ذلك ربما يريد أن يخطو خطوة إلى الأمام متوجّها بذلك إلى توسيع النطاق الشخصي وبالتبعية الموضوعي للضمان العشري، ليسلك بذلك مسلك نظيره الفرنسي وذلك بإعمال أحكام الضمان العشري بغض النظر عن وجود عقد مقابلة مبرم مع صاحب المشروع، من عدمه.

وتكملة لما تقدّم، يجب أن تكون الأعمال المشيدة بموجب عقد المقابلة من قبيل المباني أو المنشآت الثابتة، إذن يوجد فرق بين المباني والمنشآت الثابتة، فالمباني أو البناء هو: " كلّ عمل أقامته يد الإنسان، ثابت في حيزه من الأرض، متّصلاً بها اتصال قرار، عن طريق الربط ربطاً غير قابل للفكّ دون تعييب، بين

مجموعة من المواد أيًا كان نوعها، جرت العادة على استعمالها في مثل هذا العمل، طبقا لمقتضيات الزمان والمكان¹.

من هذا المنطلق لا عبرة لشكل البناء أو مكانه، أو المواد المنجز منها - لكن تلك المعتمدة في الوقت الحاضر - المهم أن يكون البناء من صنع الإنسان، وأن يكون ثابتا ومتصلا بالأرض اتصال قرار، بحيث لا يمكن نقله دون هدمه، لذا فالأبنية غير المتصلة بالأرض اتصال قرار كالأبنية المتحركة والتي يمكن تفكيكها وتركيبها بسهولة دون إتلافها، لا تعتبر من قبيل المباني التي تطبق بشأنها أحكام الضمان العشري، بل تخضع للقواعد العامة في المسؤولية المدنية.

أما المنشآت الثابتة، فهي: " كل عمل أقامته يد الإنسان، ثابتا في حيّزه من الأرض متصلا بها اتصال قرار عن طريق الربط بين مجموعة من المواد - أيًا كان نوعها - ربطاً غير قابل للفك، ييسر على الإنسان سبيل انتقاله أو سبيل معاشه².

¹ انظر: عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص: 659، وانظر كذلك في هذا الشأن:

- Olivia DEPETRIS, **la responsabilité civile délictuelle du fait des immeubles**, Mémoire pour l'obtention du diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées de Conseil juridique aux Armées, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix-Marseille, Faculté de droit et de sciences politiques, Année universitaire 2003-2004, p21, et André Delvaux, Bernard de Cocqueau, Frédéric Pottier, Renaud Simar, **La responsabilité des professionnels de la construction**, Kluwer, 2009, p: 41.

² عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص: 681-682.

فلا تختلف المنشآت الثابتة عن المباني من حيث التكوين، كما لا يهَمَّ الغرض الذي أنشئ كلٌّ منهما من أجله، إلا أنّ الاختلاف بينهما ينصبّ على الوظيفة التي يؤدّيها كلٌّ منهما، فبينما تقتصر وظيفة البناء على إيواء الإنسان، أو الحيوانات أو ما شابه، فإنّ المنشآت الثابتة الأخرى، تمتدّ لتيسّر على الإنسان سبيل انتقاله من مكان إلى آخر، كالشوارع، والجسور، والمعابر، والمطارات، أو تُيسّر عليه سبيل معاشه كالسدود والخزانات وشقّ القنوات، أو التّرع أو المصارف أو حفر الآبار، أو توفّر له سبيل راحته كأرصفة محطات السكك الحديدية والأنفاق والملاجئ¹.

ولا تمييز بين مختلف فئات العقارات في إطار تطبيق الضمان العشريّ، سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص، والقول عكس ذلك، يؤدّي إلى الانتقاص من الحماية المقرّرة لصاحب المشروع لجهة ضمان الأعمال التي تدخل في نطاق العمل المعماريّ، وغالبا ما تكون مهمّة وضروريّة للبناء واستعماله².

من أجل ذلك وفيما يخصّ النطاق الموضوعي للضمان العشريّ، جاء المشرّع الجزائريّ بالمادّة 181 من الأمر رقم 95-07 المتعلّق بالتأمينات، المعدّل والمتمّم، ليجعل من الأضرار المخلّة بصلابة العناصر التّجهيزيّة الغير قابلة للانفصال عن بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءاً لا يتجزأ من منجزات التّهيئة ووضع الأساس والهيكّل والإحاطة والتّغطية، بحيث لا يمكن القيام بنزعها أو تفكيكها أو استبدالها، دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز، مغطّاة بالضمان المشار إليه في المادّة 178 من نفس الأمر، السّابق ذكرها، وهذا بلا شكّ أمر مستحسن،

¹ انظر في تفصيل ذلك: عبد الرزاق حسين يس، المرجع السّابق، ص: 682-684.

² عبد اللّطيف الحسيني، المرجع السّابق، ص: 266-267.

جاء مسيرا للتطورات الحاصلة في قطاع البناء والتشييد، و يشكل حماية إضافية لصاحب المشروع من الأضرار الناجمة عن تزايد دخول التكنولوجيا الصناعية في مجال البناء، غير أنّ ما يعاب على المشرع الجزائري في هذا الشأن، أنّه استحدث هذه الأضرار إلى جانب أضرار تعيب البناء أو المنشأة الثابتة و/أو تهدمها كليًا أو جزئيًا المنصوص عنها في المادة 554 من القانون المدني، وذلك بجعلها نطاقاً للتأمين من المسؤولية العشرية من حيث الموضوع مباشرة دون توسيع نطاق المسؤولية العشرية أو الضمان محلّ الدراسة في المادة 554 من القانون المدني، على عكس ما فعله نظيره الفرنسي، على اعتبار أنّه أخذ هذا النصّ حرفيًا عنه في المادة 1792 فقرة 2 من القانون المدني المستحدثة بقانون 04 جانفي 1978¹.

وبالإضافة إلى أعمال البدء في تشييد المباني الجديدة، هناك من الأعمال الأخرى التي تتمّ على البناء في وقت لاحق بعد إتمام إنجازها، إذ لا يقتصر الضمان

¹ " Art. 1792-2: " La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage". — code civil français, Production de droit.org. Version consolidée du code au 22 décembre 2014, Edition: 28-12-2014. (1e 28-06-2015) .

العشري على الإنشاء، أي البدء في تشييد مبنى أو منشأة جديدة، بل يمتد إلى الأعمال الأخرى مثل التعلية، أو التعديل من خلال تغيير المعالم أو الغرض، وكذلك عمليات الترميم والتدعيم، وفي حقيقة الأمر، لم ينص المشرع الجزائري صراحة على إمكانية تطبيق أحكام الضمان العشري على هذه الأعمال، إلا أن الفقه والاجتهاد ينظران لهذه المسألة نظرة خاصة، وذلك كما يلي:

يرى الفقه أن مثل هذه الأعمال تدخل في إطار المفهوم الواسع لأعمال البناء وإقامته ويرى أن الترميمات اللازمة للأجزاء الرئيسية للمباني وهي الأجزاء التي تعتمد عليها سلامة المباني وماتانتها، إنما تدخل في مفهوم أعمال البناء الخاضعة للضمان العشري¹ وهذا الرأي يتماشى وما جاء به المشرع الجزائري في هذا الشأن وذلك للاعتبارات الآتية:

أن عبارة "ما شيدها" في المادة 554 من القانون المدني، جاءت عامة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى يشترط المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، استصدار رخصة البناء - على غرار تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها - لتمديد البناءات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، كما تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176² على أنه: "يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية، على حيازة رخصة البناء

¹ عبد اللطيف الحسيني، المرجع السابق، ص: 264.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك،

طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم".

وتؤكد المادة 6 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية هذا الاشتراط حيث تقضي أن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم، تكون خاضعة -تحت طائلة منع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه - إلى ترخيص إداري مسبق.

وعليه، يبدو واضحاً من خلال تحليل هذه النصوص القانونية، أن هذه الأعمال من ترميم وتدعيم وإعادة هيكلة للبناء، تُطبّق بشأنها أحكام الضمان العشري إلى جانب أعمال البدء في تشييد مبنى أو منشأة جديدة.

أما الاجتهاد فيرى بدوره أن هناك أعمال إصلاحات مشمولة بالضمان، وهذه الأعمال يجب أن تشكل بطبيعتها أعمالاً إصلاحية كبيرة "de grosses Réparations"، أما أعمال الهدم البسيطة وأعمال الصيانة وغيرها من الأعمال المعمارية البسيطة، فلا يمكن أن تتدرج في إطار المفهوم الواسع لأعمال التشييد والبناء، وتستبعد بالتالي من نطاق المسؤولية المعمارية الخاصة¹.

الجريدة الرسمية، العدد 26، السنة 28، مؤرخة في أول يونيو 1991، ص: 962، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 يناير، الجريدة الرسمية، العدد الأول، السنة 43، مؤرخة في 08 يناير 2006، ص: 5.

¹ عبد اللطيف الحسيني، المرجع السابق، ص: 264-265.

02- حدوث تَهْدَم كَلِّي أو جزئي في البناء أو المنشأة الثابتة أو حدوث عيب يهدد متانتها وسلامتها:

لتطبيق أحكام الضمان العشري، لا بد أن يتهدم البناء أو المنشأة الثابتة أو يصيبها عيب يشكّل خطورة حقيقية.

بالنسبة للتهدم، فيقصد به تفكك أجزاء البناء كلّها أو بعضها، أو انفصالها عنه أو عن الأرض المقام عليها¹ وهو أخطر صور الأضرار التي يمكن أن تصيب المباني أو المنشآت الثابتة على الإطلاق، على إثر خطأ أو إهمال مهني من جانب المشيّد، كسقوط جزء من السقف أو الشرفة، والتهدم المقصود هنا، هو التهدم غير الإراديّ الرّاجع إلى سوء الصنعة أو سوء الموادّ المستعملة².

أمّا تعييب البناء أو المنشآت الثابتة، فحسب المادة 23 فقرة 3 من القرار الوزاريّ المشترك المؤرّخ في 15 مايو 1988³ هو: "كلّ عيب في الموادّ أو المنتجات أو عمل غير متقن، من شأنه أن يهدّد -فوراً أو بعد مدّة- استقرار المشروع وعمله في ظروف طبيعيّة".

¹ للتوسع أكثر، انظر:

- Jean – Louis Sablon, **les contentieux des dommages de construction: Analyse et stratégie**, édition EYROLLES, Paris, 2012, p: 53, et olivia DEPETRIS, opcit, p: 26.

² محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص: 123.

³ قرار وزاريّ مشترك مؤرّخ في 15 مايو 1988، يتضمنّ كميّات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرّسميّة، العدد 43، السنة 25 مؤرّخة في 26 أكتوبر 1988، ص: 1479.

إن هو نوع من الخلل، ولكنه لا يرقى إلى حالة التهدم، سواء الجزئي أو الكلي، بل هو حالة يكون معها البناء على غير حالته التي يقتضي أن يكون عليها لاعتباره سليما ومتينا وملتبيا لأغراض إنشائه¹.

ويشترط في العيب الذي يصيب البناء أو المنشآت الثابتة، والذي يترتب عليه تطبيق أحكام الضمان المقرر بمقتضى المادة 554 من القانون المدني، أن يكون على درجة من الخطورة، ومن هذا المنطلق لا تدخل كل العيوب التي تصيب البناء والمنشآت الثابتة الأخرى في نطاق الضمان العشري من حيث الموضوع، بل يقتصر ذلك على العيوب الجسيمة فقط، أي تلك التي تشكل تهديدا للبناء أو المنشأة الثابتة من حيث المتانة والسلامة كالعيوب التي تمس عناصره الإنشائية، مثل حدوث شروخ في الخرسانة أو تقفئها، وتجعله بذلك متداعيا للسقوط جزئيا أو كليا، وبمفهوم المخالفة تستبعد من أعمال الضمان العشري العيوب الأخرى الطفيفة التي تصيب المباني والمنشآت الثابتة ولا تهدد متانتها وسلامتها.

ولا يشترط في العيب الذي يصيب البناء أو المنشأة الثابتة و يهدد متانتها وسلامتها، أن يمس هذا البناء أو تلك المنشأة في مجملها، بل تطبق أحكام الضمان العشري، حتى ولو مس هذا العيب بعض أجزائها، كما تطبق أحكام هذا الضمان، حتى وإن لم ينتج عن هذا العيب تهديمها كلياً أو جزئياً، كما لا يشترط أن يكون هذا العيب قديماً، ويقصد بقديم العيب ها هنا، أن يكون موجوداً قبل أو أثناء

¹ عادل عبد العزيز عبد الحميد سمارة، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني: دراسة مقارنة، بحث لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاة الوطنية، نابلس، فلسطين، 13-09-2007، ص: 68.

مرحلة التسلم النهائي للمشروع من طرف صاحبه، بل تطبق أحكام الضمان العشري، حتى ولو ظهر العيب بعد هذه المرحلة، وفي ذلك يبدو خروج أحكام الضمان محل الدراسة، عن القواعد العامة في المسؤولية الناشئة عن عقد المقاولة.

إن العيوب الجسيمة التي تصيب المباني والمنشآت الثابتة كثيرة ومتعددة، وتتعدّد الأسباب المفضية إليها لدرجة صعوبة حصر ما يهدّد منها متانة البناء أو المنشآت الثابتة وسلامتها، وعليه تترك للقاضي السلطة التقديرية في ذلك مستعينا بالخبراء المتخصصين في هذا المجال كونها مسألة واقع.

إن تهدم أو تعيب البناء أو المنشآت الثابتة -على هذا النحو المشار إليه أعلاه- سببان لإعمال أحكام الضمان العشري، حتى ولو رجع ذلك إلى عيب في الأرض (المادة 554 من القانون المدني) أي رغم أنّ ذلك لا يرجع إلى عيب في التصميم الذي وضعه المهندس المعماري، ولا إلى عيب نتيجة تنفيذ المقاول لهذا التصميم، تنفيذا سيئا، لذلك وجب على المهندس المختص (الجيوثقني) عند فحصه لتربة الأرضية المراد التشييد عليها، من حيث خصائصها أو طبيعة تكوينها الجيولوجي، أن تكون دراسته دقيقة وافية، لأنّ المهندس المختص بوضع التصميم وبالأخص عند وضعه لتصميم الأساسات، يعتمد على النتيجة أو التقرير الذي خلص إليه المهندس الجيوثقني والأمر نفسه بالنسبة للمهندس المدني (مهندس الموقع) لمعرفة ما إذا كانت الأرضية لها القدرة أو طاقة استيعاب كافية لحمل ثقل البناء، إذ أنّ متانة هذا الأخير وصلابته، يعتمد بشكل كبير على متانة وصلابة الأرضية التي يرتكز عليها ويتصل بها اتصال قرار.

إلا أنه يجب أن يكون العيب في الأرض بحيث يمكن كشفه بالفحص الفني الدقيق فإذا كان لا يمكن كشفه

حتى بعد الفحص الفني الدقيق، فإنه لا يترتب عليه الضمان ويكون في حكم القوة القاهرة¹.

والذي تقدم من تهدم أو تعيب البناء أو المنشآت الثابتة يرجع إلى أسباب عديدة، غير أنه مهما تعددت هذه الأسباب، فإن ذلك لا يؤثر على تطبيق أحكام الضمان العشري، هذه الأخيرة التي تطبق حتى لو كان سبب ذلك يرجع إلى عيب في الأرض كما تقدم، إلا إذا كان سبب التعيب أو التهدم راجع إلى سبب أجنبي، لا يد للمتدخلين في عملية البناء في إحدائه، ويجمع مفهوم السبب الأجنبي، ثلاث حالات أساسية للإعفاء من الضمان العشري، طبقاً للقواعد العامة، وهي القوة القاهرة، فعل الغير، وخطأ المضرور وفق المادة 127 من القانون المدني الجزائري، إلا أنه لا يمكن للمتدخلين المذكورين، التملص من أحكام هذا الضمان، حتى وإن أثبتوا أنهم

¹ أشار إليه في الهامش رقم (1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص: 105، محمّد حسين منصور، المرجع السابق، ص: 99، فتحة قره المرجع السابق، ص: 161، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة التمييز المدنية الفرنسية برفض إقامة المسؤولية على المهندس المعماري والمقاول عن عيوب الأرض التي لم يكن من الممكن توقعها أصلاً وفقاً لقواعد المهنة وأصول الفن، وذلك في قضية تمثل العيب والخلل فيها بتحركات داخلية في باطن الأرض التي أقيم عليها البناء. أنظر: عبد اللطيف الحسيني، المرجع السابق، ص: 276، كما فُضي في نفس السياق أنه إذا كان المهندس مسؤولاً عن التهدم الناشئ عن عيوب التربة فإنه يكون مسؤولاً من باب أولى عن عيوب المباني القديمة المتخذة كدعامة لأعمال التعلية، إذا لم يُقو هذه المباني ولم يواجه في مشروعه الإصلاحات اللازمة لإزالة هذه العيوب. انظر: فتحة قره، المرجع نفسه.

اتخذوا كافة الاحتياطات اللازمة للحيلولة دون تهديم البناء أو المنشآت الثابتة، أو حدوث عيب فيها يهدد متانتها وسلامتها.

خاتمة:

تمت في هذا البحث دراسة نطاق الضمان الخاص بمتانة البناء والمنشآت الثابتة بعد تسلم المشروع نهائياً أو بعبارة أخرى نطاق الضمان العشري كما اعتمدت تسميته في ورقة البحث هذه، ومن خلال ذلك نخلص إلى أنّ المشرع الجزائري -مثل سائر التشريعات المعاصرة- ومن خلال تقريره لهذا الضمان المشدد الذي يشكل ضماناً فعّالة، لحثّ مشيدي البناء، على بذل مزيد من الحيطة والحذر أثناء قيامهم بالمهام الموكلة إليهم كلّ حسب دوره في عملية البناء، يسعى لحماية المباني والمنشآت الثابتة والمستفيدين من أحكام الضمان العشري وعلى رأسهم صاحب المشروع، ومن ثمّ حماية المجتمع ككلّ والاقتصاد الوطني، وهو ما فعله حقيقة، لكن إلى حدّ ما، لأنّه نظمه بنصوص متفرقة تراوحت بين الصراحة والغموض، وأغفل فيها أموراً جوهرية لتحقيق الهدف الذي رنا إليه من خلال تنظيمه لها، لذلك هذه جملة من التوصيات نقتراح عليه، تلخص في دعوته لوضع هذه النصوص المتفرقة في القانون المدني فيما يخصّ عقد المقاول، مع الأخذ بعين الاعتبار تعديل المادة 554 من القانون المدني وذلك على النحو الآتي:

- وجوب شمولية أحكام الضمان العشري في المادة 554 أعلاه إلى جانب المهندس المعماري والمقاول الأشخاص الذين حملهم هذا الضمان وسماهم بـ: "أيّ متدخل آخر، والمتدخلين الآخرين الذين يربطهم عقد بصاحب المشروع" وذلك بعد تحديدهم تحديداً دقيقاً كلّ حسب دوره في عملية البناء.

- يجب أن يشمل الضمان العشري في المادة 554 أعلاه، المقاولين الفرعيين، بما أنه حملهم إياه بموجب المادة 30 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ثم إلغاء الفقرة الأخيرة من هذه المادة، تماشياً وهذا التوسع في نطاق الضمان العشري من حيث الأشخاص، وتحديد المقاولين الفرعيين، وذلك دون الإخلال بأحكام المادة 564 من القانون المدني.
- تعديل المادة 554 من القانون المدني أيضاً، وذلك بأن يجعل المتدخلين في عملية البناء الذين يشملهم الضمان العشري، مسؤولون عن الأضرار المخلّة بصلاية العناصر التجهيزية الغير قابلة للانفصال عن بناية ما، عندما تكون هذه العناصر، جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية بحيث لا يمكن القيام بنزعها أو تفكيكها أو استبدالها، دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز، وذلك لأنه جعل التأمين من المسؤولية العشرية بموجب المادة 181 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، يغطي الأضرار التي تخلّ بصلاية هذه العناصر التجهيزية، إلى جانب التهديم الكلي أو الجزئي الذي يصيب البناء أو المنشأة الثابتة، أو العيوب التي تهدد متانتها وسلامتها وفق المادة 554 من القانون المدني.

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية:

01- الكتب:

- جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية: البيع - الإيجار - المقاول، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 1997.
- جبروم هوييه، المطول في القانون المدني: العقود الرئيسية الخاصة، المجلد الثاني (ترجمة منصور القاضي) المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بدون طبعة، بدون سنة.
- حسن حسين البراوي، التعاقد من الباطن، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون طبعة، 2002.
- سمير عبد السميع الأودن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء: المقاولين والمهندسين، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، بدون طبعة، 2000.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: الجزء السابع، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل "المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة"، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون طبعة، 2004.
- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء: شروطها، نطاق تطبيقها الضمانات المستحدثة فيها: دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، 1987.
- عبد اللطيف الحسيني، المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية: الطبيب. المهندس المعماري والمقاول. المحامي، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1987.

- عدنان إبراهيم السرحان، شرح القانون المدني: العقود المسماة "المقاوله الوكالة. الكفالة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2007.
- فتيحة قره، أحكام عقد المقاوله، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون طبعة، 1992.
- محمد حسين منصور، المسؤولية المعماريه، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، بدون طبعة، 2003.
- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى: دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون طبعة، 1985.

02 - الرسائل العلمية:

- عادل عبد العزيز عبد الحميد سمارة، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني: دراسة مقارنة، بحث لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، نابلس، فلسطين، 13-2007-09.

03 - الدورات والمؤتمرات:

- أحمد السعيد الزقرد، دعوى المشتري بالضمان الخاص للمباني والإنشاءات في مواجهة المقاول أو المهندس: دراسة تحليلية انتقادية مقارنة لمدى الضمان العشري أو نطاقه في القانونين الكويتي والمصري، مجلة الحقوق مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الثاني، السنة الثانية والعشرون، يونيو، 1998.

- الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصميم طبقا لمرسوم 93-03،
المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء - 42، رقم 2000-02،
كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.

- نسرين محاسنة، إصدار الأوامر التغييرية من قبل المهندس في عقد المقاولة: دراسة في
عقد الفيدك النموذجي (الكتاب الأحمر) المؤتمر العلمي السنوي الثامن عشر "عقود
البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة"، كلية القانون،
جامعة الإمارات العربية المتحدة، دبي، من 19 إلى 21 أبريل 2010.

04- النصوص القانونية:

- الأمر رقم 71-85 مكرر، مؤرخ في 29 ديسمبر 1971 والمتضمن إحداه هيئة
المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي الجريدة الرسمية، العدد 4، السنة 9،
مؤرخة في 14 يناير 1972، ص:38.

- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة
الرسمية، عدد 78، السنة 12، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص: 990، المعدل
والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، الجريدة الرسمية،
عدد 31، السنة 44، مؤرخة في 13 مايو 2007، ص: 3.

- أمر رقم 95-07 مؤرخ في 23 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية،
العدد 13، السنة 32 مؤرخة في 8 مارس 1995، ص: 3، المعدل والمتمم بالقانون رقم
06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006 الجريدة الرسمية، عدد 15، السنة 43 مؤرخة
في 12 مارس 2006، ص: 3.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، السنة 27، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ص: 1652، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، السنة 41، مؤرخة في 15 غشت 2004، ص: 04.
- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14 السنة 48، مؤرخة في 6 مارس 2011، ص: 4.
- المرسوم التنظيمي رقم 86-205 المؤرخ في 19 غشت 1986، والمتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء الجريدة الرسمية العدد 34، السنة 23، مؤرخة في 20 غشت 1986، ص: 1433.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26 السنة 28، مؤرخة في أول يونيو 1991 ص: 962، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 يناير، الجريدة الرسمية، العدد الأول، السنة 43 مؤرخة في 08 يناير 2006، ص: 5.
- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، السنة 30 مؤرخة في 03 مارس 1993، ص: 4.
- مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية، العدد 32 السنة 31، مؤرخة في 25 مايو 1994، ص: 4، الملغاة بعض أحكامه بموجب القانون رقم: 04-06 المؤرخ في 04 غشت 2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، السنة 41 مؤرخة في 15 غشت 2004، ص: 6.

- مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25، السنة 38، مؤرخة في 29 أبريل 2001 ص: 18، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 يناير 2003، الجريدة الرسمية العدد 4، السنة 40، مؤرخة في 22 يناير 2003، ص: 06 وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية، العدد 17 السنة 49، مؤرخة في 26 ديسمبر 2012، ص: 10.

- مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجريدة الرسمية، عدد 11، السنة 49، مؤرخة في 26 فبراير 2012، ص: 10.

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 مايو 1988، يتضمن كيفيات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 43، السنة 25، مؤرخة في 26 أكتوبر 1988، ص: 1479.

05- القرارات القضائية:

- الغرفة العقارية للمحكمة العليا، قرار رقم 423458 بتاريخ 14-11-2007، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008، ص: 253-256.

- الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، قرار رقم 488542 بتاريخ 08-10-2008، مجلة المحكمة العليا العدد الأول 2009، ص: 187-189.

- الغرفة العقارية للمحكمة العليا، قرار رقم 559709 بتاريخ 12-11-2009، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2009، ص: 257-260.

- الغرفة المدنية للمحكمة العليا، قرار رقم 509321 بتاريخ 17-12-2009، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2010، ص ص: 141-138.

ثانياً: باللغة الفرنسية:

01- les ouvrages :

- André Delvaux, Bernard de Cocqueau, Frédéric Pottier, Renaud Simar, **La responsabilité des professionnels de la construction**, Kluwer, 2009.
- Michel Zavaro, **la Responsabilité des constructeurs**, Lexis Nexis, paris, 2005. -
- Sabine BERTOLASO et Emmanuelle MENARD, **La responsabilité des constructeurs**, L'Harmattan, S.A, Paris.
- Jean – Louis Sablon, **les contentieux des dommages de construction: Analyse et stratégie**, édition EYROLLES, Paris, 2012.

02- Thèses:

- Dorothee NGOUNGOURE MFENJOU , **L'OEUVRE CREATRICE DE LA JURISPRUDENCE EN MATIERE DE RESPONSABILITE CIVILE ET D'ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS** , thèse Pour obtenir le grade de DOCTEUR en Droit, Faculté des sciences juridiques, politiques et sociales,

Discipline droit privé, Ecole doctorale n° 74, université Lille 2-
Droit et santé , Le 26 juin 2007.

- Olivia DEPETRIS, **la responsabilité civile délictuelle du fait des immeubles**, Mémoire pour l'obtention du diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées de Conseil juridique aux Armées, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix-Marseille, Faculté de droit et de sciences politiques, Année universitaire 2003-2004.

ثالثاً: مواقع الأنترنت:

- وثيقة تتضمن تقديم الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، على الموقع الرسمي لنفس الهيئة:

<http://www.ctc-centre.org/presentation.htm> (2015-06-10)

- code civil français, Production de droit.org, Version consolidée du code au 22 décembre 2014, (le 28-06-2015).