

إشكالية إخضاع المقاول من الباطن للمسؤولية العشرية في القانون الجزائري

Understanding the subcontractor's submission to decennial liability in Algerian Law

تاريخ الاستلام : 2020/07/26 ؛ تاريخ القبول : 2020/09/06

ملخص

يعالج هذا المقال إشكالية إخضاع المقاول من الباطن للمسؤولية العشرية كمسؤولية استثنائية فرضت على المهندس المعماري والمقاول مدة عشر سنوات تسمح باختبار وجود أي عيب يهدد سلامة ومتانة البناء، لتشمل فيما بعد متدخلين آخرين وفق نصوص خاصة من بينهم المقاول من الباطن الذي كان خارج نطاقها إطلاقاً بنص صريح لأن أحكام المقولة من الباطن تجعل المقاول الأصلي مسؤولاً عن أعماله اتجاه رب العمل وبسبب انتهاء رابطة عقدية تجمعها بهذا الأخير بالإضافة إلى أن هذه المسؤولية تقررت مبدئياً لحماية رب العمل كحلقة ضعيفة في العقد نتيجة جهله لأصول الصناعة والفن في البناء دون المقاول الأصلي إلى جانب حماية الصالح العام.

وقد أقحم المشرع الجزائري المقاول من الباطن في هذه المسؤولية في مجال الترقية العقارية رغبة منه في تشديد حماية الصالح العام مع تحقيق حماية للمقاول الأصلي من تلاعباته وغشّه.

الكلمات المفتاحية: مسؤولية عشرية؛ مهندس معماري؛ مقاول؛ مقاول من الباطن؛ عيب في البناء.

* نَملة بوالبردة

كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري
قسنطينة 1، الجزائر.

Abstract

This paper seeks to address how the subcontractor becomes subjected to the decennial liability as it is a strict liability that makes the contractor and the architect responsible for the potential collapse of the building for a period of ten years.

Afterward, the concept was expanded to include another actor, namely the subcontractor who was not concerned by this legislative before, because, firstly the subcontract makes the original contractor responsible for his work towards the employer and secondly due to the absence of the contractual relationship, in addition, the main objective is to protect the employer as he ignores the art of construction and manufacturing, also protecting the public interest.

Indeed, this study aims to clarify the different measures took by the Algerian legislator after he has engaged the subcontractor in decennial liability regarding real estate development, for the purpose to protect the principal contractor and preserving the public interest.

Keywords: Decennial liability; Architect; Contractor; Subcontractor; Construction defect.

Résumé

Cet article traite la problématique de la soumission de sous-traitant à La responsabilité décennale comme responsabilité exceptionnelle imposée dix ans à l'architecte et l'entrepreneur, pour tester tout défaut pouvant menacer la sécurité et la durabilité de la construction, après d'autres parties sont incluses à cette responsabilité par des textes spécifiques, parmi eux le sous-traitant qui n'était pas impliqué selon un texte explicite, car les dispositions de la sous-traitance font de l'entrepreneur principal responsable de ses actions envers le maître de l'ouvrage, et en raison de l'absence d'un lien contractuel avec ce dernier, de plus cette responsabilité était initialement décidée pour protéger le maître d'ouvrage vu son ignorance technique de la construction ainsi que l'intérêt public, sans protéger l'entrepreneur principal. Le législateur algérien implique le sous-traitant dans cette responsabilité pour la promotion immobilière, à fin d'intensifier la protection de l'intérêt public tout en assurant celle de l'entrepreneur principal contre ses fraudes.

Mots clés: responsabilité décennale; architecte; entrepreneur ; sous-traitant; défaut de construction.

* Corresponding author, e-mail: nehla.boulberdaa@univ-constantine3.dz

I - مقدمة

نظرا للدور الذي يلعبه قطاع البناء في استقرار حياة الأفراد داخل المجتمعات ، اتخذت أغلب التشريعات بما في ذلك التشريع الجزائري أحكام خاصة لضبط مسؤولية مشيديه مفادها ضمان مائة البناء لمدة زمنية تصل إلى عشر سنوات كافية لاختبار جودته من ظهور أي عيب فيه سواء تعلق الأمر بتصدع او تهدم جزئي أو كلي يمسه، ولذلك سميت بالمسؤولية العشرية. تقع هذه المسؤولية على عاتق المقاولين الذين لم يقوموا بتنفيذ التزاماتهم التعاقدية على أحسن وجه، أو المهندسين المعماريين نظرا لعدم احترام شروط البناء أو وجود أي خلل في تصاميمهم، بالإضافة إلى طائفة أخرى من المهنيين الذين استحدثوا في نطاق هذه المسؤولية، وتحسب مدة العشر سنوات ابتداء من تاريخ تسلم المشاريع.

وقد جاءت أحكام المسؤولية العشرية مبدئيا في صالح رب العمل، الحلقة الضعيفة في العقد إذ لا يملك في أغلب الأحيان الخبرة التي يتمتع بها كل من المقاول والمهندس ، وكذا من أجل إيقاف تبديد المال العام وحماية حياة الأفراد من خطر تهمد بنايات وكل هذا خلافا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية التي تحكم المسؤولية العقدية والتقصيرية فهي تعفي المشيدين من أي مسؤولية لعيب أو تهمد يصيب البناء والمنشآت الثابتة بعد تسلم رب العمل لها على أساس أن مسؤوليتهم تنتهي بمجرد تسلم العمل المنجز .

ومن أجل تغطية الطلبات المتزايدة في مجال البناء باشرت أغلب الدول على غرار الجزائر إلى فتح مشاريع كبرى لإنجاز مباني عديدة وضخمة الأمر الذي يدفع المقاولين إلى الاستعانة بمقاولين من الباطن قد يكونوا أكثر تخصصا في بعض المجالات التابعة لعملية البناء أو من أجل التسريع في عملية التنفيذ مع الاقتصاد في التكلفة ، ومن هذا المنطلق طرح الإشكالية التالية: -كيف عالج المشرع الجزائري

مسألة إخضاع المقاول من الباطن للمسؤولية العشرية؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية التساؤلات الفرعية التالية:

- ما المقصود بالمسؤولية العشرية؟

- ما هي شروط تطبيق أحكام المسؤولية العشرية؟

-ماذا قرر المشرع الجزائري بخصوص إخضاع المقاول من الباطن لهذه المسؤولية؟

وللإجابة على هذه التساؤلات سنعمد الخطة التالية:

الفقرة الأولى : المسؤولية العشرية : مفهومها ، شروطها.

الفقرة الثانية: موقف المشرع الجزائري من إخضاع المقاول من الباطن للمسؤولية العشرية

الفقرة الأولى المسؤولية العشرية: مفهومها، شروطها.

يخضع كل من المقاول والمهندس المعماري بالإضافة إلى بعض المهنيين إلى أحكام خاصة في المسؤولية تضمن حماية لرب العمل من أي ضرر قد يصيبه نتيجة ظهور عيب يمس تلك البنايات المنشئة محل التعاقد معهم بعد استلامها خلافا للقواعد العامة ،لمدة عشر سنوات لذلك سميت بالمسؤولية العشرية (الضمان العشري) التي سوف نتناولها بالتفصيل من خلال هذه الفقرة بتحديد مفهومها و الشروط الواجب توافرها من أجل تطبيقها على التوالي.

أولاً: مفهوم المسؤولية العشرية (الضمان العشري)

سوف نقوم بالتعرف على مقصد المسؤولية العشرية أولاً ثم نستخرج مجموعة الخصائص المتعلقة بها فيما يلي:

1- تعريف المسؤولية العشرية للمشيدين:

بنص القانون أخضع كل من المقاول والمهندس المعماري إلى احكام خاصة بعد التسليم بعيدا عن القواعد العامة التي تحكم الضمان في إطار تنفيذ عقد المقاولة المبرم مع رب العمل والتي تعرف بالمسؤولية العشرية ، تسري هذه الأحكام لمدة عشر سنوات بعد تسلم رب العمل المباني والمنشآت المنجزة يضمن خلالها المقاول والمهندس المعماري بصفة تضامنية كل عيب او تهدم كلي أو جزئي يمس ما استلمه رب العمل حتى لو كان ذلك جراء عيب في الأرض التي أقاموا عليها المباني أو المنشآت. و قد تقررت هذه المسؤولية لحماية رب العمل والغير باعتبارهم ليسوا أصحاب خبرة ليتحمل في المقابل كل من المقاول والمهندس المعماري الحفاظ على متانة وسلامة البناء لمدة كافية لإظهار كل عيب خفي خاصة وأنهم أصحاب خبرة في الميدان(1)

المشرع الجزائري لم يضع تعريفا خاصا بهذه المسؤولية حيث نص عليها كأصل عام من خلال المادة 544 (2) من ق.م.ج والتي جاء فيها: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض. ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد من المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

وتبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسلم البناء نهائيا.

ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".

من خلال هذا النص نستنتج أن المشرع الجزائري وضح لنا أن هذا الضمان عبارة عن مسؤولية أو التزام يقع على عاتق المهندس المعماري والمقاول يتحملانها بصفة تضامنية ولمدة عشر(10) سنوات كاملة ، تغطي سلامة الأعمال التي يقومون بها من تشييد للمنشآت الثابتة والمباني من أي تهدم أو عيب يشوبها حتى لو تعلق الأمر بعيب في الأرض وكل هذا يكون بعد عملية التسليم النهائي للعمل.

وقد سبقه الشرع الفرنسي في ذلك حيث لم يعرف المسؤولية العشرية في حين نص عليها في المادة 1792(3) من القانون المدني الفرنسي التي اعتبرت في فقرتها الأولى كل معماري يتولى تشييد عمل مسؤولا بقوة القانون اتجاه صاحب أو متسلم العمل عن الأضرار حتى لو كانت ناتجة عن عيب في الارض بحيث تهدد متانة البناء أو تؤثر في أحد العناصر المكونة له أو إحدى معداته وتجعله غير مناسب لغرضه، وفي المقابل جاء في فقرتها الثانية أنه لا تقع مثل هذه المسؤولية إذا تم إثبات السبب الأجنبي في إلحاق الضرر بالعمل.

ليأتي فيما بعد ويبدأ بالتفصيل بخصوص هذه المسؤولية فيما يتعلق بنطاقها من حيث الأشخاص والموضوع وكذا مدتها التي تقدر بعشر(10) سنوات بعد التسليم ابتداء من المادة 1-1792 وإلى غاية المادة 7-1792 (4) .

و من خلال التعمق في النصين الجزائري والفرنسي نستنتج أن لهما نفس الاتجاه في حين أن المشرع الفرنسي وسع أكثر من نطاق هذه المسؤولية مقارنة مع المشرع الجزائري.

وبالرجوع إلى التعاريف الفقهية نجد من يعرفها على أنها: " ضمان قانوني خاص،

متعلق بالنظام العام ، يضمن فيه مشيدي البناء والمنشآت الثابتة ، المعنيون به ، بالتضامن عما يحدث فيما شيدوه ، من عيوب تهدد متانته وسلامته و /أو تهدم كلي أو جزئي يصيبه ، حتى ولو كان ناشئا عن عيب في الأرض ، خلال عشر سنوات تسري من تاريخ تسلم المشروع نهائيا " (5) .

أبرز لنا هذا التعريف مجموعة من الخصائص تتعلق بهذا الضمان أو المسؤولية باعتبار أنها تخرج عن الأحكام العامة التي تنظم الضمان وبالتالي تتميز بأحكامها الخاصة في ضمان العمل كما لا يجوز مخالفتها لتعلقها بالنظام العام ، صف إلى أنها تفرض التضامن في المسؤولية بين مشيدي البناء لكل عيب يظهر في العمل لمدة عشر (10) سنوات من تاريخ التسليم مع الاكتفاء بذكر عبارة مشيدي البناء دون تخصيص للمهندس والمقاول نتيجة توسيع أغلب التشريعات في النطاق الشخصي لهذه المسؤولية بما في ذلك المشرع الجزائري كما سنوضح لاحقا.

وهناك من يعرفها على أنها : "الالتزام الذي يقع على عاتق المهندس المعماري إذا كان مشرفا على الإنجاز والمقاول على أن يكون العقد قد انصب على بناء انشاءات ثابتة ، ويبدأ سريان هذا الضمان لمدة عشر(10) سنوات من تاريخ تسلم البناء إلى صاحب العمل ، إلا إذا كان هذا البناء قد أسس ليهدم قبل مرور العشر سنوات، وتقوم مسؤولية المهندس المعماري والمقاول في هذا الضمان على أساس التضامن حتى ولو كان التهدم بسبب عيب في الأرض التي تم البناء عليها"(6).

مفاد هذا التعريف أنه في إطار تنفيذ كل من المقاول والمهندس المعماري لالتزاماتهم والتي محلها تشييد بنايات ثابتة يلزمان بمسؤولية تضامنية مدتها عشر(10) سنوات من تاريخ تسلم العمل تضمن ما أنجزوه ،حتى ولو كان التهدم بسبب عيب في الأرض إلا إذا كان البناء أسس أصلا لمدة تقل عن عشر(10)سنوات، وبالتالي قد طرح هذا التعريف موضوع البنائيات المشيدة لأجال محددة وتكون أقل من عشر (10) سنوات فهي لا تكون مضمونة لمدة عشر(10) سنوات.

مما سبق وبعد تناول مجموعة من التعاريف يمكن اعتماد هذا التعريف الخاص بالمسؤولية العشرية على أنها " التزام يقع على عاتق مشيدي البناء حيث يسألون من خلاله بصفة تضامنية ولمدة عشر (10) سنوات تبدأ من تاريخ تسلم رب العمل للمباني والمنشآت الثابتة التي أقاموها لمدة لا تقل عن عشر سنوات، عن كل عيب أو تهدم يصيبها حتى لو تعلق الأمر بوجود عيب في الأرض ، ينظم وفق أحكام خاصة لا يجوز مخالفتها يعيدا عن القواعد العامة التي تحكم الضمان لحماية الطرف الضعيف في العقد ألا وهو رب العمل وكذا الغير ، ولا تقع هذه المسؤولية إذا اثبت ان الضرر ناتج عن سبب أجنبي خارج عن إرادة مشيدي البناء."

2-خصائص المسؤولية العشرية:

من خلال التعاريف المعتمدة يمكن استخراج أهم الخصائص التي تتميز بها المسؤولية العشرية ويتعلق الأمر ب:

-المسؤولية العشرية مسؤولية مفترضة:

المسؤولية العشرية في مضمونها تركز على المسؤولية الموضوعية التي تقضي أنه بمجرد وجود عقد مقاوله يربط مشيدي البناء (المهندس والمقاول) مع رب العمل و إثبات هذا الأخير وجود عيب ناتج عن تنفيذهم للعقد تقع مسؤوليتهم دون أن يكون ملزما بإثبات الخطأ المرتكب من قبل مشيدي البناء(7)، لأن مشيدو البناء ليسوا ملزمون أمام رب العمل ببذل عناية فقط وإنما بتحقيق نتيجة مفادها عدم وجود عيب و عدم

حدوث تهدم كلي أو جزئي فيما شيدوه ، وبمجرد وجود عيب أو تهدم كلي أو جزئي يصبحون في وضعية إخلال بالتزام مضمونه تحقيق نتيجة أمام رب العمل بسبب خطأ يكون رب العمل في غنن عن إثباته(8). ولا يمكن لمشيدي البناء دفع مسؤوليتهم في هذه الحالة إلا إذا أثبتوا انتفاء العلاقة السببية بين نشاطهم والعيب أو التهدم الجزئي أو الكلي الذي أصاب البناء وتسبب بضرر لرب العمل، ولا يكون ذلك إلا إذا كان السبب أجنبي عنهم خارج عن إرادتهما نتيجة قوة قاهرة أو خطأ الغير الذي لا يسألون عنه أو حتى نتيجة خطأ رب العمل(9). أما في الحالة التي لا يستطيعون فيها إثبات سبب العيب أو التهدم بمعنى بقاء سبب الضرر مجهولا فإن مسؤوليتهم هنا تقع (10).

-المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية:

تعرف المسؤولية التضامنية على أنها "المسؤولية التي تحصل في حالة تعدد المدينين بالالتزام بتعويض المضرور مع تعدد مصدر التزام كل واحد منهم" (11).

يفهم من خلال هذا التعريف أنه لا اعتبار للمسؤولية تضامنية يفترض وجود أكثر من مدين يلتزمون بتعويض المضرور وأن لا يكون لهم مصدر واحد للالتزام بحيث يكون لكل مدين مصدر يستمد منه التزامه يختلف عن مصادر التزامات المدينين الآخرين المتضامنين معه.

وهذه المسؤولية التضامنية بين المقاول والمهندس المعماري والتي توسعت فيما بعد إلى بعض المتدخلين في التشييد باعتبارهم مستحدثين في المسؤولية كما سنوضح لاحقا منصوص عليها صراحة بنص القانون حيث جاء مثلا في نص الفقرة الأولى للمادة 544(12) من ق.م.ج: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه.....".

و المسؤولية بين المهندس المعماري والمقاول هنا هي مسؤولية تضامنية تلزم تعدد المدينين كما تطرقنا سابقا الأمر الذي يسمح لرب العمل بالرجوع على كل من المهندس والمقاول معا، أو أن يرجع على أحدهما فقط لتعويض كل الضرر الذي أصابه(13)، وللمدين بالتعويض الذي رجع عليه رب العمل ان يطالب المدين الثاني أو بقية المدينين إن كانوا أكثر بالتعويض عن نصف الضرر أو بحصصهم ان تعددوا في الحالة التي لا يثبت أي خطأ ارتكب من أي مدين أي تقسيم المسؤولية بين المدينين لانهم متضامنين فقط اتجاه رب العمل ولا تضامن فيما بينهم، وإذا أثبت المدين الذي رجع عليه رب العمل بأنه لا تربطه أي علاقة بالضرر الذي أصاب رب العمل لأن الخطأ خطأ المدين الثاني أو أحد المدينين أو كلهم إن تعددوا فيكون له الحق في تحميل المخطئ أو المخطئين المسؤولية والرجوع عليه أو عليهم بالتعويض، وكذا الحال إذا رجع رب العمل على كل المدينين بالمسؤولية لكن كان منهم من لم يكن مسؤولا جاز لهذا الأخير الرجوع على المسؤولين أو المسؤول عن الخطأ بالتعويض(14) ، يعني إذا أخذنا مثال المهندس المعماري والمقاول هما مسؤولان بصفة تضامنية أمام رب العمل لكن لا تضامن فيما بينهم كل منهم مسؤول عن التعويض عن أخطائه، فإذا كان الخطأ في التنفيذ بسبب المقاول جاز للمهندس ان يرجع فيما بعد على المقاول لتحميله كافة الأضرار، أما إذا كان العيب في التصميم جاز للمقاول تحميل المهندس كافة التعويض عن الأضرار، غير أنه في الحالة التي لا يثبت فيها الخطأ على أي منهم كان عليهما تحمل المسؤولية معا. أما إذا أثبت الخطأ لكليهما عوض كل منهم بنسبة الخطأ الذي ارتكبه وتسبب في الضرر لرب العمل(15).

ونظرا لانتفاء رابطة عقدية بين المقاول والمهندس المعماري حيث أن كل منهم تعاقد مع رب العمل وفق عقد خاص فإن رجوع أحدهما على الآخر مع إثبات الخطأ الذي يمنح الحق في الرجوع يكون وفق أحكام المسؤولية التقصيرية. و لمن دفع التعويض

الرجوع على الطرف الآخر وفقا لدعوى الحلول التي تمنح له الحق بان يطالب بالتعويض محل رب العمل⁽¹⁶⁾.

- المسؤولية العشرية تبدأ بتسلم العمل:

لقد جاء في نص الفقرة الثالثة للمادة 544⁽¹⁷⁾ من ق.م.ج أن مدة سريان الضمان العشري تبدأ من تاريخ تسلم رب العمل للأعمال محل العقد، وقد جاءت هذه الفقرة خلافا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية التي تحكم المسؤولية العقدية والتقصيرية مفادها إعفاء مشيدي البناء من أية مسؤولية تصيب البناء بعد تسليم العمل لرب العمل على أساس أن مسؤوليتهم تنتهي بمجرد التسليم، إلا أنه نظرا لخطورة الأمر في حالة تهدم المباني المشيدة تم تمديد الضمان الخاص بها إلى ما بعد التسليم، حيث تبدأ مدة سريانه (10 سنوات) بمجرد التسليم وفي حالة رفض رب العمل الاستلام يكون الأمر من تاريخ إعداره بالاستلام وإذا كان المشروع كبيرا ولا يمكن تجزئته وقد قدم على دفعات يكون الأمر من آخر دفعة سلمت فيه، أما إذا جزء فإن ضمان كل جزء يكون على حدى بتسليم الجزء المعني، وإثبات التسليم يكون بمحضره أو بطريقة تسوية الحساب وبأي طريقة أخرى تفيد الإثبات ويتحمل رب العمل وحده ذلك فهو من يدعي الضمان⁽¹⁸⁾.

-المسؤولية العشرية من النظام العام:

أحكام المسؤولية العشرية من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها أو إنقاص مدتها الزمنية وذلك بنص القانون، حيث جاء في نص المادة 556⁽¹⁹⁾ من ق.م.ج أنه: "يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه". وهذا الضمان جاء لحماية الطرف الضعيف في العقد ألا وهو رب العمل كما سبق الذكر باعتباره ليس من أصحاب الفن والصناعة والخبرة في مواجهة أصحابها (المقاول والمهندس المعماري)، ولكي لا تقوت هذه الحماية على رب العمل جعل المشرع أحكام هذا الضمان من النظام العام بحيث لا يمكن لأطراف العقد الاتفاق على مخالفتها بإدراج بند في العقد المبرم بين رب العمل والمقاول أو رب العمل والمهندس يفيد إعفاء المقاول أو المهندس أو كلاهما من هذه المسؤولية أو الإنقاص منها⁽²⁰⁾، أما بالنسبة لزيادة المدة الزمنية فيجوز ذلك لأن النص صريح يمنع إنقاصها فقط وكل اتفاق على ذلك يكون باطلا فيجوز الاتفاق في العقد مثلا على أن مدة الضمان تكون ل 15 عشرة سنة. وكل هذا لا يمنع رب العمل من التنازل عن حقه في التعويض أو التصالح عليه بعد حدوث العيب وعلمه به⁽²¹⁾.

ثانيا- شروط تطبيق أحكام المسؤولية العشرية:

لتطبيق أحكام المسؤولية العشرية لابد من توفر مجموعة من الشروط ويتعلق الأمر ب:

1- ضرورة وجود عقد مقاوله بناء:

لكي تقوم أحكام المسؤولية العشرية لابد من وجود عقد مقاوله بناء لمنشآت ثابتة لا يمكن نقلها إلا بالهدم كالعمرات والمدارس والجامعات والمساجد...، أو من صنف آخر كالسدود والجسور والأنفاق، ومحطات الميترو...، ولاتهم المادة التي شيدت بها تلك المباني أكانت حجارة، خشبا، إسمنت أو طوبا⁽²²⁾.

وبذلك تخرج عن نطاق الضمان العشري تلك العمرات التي تسند بالأواح جاهزة قابلة للتنقل، الأكشاك وكل ما يتعلق بالمنقولات كالسيارات والسفن، بالإضافة إلى أعمال الديكور والدهان والزخرفة لأنها لا تهدد سلامة البناء. أما بالنسبة لشق الآبار والمصارف ورصف الطرق فاختلف الرأي حولها فمنهم من لا يعتبرها مباني ومنشآت

ثابتة وبالتالي يخرجها عن نطاق الضمان العشري، ومنهم من يقول أنه رغم أنها ليست مباني لكن يمكن اعتبارها منشآت ثابتة وبالتالي يدخلونها في الضمان لان هذا الأخير لا يشترط أن تكون المنشآت فوق الأرض أو تحتها أو في سطحها إذا كانت ثابتة غير قابلة للتنقل⁽²³⁾.

ويجب أن يكون عقد مقاوله البناء المبرم بين رب العمل والمدينين بالضمان عقد بمقابل وإلا اعتبر من عقود التبرع وبالتالي لا ضمان فيه، كما يجب أن لا يخضع فيه من تعاقد مع رب العمل سواء كان مقاولا أو مهندسا... (الأشخاص المسؤولون عشريا) إلى إشراف وتوجيه رب العمل وإلا اعتبر من عقود العمل التي لا يضمن فيه العامل شيئا من ذلك لصاحب العمل⁽²⁴⁾.

لكن يجب الإشارة انه وفقا للتعديلات التي عرفتها أحكام المسؤولية العشرية في أغلب التشريعات فقد استحدثت مجموعة من الأشخاص تخضع للضمان العشري دون أن يربطها عقد مقاوله مع رب العمل، الأمر الذي ينقص من قيمة هذا الشرط في تطبيقها.

2- وجود أشخاص المسؤولية العشرية(الضمان العشري):

نطاق المسؤولية العشرية من حيث الأشخاص يرتبط بفئتين من الأشخاص ألا وهما:

أ-الأشخاص المسؤولون عشريا:

كان الضمان العشري في بداية الامر يوقع المسؤولية على المهندس المعماري والمقاول فقط وفقا للقانون المدني ليمتد الأمر إلى أشخاص آخرين وفق نصوص خاصة أصدرها المشرع الجزائري فيما بعد،نفصل في كل هذا فيما يلي:

-الأشخاص التقليديين وفقا للقانون المدني:

نصت المادة 544⁽²⁵⁾ من ق.م.ج بصريح العبارة على مسؤولية كل من المهندس المعماري والمقاول خلال عشر (10) سنوات على ما يحدث من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني ومنشآت ثابتة وكل عيب يمس سلامتها، باعتبارهما شخصان يرتبطان بعقد مقاوله مع رب العمل، وهو الأمر الذي ذهب إليه كذلك المشرع الفرنسي من خلال المادة 1792 من ق.م.ف في نصها الأصلي قيل ان يتجه نحو التوسع الكبير الذي عرفه النطاق الشخصي لهذه المسؤولية⁽²⁶⁾ من خلال ما سبق يمكن القول بأن الأشخاص التقليديين المدينين بالضمان العشري هما المهندس المعماري والمقاول.

*المهندس المعماري:

يقصد بالمهندس المعماري " الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار، يؤهله لأن يضع التصاميم والخرائط والرسومات والنماذج ويقدر الأبعاد والقياسات المختلفة للمنشآت والأبنية المراد إقامتها ويشرف على تنفيذها"⁽²⁷⁾.
يتبين لنا من خلال هذا التعريف أنه يشترط لكي يكون شخص مهندسا معماريا حصوله على المؤهل الهندسي الذي يجعله ملما بأساسيات المهنة وتمكنا من أدائها.

ويعرف كذلك على أنه: " الشخص الذي يعهد إليه في وضع التصميم و الرسوم والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه"

وفي هذا الإطار نوه الأستاذ عبد الرزاق احمد السنهوري أنه لا يشترط المؤهل العلمي الهندسي لاعتبار الشخص مهندسا معماريا وحجته في ذلك أن كل شخص يقوم بمهمة المهندس المعماري يكون ملتزما بالضمان حتى ولو كان غير ذلك، فإذا قام بوضع التصميم مقاولا أو مهندسا ميكانيكيا اعتبر مهندسا معماريا بمجرد قيامه بعمله وبالتالي هو مسؤول عن ضمان المباني أمام رب العمل ، وإذا التزم أكثر من شخص بمهام هندسية تحمل كل واحد فيهم ضمان ما قام به⁽²⁸⁾.

المشروع الجزائري لم يعرف المهندس المعماري إلا أنه عرف مهنة الهندسة المعمارية من خلال نص المادة 2⁽²⁹⁾ من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بأنها: "التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها وتعد نوعية البناء واندماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة".

يتبين لنا من خلال هذا التعريف أن الهندسة المعمارية عبارة عن معارف ومهارات منبثقة من ثقافة الهندسة و مترجمة لما فيها، تتعلق بإعداد البناء و اندماجها في المحيط مع احترام الجانب الحضري في ذلك وحماية التراث.

وقد نصت المادة 9⁽³⁰⁾ من نفس المرسوم 94-07 على مفهوم صاحب العمل في الهندسة المعمارية بأنه: "كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته".

من خلال هذا التعريف يمكن القول أن المشروع الجزائري ركز في تعريفه للمهندس المعماري كصاحب المشروع في الهندسة المعمارية على عنصر الاعتماد والذي لا يمكن للشخص أن يحوزه إلا إذا كان مؤهلا لممارسة مهنة الهندسة المعمارية و مكتسبا لمعارفها وهو بذلك يساند ما جاء في التعريف الفقهي الأول، وأضاف كذلك من يتولى تصور إنجاز البناء وهنا يقصد به إنجاز البناء بكل تفاصيله من اعداد التصميم وإلى غاية المتابعة النهائية لإنجاز المشروع مروراً بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه.

وقد أكد هذا التوجه حين أطلق على المهندس المعماري لفظ المستشار الفني وفقا للقرار الوزاري المشترك المتضمن كفاءات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البناء و أجر ذلك وحدد أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدد ومقاييس نوعية يمكن أن يكون المستشار الفني على الخصوص مهندسا معماريا..."⁽³¹⁾.

وقد عرفه قاموس الأكاديمية الفرنسية بأنه: "الفنان الذي يرسم الأبنية ويعين لها النسب والأحجام والتقسيمات المختلفة والزخرفات المناسبة، مشرفا على تنفيذها تحت مسؤوليته وأخيرا يسوي مصروفاتها"⁽³²⁾.

من خلال التعاريف السابقة نخلص أنه لضمان العمل في مقاولات البناء في إطار الهندسة المعمارية لا يشترط أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي القائم بالعمل حائز على شهادة في الهندسة المعمارية وإنما يكفي أن تكون له المؤهلات المهنية للقيام بمهنة المهندس المعماري ليضمن العمل سواء كان مهندسا كهربائيا أو ميكانيكيا أو مهندسا مدنيا، فالعبرة ليست بصفة الشخص أنه مهندسا معماريا وإنما بالأعمال التي قام بها في إطار الهندسة المعمارية سواء قام بوضع التصاميم فقط أو امتدت أعماله إلى إدارة العمل والإشراف على تنفيذه أو غيره وفي كل حالة يكون ضمانه بقدر العمل الموكل إليه والذي قام بتنفيذه.

* المقاول:

المقاول هو: "كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر، دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة"⁽³³⁾.

من خلال هذا التعريف المقاول هو ذلك الشخص الذي يقوم بتشبيد مباني أو منشآت ثابتة نتيجة عقد يربطه مع رب العمل بمقابل ويتولى تنفيذ العمل بصفة مستقلة.

ويعرف كذلك على أنه: "الشخص الذي يعهد إليه إقامة المنشآت الثابتة"، ويأتي الأستاذ السنهوري في تفسيره لهذا التعريف بأن المقاول يكفي أن يقيم المنشآت الثابتة بغض

النظر إذا كان كلف بالعمل كله أو جزء منه فقط كأن تعهد إليه أشغال البناء وتعهد أعمال الكهرياء والدهان والأعمال الصحية... إلى مقاولين آخرين وأنه لا يهم إذا كان هو من أحضر مواد البناء أو قدمت له من قبل رب العمل، العبرة في المشاركة في تشييد المنشآت الثابتة التي تلزمه الضمان أمام رب العمل في حدود ما قام به (34).

وقد عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 3(35) من القانون 04-11 على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

من خلال هذا التعريف نخلص إلى أن المشرع الجزائري فرض لاعتبار الشخص مقاوِلاً أن يكون مسجلاً في السجل التجاري أي له صفة التاجر في نشاط أشغال البناء بغض النظر عن إذا ما كان حرفياً أي يحوز على مؤهل تكويني لممارسة حرفة أشغال البناء أو كان يملك فقط المؤهلات المهنية التي تسمح له بالقيام بأشغال البناء. ويقوم المقاول بتنفيذ عمله في إطار العقد المبرم بينه وبين رب العمل بالاعتماد على ما قدم إليه من تصاميم ورسومات ونماذج أقامها المهندس المعماري أو رب العمل ان اقتضى الأمر، ويلتزم في هذا الإطار بكل الأعمال التي يتطلبها التنفيذ من إدارة وحراسة وإشراف وتوجيه وتنبيه لرب العمل أو المهندس المعماري عن كل صغيرة وكبيرة اكتشفها ويمكن أن تضر العمل تقادياً لأي أخطار يمكن أن تحصل (36).

-الأشخاص المستحدثين وفق قوانين خاصة:

إلى جانب الأشخاص التقليديين الذين نص عليهم المشرع الجزائري في المادة 544 من ق.م سالف الذكر فقد ضم المشرع الجزائري مجموعة من الأشخاص ألزمهم بهذه المسؤولية وفق نصوص قانونية خاصة بعيداً عن القانون المدني من أجل إضفاء حماية أكثر فعالية على رب العمل و الصالح العام خاصة مع تغيير متطلبات عملية البناء وارتباطها بعدد كبير من الأشخاص يشاركون في تشييد العمل كما تلفظ عليهم المشرع الفرنسي لفظ المعماريين من خلال المادة 1-1792 (37) من القانون المدني الفرنسي ويتعلق الأمر ب:

* المقاول من الباطن :

قد يلزم المقاول بالتعاقد مع مقاولين من الباطن من أجل اتمام الأعمال الموكلة إليه عن طريق عقد المقاولة سواء كان ذلك لتسريع التنفيذ خاصة في المشروعات الضخمة أو لداعي التخصص نتيجة تشعب المشروع ليكون العمل ذا جودة، فيلجأ إليهم ليساعده في ذلك بتكليفهم للقيام بأعمال من المشروع قد تتعلق بعملية التشييد في حد ذاتها في إطار عقود المقاولة من الباطن، السؤال المطروح هنا من يكون مسؤول عن الضمان العشري بالنسبة للأعمال محل عقد المقاولة من الباطن أ هو المقاول وفقاً لأحكام المقاولة من الباطن أم المقاول من الباطن؟

الأصل يبقى المقاول مسؤولاً عن أعمال المقاول من الباطن اتجاه رب العمل وفقاً :

-لأحكام المقاولة من الباطن فيلتزم المقاول وحده بضمان ما قام به المقاول من الباطن وفقاً لتكليف العقد اتجاه رب العمل كما لو كان المقاول هو من نفذ ذلك العمل (38) ، ليرجع المقاول فيما بعد على المقاول من الباطن وفقاً للقواعد العامة إذا كان هو من تسبب في الضرر لرب العمل.

-لأحكام الفقرة الرابعة للمادة 544(39) من القانون المدني حيث جاء فيها "...وإلا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين..." وتجب الإشارة أنها نفس المادة التي أوقعت على عاتق المهندس المعماري والمقاول صراحة هذه المسؤولية لنخلص أن المشرع ما كان ليضع هذه الفقرة إلا للتأكيد صراحة على إعفاء المقاول من الباطن من المسؤولية العشرية ، ويوضح ضمناً أن المقاول الأصلي مسؤول عليه هنا أمام رب العمل لكن يمكنه

الرجوع عليه وفقا للقواعد العامة إذا كان هو من تسبب في الضرر لرب العمل وليس وفق أحكام الضمان العشري .

وهو ما ذهب إليه كذلك المشرع الفرنسي من خلال نص 1792 من القانون المدني الفرنسي قبل أن تعدل "إذا تهدم البناء المشيد بأجر مقدر جزافيا تهدما كليا أو جزئيا ، وكان هذا التهدم ناشئا عن عيب في البناء ، أو حتى عيب في الأرض ذاتها فإن المهندسين المعماريين والمقاولين يسألون عن هذا التهدم خلال مدة عشر سنوات"(40). يفهم من خلال هذه المادة أن المشرع الفرنسي في البداية استبعد المقاولين من الباطن من المسؤولية العشرية ضمنا مثل المشرع الجزائري من خلال تحديد نطاق المسؤولية من حيث الأشخاص بالمهندسين المعماريين والمقاولين فقط دون غيرهم.

استثناء قد اتجه المشرع الجزائري من خلال نصوص خاصة إلى إدراج هذه الفئة من المتدخلين في التشييد في المسؤولية العشرية في مجال الترقية العقارية دون الاخلال بأحكام المادة 544 من ق.م. حيث:

- جاء في نص المادة 45 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أنه يقع باطلا كل بند من العقد مفاده إقصاء أو حصر تضامن المقاولين من الباطن مع المرقى العقاري(41).

لتأتي الفقرة الثانية للمادة 30(42) من الملحق بالمرسوم التنفيذي 85-12 المتعلق بدقتير الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنة للمرقى العقاري وتكد صراحة ان المرقى العقاري يتحمل المسؤولية العشرية تضامنيا مع المقاولين من الباطن وبعض المتدخلين الآخرين في حالة وجود عيب في البناء حتى ولو تعلق الأمر برداءة الأرض قد يؤدي إلى السقوط الجزئي أو الكلي للبناء.

وقد أخضع المشرع الفرنسي المقاول من الباطن لهذه المسؤولية من خلال :

- نص المادة 1792-4-2(43) والتي مفادها أن إجراءات المسؤولية ضد المقاول من الباطن بسبب الأضرار التي لحقت العمل أو العناصر المكونة له يحدد بعشر سنوات من تاريخ تسلم العمل.

-وتضيف المادة 1792-4-3(44) أنه بصرف النظر عن الأعمال المنظمة بموجب المواد 1792-3، 1792-4-1، 1792-4-2 إجراءات المسؤولية ضد المعمارين المحددة في المادة 1792 والمادة 1792-1 ومقاوليهم من الباطن تحدد ب عشر(10) سنوات ابتداء من تسلم الأعمال و بالتالي فإن إدماج فئة المقاولين من الباطن هنا جاء صريحا وواضحا.

* المراقبين التقنيين في عملية البناء:

جاء في نص المادة 178(45) من الامر 07-95 أنه : " يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد تأمين على مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 544 من القانون المدني ، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع..."

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري ألزم المراقب التقني على اكتتاب عقد تأمين يخص مسؤوليته العشرية بنص خاص لكن لم يذكره في المادة 544 من ق.م. صراحة على أساس أنه من أشخاص المسؤولية العشرية إلى جانب المهندس المعماري والمقاول وبالتالي فهو أقحمه لاحقا في هذه المسؤولية ضمنا من خلال اجباره بالاكتتاب الخاص بتأمين مسؤوليته العشرية.

والمراقب التقني أو الفني، يعرف على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي ، يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية يتولى بمقتضى عقد إجارة عمل مبرم مع رب العمل فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها"(46).

من خلال هذا التعريف يتضح لنا أن المراقب التقني أو الفني هو شخص يرتبط بعقد مقاولة بناء مع رب العمل يتم من خلاله تكليفه بمراقبة الأمور الفنية والتقنية لعمية البناء لصالح رب العمل نظرا لكفاءته الفنية في ذلك.

*** المرقى العقاري:**

جاء في نص الفقرة الثالثة للمادة 26(47) من القانون 04-11 على أنه "...غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري...".

ومن خلال هذا النص يظهر أن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري بالمسؤولية العشرية ضمنا بنص خاص .

لتأتي فيما بعد الفقرة الثانية للمادة 30(48) من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي 85-12 وتنص على أنه "...يتحمل المرقى العقاري خلال عشر(10) سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين و أي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداء الأرض".

من خلال هذا النص نجد أن المشرع حمل صراحة المرقى العقاري المسؤولية العشرية تضامنيا مع بقية المتدخلين .

والمرقى العقاري حسب ما جاء في نص المادة 3 (49) من القانون 04-11 هو: " كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

وتجدر الإشارة إلى أن المرقى العقاري يمكن أن يكون مدينا ودائنا بهذه المسؤولية إذا استعان ببعض الأشخاص في تنفيذ مشاريعه.

*** مكاتب الدراسات:**

جاء في نص المادة 46(50) من القانون 04-11 : " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين...".

من خلال هذا النص نجد أن المشرع ألقى على عاتق مكاتب الدراسات المسؤولية العشرية بنص خاص صريح بعيدا عن نص المادة 544 من ق.م سالف الذكر التي تحصرها في المهندس المعماري فقط.

*** المتدخلين في عملية البناء المرتبطين مع صاحب المشروع عن طريق عقد:**

جاء في نص المادة 46 (51) من القانون 04-11 " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد...".

يفهم من خلال هذا النص أنه إضافة إلى مكاتب الدراسات والمقاولين فإن كل متدخل في عملية البناء يرتبط مع صاحب المشروع الذي يفترض أن يكون مرقى عقاري هنا عن طريق عقد يكون مسؤولا عشريا بقوة القانون دون تحديد لنوع العقد .

ب- الأشخاص الدائنين بالضمان:

قد حدد المشرع الجزائري المستفيدين من الضمان العشري بموجب نصوص قانونية حيث جاء في نص الفقرة الثانية للمادة 178 من الأمر (52) 07-95 أنه: "...و يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو مالكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان".

و يتبين لنا من خلال هذه الفقرة أنها حددت بصريح العبارة الأشخاص المستفيدين من الضمان العشري صراحة في غضون مدته القانونية ألا وهما صاحب المشروع (رب العمل) ومالكوه المتتالين الذين سنتعرف عليهم فيما يلي:

-صاحب المشروع:

هو نفسه المسمى بررب العمل في عقود المقاولة وقد عرفته الفقرة الثالثة للمادة 07(53)

من المرسوم التشريعي 94-07 التي جاء فيها: " يقصد ب " صاحب المشروع " حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي، يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما " يفهم من خلال هذا التعريف أن صاحب المشروع هو كل شخص سواء كان طبيعيا أو معنوي يتولى عملية بناء أو تحويل بناء عن طريق تكليف شخص آخر ولا يهم إن كان يملك الأرض التي سينفذ عليها العمل أو حائزا على حقوق البناء عليها قانونيا فقط.

وقد عرفته 001-FN-P03 على أنه: " شخص طبيعي أو معنوي محدد من خلال هذا المصطلح في الوثائق الخاصة بالعقد والذي تنفذ الأعمال أو الأشغال أو الصفقات لحسابه" (54).

من خلال هذا التعريف يتبين لنا أن صاحب المشروع هو كل شخص طبيعي أو معنوي يصطلح عليه اسم صاحب المشروع في وثائق العقد الذي أبرم من أجل أن تنفذ الأشغال و الأعمال محله لحسابه.

ويعرف كذلك على أنه: " الشخص الذي يشيد البناء أو يقام المنشأ الثابت في الحقيقة لحسابه، سواء كان هذا شخصا طبيعيا أم معنويا، خاص أو عاما" (55) ويفهم من خلال هذا التعريف أن صاحب المشروع (رب العمل) هو ذلك الشخص الذي تنجز الأعمال حقيقة لحسابه سواء كان هو من أبرم العقد بنفسه أو كان عن طريق وكيل تولى ذلك باسم رب العمل ولحسابه ولا يهم إن كان شخص طبيعيا أو معنويا ينتمي إلى القطاع الخاص أو العام (56).

ورب العمل هو ذلك الشخص الذي كلف بعض الأشخاص بتشديد بنايات أو منشآت ثابتة باسمه ولحسابه من خلال عقد مقاوله وتضرر نتيجة تهدم كلي أو جزئي أو ظهور عيب في الأعمال المنجزة المسلمة إليه من طرف الأشخاص المكلفين (مقاول، مهندس، متدخلين آخرين)، فيرجع عليهم بالضمان العشري متضامنين أو على احد منهم (57).

-المالكون المتتالون للمشروع:

ويقصد بهم الخلف العام، الدائنون والخلف الخاص الذين سنتطرق إليهم على التوالي:
* **الخلف العام و الدائنون:** (58)

فإذا مات رب العمل وتحقق سبب الضمان، يمكن لورثته ولدائنيه مقاضاة المدينين بالضمان كما رأيناهم سابقا باسم صاحب المشروع للمطالبة بضمان ما تم وقوعه أو اكتشافه.

* **الخلف الخاص:** (59)

إذا امتلك غير رب العمل تلك المباني والمنشآت الثابتة محل العقد عن طريق عقد بيع أو هبة مثلا تم بينه وبين رب العمل، فيمكن للمالك الجديد أن يرجع على الأشخاص المدينين بالضمان في حالة وجود عيب أو تهدم جزئي أو كلي يهدد سلامة المباني والمنشآت خاصة أن حق الرجوع بالضمان هو من تبعات البيع المرافقة لحق الملكية تنتقل بانتقال الملكية من شخص إلى آخر.

3- تحقق سبب الضمان لقيام المسؤولية:

نص المشرع الجزائري في المادة 544 (60) من ق.م أن المهندس المعماري والمقاول يضمنان أي تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناتج عن عيب في الأرض يترتب عليه تهديد متانة البناء وسلامته، ومن خلال هذه المادة استنتجنا أن الضمان يتعلق بكل تعمير يخص مباني ومنشآت ثابتة والتي سبق التطرق إليها من قبل سواء كانت عمارات، مدارس، مستشفيات... أو

سدود وجسور وأنفاق... ولا تهم المادة المستعملة في ذلك أكانت حجارة، خشبا، اسمنت أو طوبا المهم أن تكون ثابتة ولا تنقل إلا بالهدم⁽⁶¹⁾.

ولتحقق سبب الضمان لا بد من وجود:

أ/تهدم كلي أو جزئي للمباني والمنشآت الثابتة: يقصد بالتهدم انهيار المباني والمنشآت سواء كان كليا أو جزئيا كسقوط أحد الجدران أو الأسقف أو جزء منها⁽⁶²⁾.

ب/وجود عيب يهدد متانة وسلامة المباني والمنشآت الثابتة:

يمكن أن تتعلق عيوب البناء بالمواد المستعملة كأن يكون الخشب أو الحديد المستعمل غير صالح بسبب رداءته أو قدمه أو كضعف الأساس الذي رست عليه المباني بسبب التقليل في كمية المواد المخصصة له⁽⁶³⁾، وقد يكون العيب كذلك في الأرض التي تم إرساء المباني والمنشآت فوقها كأن تكون أرضا زراعية غير صالحة للبناء بشرط أن تتوفر إمكانية كشف السبب وفق قواعد البناء أما إذا استحال ذلك فلا تتحقق المسؤولية.

وقد يكون العيب ناتجا عن التصميم الذي وضعه مهندس البناء والذي لا يتطابق مع أصول الهندسة المعمارية الفنية المعمول بها⁽⁶⁴⁾.

بشرط أن يكون ذلك العيب يهدد سلامة ومتانة المباني والمنشآت الثابتة فلا تقع المسؤولية العشرية إذا تعلق الأمر بعيب في الدهان أو عيب في النوافذ والأبواب بسبب سوء نوعية المادة المكونة لها⁽⁶⁵⁾.

ولا يشترط في العيب أن يكون قد طرأ بعد تسلم صاحب المشروع الأعمال أو كان قديما موجودا فيها وقت استلامه فالمسؤولية شاملة لكل العيوب القديمة منها والتي طرأ بعد التسليم⁽⁶⁶⁾ بشرط أن تكون خفية لا يمكن اكتشافها عند استلام رب العمل للأعمال بالفحص العادي أما إذا كان العكس وتسلم صاحب المشروع العمل دون أي اعتراض فهذا يعتبر تخلي عن الضمان إلا إذا كان هناك غش يحول دون اكتشافه للعيوب⁽⁶⁷⁾.

4- خلال عشر سنوات بعد تسلم الأعمال:

وفقا لنص المادة 544⁽⁶⁸⁾ من ق.م.ج فإن مدة الضمان هي عشر (10) سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل نهائيا. وذلك خلافا للقواعد العامة لأن المدة تبدأ بعد التسليم وهي بنظر المشرع مدة كافية لاختبار متانة وسلامة المباني والمنشآت وبانتهاء تلك المدة سيسقط الضمان حتى إذا تهدم البناء بعدها كليا أو جزئيا أو ظهر أي عيب فيه وكان سببه عمديا، ومدة السريان تكون بالتسليم النهائي أي إذا كان العمل مجزأ فمن آخر دفعة تحسب المدة و إذا رفض صاحب المشروع تسلم العمل فإن المدة تحسب من وقت اعذاره⁽⁶⁹⁾.

ولا يجوز الاتفاق على انقاص مدة العشر (10) سنوات وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا كما جاء في نص المادة 556⁽⁷⁰⁾ من ق.م.ج " يكون باطل كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".

في حين يجوز الاتفاق على مدة أطول إذا كانت ضرورية لاختبار متانة البناء نظرا لضخامة المشروع وأهميته مثلا.

وبذلك تقوم مسؤولية المعماريين والمتدخلين في البناء إذا تحقق التهدم الكلي أو الجزئي أو ظهر عيب خلال مدة عشر سنوات أو أكثر إذا اتفق أطراف العقد على ذلك إلا في الحالة التي يتفق فيها مثلا على أن البناء سيثيد لمدة خمس (5) سنوات فقط ثم يهدم وبالتالي يكون الضمان لخمس (5) سنوات فقط⁽⁷¹⁾.

ويمكن كذلك لرب العمل أن يتمسك بجزء فقط من المدة كأن يتمسك بثلاث سنوات وذلك بعد بداية سريان المدة وهو يعتبر نزول عن حقه في باقي مدة الضمان ولا يمكن التمسك بباقي المدة أمام القضاء⁽⁷²⁾.

الفقرة الثانية: موقف المشرع الجزائري من إخضاع المقاول من الباطن لأحكام المسؤولية العشرية

بعدما تطرقنا في الفقرة الأولى إلى تحديد مفهوم المسؤولية العشرية وتبيان شروطها بما في ذلك الأشخاص المسؤولين فيها نأتي في هذه الفقرة إلى تحديد موقف المشرع الجزائري من إخضاع المقاول من الباطن لأحكام هذه المسؤولية من عدمه والذي مر بمرحلتين نتطرق إليهما فيما يلي:

أولاً: المرحلة الأولى: الاستبعاد المطلق للمقاول من الباطن من أحكام المسؤولية العشرية

في مرحلة أولى وكأصل عام فقد استبعد المشرع الجزائري المقاول من الباطن من أحكام المسؤولية العشرية بنص صريح ويتعلق الأمر بالمادة 544⁽⁷³⁾ من ق.م.ج حيث جاء في فقرتها الأولى ان هذه المسؤولية تقع على عاتق المهندس المعماري والمقاول ولقد وضحنا سابقا أن هذين الشخصين لا يخضعان للمسؤولية بصفتهم وإنما يتعدى ذلك إلى إخضاع كل من يقوم بمهامهما حتى ولو لم يكن يحوز صفتهم لهذه المسؤولية إذا ارتبط بعقد عمل مع رب العمل وهو ما ذهب إليه أغلب الفقه والقضاء⁽⁷⁴⁾، وبعبارة صريحة من خلال فقرتها الرابعة نص على عدم سريان أحكام هذه المادة⁽⁷⁵⁾ على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين ومعنى ذلك حتى وفقا لأحكام المقابلة من الباطن التي تجعل المقاول مسؤولا عن المقاول من الباطن أمام رب العمل لعدم وجود رابطة عقدية تربط رب العمل بالمقاول من الباطن⁽⁷⁶⁾ والتي تحيل للمقاول الرجوع على المقاول من الباطن إذا كان الضرر الذي أصاب رب العمل ناتج عن خطئه، لا يمكن له هنا الرجوع على المقاول من الباطن وفقا لأحكام المسؤولية العشرية وكل هذا يعني أن المقاول من الباطن ليس مسؤولا عشريا.

مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية هذه المسؤولية العشرية حيث جاءت كاستثناء عن القواعد العامة التي تسقط المسؤولية بمجرد تسلم العمل كما أوردنا ذلك سابقا ضف إلى ذلك أنها تقررت بنص خاص علما أن النصوص الاستثنائية التي تخرج عن القواعد العامة لا يمكن التوسع فيها وإنما تفسر كما جاءت بصريح العبارة الأمر الذي لا يسمح لنا باعتبار المقاول من الباطن في تنفيذه للعمل المخول في إطار عقد المقابلة من الباطن كمقاول ينفذ العمل لرب العمل الذي هو في الأساس المقاول الأصلي في عقد المقابلة الأصلي الذي يربطه برب العمل الأصلي، وبذلك لا يمكن القياس على أن العقد من الباطن بمثابة العقد الأصلي وبالتالي لا يمكن إخضاع المقاول من الباطن لهذه المسؤولية قياسا كذلك⁽⁷⁷⁾.

وسنتطرق الآن إلى أهم الحجج والاعتبارات التي اعتمدها المشرع الجزائري كمرحلة أولى كأغلب التشريعات في استبعاد المقاول من الباطن من المسؤولية العشرية كما يلي:

1-الدوافع القانونية:

هناك مجموعة من الدوافع القانونية المحضة حالت دون إخضاع المقاول من الباطن للمسؤولية العشرية تتمثل في :

- أ- طبقا لأحكام المقابلة من الباطن المقاول الأصلي يبقى مسؤولا عن المقاول من الباطن في مواجهة رب العمل⁽⁷⁸⁾ فالمقاول من الباطن يبقى غريبا عن عقد المقابلة الأصلي ورب العمل لا يعرفه وإنما تعاقد مع المقاول الأصلي.
- ب- الفقرة الرابعة من المادة 544⁽⁷⁹⁾ ق.م.ج تنص على أنه: " لا تسري هذه المادة

على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين"، بالرجوع إلى هذا النص نجد أن المشرع هنا أكد على عدم خضوع المقاول من الباطن لأحكام هذه المسؤولية بنص صريح يمنع حتى رجوع المقاول على المقاول من الباطن وفقا لأحكام المسؤولية العشرية إذا كان هو من تسبب في الضرر وإنما رجوعه عليه يكون وفقا للقواعد العامة (أحكام المسؤولية العقدية).

ج- عدم ارتباط المقاول من الباطن برب العمل عن طريق عقد مقاوله حيث يعتبر كشرط مبدئي لتطبيق أحكام هذه المسؤولية التي تقررت لحماية الطرف الضعيف في العقد ألا وهو رب العمل نتيجة عدم درايته بأصول الصناعة في البناء وإنما هو يرتبط مع المقاول الأصلي الذي تقع على عاتقه هذه المسؤولية⁽⁸⁰⁾.

2- الدوافع العملية:

لعل أهم الحجج العملية التي جعلت المشرع يستبعد المقاول من الباطن من هذه المسؤولية هي :

أ- هذه الحماية المنبثقة من المسؤولية العشرية تقررت لرب العمل باعتباره حلقة ضعيفة في العقد يجهل أصول صناعة البناء وليست للمقاول الأصلي الذي يعتبر من أصحاب الصناعة والخبرة في مواجهة المقاول من الباطن في إطار عقد المقاوله من الباطن⁽⁸¹⁾.

ب- إرادة المشرع في حماية إمكانات المقاولين من الباطن باعتبار أنهم لا يحوزون على قدرات مالية وفنية تعادل قدرات المقاولين الأصليين الأمر الذي يجعل إخضاعهم لهذه المسؤولية تهديدا لاستقرارهم العملي والمالي⁽⁸²⁾.

ثانيا: المرحلة الثانية: إخضاع المقاول من الباطن استثنائيا لأحكام المسؤولية

العشرية في مجال الترقية العقارية

بعدما تطرقنا إلى الدوافع التي أقصت المقاول من الباطن سابقا من أحكام المسؤولية العشرية نأتي الآن إلى تحديد تلك التي جعلت أغلب التشريعات تسن نصوصا تجعل المقاول من الباطن مسؤولا عن الأضرار التي تلحق رب العمل نتيجة أعمال البناء التي نفذها بتكليف من المقاول خلال عشر (10) سنوات من التسليم ومن بينهم المشرع الجزائري فبالرغم من أن نص الفقرة الرابعة للمادة 544 من ق.م.ج تعفي المقاول من الباطن من المسؤولية العشرية صراحة كما أوردنا سابقا، إلا أنه أصدر نصوص أخرى خاصة تقيد هذا النص وتجعل المقاول من الباطن مسؤولا عشريا في مجال الترقية العقارية، ويتعلق الأمر ب:

-نص المادة 45 من القانون 04-11⁽⁸³⁾ حيث جاء فيها: "دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل يعد باطلا وغير مكتوب كل 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 تقيد مداها سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري".

ومفاد هذه المادة أنه لا يمكن استبعاد أو حصر تضامن المقاولين من الباطن من المسؤوليات الواقعة على عاتق المرقى العقاري والتي من بينها المسؤولية العشرية كما سبق تبيانها وهذا يعني إقحام المقاول من الباطن في المسؤولية العشرية في مجال الترقية العقارية فقط لأن النص واضح جاء دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني بما في ذلك الفقرة الرابعة من المادة 544 منه ضف إلى أن النصوص التي أخضعته تتعلق بالترقية العقارية .

كما أكد ذلك نص الفقرة الثانية للمادة 30⁽⁸⁴⁾ من ملحق المرسوم التنفيذي 12-85 صراحة بقولها: "...يتحمل المرقى العقاري خلال عشر (10) سنوات مسؤوليته

التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداء الأرض".

حيث يفهم من خلال هذا النص أن المقاولين من الباطن مسؤولين مسؤولية تضامنية إلى جانب كل المتدخلين في عملية البناء، كما تظهر هنا إرادة المشرع الجزائري واضحة في إدخال المقاول من الباطن كمسؤول عشري بصفة استثنائية عندما يتعلق الأمر بمجال ترقية عقارية.

وبعد تحديد النصوص القانونية التي تفيد إخضاع المقاولين من الباطن لهذه المسؤولية العشرية في القانون الجزائري نأتي الآن إلى تبيان أهم الحجج التي كانت وراء تغيير توجه أغلب التشريعات نحو إقحامهم في هذه المسؤولية بصفة عامة والمشرع الجزائري بصفة خاصة ويتعلق الأمر ب:

1-الدوافع القانونية:

أ-بقاء المقاول الأصلي مسؤولاً عن المقاول من الباطن هو الأصل في تطبيق أحكام المقولة من الباطن لكن هذا لا يمنع المشرع من وضع استثناءات في مجالات وحدود معينة تجعل المقاول من الباطن مسؤولاً عن أعماله وفق نصوص خاصة لأسباب يراها ضرورية من أجل الصالح العام متى أراد ذلك كتضامنه مع المرقى العقاري في التشريع الجزائري بخصوص المسؤولية العشرية، خاصة وأنه أورد استثناء على أحكام المقولة من الباطن حين قرر خلق صلة بين المقاول من الباطن ورب العمل عندما فرض قبوله من قبل هذا الأخير⁽⁸⁵⁾ ليمنح بذلك المقاول من الباطن حماية خاصة تجعله قادراً على تحصيل أمواله مباشرة من قبل رب العمل تحسباً له من إفلاس المقاول الأصلي، فلما لا يتحصل في المقابل رب العمل والصالح العام على مثل هذه الحماية⁽⁸⁶⁾.

ب- يمكن للمشرع أن يعدل أو يلغي نصاً يفيد أن المقاول من الباطن غير مسؤول عشرياً ويعوضه بنص آخر يجعله مسؤولاً إذا استدعت المصلحة العامة ذلك⁽⁸⁷⁾.

2-الدوافع العملية:

هناك مجموعة من الدوافع العملية جعلت المشرع الجزائري يتجه نحو إخضاع المقاول لهذه المسؤولية بنصوص خاصة في مجال الترقية العقارية وهي:

أ-تشديد حماية رب العمل من خلال ادراج شخص آخر يضمن الأعمال المشيدة إلى جانب الأشخاص المسؤولين عنها باعتباره حلقة ضعيفة في العقد يجهل أصول الصنعة والتي بدورها تؤدي إلى تحقيق المصلحة العامة خاصة بعد انتشار وتغلغل مؤسسات التقاول من الباطن في مجال البناء بصفة عامة والترقية العقارية بصفة خاصة الأمر الذي يجعل المقاولين من الباطن حرصين على تقديم أعمالهم بطريقة صحيحة خوفاً من الوقوع في المسؤولية، وهذا ما يعود بالفائدة على رب العمل والمجتمع ككل⁽⁸⁸⁾.

ب- حماية المقاول الأصلي من غش وتلاعب المقاول من الباطن في تشييد البناء باعتبار أن مسؤوليته تنتهي بمجرد تسلم المقاول الأصلي العمل⁽⁸⁹⁾، خاصة أن المشرع الجزائري أكد في نص الفقرة الرابعة للمادة 544⁽⁹⁰⁾ من ق.م ما يفيد عدم إمكانية رجوع المقاول الأصلي على المقاول من الباطن بخصوص هذه المسؤولية.

ج- المقاولين من الباطن هم غالباً أكثر خبرة وتخصص بالنسبة للأعمال التي يكلفهم المقاول الأصلي بها إذ يتعاقد معهم في ذلك باعتبارهم أكثرهم طاقة في التنفيذ من الناحية الفنية والمالية⁽⁹¹⁾ فكيف يسأل المقاول الأصلي دونهم.

III- النتائج ومناقشتها :

- 1- المسؤولية العشرية هي مسؤولية استثنائية تخرج عن القواعد العامة التي تسقط فيها المسؤولية بمجرد التسليم النهائي للأعمال، تقرر بنص خاص الأمر الذي يلغي التوسع في تفسيرها لتطبق كما جاءت وهو ما جعل أغلب التشريعات تعدل في أحكامها أو تصدر نصوص خاصة تغطي التوسع فيها كما فعل المشرع الجزائري.
- 2- هذه المسؤولية الخاصة جاءت لحماية رب العمل الحلقة الضعيفة في العقد كأصل عام لعدم درايته بأصول الصناعة في البناء، وجعلت من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها حماية للصالح العام بما في ذلك الغير المستفيد من أعمال البناء لما يمكن أن ينجر من أضرار نتيجة تهمد البناءات المشيدة محل المسؤولية.
- 3- أحكام المفاولة من الباطن تجعل المقاول الأصلي مسؤولاً عن المقاول من الباطن أمام رب العمل وهي بذلك تخرج المقاول من الباطن كأصل عام من أحكام المسؤولية العشرية التي جاءت مبدئياً لحماية رب العمل لأن عمل التشييد المطلوب من المقاول من الباطن تنفيذه يكون في إطار المفاولة من الباطن حيث عهد إليه من قبل المقاول الأصلي ولا علاقة له برب العمل ولا بما جاء في العقد الأصلي المبرم مع المقاول الأصلي.
- 4- في البداية المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات لم يخضع المقاول من الباطن إطلاقاً لأحكام هذه المسؤولية وفقاً لنص صريح ويتعلق الأمر بالفقرة الرابعة من المادة 544 ق.م.ج، لاعتبارات معقولة ذكرناها سابقاً وهو توجه يتوافق مع أحكام المفاولة من الباطن التي تجعل المقاول الأصلي مسؤولاً عن المقاول من الباطن أمام رب العمل .
- 5- أدخل المشرع الجزائري كبقية التشريعات لاحقاً تعديلات على تطبيق هذه المسؤولية بما في ذلك التوسع في نطاقها الشخصي لتشمل متدخلين آخرين من بينهم المقاول من الباطن استثناءً في مجال الترقية العقارية وفقاً لنص المادة 45 من القانون 04-11 والمادة 30 من الملحق بالمرسوم التنفيذي 85-12 لاعتبارات سردناها سلفاً وهو توجه معقول لا يخل بأحكام هذه المسؤولية وفقاً للقانون المدني خاصة انه يمكن ان يكون لكل قاعدة استثناء.

IV- الخاتمة:

في الأخير وبعد التطرق لأحكام المسؤولية العشرية من خلال تحديد مفهومها باعتبارها مسؤولية استثنائية تقوم لمدة عشر سنوات ابتداء من تسلم الأعمال الخاصة بالتشييد لتغطية أي عيب يظهر فيها، تقرر خلافًا لأحكام المسؤولية في القواعد العامة التي تسقط مسؤولية الأشخاص المنفذين بمجرد تسلم الأعمال لصالح رب العمل، مع تبيان أهم خصائصها بما في ذلك تعلقها بالنظام العام الأمر الذي يبعد أي اتفاق مفاده مخالفة أحكامها لما لها من أهمية في حماية الصالح العام، فرضت وفق شروط معينة سبق تبيانها، نخلص إلى أن المشرع الجزائري في البداية أعفى المقاول من الباطن من هذه المسؤولية صراحة وبصفة مطلقة لعدة اعتبارات معقولة خاصة أنها تتوافق مع أحكام المفاولة من الباطن لكنه سرعان ما تدخل ليقحمه فيها استثناءً في مجال الترقية العقارية كمتدخل في التنفيذ لدوافع أخرى تحقق الصالح العام. وهو برأينا توجه صائب لا يلغي أحكام المفاولة من الباطن التي تجعل المقاول الأصلي مسؤولاً عن المقاول من الباطن في تنفيذ الأعمال أمام رب العمل ولا يخل بأحكام المسؤولية العشرية كما جاءت في القانون المدني فقد أخضع استثناءً في مجال الترقية العقارية، وقد حرص المشرع من وراء ذلك على تشديد حماية رب العمل بإدخال شخص آخر في هذه المسؤولية وهو ما يرجع بالحماية على المقاول الأصلي من غش

وتلاعب المقاولين من الباطن وهو نفسه في تصورنا الأمر الذي يؤدي إلى تشجيع المقاولين الأصليين من التعاقد مع مقاولين من الباطن نتيجة شعورهم بالحماية الشيء الذي يعكس الفائدة على كل الأطراف (رب عمل ، مقال أصلي، مقاولين من الباطن) بصفة خاصة والاقتصاد الوطني والغير المستفيد من البناء بصفة عامة أي تحقيق الصالح العام وما أوج هذا الأخير إلى توسيع مسؤولية المقاول من الباطن عشريا ليشمل مجال البناء بصفة عامة دون التخصيص في الترقية العقارية خصوصا بعد تغلغل مؤسسات التقاول من الباطن في مجال البناء وتشجيع هذا النوع من المؤسسات في إطار قانون الصفقات العمومية .

المراجع:

- 1- منصور مجاجي, الضمان المعماري في التشريع الجزائري, مجلة البحوث والدراسات, العدد 11, السنة (8), ص 115 .
- 2- المادة 544 من الأمر 58-75, المؤرخ في 1975/03/26, المتضمن القانون المدني, ج ر العدد 78, المؤرخة في 1975/09/03, المعدل والمتمم.
- 3- article 1792 du code civil français, créé par la loi n 180403-07 promulguée le 17/03/1804, modifié par la loi n 67-03 du 03/01/1967 art 4 jorf du 04/01/67, modifié par la loi n 78-12 du 04/01/1978 art 1 jorf du 05/01/1978.
- 4- article 1792-1 au Article 1792-7 code civil français, sur le site : www.legifrance.gov.fr.
- 5- بلعقون محمد الصالح ، نطاق الضمان الخاص بمتانة البناء والمنشآت الثابتة بعد تسلّم المشروع ، مجلة القانون والمجتمع، العدد 2 ، ص-ص، 136، 137 .
- 6- عبد الله السعيد، محمد الحربي، الإشكالات العملية للضمان العشري في عقود المقاولات - دراسة تحليلية-، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص ، جامعة الإمارات العربية المتحدة، أبريل 2018 ، ص-ص، 7 ، 8 على الموقع : [http :scholar.vacu.al.ae/private_law_theses](http://scholar.vacu.al.ae/private_law_theses) .
- 7- عبد الله السعيد، محمد حربي، مرجع سابق، ص.9
- 8- حجاري محمد، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11/04 المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية ، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20 ، د.ص، على الموقع: www.jilrc.com
- 9- فتحة قرّة، أحكام عقد المقاول، الإسكندرية، منشأة المعارف 1987، ص-ص 159، 160.
- 10- عدنان ابراهيم السرحان، شرح القانون المدني العقود المسماة-المقاول، الوكالة، الكفالة-، الطبعة الاولى، الإصدار الرابع، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009، ص 79 .
- 11- محمد حنون جعفر، مسؤولية المقاول العقدية عن فعل الغير-دراسة مقارنة-، الطبعة الاولى، لبنان، المؤسسة الحديثة للكتاب، 2011، ص 249 .
- 12- المادة 1/544 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 13- عدنان ابراهيم السرحان، مرجع سابق، ص 84 .
- 14- فتحة قرّة ، مرجع سابق، ص-ص 163 ، 164 .
- 15- عدنان ابراهيم السرحان، مرجع سابق، ص 85 .
- 16- فتحة قرّة، مرجع سابق، ص 165 .
- 17- المادة 3/544 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 18- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، العقود الواردة على العمل-المقاول والوكالة و الحراسة، الطبعة الثانية الجديدة، بيروت، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000، ص-ص 121-123 .
- 19- المادة 556 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

- 20- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص-ص، 140، 141 .
- 21- فتيحة قرّة ، مرجع سابق، ص-ص، 166، 168 .
- 22- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 107 .
- 23- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، عقد المفاوضة في التشريع المصري والمقارن، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2002، ص-ص 155 ، 156 .
- 24- عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة-المفاوضة والوكالة-، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، منشورات زين الحقوقية، 2015، ص-ص 188، 189 .
- 25- المادة 544 من الأمر 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 26- عبد الرزاق حسن يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومفاوض البناء-شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها-، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى 1987 ، ص- ص ، 407، 408 .
- 27- المرجع نفسه، ص 412 .
- 28- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص-ص، 109، 110 .
- 29- المادة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر العدد 32، المؤرخة في 05/25 1994.
- 30- المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07، مرجع سابق.
- 31- قادري نادية، المسؤولية العشرية للمفاوض والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والحريات الصادرة عن مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، ص 497 .
- 32- عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص-ص، 412، 413 .
- 33- فتيحة قرّة، مرجع سابق، ص 151 .
- 34- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 110 .
- 35- المادة 03 من القانون 11-04، المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011 .
- 36- عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص 421 .
- 37-article 1792-1 du code civil français, créé par la loi n 78-12, du 04/01/1978 art l,jorf du 05/01/1978.
- 38 - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 110 .
- 39- المادة 4/554 من الأمر 75-58 ، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 40- عبد الرزاق حسين يس ، مرجع سابق، ص 79.
- 41- المادة 45 من القانون 11-04، مرجع سابق.
- 42- المادة 30 من الملحق بالمرسوم التنفيذي 12-85، المتعلق بدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري ، المؤرخ في 20/02/2012 ، ج ر العدد 11، مؤرخة في 26/02/2012 .
- 43-article 1792-4-2 du code civil français, créé par la loi n 2008-561 du 17/06/2008, art 1 portant réforme de la prescription en matière civil ,jorf n 0141 du 18/06/2008.
- 44- l'article 1792-4-3 du code civil français, créé par la loi n 2008-561, op cit.
- 45- المادة 178 من الأمر 95-07، المؤرخ في 25/01/1995 ج ر العدد 13 مؤرخة في 08/03/1995، المعدل والمتمم بالقانون 06-04، المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالتأمينات.
- 46- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص 470.
- 47- المادة 3/26 من القانون 04-11، مرجع سابق.
- 48- المادة 30 من ملحق المرسوم التنفيذي 12-85، مرجع سابق.
- 49- المادة 3 من القانون 11-04، مرجع سابق.
- 50- المادة 46 من القانون 11-04، مرجع سابق.

- 51- المرجع نفسه.
- 52- المادة 2/178 من الأمر 07-95، مرجع سابق.
- 53- المادة 3/07 من المرسوم التشريعي 07-94، مرجع سابق.
- 54- article 3.1.9 du cahier des clauses administratives générales applicable aux travaux de bâtiment faisait l'objet de marches privés, norme française homologué NF P03-001 par décision d'AFNOR, 05/12/2000, p 15. Sur le site : www.bTp-hc!;nc /22/01/2020 ; 14H00
- 55- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص. 572.
- 56- المرجع نفسه، ص. 573.
- 57- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 111.
- 58- المرجع نفسه.
- 59 -فتيحة قرّة ، مرجع سابق، 152 .
- 60- المادة 544 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 61- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 107.
- 62- عدنان ابراهيم السرحان، مرجع سابق، ص-ص ، 75 ، 76 .
- 63- المرجع نفسه ، ص 76 .
- 64- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص 698 ، 699 .
- 65- عدنان ابراهيم السرحان، مرجع سابق، ص 76 .
- 66- فتيحة قرّة، مرجع سابق، ص 153 .
- 67- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 115 .
- 68- المادة 544 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 69- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 122 .
- 70- المادة 556 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.
- 71- عصمت عبد المجيد بكر، مرجع سابق، ص. 192.
- 72- عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 124 .
- 73- المادة 1/544 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 74- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص 433 .
- 75- المادة 4/544 من الأمر 58-75، مرجع سابق.
- 76- المادة 564 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 77- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص-ص، 433 ، 434 .
- 78- المادة 564 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 79- المادة 4/544 من الأمر 58-75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 80- غازي خالد أبو عرابي، المقالة من الباطن في ضوء أحكام القضاء والتشريع، الطبعة الأولى، الأردن، دار وائل للنشر، 2009، ص 170 .
- 81- غازي خاد أبو عرابي، مرجع سابق، ص. 169.
- 82- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص 437 .
- 83- المادة 45 من القانون 04-11، مرجع سابق.
- 84- المادة 2/30 من ملحق المرسوم التنفيذي 85-12، مرجع سابق.
- 85- المادة 2/143 من المرسوم الرئاسي 247-15 ، المؤرخ في 16/09/2015 ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام .
- 86- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص 442.
- 87- المرجع نفسه، ص 442، 443 .
- 88- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص 446 .
- 89- المرجع نفسه، ص 447 .
- 90- المادة 544 من الأمر 58-75 ، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.
- 91- عبد الرزاق حسن يس، مرجع سابق، ص 444.