

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of Legal and Social Sciences

Issn: 2507-7333

Eissn: 1742-2676

الآليات القانونية لحماية مالكي العقارات

من آثار الكوارث الطبيعية

Legal mechanisms to protect property owners

Of natural disasters

ط/د. طاهري سارة

مخبر قانون العقاري والبيئة - جامعة عبد الحميد ابن باديس

الدكتور حيتالة معمر

مدير مخبر قانون العقاري والبيئة - كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة عبد الحميد ابن باديس

Thr.sarah27@gmail.com

تاريخ النشر: 2019/06/01

تاريخ القبول: 2019/03/19

تاريخ ارسال المقال: 2019/02/13

المرسل: ط/د. طاهري سارة

الآليات القانونية لحماية مالكي العقارات من آثار الكوارث الطبيعية طالبة الدكتوراه طاهري سارة و الدكتور حيتالة معمر

**الملخص :**

يهدف هذا المقال إلى دراسة جدوى الضمانات والحماية الممنوحة لمالكي العقارات من أخطار الطبيعة، لأن الجزائر تعد ضمن قائمة البلدان التي تنشط فيها الكوارث الطبيعية، حيث شهدت العديد منها الأمر الذي أدى بالمشرع إلى التدخل لتوفير ضمانات لمالكي العقارات من أجل حماية ممتلكاتهم، قبل وقوع الكارثة الطبيعية من خلال قانون التهيئة والتعمير لسنة 2004 ونصوصه التنظيمية، وقانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وبعد وقوعها كذلك بفرض إلزامية التأمين على العقارات من آثار الكوارث الطبيعية، لأجل حمايتهم كذلك عن طريق ضمان تعويضهم عن الضرر الذي أصابهم

**الكلمات المفتاحية :** الكوارث الطبيعية- الوقاية- التهيئة والتعمير- التأمين- العقارات.

**Résumé:**

L'Algérie considéré parmi les pays exposés aux catastrophes naturelles, ce qui a amené le législateur à intervenir afin de garantir aux propriétaires la protection de leurs biens, soit avant la survenue des catastrophes naturelles par le biais de la loi de 2004 sur l'aménagement et urbanisme et ces textes organisateurs, et la loi de prévention des risques majeurs , ou même lorsqu'ils se produisent, d'imposer une assurance obligatoire pour les biens immobiliers contre les dégâts des catastrophes naturelles, de sorte que celle-ci assure la protection en couvrant la réparation des dommages subis, et cet article vise à étudier la faisabilité de ces garanties et de la protection qui leur est accordée.

**Mots clés :** catastrophes naturelles- prévention- immobilières- l'aménagement et urbanisme- assurance .

مقدمة

شهدت الجزائر العديد من كوارث طبيعية كالزلازل وفيضانات، نجم عنها خسائر مادية وبشرية سجلت عبر تاريخها، هذا ما جعل المشرع الجزائري كغيره من الدول يتدخل للوقاية من وقوع الكارثة، أو على الأقل التخفيف من حدتها عند وقوعها وذلك حماية للعقارات ومالكهم، وذلك بتعديله لبعض النصوص القانونية وسنه لنصوص قانونية جديدة .

فللحماية القبلية عدل المشرع قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة له، وسن قانون الوقاية من الأخطار الكبرى سنة 2004، أما بالنسبة للحماية البعيدة أصدر سنة 2003 أمر متعلق بالإلزامية تأمين من أثار الكوارث الطبيعية.

على رغم من الترسانة القانونية التي سنها المشرع الجزائري، إلا أن ما هو مشاهد في الآونة الأخيرة من وقوع العديد من الكوارث طبيعية، خاصة الفيضانات التي مست معظم ولايات الوطن التي أغرقت مجتمعات سكنية ومحال تجارية ، جعل التساؤل يطرح ما مدى فعالية الضمانات القانونية التي سنها المشرع الجزائري لحماية مالكي العقارات من أثار الكوارث الطبيعية؟ وما الدور الذي يمكن أن تلعبه في حمايتهم؟.

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج التحليلي لاستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، بحيث تطرقنا في المبحث الأول إلى الحماية القبلية لمالكي العقارات من أثار الكوارث الطبيعية والمتمثلة في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وقانون 20/04، أما إذا حدث ووقعت الكارثة الطبيعية فإن المشرع خص لها تأمين خاص لتعويض المتضررين، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: حماية القبلية لمالكي العقارات من أثار الكوارث الطبيعية

اهتم المشرع الجزائري بحماية مالكي العقارات ووقايتهم من أثار الأخطار الطبيعية<sup>1</sup>، بموجب قانون التهيئة والتعمير، وقانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

#### المطلب الأول: دور قانون التهيئة والتعمير في حماية مالكي العقارات

تم إدراج الوقاية من الأخطار الطبيعية في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة له، وذلك من خلال جملة التعديلات التي أدخلت عليه تخص هذا المجال، بحيث تعد أدوات وقواعد التهيئة والتعمير ونظام الرخص والشهادات، الضمانات الأساسية المتعلقة بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية على وجه الخصوص، لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير عموما.

#### الفرع الأول: أدوات وقواعد التهيئة والتعمير

إن التزام بالوقاية من أثار الأخطار الطبيعية توجهه أدوات وقواعد التهيئة والتعمير، بواسطة تقنين أدوات التعمير وصيغها بصفة إلزامية، وفي غيابها حدد المشرع القواعد العامة للتعمير التي يجب اللجوء إليها

#### أولا: أدوات التهيئة والتعمير

إن الدراسة المستقبلية والتشاور ولا مركزية المخططات القائمة على أساسها أدوات التهيئة والتعمير، جعل منها وسيلة أكثر نجاعة في تنظيم العمران في الجزائر، والحفاظ على مالكي العقارات من أي خطر يحدق بها.

حيث عرف قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04<sup>2</sup> في فصله الثالث، بالإضافة إلى المراسيم التنظيمية أدوات التعمير، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، مخطط شغل الأراضي<sup>4</sup>، اللذان يعتبران ضمانا مهمة للوقاية من أثار الأخطار الطبيعية، وذلك بتقسيمها إقليم البلدية إلى عدة مناطق، العامرة والقابلة للتعمير مبرمجة مستقبلا أو غير قابلة للتعمير، وأدخلت ضمن الأراضي غير قابلة للتعمير المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية والتكنولوجية<sup>5</sup>، كما تعد كآلية للرقابة على كيفية توجيه واستعمال وشغل الأراضي والبناء في المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية.

وسعت المادة 11 من قانون 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدلة بالمادة الأولى من قانون 05/04 من صلاحيات أدوات التعمير، ومن بين النقاط التي ركزت عليها هي الوقاية من أثار أخطار الطبيعة، وتحديد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية وكيفية البناء بها، وجاء نصها كالتالي " تحدد أدوات التهيئة والتعمير ..... وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من أخطار الطبيعة والتكنولوجية".

وفي هذا الإطار تحدد المناطق الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم. تعرف وتصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة، وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم.....".

كما جاءت المراسيم التنفيذية رقم 317/05<sup>6</sup> و 318/05<sup>7</sup> لتعدل مخططات التهيئة والتعمير وتوضح دورها في الوقاية من أثار المخاطر الطبيعية حيث تنولى<sup>8</sup>:

- تحديد المناطق المهددة بالأخطار الطبيعية، وتحديد شروط التهيئة والبناء فيها
- تصنيف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة وتحديد قواعد البناء بها.
- وبالتالي يقع على عاتق معدي أدوات التعمير ليس فقط الوقاية من الأخطار المعلومة، بل يجب عليهم البحث والحصول على الأخطار التي يفترض العلم بها من خلال دراسات معمقة التي نص عليه المشرع<sup>9</sup>.

#### ثانيا: قواعد التهيئة والتعمير

في غياب مخططات التهيئة والتعمير فإن عملية شغل الأراضي من عدمها تخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>10</sup>، فمن خلال هذا يبدو جليا أن المشرع وفر حماية أخرى للعقارات من أخطار الطبيعة، وهي قواعد التهيئة والتعمير.

التي تم النص عليها من قبل المشرع الجزائري بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم، من المادة 03 إلى المادة 09، والمرسوم التنفيذي 151/91 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء<sup>11</sup>.

وضع القانون 29/90 جملة من القواعد التي يجب توافرها كحد أدنى عند تشييد البناء أو تجزئة الأراضي من أجل البناء، ومن بين القواعد التي وضعها وتخص موضوع دراستنا هي قاعدة عدم البناء على القطع الأرضية التي تكون معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية<sup>12</sup>، وتجب الملاحظة أنه قبل تعديل قانون 29/90 لم يكن ينص على تعرض الأرض للكوارث الطبيعية إلا بعد تعديله بموجب القانون 04/05.

المرسوم 175/91 هو الآخر حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير نظرا لغياب أدوات التعمير، في جل بلديات الوطن، وما تضمنه هذا المرسوم هو أن المشرع وضع جملة من الشروط للبناء وتجزئة الأراضي من أجل البناء، فحسب المادة 1303<sup>13</sup> منه، أنه إذا كان البناء أو تجزئة الأرض من أجل البناء في أرض معرضة لخطر الكوارث الطبيعية، كالفيضانات والزلازل وانزلاق التربة، فإنه للجهة المعنية السلطة التقديرية في رفض رخصة البناء، أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها، وبالتالي يجب إعلام صاحب الطلب بها والمتمثلة مثلا في احترام قواعد البناء ضد الزلزال، أو بالنسبة للفيضانات وضع حد أدنى لعلو أرضية البناء.

### الفرع الثاني: نظام الرخص والشهادات

اعتمد المشرع إستراتيجية أخرى لحماية العقارات من أثار أخطار الكوارث الطبيعية المحتملة، تتمثل في نظام الرخص وشهادات التهيئة والتعمير<sup>14</sup>، التي تعد هي الأخرى وسيلة رقابية قبلية وبعديّة لشغل الأراضي واحترام أدوات التعمير.

#### أولا: نظام الرخص

يعد نظام الرخص البناء والتجزئة الآلية القانونية بعد أدوات التهيئة والتعمير والتجزئات، التي تحول الأفكار والبيانات الصماء إلى شيء واقعي محسوس على أرض الواقع<sup>15</sup>، فهي بهذا تهدف إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير<sup>16</sup>، لهذا يجب على الجهة المعنية المقدم لها طلب ترخيص بشغل الأرض (سواء البناء أو التجزئة)، دراسة مشروع البناء ومدى تطابقه واحترامه لمخططات التهيئة والتعمير أو في غيابها لقواعده وبعدها تتخذ القرار إما بمنح الرخصة لطالباها أو رفض تقديمها<sup>17</sup>.

كما سمحت بعض المواد من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، عند دراسة طلب الترخيص لرئيس البلدية برفض رخصة الترخيص بالبناء أو تجزئة الأرض إذا كانت البناءات مراد تهيئتها معرضة للأخطار الطبيعية<sup>18</sup>، حتى ولو كانت المنطقة تصنف بأنها صالحة للتعمير في أدوات التهيئة والتعمير<sup>19</sup>.

#### ثانيا: الشهادات

عند انتهاء الأشغال أوجب المشرع على صاحب المشروع التصريح بشهادة المطابقة<sup>20</sup>، وإلا عرض لعقوبات، وهذا حتى يتسنى للجنة مراقبة المطابقة دراسة مدى التزام صاحب المشروع بمطابقة أشغال البناء مع الرخصة الممنوحة لهم بصفة خاصة، وقانون التهيئة والتعمير بصفة عامة. بحيث تعد هذه الأخيرة ضمانا أخرى للملكي العقارات من الأخطار الطبيعية، نتيجة للدور الرقابي الذي تقوم به.

يتبين لنا مما سبق أن نصوص قوانين التهيئة والتعمير تعد وسيلة لضمان حماية العقارات لأطول مدى، وذلك من خلال القيود التي قيد بها سلطات الباني، هي أن لا يكون البناء المراد إنجازه معرض للأخطار الطبيعية التي تهدد سلامة المواطنين وممتلكاتهم.

غير أن ما هو ملاحظ اليوم من إقامة مباني ومدن بأكملها على حافة الوديان وفي المناطق الممنوع فيها البناء، ويرجع كل هذا إلى ضعف الرقابة إدارية الغير مشددة لمتابعة المخالفين والتساهل معهم، وعدم تطبيق القوانين المنظمة لهذا الشأن، لهذا يجب أن يأخذ نوع من الصرامة لكل من لم يحترم ما ينص عليه القانون وهذا إذا رغبتنا في حماية عقاراتنا من أثار الكوارث الطبيعية.

**المطلب الثاني: الحماية الواردة في القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة**

بعد جملة من الكوارث التي وقعت في الجزائر وخلفت خسائر كبيرة، لم يكتفي المشرع بما سنه من نصوص في مجال التهيئة والتعمير والبناء، بل أضاف نصوص خاصة تتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، وهي قانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>21</sup>، حيث وضع هذا الأخير أيضا مخططات خاصة بالوقاية من الأخطار الطبيعية، وأضاف أداة ثانية وهي نزع الملكية بسبب الأخطار الكبرى.

### الفرع الأول: مخططات العامة للوقاية من الأخطار الكبرى

أحدث المشرع نوع خاص من المخططات بموجب هذا القانون، وهو المخطط العام للوقاية من الأخطار الكبرى<sup>22</sup>، الذي يعد أداة أساسية وهامة جاء بها هذا القانون، إذ يرمي هذا المخطط إلى وضع جملة من القواعد والإجراءات للوقاية من أثار الأخطار الكبرى<sup>23</sup>، ويجب أن يتضمن هذا المخطط مختلف مناطق المعرضة للخطر على مستوى الولائي والبلدي<sup>24</sup>، كذلك المنظومة المعتمدة لتقييم الخطر المعني، عند الاقتضاء، والتدابير المطبقة في مجال الوقاية والتخفيف من درجة القابلية للإصابة من الخطر الكبير المعني<sup>25</sup>، وعليه أن يحدد المناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة وشدة الخطر المعني، وعند بلوغ الخطر درجة معينة منصوص عليها في المادة 19 منه فإنه يمنع منعا باتا البناء في تلك المناطق، وأيضا يتضمن لتدابير المطبقة على البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون<sup>26</sup>.

نص المشرع بموجب هذا القانون على أحكام خاصة تخص كل خطر، فالنسبة للمخطط العام للوقاية من الزلزال والخطر الجيولوجي، لا بد من تصنيف مجموع المناطق المعرضة لهذه الأخطار بحسب درجة الخطر<sup>27</sup>، أما بالنسبة للأحكام الخاصة بالوقاية من الفيضانات، يجب أن تشمل على خريطة وطنية لقابلية الفيضان توضح فيها جميع المناطق المعرضة لهذا الخطر، بالإضافة إلى تحديد الارتفاع المرجعي لكل منطقة مصرح بقابليتها للتعرض للفيضان<sup>28</sup>، أما بالنسبة للمخاطر المناخية فكذا يجب تحديد المناطق المعرضة لهذه الأخيرة<sup>29</sup>، وحتى يتم إعداد مخطط عام للوقاية من هذه الأخطار لا بد أن يكون نتيجة للمعلومات وبيانات ودراسات من مختصين في هذا المجال.

نتيجة للدراسات المقدمة التي تخص كل خطر التي توصل إليها المختصون في مجال الوقاية من الأخطار الطبيعية، مكن الدولة باتخاذ شتى التدابير الوقائية الملائمة التي فرض المخطط توافرها، بالنسبة للمناطق المعرضة للزلازل فرض مراقبة البناءات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج أو تجميع القواعد المضادة للزلازل<sup>30</sup>،

وبالنسبة للمناطق المعرضة للفيضان، يجب أن توضح رخصة شغل الأراضي أو التخصيص أو البناء، مجموع الأشغال وأعمال التهيئة والقنوات أو أشغال التصحيح الموجهة للتقليل من خطر المياه على سلامة الأشخاص والممتلكات<sup>31</sup>.

وما يلاحظ على المواد سالفه أنها أحالت على نصوص تنظيمية، غير أنه لا نجد لها أثر.

### الفرع الثاني : نزع الملكية من أجل الوقاية من الأخطار الكبرى

نعرف أن حالة العامة لحق الإدارة في نزع الملكية العقارية أو الحقوق العينية من أجل المنفعة العامة، غير أنه يمكن نزعها بموجب نصوص خاصة ولا يمكن أن يكون نزعها لأي سبب آخر، ويكون ذلك مقابل تعويض يدفع للمالك.

فالقانون 20/04 بموجب المادة 49<sup>32</sup> منه أضاف نوع آخر من نزع الملكية بموجب نص خاص، وهو نزع الملكية من أجل الوقاية من الأخطار الكبرى، فإذا كان هناك خطر كبير كالزلازل والفيضانات، يهدد سلامة الأفراد وممتلكاتهم فإنه يتم تنفيذ إجراء نزع الملكية حفاظا عليهم.

من خلال مجموع المواد القانونية لقانون 20/04 وما أحالتنا إليه نلاحظ أن المشرع حف هذا النوع من نزع الملكية بمجموعة من الشروط على الإدارة التحقق منها قبل الإقدام على هذا الإجراء حتى يكون سليما وهي كالآتي:

- وجود خطر جسيم ودائم،
  - أن يهدد هذا الخطر حياة الأفراد وممتلكاتهم،
  - أن تكون الأرض محل نزع الملكية واقعة في منطقة مصنفة أنها معرضة للأخطار.
  - أن يتم تقدير الأملاك تقديرا عادلا ومنصفا من أجل تعويض الأفراد.
  - صدور قرار إداري خاص بنزع الملكية بسبب الخطر الكبير.
- بهذا تعد نزع الملكية بسبب الكبير هو الآخر إجراء وقائي بدرجة الأولى لحماية للأشخاص وبعدها للممتلكات، ويتم اللجوء إليه استثنائيا عندما لا تفي تدابير الوقاية الأخرى بالغرض.

### المبحث الثاني: تأمين العقارات من آثار الكوارث الطبيعية

يعد تأمين العقارات من آثار الكوارث الطبيعية، حماية بعدية للعقارات، أقرها الأمر 12/03 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا<sup>33</sup>، وهذا ما يدعونا إلى التعرف على ماهيته ومدى فعاليته.

#### المطلب الأول: ماهية عقد تأمين العقارات من آثار الكوارث الطبيعية

لمعرفة ماهية التأمين العقارات من آثار الكوارث الطبيعية لابد من التطرق إلى مفهومه (الفرع الأول)، وشروطه والعناصر التي يقوم عليها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: مفهوم عقد تأمين العقارات من آثار الكوارث الطبيعية

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالتأمين من أخطار الكوارث الطبيعية وخاصة الأمر 12/03 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، فإننا لا نجد تعريف أي تعريف لتأمين العقارات من آثار الكوارث الطبيعية، سوى أنه عرف بموجب المادة 2 من الأمر 12/03 سالف الذكر آثار الكوارث الطبيعية<sup>34</sup>. فقد تم تعريفه من طرف الفقهاء بأن "التأمين من أخطار الكوارث الطبيعية عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالكا لعقار مبني يقع في الجزائر، أو ممارسا لنشاط تجاري و / أو صناعي في الجزائر، في نظير قسط أو اشتراك يحدده التنظيم ساري المفعول، على تعهد بمبلغ مالي يدفع له أو للغير من قبل المؤمن، حال وقوع الكارثة الطبيعية المؤمن منها و الإعلان عنها بموجب قرار وزاري مشترك في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية"<sup>35</sup>.

من خلال التعريف نستنتج جملة من الخصائص التي يتميز بها وهي أنه عقد رضائي، عقد إذعان، عقد ملزم للجانبين، عقد معاوضة، عقد احتمالي، عقد استهلاك.

أما بالنسبة لطبيعته فهو تأمين:

- خاص: المؤمن له هو من يتحمل دفع قسط التأمين، حيث هذا الأخير يعتبر الإيراد الوحيد الذي يعتمد عليه المؤمن في التأمين من آثار الكوارث الطبيعية، و يهدف من ورائه إلى تحقيق الربح لمصلحة المؤمن.

- أضرار: لأنه يفرض على الذمة المالية للمؤمن له دون شخصه وهي العقارات المبنية والمنشآت الصناعية و/أو التجارية<sup>36</sup>.

- إجباري: أي تأمين إلزامي وهذا بصريح المادة 01 من الأمر 12/03 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا التي نصت على ما يلي " يتعين على كل مالك لملك عقاري مبني يقع في الجزائر شخصا طبيعيا كان أو معنويا ما عدا الدولة، أن يكتب عقد تأمين على الأفراد يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية".

### الفرع الثاني: عناصر عقد التأمين وشروطه

أولاً: عناصر عقد التأمين على آثار الكوارث الطبيعية

لعقد التأمين عناصره كباقي عقود التأمين، إلا أن لها نوع من الخصوصية تستمدتها من طبيعة العقد تتمثل في:

1- أطراف عقد التأمين تتمثل في:

- المؤمن: وهو أحد طرفي عقد التأمين الذي يلتزم قانونا بتعويض الطرف الثاني في العقد (المؤمن له) عند تحقق الكارثة المؤمن منها مقابل قسط يدفعه هذا الأخير، ويتمثل المؤمن في شركات التأمين سواء كانت شركة تجارية، أو التعاونية،

- المؤمن له: هو الذي يبرم عقد التأمين مع الطرف الأول (المؤمن) من أجل تعويضه عن الضرر اللاحق به من جراء وقوع الكارثة المؤمن منه، ويكون إما شخصا طبيعيا أو معنويا.



2- الخطر: يعرف بأنه الحادثة التي يخشى المرء وقوعها ويرم العقد ليؤمن نفسه ضد هذا الوقوع<sup>37</sup>، ويعتبر هذا العنصر من الأركان الأساسية التي يقوم عليها عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية، ويتمثل الخطر في هذا العقد في الكارثة الطبيعية المؤمن منها، بحيث حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 268/04<sup>38</sup>، الكوارث الطبيعية المشمولة بالتأمين بنصها " تغطي إلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية الحوادث الطبيعية الآتية: الزلزال، الفيضانات، سواحل الوحل، العواصف والرياح الشديدة، تحركات قطع الأرض" أما غير المذكورة في هذه المادة فإنها غير مشمولة بالتأمين.

3- القسط: وهو مبلغ يدفعه المؤمن له للمؤمن لتعويضه عن الضرر في حالة تحققه، ويتم تحديد القسط في هذا النوع من العقود لا على أساس القواعد العامة في أنواع التأمين الأخرى، وإنما بناء على طبيعة الخطر المؤمن منه، واحتمال وقوعه والذي يكون بمعرفة درجة التعرض للمنطقة للخطر التي يوجد فيها العقار، وكذلك بمعرفة مدى احترام وتطبيق المعايير المضادة لها<sup>39</sup>.

#### ثانيا: شروط على آثار الكوارث الطبيعية

المشروع بموجب المادة الأولى من الأمر 12/03 قيدت عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية بجملة من الشروط منها ما هو متعلق بمحل عقد التأمين، ومنها ما هو متعلق بأطرافه.

1- بالنسبة لمحل عقد التأمين اشترط المشروع أن تكون جميع الأملاك العقارية موضوع التأمين سواء المعدة للسكن أو المنشآت الصناعية والتجارية، أن تكون مبنية أولا، وموجودة بالجزائر ثانيا، أما الأملاك الغير مبنية أو في طور الانجاز أو التابعة للدولة، فهي غير معنية بهذا النوع من التأمين.

2- بالنسبة لأطرافه: اشترط بأن يكون مالك العقار أي المؤمن له من أشخاص القانون الخاص سواء كانوا أشخاص طبيعية وأشخاص معنوية، هذا بالنسبة للممتلكات العقارية المبنية الموجهة للاستعمال السكني و/أو المهني<sup>40</sup>، أما العقارات المخصصة للاستعمال التجاري و/أو الصناعي بالإضافة إلى أشخاص القانون الخاص ألزمت كذلك الأشخاص العامة وهو ما لم يكن موجود في الفقرة السابقة<sup>41</sup>، ويعد هذا استثناء.

#### المطلب الثاني: آثار عقد التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ومدى مساهمته في حماية العقارات

يرتب عقد التأمين من آثار الكوارث الطبيعية كغيره من عقود التأمين يترتب التزامات تقع على عاتق أطرافه، وهو ما يعرف بالآثار المترتبة عنه (الفرع الأول)، ونتيجة لهذه الالتزامات وما سبقها سنتطرق إلى مدى فعالية عقد التأمين من آثار الكوارث الطبيعية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: آثار عقد التأمين على آثار الكوارث الطبيعية

عقد التأمين على آثار الكوارث الطبيعية كغيره من العقود، له آثار تتمثل في الالتزامات الواقعة على أطرافه سواء المؤمن أو المؤمن له،

1- المؤمن له بعد الاتجاه للمؤمن (شركة التأمين) عليه أن يلتزم، أولا بالإدلاء والتصريح بجميع البيانات المتعلقة بالخطر المراد تأمين منه، بحيث بناء على تلك البيانات المصرح بها يقدر المؤمن قسط التأمين للمؤمن له ليدفعه، ويعد هذا التزاما ثانيا يقع على ظهر المؤمن له، وتجب الإشارة أنه على المؤمن له أن يدلي للمؤمن بأي

طارئ يطرأ على الملك العقاري يؤثر في درجة احتمال الخطر أو جسامته، والتي تؤدي إلى تفاقم الخطر<sup>42</sup>، وللمؤمن له أن يقترح معدلا جديدا للقسط خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ إطلاعه على ذلك التفاقم<sup>43</sup>، أما الالتزام الثالث الذي يقع على عاتق المؤمن إخطار المؤمن له بوقوع الكارثة المؤمن عليها ويكون ذلك في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، أما في حالة إبرام المؤمن له عدة تأمينات تسمح له بسمح بتعويض الأضرار المادية الناجمة عن الكارثة الطبيعية، فإنه على المؤمن له تبليغ المؤمن بهذه التأمينات<sup>44</sup>.

2- المؤمن هو الآخر ملزم بقبول اكتتاب عقد التأمين، بالإضافة إلى أنه ملزم كذلك بأداء مبلغ التأمين عند تحقق الخطر، أي أن يعرض المؤمن له عما لحقه من خسارة جراء وقوع الكارثة، ويكون ذلك في أجل ثلاثة (03) ابتداء من تاريخ تسلمها تقرير الخبرة عن تقييم الأضرار<sup>45</sup>، ويتم ذلك وفقا للشروط التالية:

- صدور قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية، يتم فيه إعلان عن حالة الكارثة الطبيعية، وذلك في أجل أقصاه شهرين<sup>46</sup>.

- تقرير الخبرة بعد معاينة الأضرار.

### الفرع الثاني: مدى مساهمة التأمين على آثار الكوارث الطبيعية لحماية مالكي العقارات

يعد الأمر 12/03 المتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، له أهمية كبيرة لحماية مالكي العقارات من آثار الكوارث الطبيعية لأنه أحد الضمانات التي أقرها المشرع لهم لحماية أملاكهم العقارية عندما تلحقها أضرار جراء وقوع كارثة طبيعية.

حيث نجد أن القانون ألزم أصحاب هذه الأملاك العقارية بإبرام عقود التأمين على الكوارث الطبيعية محتملة الوقوع مع شركات التأمين، حتى يتسنى لصاحب الملك العقاري (المؤمن له) جبر ضرر حالة تحقق الخطر والتخفيف من أثارها، وفي حالة مخالفة هذا الأخير لهذا الالتزام يعاقب بغرامة تساوي مبلغ قسط أو الاشتراك الواجب دفعه مع زيادة قدرها 20% وهذا عند معاينة السلطة المؤهلة بمخالفة أحكام المادة الأولى من الأمر 12/03 والمتمثلة في عدم تأمين ممتلكاتهم<sup>47</sup>، كما أنه لا يمكنه أن يستفيد من أي تعويض للأضرار التي تلحق بممتلكاته جراء كارثة طبيعية<sup>48</sup>.

ونتيجة للحماية كبيرة التي أولها المشرع لمالكي العقارات، جعل أي تصرف يقومون به بشأن عقاراتهم المعنية بالتأمين إما بيعا، أو إيجارا، أو تنازلا، غير نافذة إلا إذا توفر على وثيقة تثبت التأمين ضد آثار الكوارث، كذلك بالنسبة لأصحاب الممتلكات التجارية أو الصناعية، فإنه عند كل تصريح جبائي، أو كل من يهمله حماية الملك العقاري المطالبة بوثيقة التأمين.

على الرغم من الإلزامية التأمين إلا أنه لحد الساعة هناك إجماع كبير للمواطنين عن تأمين ممتلكاتهم، وهذا ما أكده الرئيس المدير العام للشركة الوطنية للتأمين، أن معدل التأمين على السكنات في الجزائر لا يتجاوز نسبة 10%<sup>49</sup>، حيث تعد هذه نسبة ضئيلة على الرغم من الإلزامية، وربما يعود هذا إلى:

- انعدام ثقافة التأمين لدى المواطنين الجزائريين، باعتقاد الكثير منهم أن التأمين تكلفة، لكن بالعكس هو حماية

لهم .

- عدم كافية النصوص القانونية التي ترددهم عند امتناعهم عن تأمين ممتلكاتهم، حيث نجد مادة واحدة فقط بهذا الشأن وهي المادة 14 من الأمر 12/03.
- عدم امتلاك الجزائريين لسندات رسمية للملكيتهم، لأن لمعظم الجزائريين يشنون ملكيتهم بشهادة الحياة، حيث فرض المشرع عند قيام بأي تصرف قانون بشأن العقار حتى يكون نافذا لا بد من وثيقة تثبت التأمين على أثار الكوارث الطبيعية أمام الموثق وهذا الأخير يطلب رسمية سند الملكية حتى يقبل القيام بالتصرف القانوني.
- قيام المواطنين بتعامل في عقاراتهم بشكل مخالف للقانون، حيث نجد غالبية المواطنين خاصة فيما يتعلق بعقد الإيجار لا يتم اللجوء إلى موثق لكتابة العقد إنا يتم في بحررات عرفية وهذا الأمر يجعل الدولة عاجزة عن الرقابة، لهذا عليها أن لا تعلق شرط إلزامية تأمين العقارات من أثار الكوارث العقارات على السندات الرسمية فقط.

### خاتمة

- بالنظر إلى ما درسناه سابقا توصلنا إلى مجموعة من النتائج نذكر أهمها كالاتي:
- لم يتم التطرق للوقاية من أثار الكوارث الطبيعية، وإلزام مالكي العقارات بتطبيقها، إلا بعد وقوع الكوارث الطبيعية المدمرة خاصة زلزال بومرداس 2003، حيث تم تعديل قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وإصداره لأمر 12/03 المتعلق بالإلزامية التأمين، وقانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى.
- لقانون التهيئة والتعمير وقانون 20/04، دور بارز في حماية مالكي العقارات قبل وقوع الكارثة من خلال مجموع الإجراءات المتخذة قبل وقوع الكارثة التي تعمل على الأضرار الناجمة عن تحقق الكارثة وهذا ما توصلنا إليه من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية.
- نتيجة عدم شغل مخططات التهيئة والتعمير كامل تراب الوطن، وإعطاء سلطة التقديرية للإدارة المختصة بمنح الرخص البناء، سمح بانجاز بنايات قانونية في مناطق غير آمنة، وضعف الرقابة أدى إلى إقامة بنايات ومدن على حافة الوديان، هذا ما أفقد نوعا ما فعالية القوانين في حماية مالكي العقارات من أثار الكوارث الطبيعية.
- على الرغم من مرور تقريبا أربعة عشر سنة على صدور قانون 20/04، إلا أنه هناك افتقار لنصوصه التنظيمية ومخططاته.
- من خلال فرض المشرع لإلزامية التأمين على أثار الكوارث الطبيعية، جعل مالكي العقارات في مأمن من تلك الأخطار وذلك بتعويضهم حال تحقق الخطر، غير أن تجسيد ذلك عمليا يكتنفه بعض الصعوبات تتمثل في إحجام الأفراد عن التأمين على عقاراتهم ما جعل نسبته لا تتعدى 10، وهذا بسبب غياب ثقافة التأمين لدى المواطن الجزائري.
- يمكننا معالجة هذه النقائص من خلال هذه التوصيات:
- توعية المواطنين بأهمية التطبيق السليم للنصوص القانونية المتعلقة بالوقاية من أثار الكوارث الطبيعية، وتشديد الرقابة وعدم التساهل مع المخالفين لهذه النصوص.
- إيجاد حل لمشكل البنابات الفوضوية، التي تفتقر لأدنى معايير البناء المحددة والسلامة.
- إصدار نصوص التنظيمية لقانون 20/04 المنتظرة.
- اهتمام بنشر ثقافة التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية بين أفراد المجتمع، وتشديد العقوبة على مخالفة إلزامية التأمين.

## قائمة المراجع

## نصوص قانونية

## قوانين وأوامر

- الأمر 07/95، المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، جريدة رسمية مؤرخة في 1995، عدد 13.
- قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05، المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية مؤرخة في 15 أوت 2004، عدد 51.
- أمر 12/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، جريدة رسمية مؤرخة في 27 أوت 2003، عدد 52.
- القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية مؤرخة في 29 ديسمبر 2004، عدد 84.

## مراسيم تنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية مؤرخة في 02 جوان 1991، عدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية مؤرخة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، عدد 62.
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية مؤرخة في 11 سبتمبر 2005، عدد 62.
- المرسوم التنفيذي رقم 268/04 المؤرخ في 29 أوت 2004، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية بإلزامية التأمين عن أثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية الإعلان حالة الكارثة الطبيعية، جريدة رسمية مؤرخة في 01 سبتمبر 2004، عدد 55.
- المرسوم التنفيذي رقم 270/04، المؤرخ في 29 أوت 2004، الذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على أثار الكوارث الطبيعية، جريدة رسمية مؤرخة في 01 سبتمبر 2004، عدد 55.

## كتب

- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الوطنية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007.
- هيثم حامد المصاورة، المنتقى في شرح عقد التأمين، إثراء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2010.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، منازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوميه، الجزائر، 2015.

#### مقالات

- بوصفان خالد، التحكم في التعمير كالية قانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مجلة الحقيقة، مجلد 17، عدد الأول، 2018.

- بوصفان خالد، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر، العدد الثاني، 2018.

- حساني حسين، إدارة خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، 2004.

#### مذكرات ورسائل

- توبة علجي، عقد تأمين العقارات المبنية من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2012.

- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون عام، جامعة الجزائر، 2006/2005.

- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

#### مواقع الكترونية

تم زيارة الموقع [www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20181004/151609.html](http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20181004/151609.html)

بتاريخ 31 جانفي 2019 على الساعة 17:25.

- <sup>1</sup> - استعملنا مصطلح وقاية من الآثار ولم نستعمل مباشرة وقاية من الأخطار الطبيعية، لان الكارثة أو الخطر الطبيعي لا منع والوقاية من حدوثه، وإنما الآثار المترتبة عنه هي ما يمكن الوقاية والحماية منها وذلك بتجنبها أو على الأقل التخفيف من حدتها عند وقوع الكارثة.
- <sup>2</sup> - القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05، المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية مؤرخة في 15 أوت 2004، عدد 51.
- <sup>3</sup> - عرفته المادة 16 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي، مع الأخذ في الحسبان مخططات التنمية وتصاميم التهيئة.
- <sup>4</sup> - أداة من أدوات التعمير تحدد فيه بصفة مفصلة قواعد استعمال الأرض وضبط حقوق وكيفيات البناء وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، منازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 348.
- <sup>5</sup> - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 62.
- <sup>6</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية مؤرخة في 11 سبتمبر 2005، عدد 62.
- <sup>7</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 318/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية مؤرخة في 11 سبتمبر 2005، عدد 62.
- <sup>8</sup> - المادة 03 من المرسومين التنفيذيين رقم 317/05، ورقم 318/05، سالف الذكر، والمادة 11 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة والمتممة بالقانون رقم 04/05.
- <sup>9</sup> - خالد بوصفاف، التحكم في التعمير كآلية قانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، جامعة أحمد دراية بشار، مجلة الحقيقة، مجلد 17، العدد الأول، سنة 2018، ص 131-132.
- <sup>10</sup> - المادة 03 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 .
- <sup>11</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية مؤرخة في 02 جوان 1991، عدد 26.
- <sup>12</sup> - المادة 04 من قانون 29/90 المتممة بالمادة 02 من قانون 05/04 جاء نصها كالتالي " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون: -..... غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية".
- <sup>13</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 تنص "أما عن الأخطار الطبيعية، وفي حالة ما إذا تقرر بناء أو تهيئة أرضية معرضة لمثل هذه الأخطار مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والحرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها"
- <sup>14</sup> - لم تتناول جل الرخص والشهادات المذكورة في القانون، وإنما اكتفينا بذكر رخصة البناء والتجزئة بالإضافة لشهادة المطابقة.
- <sup>15</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 9.
- <sup>16</sup> - عبد الرحمان عزراوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قانون عام، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 569.
- <sup>17</sup> - المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كفايات تحديد عقود التعمير وتسليمها، وهنا نشير إلى أنه كما سبق وأن ذكرنا أن كانت الأرض لم تشملها مخططات التهيئة والتعمير، نظر إلى القواعد فيما يخص تعرضها لأخطار الطبيعة مثلا وبعدها للجهة المعنية أخذ القرار وفق الشروط المنصوص عليها.
- <sup>18</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15، الذي يحدد كفايات تحديد عقود التعمير وتسليمها.
- <sup>19</sup> - بوصفاف خالد، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية في الجزائر، الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد الحادي عشر، العدد الثاني، ص 402.
- <sup>20</sup> - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15، الذي يحدد كفايات تحديد عقود التعمير وتسليمها.
- <sup>21</sup> - القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية مؤرخة في 29 ديسمبر 2004، عدد 84.

- 22- المادة 10 من قانون 20/04 حددت الأخطار الكبرى و المتمثلة في الزلازل والأخطار الجيولوجية، الفيضانات والأخطار المناخية، حرائق الغابات.....الكوارث المترتبة عن التجمعات السكنية الكبرى.
- 23- المادة 16 من القانون 20/04.
- 24- المادة 18 ف2 من القانون 20/04.
- 25- المادة 18 من القانون 20/04.
- 26- المادة 20 من القانون 20/04.
- 27- المادة 21 من قانون 20/04.
- 28- المادة 24 من قانون 20/04.
- 29- المادة 27 من قانون 20/04.
- 30- المادة 23 من قانون 20/04.
- 31- المادة 25 من قانون 20/04.
- 32- تنص المادة 49 من قانون 20/04 على " يمكن تنفيذ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة عندما يشكل خطر حسيم ودائم تهديدا على الأشخاص والممتلكات الواقعة في منطقة معرضة لأخطار الكبرى ...
- ويتم تنفيذ كيفية نزع الملكية بسبب الخطر وفقا لأحكام القانون 11/91 المؤرخ في 1 أبريل 1991"
- 33- الأمر 12/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، جريدة رسمية مؤرخة في 27 أوت 2003، عدد 52.
- 34- تنص المادة 2 من الأمر 12/03 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، على " آثار الكوارث الطبيعية المذكورة في المادة الأولى أعلاه، هي الأضرار المباشرة التي تلحق بالأموال جراء وقوع حادث طبيعي ذي شدة غير عادية مثل الزلازل أو الفيضانات أو العواصف أو أي كارثة أخرى."
- 35- توبة علجي، عقد تأمين العقارات المبنية من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2012، ص32.
- 36- المادة 01 من الأمر 12/03.
- 37- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الوطنية، الجزائر، 2007، ص 76.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 268/04، المؤرخ في 29 أوت 2004، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية بإلزامية التأمين عن آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية الإعلان حالة الكارثة الطبيعية، جريدة رسمية مؤرخة في 01 سبتمبر 2004، عدد 55.
- 39- حساني حسين، إدارة خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، 2004، ص38.
- 40- المادة 1/01 من الأمر 12/03
- 41- المادة 2/01 من الأمر 12/03
- 42- هيثم حامد المصاورة، المنتقى في شرح عقد التأمين، الطبعة الأولى، إثراء للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص228.
- 43- المادة 18 من الأمر 07/95، المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم، جريدة رسمية مؤرخة في 1995، عدد 13.
- 44- البند الخامس من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 270/04، المؤرخ في 29 أوت 2004، الذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، جريدة رسمية مؤرخة في 01 سبتمبر 2004، عدد 55.
- 45- المادة 12 من الأمر 12/03 سالف الذكر، والبند السادس من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 270/04.
- 46- المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 268/04، المؤرخ في 29 أوت 2004، المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية تأمين من أخطار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان الكارثة الطبيعية، جريدة رسمية مؤرخة في 01 سبتمبر 2004، عدد 55.
- 47- المادة 14 من الأمر 12/03.
- 48- المادة 13 من الأمر 12/03.
- 49- [www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20181004/151609.html](http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20181004/151609.html) تم زيارة الموقع بتاريخ 31 جانفي 2019 على الساعة