

## نطاق المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

### Scope of contractual liability of the owner for damage caused by buildings in Algerian law

كابوية رشيدة

عادل أحمد\*

جامعة أحمد درايّة - أدرار ( الجزائر )

جامعة أحمد درايّة - أدرار ( الجزائر )

rachidakabouya@icloud.com

Adlichrif79@gmail.com

#### ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد نطاق المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري؛ إما باعتباره بائعا (بائعا عاديا أو مرقيا عقاريا) أو باعتباره مؤجرا. وفي كل الحالات فإن مسؤولية مالك المباني تقوم إذا أخل بالتزاماته التعاقدية، تلك التي هي من مقتضيات العقود التي تعتبر المباني محلا لها، كعقد بيع المباني أو عقد الترقية العقارية أو عقد الاجار، أو تلك الالتزامات التي تم الاتفاق عليها ضمن هذه العقود، كل ذلك في إطار الشروط والأسس القانونية التي حددها المشرع الجزائري. كلمات مفتاحية: المسؤولية العقدية، المالك، أضرار المباني.

#### Abstract:

This study aims to define the scope of the contractual liability of the owner for damage caused by buildings in Algerian law ; Either as a seller (ordinary seller or real estate developer) or as a lessor. and in all cases, the liability of the owner of the buildings will be committed in the event of breach of its contractual obligations, those which appear among the requirements of contracts in which the buildings are considered to be the subject of them, such as the building sale contract or the real estate development contract or real estate lease Or the obligations agreed within the framework of these contracts, all within the framework of the conditions and legal bases fixed by the Algerian legislator.

Keywords: Contractual Liability, the owner, damage by buildings.

. مقدمة:

إن قيام المسؤولية العقدية وفق القواعد العامة يكون إذا أخل أحد طرفي العقد بأحد التزاماته العقدية، وكان هذا الإخلال سببا للإضرار بالغير الذي تربطه به علاقة عقدية، ويتطلب قيام المسؤولية العقدية جملة من الشروط تتمثل أساسا في وجود العقد صحيحا وأن ينصب الإخلال على التزام ناشئ عن هذا العقد، وأن يصيب الطرف الآخر من العقد ضرر بسبب الإخلال بهذا الالتزام العقدي. ولقد أصبح للتعاقد في مجال بيع المباني أو كرائها أهمية كبيرة نظرا للطلب المتزايد من المواطنين الجزائري عليها من أجل السكن أو التجارة، إلا أنه قد تثار بعض الإشكالات في هذا المجال يكون فيها مالك هذه المباني طرفا متعديا عند يقوم بالإخلال بأحد التزاماته القانونية أو العقدية يكون محلها تلك المباني التي يملكها، فقد تقوم مسؤولية مالك المباني عن تقصيره في حراستها والذي ينجم عنه الإضرار بالغير غير متعاقد وهنا نكون أما المسؤولية التقصيرية وهذا النوع من المسؤولية يشكل اغلب الحالات التي تقوم فيها المسؤولية المدنية لمالك المباني، وتبقى بعض الحالات القليلة التي تقوم فيها مسؤولية المالك إذا أخل بالتزاماته العقدية التي يكون محلها المباني المملوكة له على نحو الحق الضرر بالمتعاقد معه، فنكون بذلك أمام قيام المسؤولية العقدية للمالك.

إن ما يتعلق بالمسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني فإن المشرع الجزائري حاول تنظيمها من خلال العقود التي ترد على المباني ضمن المبادئ العامة في القانون المدني أو القانون الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كل ذلك من أجل حماية الطرف المتضرر من المباني وفي نفس الوقت حماية المالك من الغير السيء النية.

ومما ذكرناه سالفا تظهر أهمية هذا الموضوع خاصة وأنه لا يمكن لأحد ضمن أفراد المجتمع إلا أن يكون مرتبطا بالمباني بأي صورة من الصور لاسيما في ظل تطور الأوضاع في مجال العمران، وهذا ما يجعل رجال القانون كالقضاة والمحامون أمام قضايا عديدة بالمحاكم مرتبطة بالمباني.

لذا سنحاول في هذا البحث الإجابة عن إشكالية مفادها؛ ما هو المجال الذي تقوم فيه المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري؟

وفي سياق الإجابة عن إشكالية البحث سنجيب عن تساؤلات فرعية متعلقة بـ:

- ما هو نطاق تطبيق قواعد المسؤولية الخاصة للمالك في هذا المجال؟
- ما هي إمكانية تطبيق القواعد العامة للمسؤولية العقدية إلى جانب قواعد المسؤولية الخاصة في مجال أضرار المباني؟

وقد اعتمدنا للبحث في هذا الموضوع على المنهج التحليلي من خلال الوقوف على النصوص القانونية وتحليلها، وكذا المنهج الوصفي لوصف حالة قيام مسؤولية المالك عن أضرار المباني ووصف شروطها.

ومن أجل الإجابة على إشكالية البحث وتحديد نطاق المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني سنتعرض للموضوع من خلال مبحثين:

**المبحث الأول:** المسؤولية العقدية لمالك المباني باعتباره بائعا.

**المبحث الثاني:** المسؤولية العقدية لمالك المباني باعتباره مؤجرا

## المبحث الأول: المسؤولية العقدية لمالك المباني باعتباره بائعا

قد يضطر مالك بناية ما إلى بيعها من أجل شراء غيرها أو لأنه لا يحتاج إليها أو لأسباب أخرى تجعله يقدم على بيع المبنى الذي يملكه، وقد يكون البائع في الأصل يحترف بيع البنائيات؛ أي أنه اتخذ من موضوع بيع البنائيات مهنة له كالمركبي العقاري، فهذا الأخير يعد تاجرا يقوم بتشديد البنائيات من أجل بيعها حسب ما أشارت له المادة 3 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تنص: " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، 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 أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها."<sup>1</sup>

وفي كل الحالات سواء كان البائع يحترف بيع العقارات كمرقي عقاري، أو كان بائعا عاديا فهو مسؤولا عما يوجد في البناية من عيوب إلا أن السؤال الذي يمكن أن يطرح هو؛ هل مسؤولية البائع العادي هي نفسها مسؤولية المرقبي العقاري أم أنهما مختلفتان؟ ومن أجل الإجابة على هذا التساؤل سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: مسؤولية البائع العادي عن عيوب المباني.

المطلب الثاني: مسؤولية البائع بصفته مرقبي عقاري عن عيوب المباني.

## المطلب الأول: مسؤولية البائع العادي عن عيوب المباني

إن الهدف الأساسي للمشتري من إبرامه عقد البيع هو أن ينتفع من المبيع لهذا كان لزاما أن يكون خاليا من العيوب التي من شأنها أن تنقص من قيمته أو من الانتفاع به،<sup>2</sup> بالإضافة إلى مطابقته للموصفات المتفق عليها في العقد،<sup>3</sup> وتختلف هذه الشروط يقيم مسؤولية البائع على أساس الخطأ العقدي،<sup>4</sup> ويتوجب عليه الضمان حسب ما سنتطرق له في هذا المطلب.

## الفرع الأول: أساس مسؤولية البائع

نصت المادة 379 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسب ما هو مذكور بعقد البيع، أو حسب ما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها."<sup>5</sup>

والسبب لقيام المسؤولية العقدية في هذه الحالة مزدوج بين العقد والالتزام، مع وجود علاقة السببية بين الخطأ العقدي المتمثل في عدم الالتزام والضرر الذي يلحق بالطرف المتعاقد،<sup>6</sup> لكن ومن خلال المادة 379 الفقرة 1 من يتبين لنا ما الذي يتوجب على البائع أن يضمنه للمشتري وهي:

أولا: الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم<sup>7</sup>

ومن تطبيقات القضاء الفرنسي لفكرة عدم مطابقة المواصفات نقص المساحة، أو عدم تركيب دواليب في الحائط متفق عليها أو عدم بناء كاف،<sup>8</sup> وكفي لقيام مسؤولية البائع في هذه الحالة تخلف وجود الصفة التي كفل البائع للمشتري وجودها وقت التسليم،<sup>9</sup> كما أن عدم المطابقة يفترض أن الشيء المسلم خال من العيوب إلا أنه يختلف في جوهره، أو في أحد عناصره الأساسية عن الشيء الذي تم الاتفاق عليه في العقد،<sup>10</sup>

زيادة على ذلك فإن تخلف الصفة يلتزم فيه المالك البائع بالضمان حتى وإن لم تكن الصفة المتخلفة مؤثرة، هذا بالإضافة إلى أنه لا يلزم في تخلف الصفة بأن تكون خفية حيث يضمن البائع الصفة حتى وإن كان تخلفها ظاهرا.<sup>11</sup>

كما أن ضمان الصفة يقوم حتى وإن تم البيع عن طريق المزاد الذي لا يجوز فيه للمشتري الرجوع على البائع في حالة العيب الخفي وهذا في حالة ما تم البيع عن طريق المساومة.<sup>12</sup>

ثانيا: العيوب التي تنقص من قيمة المبنى أو من الانتفاع به<sup>13</sup>

العيب هو الآفة الطارئة أو تلف أو عطب يؤثر على حسن أداء الشيء لوظيفته، أو يؤثر على متانته، أو حتى على مظهره الخارجي.<sup>14</sup>

والعيوب الموجبة للضمان هي العيوب التي تنقص من قيمة المبنى أو تجعله غير صالح لاستعماله فيما أعد له، ومن أمثله العيوب في المباني المتصدع في الحوائط،<sup>15</sup> كما أنه يعتبر من قبيل العيوب سواء تلك العيوب التي تلحق الضرر مباشرة بالمشتري أو التي تسبب ضررا إيكولوجيا بسبب ضرر للمشتري.<sup>16</sup>

الفرع الثاني: شروط الضمان في عقد بيع المباني

ويشترط في العيب الموجب للضمان ما يلي<sup>17</sup>:

أولاً: أن يكون العيب خفياً<sup>18</sup>

العيب الخفي لغة هو الوصمة والعيب النقص الرداءة أو النقيصة التي يخلو منها الخلق السليم أو الصنع السليم،<sup>19</sup> ويقصد بالعيب الخفي وفقاً لتعريف محكمة النقض المصرية هو "الآفة الطارئة التي تخلق منها الفطرة السليمة للمبيع".

ويعتبر العيب خفياً إذا لم يكن المشتري باعتباره حسن النية<sup>20</sup> عالماً به وقت البيع وألا يكون في استطاعته تبينه لو أنه فحصه بعناية الرجل العادي، أما إذا كان العيب ظاهراً للمشتري أو كان من السهل عليه كشفه لو أنه بذل عناية الرجل العادي فهذا لا يضمنه البائع، إذ أن علم المشتري بالعيب يعد من قبيل العيوب الظاهرة وهذه الأخيرة لا يضمنها البائع، وعلم المشتري بالعيوب أو تسلمه للمبيع دون إبداء تحفظات على ذلك من شأنه أن يسقط حق هذا الأخير في الرجوع على البائع بدعوى ضمان العيوب الخفية<sup>21</sup>، إلا إذا أثبت أن البائع أكد له خلوه المبيع من العيوب أو أنه أخفاها عنه غشاً منه<sup>22</sup> وهذا ما أكدته المادة 379 فقرة 2 قانون مدني جزائري.<sup>23</sup>

ثانياً: أن يكون العيب قديماً

لا يضمن المالك عيب المبنى إلا إذا كان العيب قديماً، والمعيار الزمني هو الفيصل في ذلك، فالعيب الذي يضمنه مالك المبنى هو الذي يكون موجوداً في المبنى وقت تسلمه من البائع، أي يكون المالك ضامناً للعيب الذي يكون بالمبيع وقت تكوين العقد، أو الذي يطرأ عليه بعد ذلك ويستمر الأمر إلى غاية حصول التسليم.<sup>24</sup>

ثالثاً: أن يكون العيب مؤثراً

والعيب المؤثر هو الذي ينقص من قيمة المبنى أو من منفعته بحسب الغاية المقصودة منه، وتستفاد هذه الغاية مما هو مبين في العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة المبنى أو الغرض الذي أعد له، وفي القانون الفرنسي يعتبر العيب الموجب للضمان هو العيب الذي يبلغ حداً من الجسامه بحيث لو علمه المشتري لما أبرم العقد أما العيب التافه فلا يضمنه البائع، إلا أنه إذا كان البائع يضمن العيب الخفي، فهو غير ملزم بضمان النقص العادي الذي يرجع إلى قدم المبنى أو استعماله.<sup>25</sup>

وتجدر الإشارة هنا إلى أن البيوع القضائية والإدارية التي تتم بالمزاد مستبعدة من الضمان وفقاً لما نصت عليه المادة 385 من القانون المدني الجزائري.<sup>26</sup>

## المطلب الثاني: مسؤولية البائع بصفته مرقي عقاري عن عيوب المباني

يختلف عقد بيع المباني في إطار الترقية العقارية عن عقد البيع العادي للمباني، إذ أن هذا الأخير يرد على شيء موجود في الحال أي أن المبيع يكون موجود وقت التعاقد، في حين أن البيع في إطار الترقية العقارية يكون محل البيع غير موجود وقت التعاقد وهو ما يسمى بالبيع بناء على التصاميم، ولذا فإن البيع في هذه الحالة لا يكون موضوعه إلا بناء مقرر بنائه أو في طور البناء طبقاً لنص المادة 25 من القانون 11-04.<sup>27</sup>

ونجد مثيل لهذا العقد في القانون المصري حيث يسمون الملتزم به البائع الباني فهذا الأخير يلتزم بإقامة مبنى خلال مدة معينة ونقل ملكيته للمشتري مقابل ثمن نقدي، فالبائع الباني له التزامين، التزام بإقامة البناء والتزام بنقل الملكية، ويفترض في هذا الالتزام أن البناء محل التعاقد لم يكتمل بناؤه بعد سواء لأنه في مرحلة البناء أو لأن البناء لم يبدأ كلية، فالعقد يجب أن يبرم قبل تمام البناء، أما إذا انعقد العقد بعد الانتهاء من أعمال واكتمال وجود المبنى فالشخص يعتبر في هذه الحالة بائعاً فقط، فالذي يميز البائع الباني العادي هو أن محل التعاقد لم يكتمل وجوده وقت إبرام العقد.<sup>28</sup>

## الفرع الأول: أساس مسؤولية المرقي العقاري.

نظراً للاختلاف بين عقد البيع العادي والبيع بناء على التصاميم، فإن ذلك يؤدي إلى اختلاف المسؤوليات بالنسبة للبائعين في كل منهما كذلك، ورغم ذلك فإنه يلاحظ دائماً الإبقاء على المسؤولية العقدية الكلاسيكية كمصدر من مصادر الالتزام، مع إضافة بعض الالتزامات الخاصة<sup>29</sup>، فبالإضافة إلى التزام البائع في مجال البيع بناء على التصاميم بضمان العيوب الخفية، يلتزم كذلك بضمان حسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز، وضمان العيوب الظاهرة، وكذلك يلتزم بالضمان العشري.

## أولاً: الالتزام بضمان العيوب الظاهرة

العيوب الظاهرة هي العيوب التي يعلم بها المشتري وقت البيع أو كان في استطاعته العلم بها بفحص المبيع بعناية الرجل العادي<sup>30</sup>، ويتميز التزام ضمان العيوب الظاهرة بالخصائص التالية:

- 1- أنه التزام بتحقيق نتيجة.
- 2- التزام مستقل عن العيوب الخفية .
- 3- أنه من النظام العام وقد أكد المشرع على بطلان كل التزام الغرض منه إلغاءً أو تحديد هذا الالتزام.<sup>31</sup>

## ثانياً: حسن الإنجاز وحسن عناصر التجهيز.

1- ضمان حسن الإنجاز: نص عليه في المادة 10 فقرة 6 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 1993/03/01 وكذا المادة 14 منه، وتقابلها المادة 39 من القانون 04/11، ويقصد به التزام المتعامل في الترقية العقارية (البائع) بإصلاح كل خلل يظهر بالبناء خلال سنة كاملة، وهو التزام خاص بالمتعامل في الترقية العقارية دون المقاول والمهندس، إلا أن المشرع لم يحدد العيوب التي تدخل في هذا الضمان، كما لم يحدد مدة إصلاح الخلل من طرف المتعامل في الترقية العقارية<sup>32</sup>، ويفسر عدم تحديد المشرع للعيوب المشمولة بهذا الضمان أنه جاء عاماً وبالتالي فهو يشمل جميع العيوب الظاهرة التي تمثل محل عقد البيع على التصاميم مهما كان بسيطاً أو خطيراً.<sup>33</sup>

2- ضمان حسن سير عناصر التجهيز: نصت عليه المادة 15 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وتقابلها المادة 44 من القانون 04/11 إذ يلتزم به المتعامل في الترقية العقارية إلى جانب ضمان حسن الإنجاز، وهو التزام ينفرد به عقد البيع على التصاميم دون غيره من العقود، حيث يلتزم بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية بإصلاح و استبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم

كفاءتها، ويكون هذا الأخير مسؤولاً عنها وحده تجاه المشتري، فلا المقاول ولا المهندس ولا حتى صانع يكون مسؤولاً عنها، غير أنه يمكن للبائع الرجوع على المسؤول عن عدم كفاءتها وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية أو العقدية فيما بعد.

وتجدر الإشارة إلى أن الالتزام بضمان حسن عناصر التجهيز لا يغطي أضراراً وعيوب العقار كلها، وإنما يقتصر على العناصر التجهيزية بالبنية وبالتحديد تلك القابلة للفك أو الفصل عن البنية دون تلف أي التي لا تشكل جسماً واحداً مع البنية أو إحدى أجزائها كالأبواب، الشبابيك، القواطع العدادات، وتجهيزات الإدارة..... إلخ، إذ أن عناصر التجهيز الثابتة تكون مشمولة بالضمان العشري<sup>34</sup> كما سيأتي التفصيل عنها لاحقاً.

### ثالثاً: الضمان العشري<sup>35</sup>.

إن المشرع الجزائري قد ألحق المتعامل في الترقية العقارية بالأشخاص المتزمين بالضمان العشري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة، وقد نص على ذلك في كل من التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية بدءاً من القانون رقم 07/86 مروراً بالمرسوم التشريعي 03/93 إلى غاية صدور القانون رقم 04/11.

حيث نصت المادة 41 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية على ما يلي: "يتحمل المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية، طوال عشر (10) سنوات، ابتداءً من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضاً المهندسون المعماريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل، وذلك عملاً بالمواد 1/140 و 554 و 564 من القانون المدني".<sup>36</sup>

لقد تم إلغاء هذا القانون المشار إليه أعلاه ليحل وحل محله المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ويلاحظ أن هذا المرسوم لم ينص صراحة على المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، ولكن بالرجوع إلى المادة 8 فقرة 2 منه<sup>37</sup>، يستخلص أن المسؤولية العشرية لهذا الأخير هي مسؤولية احتياطية في حال لم يطالب المهندس والمقاول التأمين على مسؤوليتهم العشرية<sup>38</sup>، وهذا في الحالة التي يكون فيها المرقي العقاري مجرد منظم لعملية البناء، أما في الحالة التي يمارس فيها مهنة المقاول أو المهندس فإنه يعد مسؤولاً ولا داعي للنظر إلى التأمين.<sup>39</sup>

وقد ألغى هذا المرسوم المشار إليه بالقانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث أخضع مكاتب الدراسات للمسؤولية العشرية فقد نصت المادة 46 منه: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البنية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".<sup>40</sup>

ويلاحظ أن هذا القانون قد أخرج المرقي العقاري من قائمة الأشخاص المسؤولين بموجب أحكام الضمان العشري، كما ألزمه بضرورة الاستعانة بخدمات مقاول للقيام بالمشاريع العقارية على أن تؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاول.<sup>41</sup>

إلا أن المحكمة العليا في إحدى قراراتها ألزمت ديوان الترقية والتسيير العقاري بالضمان العشري بصفته متعاملاً في الترقية العقارية بقولها: "ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس بإخراجهم لديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه".<sup>42</sup>

## الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالضمان العشري في عقد الترقية العقارية

إضافة إلى الشروط الواجب توفرها من أجل ضمان العيوب الخفية في عقد الترقية العقارية وهي نفس شروط ضمان العيب الخفي في عقد البيع العادي للمباني والمتمثلة في خفاء العيب وقدمه وأن يكون مؤثرا، فإن هناك شروطا خاصة بالضمان العشري الذي يلتزم به المرقى العقاري، يمكن الإشارة إليها فيما يلي:

**أولا: ضرورة وجود عقد ترقية العقارية مع المقني<sup>43</sup>:** جاء في نص المادة 26 من القانون 04-11 في الفقرة 03 ما يلي: " غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية... " فالضمان العشري ينشأ عن عقد البيع العادي أو عقد بيع العقار على التصاميم أو عقد حفظ الحق، فإذا تخلفت هذه العقود فلا يلتزم المرقى العقاري بهذا الضمان، وإنما تخضع مسؤوليته للقواعد العامة في المسؤولية المدنية.<sup>44</sup> أما المستوطن في مسكن ترقيوي بخير حق فيعتبر سيء النية<sup>45</sup> ولا يستفيد من المسؤولية الخاصة للمرقى العقاري.

**ثانيا: إرتباط الضمان العشري بالمباني والمنشآت:** يجب من أجل التزام المرقى العقاري بالضمان العشري أن يكون العقد متعلق بتشييد مبنى أو إقامة منشأة ثابتة، والمبنى هو كل شيء من صنع الإنسان ثابت في حيزه متصل بالأرض اتصال قرار، أما فيما يتعلق بأعمال البياض والدهان والزخرفة، فإن الفقه القانوني استقر على عدم إخضاعها لأحكام الضمان العشري، بل يكفي بصدها تطبيق القواعد العامة في المسؤولية العقدية لأنها ليست من شأنها أن تهدد سلامة البناء أو متانته.<sup>46</sup>

**ثالثا: تهم أو تعيب البناء:** لا يسأل المرقى العقاري عن كل ضرر يصيب المباني التي أقامها بل يشترط أن يكون الضرر هو تدمرها كليا أو جزئيا أو وجود عيوب يترتب عليها تهديد متانة المبنى وسلامته وبالتالي يمكن حصر هذه العيوب فيما يلي:

أ- التهم الكلي أو الجزئي للمبني بسبب عيب في البناء أو لعيب في مواد البناء.

ب- العيوب التي تهدد سلامة البناء ومتانته سواء كانت هذه العيوب قديمة أو تلك التي تظهر بعد التسليم وفي خلال مدة المقدرة بعشر (10) سنوات ويكفي في هذه العيوب أن تهدد سلامة المبنى و متانته ولا يشترط حدوث الضرر فعلا<sup>47</sup>.

ج- الاضرار التي تمس صلابة عناصر التجهيز التي لا تتجزأ عن المبنى، وهذا العيب أضافه القضاء الفرنسي وهو عيب يجعل المبنى غير صالح للغرض المخصص له حتى لو لم يهدد سلامته ومتانته وهو ما لم يأخذ به المشرع الجزائري<sup>48</sup>.

هذا ونشير إلى أن هناك بعض الضمانات الأخرى تقع على عاتق المرقى العقاري والتي قد ينص عليها في العقد، وتسمى بالضمانات الاتفاقية، وبالإضافة إلى مسؤولية المرقى العقاري مالك المبنى تقييم أيضا مسؤولية القائمين عليه من مقاولين ومهندسين وذلك حين يكون المبنى قيد الإنشاء وحصل التهم<sup>49</sup>، فإذا كان المتضرر هو مالك المبنى المشيد فإن مسؤولية المشيد تكون عقدية، حيث أن تسلم البناء من طرف مالكة في مقاولات البناء، لا يضع حدا لالتزامات المقاول والمهندس المعماري، بل يمتد التزامهم بقوة القانون لضمان العيوب الخفية التي تؤدي إلى تهم البناء كليا أو جزئيا، لمدة عشر سنوات تبدأ من تاريخ التسليم النهائي للبناء، فأثناء إنجاز البناء والمنشآت في كل المراحل فإن المقاول والمهندس معرضين للمسؤولية المدنية.<sup>50</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن مثل هذه المسؤوليات الخاصة تعكس ارتباط المنظومة القانونية بالتوجه الاقتصادي والاجتماعي الذي تنتهجه الدولة<sup>51</sup>.

## المبحث الثاني: المسؤولية العقدية لمالك المباني باعتباره مؤجرا

إن المالك يقي مسؤولا مسؤولية تقصيرية في مواجهة الغير عن الضرر الذي تحدثه المباني التي يملكها سواء كان يشغلها بنفسه أو بواسطة شخص آخر كالمستأجر أو المستأجر أو المستعير، كما يظل مسؤولا حتى ولو كان النقص في الصيانة راجع إلى غيره، ومن ثم يرجع على المتسبب الحقيقي بموجب المسؤولية العقدية أو التقصيرية، لكن إذا كانت العلاقة التي تربط مالك المبنى بالمضروب علاقة تعاقدية

كأن كان المضرور هو مستأجر المبنى، فتكون المسؤولية في هذه الحالة مسؤولية عقدية مصدرها عقد الإيجار لأن الضرر الذي أصاب المستأجر قد نشأ عن عدم تنفيذ المؤجر لالتزام تعاقدية.<sup>52</sup>

وبما أنه لا توجد أحكام خاصة بالإيجار في إطار الترقية العقارية فسنتناول مسؤولية المؤجر بصفة عامة باعتباره مالكا للمباني سواء في إطار الترقية العقارية أو المؤجر العادي، بالنظر لعدم وجود ما يميز المؤجر المتعامل في الترقية العقارية، وكل ذلك من خلال مطلبين:

المطلب الأول: أساس مسؤولية مالك المباني المؤجرة.

المطلب الثاني: شروط قيام مسؤولية مالك المباني المؤجرة.

المطلب الأول: أساس مسؤولية مالك المباني المؤجرة

إن المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه ومولاته بأعمال الصيانة والترميم، فإذا قصر في ذلك كان مسؤولا عن الضرر الذي يصيب الغير بهذا التقصير، ولا يعفيه من المسؤولية أن يكون المستأجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجر، إذ أنه من أجل إخلاء مسؤوليته تجاه الغير عليه أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم في هذا الشأن.<sup>53</sup>

تنص المادة 476 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري على: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين."

كما تنص المادة 479 من نفس القانون على ما يلي: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجر لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم.

ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، ويتعين عليه أن يقوم لا سيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص وأعمال تنظيف الآبار وكما يتعين صيانة وتفريغ المراحيض وقنوات تصريف المياه.

يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة.<sup>54</sup>

من خلال هذه المواد نستنتج ثلاثة أمور:

- أن المشرع ألزم المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها صالحة للانتفاع المقصود وألزمه بأن يقوم بجميع الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين<sup>55</sup>.

- إذا احتاجت العين إلى ترميمات ضرورية لحفظها من الهلاك فلا بد للمؤجر أن يقوم بهذه الترميمات ولو عارض المستأجر ذلك (المادة 482 قانون مدني جزائري).

- إذا هلكت العين المؤجرة بعد تسليمها للمستأجر إما لحاجتها إلى الترميمات أو لأي سبب آخر ولو بسبب قوة قاهرة<sup>56</sup>، كالكوارث الطبيعية مثل وقوع زلزال، في هذه الحالة لا يتحمل المستأجر المسؤولية العقدية<sup>57</sup>، وقد جعل المشرع لهذا الهلاك جزاء هو فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في كلتا الحالتين إذا اقتضى الأمر وهذا ما نصت عليه المادة 477 من القانون المدني الجزائري.

نشير هنا إلى أنه إذا استعمل المستأجر المبنى لغير الغاية أو المنفعة التي أعد من أجل والمتفق عليها في العقد وأدى ذلك إلى هلاك المبنى فإنه في هذه الحالة يتحمل المسؤولية العقدية<sup>58</sup>.

الفرع الأول: التزام مالك المبنى المؤجر بصيانتته.

يترتب على هذا الالتزام أن يقوم مالك المبنى المؤجر بجميع الترميمات الضرورية، عدا الترميمات التأجيرية فهي على عاتق المستأجر<sup>59</sup>، ومن ثم فهناك نوعين من الترميمات، الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية:



أولاً: الترميمات الضرورية<sup>60</sup>

هي الترميمات التي لا بد للمؤجر القيام بها للحفاظ على العين المؤجرة من الهلاك، وكذا لجعلها صالحة للانتفاع، إذن فالترميمات الضرورية نوعين:

1- الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك: كإصلاح الحائط إذا كان مهدد بالسقوط، وتقوية الأساسات إذا كانت واهية، وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه فأوهنت أساساتها، وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الانهيار، فكل هذه ترميمات ضرورية مستعجلة لحفظ العين من الهلاك، وهي في نفس الوقت ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين.

2- الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين: هذه الترميمات ضرورية حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً، وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك، إلا أنها في ذات الوقت ليست من الترميمات البسيطة التي جرى العرف بجعلها على عاتق المستأجر، كما أنها ليست ضرورية لحفظ العين من الهلاك مثال ذلك إصلاح السلم أو المصعد أو دورة المياه، ولما كان المؤجر يلتزم بتعهد العين بالصيانة، فإنه يلتزم كذلك كنتيجة لذلك بإجراء هذه الترميمات، ولهذا فإذا كان المؤجر يتعهد بتسليم العين في حالة حسنة كما سبق القول، فإنه يجب عليه أيضاً أن يتعهد العين المؤجرة بالإصلاح والترميم حتى بعد تسليمها إلى المستأجر، إلا أن المؤجر غير ملزم بعمل تصليحات في العين المؤجرة ليست ضرورية للانتفاع بالعين بل هي كمالية تزيد في تحسين العين وتجميلها فهو غير ملزم مثلاً بزخرفة أسقف الغرف أو بتكسية الحيطان بالورق أو بتلوينها.... إلخ وإنما هو ملزم بإجراء الأعمال اللازمة من تبيض وبياض وبأن يقوم بنزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه، وهو ملزم كذلك بإصلاح المصعد وترميم السلم.... إلخ.

## ثانياً: الترميمات التأجيرية.

هي ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين، فهي بذلك تختلف عن الترميمات الضرورية لحفظ العين ولكنها ترميمات بسيطة، جرى العرف أن يقوم بها المستأجر مثال ذلك إصلاح البلاط، والنوافذ، والأبواب، والمفاتيح، وصنابير المياه ودهان الحيطان... إلخ.<sup>61</sup> وتجدر الإشارة إلى أن عدم القيام بالترميمات الضرورية هي التي تؤدي إلى قيام المسؤولية العقدية للمؤجر مالك المبنى، فإذا لم يقوم المؤجر بما وأدى ذلك إلى تدهم البناء وإلحاق ضرر بالمستأجر في شخصه أو في ماله بسبب حاجة العين إلى الترميم، مثل إذا سقط سقف أو انهيار الحائط فأصيب المستأجر من جراء ذلك، فهذا الأخير الرجوع على المؤجر على أساس المسؤولية العقدية، ولكن لا يستحق المستأجر التعويض إلا إذا قام بإعذار المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية.<sup>62</sup>

الفرع الثاني: التزام مالك المبنى المؤجر بضمان العيب الخفي<sup>63</sup>

على غرار البائع، يكون مالك المبنى المؤجر مسؤولاً عن العيوب الخفية التي تعيق الانتفاع بالمبنى، وهذه المسؤولية ناتجة عن التزام بإنجاز شيء أو بتحقيق نتيجة تتمثل في تسليم المبنى في حالة تسمح باستغلاله حسب ما تضمنه العقد، حيث تنص المادة 488 من القانون المدني الجزائري: "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصاً محسوساً، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، ويكون كذلك مسؤولاً عن الصفات التي تعهد بها صراحة، غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد."<sup>64</sup>

وينص القانون المدني الفرنسي على أن المؤجر يكون مسؤولاً عن العيوب الخفية حتى ولو كان يجملها عند إبرام العقد، فهو مسؤول عن الحريق الناتج عن عيب في البناية وعن انهيار البلاط، وكل ما من شأنه أن ينقص من استغلال المستأجر للعين المؤجرة، وهذا الضمان يشمل العيوب السابقة للعقد واللاحقة له لأن عقد الإيجار عقد متتالي التنفيذ، غير أنه في حالة ظهور العيب أثناء العقد، يتعين على المستأجر أن يخبر به المؤجر، ليتمكن التمسك بمسؤوليته لاحقاً.<sup>65</sup>

ويستخلص مما سبق ذكره أن هذه الضمانات مرتبطة بالالتزام بالصيانة لأن العيب قد يظهر أثناء الإيجار، بسبب إهمال الترميمات اللازمة، وقد يحاول المؤجر التخلص من عبء المسؤولية بإثبات عدم قيام المستأجر بالترميمات والإصلاحات الإيجارية، أو بإثبات القوة القاهرة التي قد تنتج عن فعل الغير، إلا أن الفقه القانوني عندما يتعلق ببعض الأشياء الخطيرة التي يحتويها المبنى فإنه لا يتطلب لقيام المسؤولية العقدية للمالك وجود علاقة سببية بين تقصيره في الصيانة وبين حدوث الضرر<sup>66</sup>.

كما أن مسؤولية المؤجر مالك المبنى لا يمكن التمسك بها، إلا إذا كان العيب غير ظاهر وكان المستأجر يجهله مثال حالة كون البناية معرضة للفيضان بسبب موقعها فهذا من العيوب التي لا يسأل عنها المؤجر، لأنه من السلبات الطبيعية التي قد تعترض الشيء<sup>67</sup>. ويؤدي قيام مسؤولية مالك المبنى المؤجر إلى فسخ العقد أو التخفيض من سعر الإيجار حسب اختيار المستأجر، كما يمكنه المطالبة بالتعويضات عن الأضرار حتى حالة ثبوت حسن نية المستأجر ذلك أنه يبقى مسؤولاً عن الشيء بموجب الصيانة والحراسة ويمكنه أن يدفع عنه هذه المسؤولية بقيامه بالترميمات اللازمة<sup>68</sup>.

### المطلب الثاني: شروط قيام مسؤولية مالك المباني المؤجرة

إن العلاقة التي تربط مالك المبنى بالمضروب علاقة عقدية، إذ أن المضرور هو مستأجر المبنى فتكون المسؤولية مصدرها عقد الإيجار لأن الضرر الذي أصاب المستأجر قد نشأ عن عدم تنفيذ مالك المبنى المؤجر لالتزامه التعاقدية، ويشترط لتطبيق قواعد المسؤولية العقدية في هذه الحالة:

- أن يكون الضرر أصاب المستأجر المتعاقد ناشئ عن إخلال المالك المؤجر لالتزاماته التعاقدية.

- ضرورة إعدار المستأجر للمؤجر (المالك) من أجل تنفيذ التزاماته بالصيانة أو أي إصلاحات ضرورية وترميمات مستعجلة.

### الفرع الأول: ضرر المستأجر الناشئ عن إخلال المالك المؤجر بالتزاماته.

ففي حالة إصابة المبنى المؤجر بخلل من جراء تقصير المالك المؤجر في القيام بالترميمات فلا يقتصر حق المستأجر على طلب فسخ الإيجار فقط كما تقضي به المادة 477 من القانون المدني الجزائري، بل له أيضا أن يطلب تعويضات عما يصيب شخصه أو ماله من الضرر بسبب هذا الخلل ويشترط في ذلك شرطين:

أولاً: ألا يكون الضرر الذي أصاب المبنى المؤجر قد حدث قضاءً وقدرًا، بل يجب أن يكون هناك تقصير من المالك المؤجر يكون أساساً لقيام مسؤوليته المدنية، ويعد تقصيرا مجرد عدم قيامه بالترميمات الضرورية مع علمه بضرورة القيام بها والخطر الذي ينجم عن تركها، ولكن إذا كان المستأجر نفسه قد أهمل دوره، أو اشترط المؤجر في عقد الإيجار أنه غير مسؤول عن الترميمات مع علم المستأجر بالخطر، فلا مسؤولية على المالك المؤجر، وهنا قد تقوم المسؤولية العقدية للمستأجر تجاه المالك المؤجر إذا سبب إهماله ضررا للمبنى<sup>69</sup>.

ثانياً: أن يكون الضرر قد أصاب المستأجر والذي يستحق من أجله التعويض ليس ناشئا من مجرد فسخ الإيجار، وإنما أن يكون هناك ضرر أصاب المستأجر في شخصه أو أهله كزوجته وابنائها أو حتى زواره باعتباره هو المتعاقد مع المالك المؤجر أو مسه في مصلحه مشروعة له أو في ماله وكل ذلك بسبب عدم قيام المالك المؤجر بالترميمات الضرورية<sup>70</sup>.

### الفرع الثاني: ضرورة إعدار المالك المؤجر من طرف المستأجر للقيام بأعمال الصيانة.

ويقصد بذلك إخطار المستأجر لمالك المبنى بضرورة تنفيذه لالتزامه بصيانة المبنى المؤجر من أجل بقاءه على الحالة التي كان عليها وقت التسليم، وقيامه أيضا بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار باستثناء الترميمات الخاصة بالمستأجر<sup>71</sup>، وبهذا الخصوص نصت المادة 480 من القانون المدني الجزائري: " في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بالصيانة وبعد إعداره بموجب محرر غير قضائي، يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار دون الإخلال بحقه في التعويض "

إذا كانت الترميمات مستعجلة، جاز للمستأجر أن يقوم بتنفيذها على حساب المعني بها<sup>72</sup>.

كما أنه ليس للمستأجر أن يطالب المالك المؤجر بتعويض عما يترتب من ضرر بسبب نقص في صيانة المبنى إلا بعد إعدار المؤجر لإجراء الإصلاحات اللازمة، فضلا عن ذلك لا تقوم مسؤولية مالك المبنى العقدية في حالة تخدم المبنى، إذا كان المضرور من المبنى لا تربطه علاقة عقدية بالمالك وليس من أهل المستأجر أو زواره، فيكون في هذه الحالة مالك المبنى مسؤول مسؤولية تقصيرية لا عقدية.<sup>73</sup>

كما أنه قد تقوم المسؤولية المشتركة بين مالك المبنى المؤجر والمستأجر إذا ثبت أن الضرر الذي لحق بالمبنى هو نتيجة إخلال كل منهما بالتزاماته، ففي هذه الحالة يتم تقاسم المسؤولية،<sup>74</sup> إلا أنه من الملاحظ أن القانون المدني لا يضع إطار واضح لتقدير التعويض الذي قد يترتب عن الإخلال بالتزامات التعاقدية<sup>75</sup>.

#### خاتمة

من خلال ما تم دراسته في هذا البحث توصلنا إلى جملة من النتائج:

- من أجل قيام المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري لابد من توافر الشروط التالية:  
\* وجود العقد الذي يكون محله المبنى سواء كان هذا العقد عقد بيع المباني بمختلف صوره (عقد عادي أو عقد الترقية العقارية) أو كان عقد إيجار المباني.

\* حدوث الخطأ العقدي من طرف مالك المبنى والمتمثل في إخلاله بالتزاماته التعاقدية.

\* وقوع الضرر الذي يلحق بالمضرور المتعاقد، سواء كان الضرر ماديا أو جسديا أو معنويا بشرط وقوعه أو تحقق وقوعه كنتيجة مباشرة لعدم تنفيذ مالك المبنى لالتزاماته التعاقدية التي تفرضها طبيعة العقد.

- تنتفي المسؤولية العقدية لمالك المباني سواء كان بائعا أو مؤجرا إذا أثبت عدم وجود علاقة سببية بين الخطأ العقدي والضرر وإنما كان هذا الأخير نتيجة لسبب أجنبي، ونشير هنا أن المشرع الجزائري قد أقر أن علاقة السببية مفترضة افتراضا قانونيا بسيطا بمعنى ذلك أن هذا الافتراض قابلا لإثبات العكس.

#### بالنسبة للمسؤولية العقدية لمالك المباني باعتباره بائعا عاديا:

- إن المتمتع في قصد المشرع من وضع شروط معينة لضمان العيوب الخفية في المبنى؛ هو توفير الحماية لطرفي العقد وليس حماية للمشتري فقط، فشرط الخفاء مثلا يحرم المشتري من الضمان في العيب الظاهر ما عدا في عقود الترقية العقارية.

- إن شرط عدم علم المشتري بالعيب الذي جاء به المشرع الجزائري يفهم بالمخالفة أن العيب المعلوم في المبنى من قبل المشتري لا يجوز فيه الضمان لانتفاء حسن النية.

- أما شرط ان يكون العيب مؤثرا، فإننا نرى أنه يجب على المشرع تحديد هذا الشرط بدقة وذلك لأن المباني تتطور بتطور تكنولوجيا المباني وتجهيزاتها التي تعتبر عقارات بالتخصيص، وهذا يستوجب ضرورة مواكبة المشرع لما هو حاصل في الحياة المعاصرة.

#### بالنسبة للمسؤولية العقدية لمالك المباني باعتباره مرقيا عقاريا:

- إن الأسس التي تقوم عليها المسؤولية العقدية للمرقي العقاري تعدد في القانون الجزائري، سواء كان الأساس هو عقد البيع بصورة الخاصة بالترقية العقارية، والمتمثلة في البيع على التصاميم، وعقد حفظ الحق، أو كان الأساس هو عقد المقاول في حالة ما إذا كان المرقي العقاري، هو المقاول في نفس الوقت.

- الالتزام الذي فرضه المشرع الجزائري على المالك بصفته مرقي عقاري تجاه مشتري المبنى بضمان العيوب الظاهرة بخلاف المالك بصفته بائعا عاديا، يجعل من التزام المرقي العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزاما ببذل عناية، وتتمثل هذه النتيجة في تسليم المبنى المتفق

## نطاق المسؤولية العقدية للمالك عن أضرار المباني في القانون الجزائري

عليه، وفقا للمواصفات التي حددها الطرفان من قبل، فإذا لم يتم المرقي العقاري بتسليم المبنى، أو سلمه غير مطابق للمواصفات المحددة، فمعنى ذلك أن النتيجة لم تتحقق، ويتوافر الخطأ في جانبه.

- يختلف ضمان العيوب الخفية في القواعد العامة التي جاء بها القانون المدني الجزائري، عن ضمان العيوب الخفية في مجال الترقية العقارية العقاري فالأول أشمل من الثاني، حيث يتعلق بجميع العيوب التي تنتقص من قيمة ومنفعة المبنى، أما العيب الخفي في مجال الترقية العقارية، فهو العيب الذي يهدد متانة وسلامة المبنى.

- يعد تطبيق قواعد علاقة السببية بين الخطأ العقدي لمالك المبنى في مجال الترقية العقارية من الأمور الصعبة، نظرا لتعدد الأطراف المتدخلين في عملية البناء مما يؤدي إلى تعدد الأخطاء، ويترتب على ذلك صعوبة إثبات علاقة السببية، والوصول إلى السبب المباشر في وقوع الضرر.

### بالنسبة للمسؤولية العقدية لمالك المبنى باعتباره مؤجرا:

- لم يحدد المشرع الجزائري الشروط التي يجب توافرها في المبنى المؤجر، مما يتوجب الرجوع إلى القواعد العامة لاستنباط تلك الشروط، والتي تنحصر في وجود المبنى أو قابليته للوجود وتعيينه أو قابليته للتعيين إضافة إلى مشروعية التعامل في المبنى المؤجر.

- لا تقوم المسؤولية العقدية لمالك المبنى إذا كان المؤجر شخص يملك حق الانتفاع أو حق السكن أو حق الإدارة وليس المالك.

- لا يجوز للمستأجر أن يرجع في حالتي الهلاك الجزئي والكلي، بطلب التعويضات من المؤجر مالك المبنى وإنما الفسخ بحكم القانون إذا كان الهلاك كلياً وإما الفسخ أو إنقاص بدل الايجار في حالة الهلاك الجزئي، ونعتقد أن المشرع الجزائري في القانون المدني أراد عدم إجازة الاتفاق على تحميل مالك المبنى المؤجر السبب الأجنبي في حالات التهدم الكلي والجزئي في عقد الإجازة.

- يلاحظ أن المشرع الجزائري عقب تعديل 2007 للقانون المدني حقق التوازن العقدي بين المؤجر مالك المبنى وبين المستأجر وهذا ما جعله يلغي حق المستأجر في البقاء والذي كان يشكل هاجسا لملاك المبنى في الاقبال على تأجير تلك المباني.

- إذا اشترك كل من المؤجر مالك المبنى والمستأجر في الخطأ المحدث للضرر فإن المسؤولية العقدية تكون مشتركة بينهما أيضا حسب جسامه خطأ كل واحد منهما.

ونوصي في الأخير:

- فيما يتعلق بالمسؤولية العقدية لمالك المبنى عن الضرر المعنوي فإنه يستوجب على المشرع الجزائري توضيح معنى الحرية والشرف والسمعة وكيف يتم المساس بها.

- كما أن المشرع الجزائري فيما يخص المسؤولية العقدية الناتجة عن فعل الأشياء التي تدخل ضمنها المباني لم يأت بنصوص صريحة خاصة بها كما هو الحال في المسؤولية التقصيرية عن فعل الأشياء كتهدم البناء ونشوب الحريق، مما جعل شراح فقهاء القانون يستخلصون هذا النوع ضمنيا من خلال تفسير بعض المواد المتفرقة في القانون المدني، لهذا نقترح أن يتجه المشرع إلى وضع نصوص صريحة وخاصة تحكم المسؤولية العقدية الناتجة عن فعل الأشياء خاصة فيما يتعلق بالمباني.

وفي الأخير نرى أنه على المشرع الجزائري بشكل عام التوجه إلى تكريس فكرة المسؤولية الموضوعية، إذ أن المسؤولية المدنية في نسختها الشخصية التي اقتبسها المشرع الجزائري عن المشرع الفرنسي، لم تعد قادرة في وقتنا الحالي على استيعاب كافة مظاهر الأضرار التي يتسبب فيها النشاط الإنساني، وهي بذلك لم تعد قادرة على تحقيق العدالة بسبب عجزها عن القيام بوظيفتها التعويضية، ونعتقد أن المشرع الجزائري يسير بخطى ثابتة في هذا المجال لاسيما فيما يتعلق بموضوع بحثنا المرتبط بالمسؤولية عن أضرار المباني، من خلال فرض التأمين عن المسؤولية وهي ضمان قوية وفعالة بالنسبة للمضروب من أجل القدرة على تحصيل التعويض عن الأضرار التي تلحق به.

- <sup>1</sup> قانون رقم 04/11 المؤخر في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14.
- <sup>2</sup> Olivia Sabard, Les responsabilités liées à l'immeuble bâti, édition HAL archives-ouvertes.fr, Submitted on 25 Sep 2015, p 8. (<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01203681>).
- <sup>3</sup> الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، ص 710.
- <sup>4</sup> François TERRE, Pour une réforme du droit de la responsabilité civile, 1re édition, Dalloz, Paris, France, 2011, p 21.
- <sup>5</sup> الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- <sup>6</sup> Philippe BRUN, Essai sur la causalité en droit de la responsabilité civile, 1re édition, Dalloz, Paris, France, 2010, p 356, 357.
- <sup>7</sup> Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats régimes d'indemnisation, 11re édition, Dalloz, Paris, France, 2017, p 1509.
- <sup>8</sup> محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء (دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي)، رسالة دكتوراه، د.س ص 237.
- <sup>9</sup> محمد حسن قاسم، عقد البيع (دراسة مقارنة في القانون اللبناني والمصري)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، د.ط، 1999 ص 314.
- <sup>10</sup> عبد القادر أقصاصي، الالتزام بضمان السلامة في العقود (نحو نظرية عامة)، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، د.ط، 2010، ص 126.
- <sup>11</sup> الدكتور سليمان مرقس، شرح القانون المدني، الجزء 3، العقود المسماة، عقد البيع، عالم الكتاب، الطبعة 4، 1980، ص 56.
- <sup>12</sup> الدكتور عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، المرجع السابق، ص 767.
- <sup>13</sup> Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats régimes d'indemnisation, op, cit, p1936.
- <sup>14</sup> عبد القادر أقصاصي، المرجع السابق، ص 126.
- <sup>15</sup> وليد محمد بنحيت الوزان، إبراء مسؤولية البائع من ضمان العيب الخفي في عقد البيع، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2011، ص 14.
- <sup>16</sup> Yves LEQUETTE et Nicolas MOLFESSIS, Quel avenir pour la responsabilité civile, 1re édition, Dalloz, Paris, France, 2015, p 80.
- <sup>17</sup> Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats régimes d'indemnisation, op, cit, p 1939.
- <sup>18</sup> جابر الحجاجحة، شروط ضمان العيوب في الفقه الإسلامي، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد السادس، العدد 1، 2010، ص 09.
- <sup>19</sup> وليد محمد بنحيت الوزان، المرجع السابق، ص 14.
- <sup>20</sup> لأن حسن النية مفترض في الانسان وهو الأصل حيث يستقيم مع الفطرة الإنسانية وبالتالي ليس في حاجة لإثباتها / الدكتور رمزي رشاد عبد الرحمان الشيخ، أثر سوء النية على عقود المعاوضات في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2015، ص 30 و 31.
- <sup>21</sup> الملاحظ أن المشرع الجزائري في المادة 379 فقرة 2 تفادى التكرار ولم يأتي بعبارة خفاء العيب لأنه جاء بعبارة مرادفة إذ أن إمكانية إدراك المشتري للعيب بحواسه من عدمه هو الذي يحدد مدى توفر شرط خفاء العيب من عدمه فالمشتري ملزم ببذل عناية الرجل العادي.
- <sup>22</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 310، ص 314.
- <sup>23</sup> أنظر المادة 379 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري.
- <sup>24</sup> ثروات فتحي اسماعيل، المسؤولية المدنية للبائع المهني (الصانع والموزع، دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، د.س، ص 186، ص 195.
- <sup>25</sup> محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص 327.
- <sup>26</sup> راجع المادة 385 من القانون المدني الجزائري.
- <sup>27</sup> راجع المادة 25 من القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

- 28 محمد حسين منصور، مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ، محاضرة مقدمة في المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بعنوان المجموعة المتخصصة في المسؤولية القانونية للمهنيين، الجزء الثاني (المسؤولية المهنية للمحامين والمهندسين)، جامعة بيروت العربية، لبنان، 2000. ص 228.
- 29 François TERRE, Pour une réforme du droit de la responsabilité civile, op. cit, p 63.  
Olivia Sabard, op. cit, p 3.<sup>30</sup>
- 31 هادي بشير، الأبعاد التنظيمية للضمانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، أيام 27-28/فيفري 2012، ص 310.
- 32 بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، د.ط، الجزائر، 2011، ص 98.
- 33 هادي بشير، مرجع سابق، ص 311.
- 34 بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 99، ص 100.
- 35 Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats régimes d'indemnisation, op, cit, p 1514.
- 36 قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 1986.
- 37 حيث تنص المادة 2/8 على ما يلي: "وقبل أي تسليم بنائية إلى المشتري، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني، لا سيما المادة 554 منه، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لا سيما مواد من 94 إلى 99،"
- 38 Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats régimes d'indemnisation, op, cit, p 1536.
- 39 خديجي أحمد، نطاق المسؤولية العشرية (دراسة مقارنة)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، سنة 2006، ص 31 وما يليها.
- 40 قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 14 سنة 2011.
- 41 خديجي أحمد، مرجع سابق، ص 31 وما يليها.
- 42 قرار المحكمة العليا رقم 64748 الصادر بتاريخ 1991/01/23 المجلة القضائية لسنة 1992 العدد 04. أشار له: أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، أيام 27-28/فيفري 2012، ص 143.
- 43 Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats régimes d'indemnisation, op, cit, p 1559.
- 44 موهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، ص 51.
- 45 Nicolas CAYROL, La notion de dommages-intérêts, 1re édition, Dalloz, Paris, France, 2016. p 88,89.
- 46 بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2014، ص 38.
- 47 بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، المرجع نفسه، ص 38.
- 48 محمد شكري سرور، مسؤولية مهندس ومقاول البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العرب، القاهرة 1985 ص 228.
- 49 المادة 46 من قانون 11-04 السابق الذكر: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس."
- 50 قادري نادية، "المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري"، الملتقى الوطني - حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة
- 51 Nicolas CAYROL, La notion de dommages-intérêts, op, cit, p 199 et 200.
- 52 السيد عبد الوهاب عرفة، الوسيط في التعويض المدني عن المسؤولية المدنية (عقدية، تقصيرية)، دار المطبوعات الجامعية د.ط، إسكندرية، 2005، ص 109.
- 53 السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع نفسه، ص 109.

54 الامر رقم 58-75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني السابق.

55 Marianne ROLAIN , les limitations au droit de propriété en matière immobilière, thèse de doctorat, présentée le 30 novembre 2015, UNIVERSITE NICE SOPHIA ANTIPOLIS, FACULTE DE DROIT ET SCIENCE POLITIQUE DE NICE, CERDP, Centre d'Etudes et de Recherches de Droit des Procédures, EA n°1201 , p 169.173.

56 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء)، المجلد الأول الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى ، بيروت، لبنان، 1998، ص257.

57 Vincent Brulhart, La responsabilité civile du locataire et les dommages causés aux immeubles par les événements naturels : questions choisies en matière de couverture d'assurance, Etude présentée dans 13e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p 16 - 18.

58 Nicolas CAYROL, La notion de dommages-intérêts, op, cit, p 90.

59 عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول (الأحكام العامة في الإيجار)، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، الإسكندرية، مصر، 2000، ص235.

60 Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats régimes d'indemnisation, op, cit, p1985.

61 عبد الرزاق أحمد السنهوري، (الوسيط في شرح القانون المدني الجديد)، مرجع سابق، ص259 إلى 262.

62 عبد الرزاق أحمد السنهوري، (الوسيط في شرح القانون المدني الجديد)، المرجع نفسه، ص259 إلى 262.

63 Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats régimes d'indemnisation, op, cit, p 1990.

64 الامر رقم 58-75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

65 ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2001، ص 47 إلى ص 50.

66 Yves LEQUETTE et Nicolas MOLFESSIS, Quel avenir pour la responsabilité civile, op, cit. p12

67 Vincent Brulhart, La responsabilité civile du locataire et les dommages causés aux immeubles par les événements naturels : questions choisies en matière de couverture d'assurance, op. cit, p 16.

68 ذيب عبد السلام، المرجع نفسه، ص49 إلى ص51.

69 Vincent Brulhart, La responsabilité civile du locataire et les dommages causés aux immeubles par les événements naturels : questions choisies en matière de couverture d'assurance, op. cit, p 4.

70 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص255، 256.

71 المادة 479 فقرة 1 و 2 من الامر رقم 58-75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني الجزائري.

72 الامر رقم 58-75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

73 عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص255.

74 Philippe BRUN, Essai sur la causalité en droit de la responsabilité civile, op. cit, p 326.

75 François TERRE, Pour une réforme du droit de la responsabilité civile, op. cit, p 39.