

مسؤولية الضمان العشري  
في عقد الترقية العقارية  
ما بعد استلام المشروع العقاري

من إعداد

الدكتور باخويا دريس

أستاذ محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة أدرار

## مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد استلام المشروع العقاري

من إعداد الدكتور باخويا دريس  
أستاذ محاضر قسم (أ)  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
جامعة أدرار

### ملخص :

تعالج هذه الورقة البحثية، المسؤولية العشرية الواقعة على عاتق المهندسين والمقاولين، ومكاتب الرقابة، وحتى المرقين العقاريين، وبصفة أعم جميع المتدخلين في عمليات البناء أو إنجاز المشروع العقاري، هذه المسؤولية التي ترتب التزاماً بضمان العيوب الخفية، وتعويض الأضرار اللاحقة بالبناء في مرحلة ما بعد تسليم المشروع العقاري.

إن هذه المسؤولية وحسب ما جاءت به المادة 46 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تقع على عاتق المهندس المعماري، والمقاولين، وكذا المرقى العقاري، وبصفة عامة كل متدخل في عملية بناء العقار، ويستمر قيام هذه المسؤولية لمدة عشر (10) سنوات منذ تاريخ استلام البناء، وفي حالة ثبوت إخلال أحد المتدخلين في تنفيذ التزاماته، وترتب عن ذلك ضرر أدى إلى تهمد البناء بشكل جزئي أو كلي، التزم من كان سبباً في ذلك بتعويض المستفيد، وذلك بإصلاح الضرر اللاحق بالبناء، وإن تعذر ذلك يتم التعويض نقداً.

**Abstract :**

This paper includes, decimal responsibility for all actors in the construction process, which aims to ensure that hidden defects, or consequential damages building in the post-real estate project delivery.

This responsibility, according to what was by Article 46 of Law 11-04 specific rules regulating real estate promotion, rests with the architect and contractors, as well as upgraded the real estate, and in general all the intervenor in the process of construction of the property, and continue to do this responsibility for ten (10) years from the date of construction of receipt, and in the case of proven violation of one of interveners in the implementation of its obligations, and the consequential damage led to the destruction of the building partially or completely, committed to was the cause of it to compensate the beneficiary, and that the reform of the damage caused to the building, though this is not possible is compensation in cash.

**مقدمة :**

سارعت أغلب التشريعات الوضعية، -بما في ذلك المشرع الجزائري- إلى إرساء إطار شامل حددت فيه جميع الأشخاص الذين يشملهم نطاق ضمان المشاريع العقارية التي يتدخلون في إنجازها، خاصة وأن الواقع العملي أثبت ظهور العديد من المتدخلين في أعمال الترقية العقارية، على غرار المرفقي العقاري، المقاول، والمهندس المعماري، وغيرهم.

وبينما يعتقد الكثيرون أن مسؤولية المتدخلين في عملية البناء في عقد الترقية العقارية، تنتهي بمجرد استلام المشروع العقاري، أبقى المشرع الجزائري على مسؤولية هؤلاء المتدخلين إلى مرحلة ما بعد استلام المشروع المنجز، قصد ضمان العيوب الخفية التي قد تظهر بعد ذلك.

ولئن ظل المشرع الجزائري ولوقت طويل يقتصر في مجال نطاق الضمان العشري على المقاول والمهندسين المعماريين، إلا أن هذا النطاق عرف توسعاً ملحوظاً بموجب النصوص القانونية المتعاقبة، خاصة القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، وفي ظل هذا التوسع سنقوم في هذه الورقة البحثية بدراسة الإشكالية الجوهرية التالية:

ما نطاق ضمان المسؤولية العشرية في عقد الترقية العقارية عن العيوب الخفية التي يمكن أن تظهر في مرحلة ما بعد استلام المشروع العقاري؟ وما الجزاءات المترتبة عن قيام هذه المسؤولية؟

### منهجية الدراسة :

وللإجابة عن هذه الإشكالية، اعتمدنا منهجاً تحليلياً نقوم بمقتضاه تحليل أحكام مختلف النصوص القانونية المنظمة للمسؤولية العشرية في مجال البناء، كما نتطرق بالتحليل للمسؤولية العشرية لكل المتدخلين في عملية البناء في مرحلة ما بعد استلام المشروع العقاري، وفقاً للأحكام الواردة في القانون: 11-04 السالف الذكر، والنصوص القانونية الأخرى ذات الصلة.

### تقسيمات الدراسة :

ولدراسة الموضوع، قمنا بتقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول لتحديد نطاق الضمان العشري، وذلك من خلال بيان الأشخاص الضامنة عشرياً في المطلب الأول، ثم لشروط قيام المسؤولية العشرية في المطلب الثاني.

أما في المبحث الثاني فتطرقنا للجزاءات المترتبة عن قيام مسؤولية الضمان العشري، بدءاً بصور التعويض عن مسؤولية الضمان العشري في المطلب الأول، ثم بينا كيفية تقدير تعويض الضمان العشري في المطلب الثاني، وبيان ذلك على النحو التالي :

## المبحث الأول : نطاق الضمان العشري في مرحلة ما بعد استلام المشروع

تقع المسؤولية العشرية على عاتق كل متدخل في عملية تشييد المشروع العقاري، بدءاً من مرحلة وضع التصاميم، وإلى غاية تنفيذها، بل وتستمر حتى لمرحلة لاحقة على استلام المشروع العقاري، في إطار ما يعرف بـ: "المسؤولية العشرية".

لذلك نحاول من خلال هذا المبحث عرض الأشخاص الضامنة عشرياً في عقد الترقية العقارية (المطلب الأول)، على نحو يمكننا من تحديد شروط قيام المسؤولية العشرية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول : الأشخاص الضامنة عشرياً في عقد الترقية العقارية بعد استلام المشروع

تسعى غالبية التشريعات المقارنة إلى ضبط الإطار القانوني المحدد للمسؤولية القانونية لكل متدخل في عملية البناء والتشييد، على غرار المشرع الجزائري الذي ألقى بهذه المسؤولية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين، والمتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، أو جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس<sup>(1)</sup> (المادة 46 من المتعلق قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011).

ولذلك، نقوم في هذا المطلب بدراسة الأشخاص المسؤولة عن الضمان العشري بدءاً بالمهندس المعماري (الفرع الأول)، ثم المقاول (الفرع الثاني)، فالمرقي العقاري (الفرع الثالث)، وصولاً لمكاتب الرقابة (الفرع الرابع)، وتفصيل ذلك على النحو التالي:

### الفرع الأول : مسؤولية المهندس المعماري

يقصد بالمهندس المعماري ذلك الشخص الذي يعهد إليه وضع التصاميم والنماذج الخاصة بالمشروع العقاري المزمع إنجازه، والذي قد يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها<sup>(2)</sup>. (شعوة مهدي، 2015، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في

التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة).

ولذلك ومن خلال ما ذكر في المفهوم الوارد أعلاه يتضح بأن المهندس المعماري يتدخل بشكل مباشر في عملية البناء، وهو السبب الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إدخاله ضمن نطاق المشمولين بالمسؤولية، بل واعتبره المشرع المسؤول الأول عن ضمان سلامة المنشآت والمباني لطالما كان معتمداً قانوناً وخاضعاً لأحكام القانون المنظم لمهنة الهندسة المعمارية.

جدير بالذكر أنه وفي ظل التوسع الكبير في الأدوار والمهام التي يمارسها المهندسون، خاصة ما يتعلق بأعمال البناء والتأسيسات الكهربائية وتصاميم التهوية وشبكة توزيع المياه وصرفها، وهي مهام تخرج عن نطاق أدوار المهندس المعماري في بعض الأحيان، لذلك عمد المشرع الجزائري إلى استخدام مصطلح أوسع يتمثل في "مكاتب الدراسات"<sup>(3)</sup> (انظر المادة 46 من القانون 04-11 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري العقارية السالف الذكر). هذا المصطلح الذي يجعل من الضمان العشري مسؤولية كل مهندس مشارك في عملية البناء مهما كان اختصاصه، لطالما يقوم بذلك في إطار عقد المقاول المبرم بينه وبين المرقى العقاري، وبتعبير آخر؛ تقوم المسؤولية العشرية للمهندس على عاتق كل من قام بتصميم البناء أو أشرف على تنفيذه، أو قام باختيار المقاولين، ونسق بين أعمالهم<sup>(4)</sup> (شكري سرور، 1985، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى: دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر).

وبناءً عليه، إذا ما أقدم المهندس المعماري على تصميم معيب لبناء، وترتب عن هذا العيب تدهم البناء كله أو بعضه، أو أصبح غير صالح للغرض الذي أقيم من أجله بسبب هذا العيب، حينها يسأل المهندس مسؤولية عشرية عن ذلك، ولا يستطيع إسقاط هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أن العيب أو الضرر كان بسبب آخر غير الأعمال التي قام بها. وذلك صميم ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 555 من القانون المدني<sup>(5)</sup> (الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بقولها: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن

يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم".

أن المتتبع لعملية الإنشاء في أي مشروع عقاري يلاحظ بأن مرحلة التصميم تعتبر من أهم المراحل التي تبني عليها باقي المراحل الأخرى، وعليه فإن كل شخص يقوم بهذه التصاميم، سواء المهندس المعماري أو المرفقي العقاري أو حتى المقاول يكون مسؤولاً وبشكل مباشر عن العيوب التي تظهر لاحقاً على البناء الذي قام بتصميمه.

وأخطاء التصاميم متعددة، فقد يرجع بعضها لأخطاء في أصول الهندسة المعمارية، كأن يكون القائم بوضع التصميم غير حائز على المؤهل العلمي الذي يسمح له بذلك، خاصة عندما يتم وضع هذه التصاميم من قبل المرفقي العقاري أو المقاول.

من بين الأخطاء كذلك التي من الممكن أن يرتكبها المهندس المعماري، الخطأ في الإشراف على عملية التنفيذ، كأن يحدد نسب التركيب أو المواد المستخدمة في عملية البناء بما لا يتفق والمعايير المعمول بها، أو أن يتبع أسلوباً لا يتفق وطبيعة المواد المستخدمة أو لا يتماشى وطبيعة الأرض المقام عليها المشروع العقاري<sup>(6)</sup>. (حسين يس عبد الرزاق، 1987، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء: شروطها ونطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، مصر).

وعموم القول، إذا اقتصر عمل المهندس المعماري على وضع التصميم فقط، دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ، فإنه لا يكون مسؤولاً سوى عن العيوب التي تنتج عن هذا التصميم، وتخرج عن نطاق مسؤوليته العيوب التي ترجع إلى طريقة التنفيذ، غير أنه يسأل عن العيوب الأرضية إذا كان من الممكن كشفها وفقاً لقواعد مهنته، أما إذا كان من غير الممكن كشف ذلك وفق قواعد مهنته فإن العيوب التي تظهر بعد ذلك بسبب هذه الأرضية تدخل في حكم القوة القاهرة التي لا يسأل عنها هذا المهندس<sup>(7)</sup> (حسين يس منصور محمد، 2006، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر).

## الفرع الثاني : مسؤولية المقاول

وهو الشخص الذي تُعهد إليه عملية تنفيذ البناء أو المشروع وفقاً لما قام المهندس المعماري بتصميمه، وتحت إشرافه<sup>(8)</sup> (جمال وعلي، 2012، المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، ورقة بحثية مقدمة في إطار أشغال الملتقى الدولي حول: "الترقية العقارية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة).

إن إخلال المقاول بإحدى الإلتزامات التي يفرضها عليه عقد المقاوله يؤدي إلى قيام المسؤولية العقدية العشرية للمقاول، مع ملاحظة أنه وبالرغم من استقلال المقاول عن المهندس المعماري، خاصة وأن كلاً منهما يرتبط بعقد مستقل مع المرقى العقاري، إلا أن مسؤولية كلاً منهما لا تتحقق بمعزل عن مسؤولية الآخر؛ نظراً لارتباطهما عملياً أثناء عملية الإنجاز.

وكنتيجة لذلك، يلتزم المقاول بعملية الإنجاز وفقاً لما كلف به، وحسب المواصفات الواردة في التصميم والقواعد التي تحكم عملية البناء، وإذا ما تبين وجود عيوب في البناء ناتجة عن سوء في التنفيذ أو عن غش في المواد المستعملة في عملية البناء، اعتبر المقاول مخلاً بالتزامه وقامت مسؤوليته العشرية، ويجوز حينها لصاحب المشروع أو المستفيد منه أن يطالب بالتنفيذ العيني المتمثل في إصلاح الأضرار حسب الإمكان، أو المطالبة بإعادة البناء من جديد، مع مراعاة ما للقضاء من سلطة في رفض الحكم بالتنفيذ العيني، والإكتفاء بالحكم بالتعويض النقدي<sup>(9)</sup> (قرة فتيحة، 1987، أحكام عقد المقاوله، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر).

إن التزام المقاول في هذا الإطار هو التزام بتحقيق نتيجة، لذلك لا يكفي القول بأنه قام بتنفيذ العمل المطلوب منه فقط، بل عليه أن يثبت هذا التنفيذ طبقاً لما هو منصوص عليه في العقد، وما هو متفق عليه في قواعد البناء المتبعة، وغير مخالف لما تنص عليه القوانين المعمول بها في مجال البناء.

جدير بالذكر أنه في حالة اشتراك أكثر من مقاول في المشروع، كأن يكلف مقاول بالبناء، ويكلف آخر بأعمال النجارة، وثالث بأعمال الدهان، فكل واحد من هؤلاء يعتبر مسؤولاً في حدود العمل المكلف به، ويكون ملتزماً بالضمان في هذه الحدود فقط. أما إذا كان المقاول يستخدم مقاولين من الباطن



يساعدونه فيما يقوم به من أعمال، فإنه يكون مسؤولاً عن أعمالهم، ويلتزم بضمان هذه الأعمال كما لو كان هو الذي قام بها؛ لأن المقاول من الباطن يعتبر طرفاً أجنبياً عن العلاقة التي تربط المقاول الأصلي بالمرقي العقاري، ولكن لطالما هناك مسؤولية تضامنية بين المقاول الأصلي والمهندس المعماري مع المرقي العقاري، فإنه لا يمكن تصور هذا التضامن دون مسؤولية المقاول الفرعي التي تقوم على أساس تنفيذ عقد المقولة من الباطن في مواجهة المقاول الأصلي على أساس المسؤولية العقدية، وذلك ما أكدته المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري بقولها: "يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤولية تضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين ...".

### الفرع الثالث : مسؤولية المرقي العقاري

يظهر المرقي العقاري في إطار ممارسته لنشاطه العقاري في صورتين؛ إما باعتباره صاحب المشروع بالنسبة للمشاريع التي يبادر بإنجازها من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها، أو باعتباره مجرد منفذ لعملية البناء لمصلحة طرف آخر.

ونظراً لتدخله المباشر في كلتا الحالتين، قام المشرع الجزائري بإدخاله ضمن دائرة الضامنين ضماناً عشرياً، وذلك بمقتضى أحكام المادة 41 من القانون المتضمن نشاط الترقية العقارية، حيث جاء فيها: "يتحمل المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية طوال عشر سنوات ابتداءً من تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضاً المهندسون المعماريون، أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل". والملاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري أطلق لفظ "المكتتب" على المرقي العقاري، وحمله المسؤولية بموجب أحكام الضمان العشري بالرغم من أن العقد الذي يربطه بالمشتري هو عقد بيع لا مقولة، وهو الأمر الذي يؤدي إلى التساؤل عما إذا كان يتعين على المشتري الرجوع على المرقي العقاري مباشرة، أم ينبغي له الرجوع على المهندس المعماري والمقاول اللذين ارتبط معهما المرقي بعقد مقولة، على اعتبار أن الحق في الضمان ينتقل إلى مشتري العقار<sup>(10)</sup> (بن عبد القادر زهرة، 2009، نطاق الضمان

العشري للمشيدين: دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة).

لقد اعتبر المشرع الجزائري تاريخ تسليم شهادة المطابقة كتاريخ لبدأ سريان عشر سنوات الخاصة بالضمان العشري بالنسبة للمرقي، وهو الأمر الذي يقضي على إشكالية عدم القدرة على معرفة تاريخ بداية الضمان في حالة عدم استعانة المرقي بمقاولين أو مهندسين لإنجاز المشروع لانعدام واقعة التسليم في هذه الحالة، والإشكال يكون في حالة ما إذا استعان المرقي بخدمات المهندس المعماري والمقاول، فهل يبدأ تاريخ الضمان العشري منذ تسليم شهادة المطابقة بالنسبة للمرقي، أم منذ تاريخ تسليم الأعمال بالنسبة للمهندس والمقاول؟ الأكد هو أن المشرع الجزائري حمل المرقي العقاري المسؤولية الناتجة عن أي ضرر يلحق بالمشروع.

ومما يتوجب التذكير به أن المشرع الجزائري أجاز للمرقي العقاري الخاص أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء منها قبل تمام الإنجاز، ويسمى ذلك بـ: "بيع العقار بناء على التصاميم"، وهذا بدوره يطرح التساؤل حول مدى قيام الضمان العشري للمرقي العقاري على اعتبار أنه بائع في هذه الحالة؟

للإجابة عن ذلك، وجب الرجوع لأحكام القانون رقم: 95-07 المتعلق بالتأمينات<sup>(11)</sup> (القانون رقم: 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 06-04 ممضي في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية عدد 15، مؤرخة في: 12 مارس 2006)، حيث تم تحميل المرقي العقاري المسؤولية المترتبة عن ذلك، إلى جانب الأشخاص المتدخلون في عملية البناء، ويكون ذلك في حالتين هما:

**1. الحالة الأولى :** التي يستعين فيها المرقي العقاري في إنجاز المشاريع بمقاولين ومهندسين معماريين بموجب عقد مقاوله يربطه بهم، ففي هذه الحالة يطلب منهم شهادة تأمين تحملهم المسؤولية الدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام المادة 554 من القانون المدني على أن تبلغ نسخة التأمين المذكورة إلى المشترين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى حد، وإذا أحل المرقي بهذا الإلتزام فإنه يتحمل المسؤولية الكاملة عن ذلك.

**2. الحالة الثانية :** التي يتولى فيها المرقي إنجاز المبنى بمفرده دون الإستعانة بخدمات المهندس المعماري والمقاول، ثم يقوم بعد ذلك ببيع هذا البناء، ففي هذه الحالة إذا ما اكتشفت عيوب في هذا البناء، فهل يتحملها باعتباره ضامناً عشرينياً وفقاً لأحكام المادة 554 من القانون المدني السالفة الذكر، أم تعتبر بمثابة عيوب خفية يضمنها البائع وفقاً لما نصت عليه المادة 378 من نفس القانون؟

إن غموض النصوص القانونية وتضاربها، لهو الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون 04-11 السالف الذكر، والعمل على تحديد التزامات المرقي العقاري، لاسيما الأشخاص المعنيين بالضمان<sup>(12)</sup> (دغيش أحمد، 2012، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع، ورقة بحثية أقيمت في الملتقى الدولي حول: "الترقية العقارية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة)، وذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المحدد للالتزامات المرقي العقاري، حيث نصت المادة 30 منه على أن: "يتعين على المرقي العقاري الإكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة، ويتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

عموماً، ما يمكن قوله بخصوص المرقي العقاري هو أن مسؤوليته العشرية تقوم مع كل متدخل في عملية البناء سواء المقاول أو المهندس المعماري، وأن أي تهدم كلي أو جزئي في البناء يؤدي إلى قيام مسؤوليتهم المشتركة.

#### الفرع الرابع : مكاتب الرقابة (المراقبين التقنيين)

أدرج المشرع الجزائري مكاتب الرقابة ضمن الأشخاص المشمولين بالضمان العشري، وذلك بموجب القانون رقم 04-11، حيث أشار إليهم بعبارة "إلى جانب باقي المتدخلين في العملية". كما أشار إلى مسؤوليتهم بشكل صريح بمقتضى المادة 178 من القانون المتعلق بالتأمينات السالف الذكر، وذلك بقولها: "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد تأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554

من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع".

ويتضح من خلال نص المادة الوارد أعلاه أن مسؤولية المراقب الفني لا تقوم إلا إذا ارتبط بعقد مفاولة مع صاحب المشروع، وان يكون قد تدخل بناء على طلب صاحب المشروع وليس بناء على طلب المهندس المعماري. وبذلك يكفي أن يكون الضرر الذي يصاحب المشروع مصدره عدم قيام المراقب الفني بالتزاماته حتى تتحقق مسؤوليته التي لا يستطيع التنصل منها إلا بأحد أمرين هما:

أ. أن يثبت المراقب الفني أن الضرر اللاحق بالبناء خارج عن نطاق المهمة التي كلف بها بمقتضى العقد المبرم بينه وبين صاحب المشروع.

ب. أو أن يثبت أن الضرر اللاحق بالبناء ناتج عن سبب أجنبي راجع لقوة قاهرة أو سبب أجنبي، أو خطأ المضرور نفسه<sup>(13)</sup> (شعوة مهدي، 2015، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة).

### المطلب الثاني : شروط قيام المسؤولية العشرية

حتى يتمكن الأشخاص المضرورين من الاستفادة من الضمان العشري المقرر لمصلحتهم الرجوع على الأشخاص المهنية المتعاقد معها لتشييد البناء، أن تثبت وجود الشروط الضرورية لقيام هذه المسؤولية، وهي الشروط التي فرضها المشرع الجزائري بمقتضى القانون 04-11 والمتمثلة في ضرورة وجود علاقة مفاولة مبرمة من طرف المرقي العقاري مع المقاول والمهندس المعماري، وهو ما يتطابق كذلك مع ما ورد في نص المادة 554 من القانون المدني السالفة الذكر، ولذلك فإن جوهر هذه الشروط يكمن في استقلال كل طرف من الأطراف المذكورة بالمهام المعهودة إليه من رب العمل، وإذا تبين أن المهندس والمقاول يؤديان عملهما تحت رقابة وإشراف المرقي العقاري، فلا يكونان حينها مسؤولان عن الأضرار المترتبة عن هذا الضمان لأنهما مجرد عاملان فقط<sup>(14)</sup> (جمال وعلي، 2012، المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، ورقة بحثية مقدمة في إطار أشغال الملتقى

الدولي حول: "الترقية العقارية"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة).

إن ارتباط المرقى العقاري بالأشخاص المتدخلة في المشروع العقاري بعقد المقاول غير كافٍ لقيام المسؤولية العشرية، بل لا بد من توافر شروط أخرى أهمها ضرورة وقوع أضرار في البناء المنجز (الفرع الأول)، وأن يقع الضرر أثناء فترة الضمان (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : وقوع ضرر في البناء المنجز

بما أن التزام الأشخاص المتدخلين في عملية التشييد العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة، تتمثل في تشييد بناء سليم وفق المعايير المعمول بها والمواصفات المتفق عليها، فإن الإخلال بهذا الإلتزام يتحقق بمجرد عدم تحقق هذه النتيجة؛ أي أن الضمان العشري يتحقق بمجرد وقوع تدهم في البناء سواء كان جزئياً أو كلياً<sup>(15)</sup> (حسين يس منصور محمد، 2006، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر)، ولا يستطيع المقاول أو المهندس أو المرقى العقاري التخلص من مسؤوليتهم في حالة ثبوت خطئهم المؤدي إلى إلحاق ضرر بالمشروع.

إن مسؤولية الأشخاص المذكورين أعلاه مقررة بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 المحدد لالتزامات المرقى العقاري والسابق الإشارة إليه، والتي تؤكد أن الضمان العشري يغطي نوعاً خاصاً من الضرر وعلى درجة عالية من الجسامة، وهو إما تدهم البناء، أو أن تظهر بها عيوباً يترتب عنها تهديداً للبنية.

وبخصوص العيوب التي تهدد البناء، يرى بعض الفقهاء أن اعتبار العيب مما يهدد متانة البناء وسلامته هي مسألة يختص بتقديرها قاضي الموضوع، وفقاً لظروف كل واقعة، إذ يكفي أن يثبت للقاضي أن العيب المكتشف في البناء قد بلغ حداً من الجسامة تجعله يعرض البناء للخطر.

المشروع الجزائري بدوره نص على بعض الحالات التي تؤدي إلى تهديد متانة البناء، وهي الأضرار المخلة بالعناصر الخاصة بتجهيز البنية عندما تكون هذه الأخيرة جزءاً لا يتجزأ من البناء المنجز، أو عنصر خاص بالتجهيز

لا يمكن القيام بنزعه أو استبداله دون تلف<sup>(16)</sup> (راجع المادة 181 من القانون رقم: 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم والسابق الإشارة إليه).

من جانب آخر، يُشترط لتحقيق المسؤولية العشرية أن يكون العيب خفياً، بحيث لا يمكن لصاحب المشروع أو المستفيد اكتشافه وقت عملية التسليم. أما إذا كان العيب معلوماً وباستطاعة أي شخص اكتشافه، وتسلمه المستفيد أو صاحب المشروع دون اعتراض، فإن ذلك يعتبر تنازلاً منه عن الضمان، ما لم يكن هناك احتيال من قبل المقاول أو المهندس أو المرقي العقاري<sup>(17)</sup> (موهوبي فتيحة، 2007، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر).

إن العيب الخفي الموجب لقيام المسؤولية العشرية هو: "الخلل الذي يصيب البناء أو المنشآت الثابتة الأخرى، والتي كان من المفروض أن تكون خالية منه طبقاً لأصول الصنعة وقواعد الفن، ولم يكن باستطاعة رب العمل كشفه أو إدراكه وقت التسلم النهائي للعمل"<sup>(18)</sup> (موهوبي فتيحة، 2007، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر).

وبخصوص الوقت الذي يجب أن يكون فيه العيب خفياً حتى تتحقق المسؤولية العشرية، وطبقاً لما جاء به غالبية الفقه والقضاء، هو الوقت الذي يتم فيه تسلم المشروع بشكل نهائي، إذ من المفترض أن في هذه المرحلة تم تفحص المشروع من قبل المستفيد بعد أن قام بمعاينته وفحصه. وهو نفس الرأي الذي أخذت به محكمة النقض الفرنسية حينما ذهبت إلى القول بأن القضاة حينما يقومون بإدانة المهندسين المعماريين بالضمان العشري، وجب ألا يكتفوا بالقول أن آثار العيب كانت ظاهرة وقت التسلم، بل يجب عليهم أن يضمنوا حكمهم بأن هذا العيب لم يكن قابلاً للاكتشاف عند تسلم المشروع، وإلا كانت أحكامهم قاصرة التسبب وقابلة للطعن<sup>(19)</sup> (شعوة مهدي، 2015، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة).

## الفرع الثاني : أن يقع الضرر (التهدم) خلال فترة الضمان

تنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 المحدد لالتزامات المرقعي العقاري السالف الذكر على أنه: "... يتحمل المرقعي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

ويتضح من خلال هذه المادة أنه لا يكفي لقيام المسؤولية العشرية مجرد وقوع ضرر على درجة عالية من الجسامة فقط، بل لا بد من احترام الآجال القانونية، والتي حددها المشرع بعشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ التسليم، ولذلك تعتبر عملية التسليم على درجة كبيرة من الأهمية.

ومما تجدر الإشارة إليه، هو أن عملية التسليم عادة تمر بمرحلتين؛ الأولى يكون فيها الإستلام مؤقتاً ولفترة معينة. والثانية يصبح فيها الإستلام نهائياً، والغرض من ذلك هو تمكين المرقعي العقاري من معاينة البناء معاينة دقيقة تسمح له بالتأكد من مطابقته لما هو متفق عليه. ومن المقرر أن الإستلام المؤقت لا يعني قبول المرقعي العقاري للبناء، ولذلك فإن مدة عشر (10) سنوات تبدأ من تاريخ الإستلام النهائي للمشروع إذا اقرن بالقبول<sup>(20)</sup> (قرة فتيحة، 1987، أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر)، وهي مدة غير قابلة للتوقف لأي سبب كان، حتى ولو وجد مانع يتعذر معه على رب العمل أن يطالب بحقوقه.

وتنتهي مهلة الضمان العشري بعد انقضاء مدة عشر سنوات كاملة منذ تاريخ التسليم النهائي للعمل، إذ بمضي هذه المدة يسقط حق الرجوع على كل متدخل في عملية الإنجاز سواء كان مقاول أو مهندس معماري أو مرقعي عقاري.

جدير بالذكر أن مدة انتهاء الضمان العشري والمقدرة بعشر (10) سنوات تختلف عن مدة تقادم دعوى الضمان العشري والمقدرة بثلاث سنوات حسب ما نصت عليه المادة 557 من القانون المدني والتي تنص على أن سقوط دعوى الضمان العشري يكون بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب، وعليه إذا ظهر العيب في البناء في السنة العاشرة ووقع تهدم

كلي أو جزئي، فإن الشخص المستفيد يستطيع رفع الدعوى خلال ثلاث سنوات منذ ذلك التاريخ الذي وقع فيه التهدم. على خلاف المشرع الفرنسي الذي يعتبر العشر سنوات هي تاريخ للضمان ومدة تقادم في نفس الوقت.

### المبحث الثاني : الجزاءات المترتبة عن قيام مسؤولية الضمان العشري

إن ثبوت تقصير المتدخلين في عملية إنجاز المشروع العقاري يترتب عليه قيام مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها قانوناً، بحيث لا يمكنهم التحلل من هذه المسؤولية إلا إذا أثبتوا أن الضرر اللاحق بالمشروع العقاري المنجز راجع لسبب أجنبي أو لقوة قاهرة. فإذا ما عجزوا عن ذلك، قامت مسؤوليتهم والتزموا بتعويض المضرور صاحب البناء المنجز في إطار مسؤوليتهم العشرية.

وسنقوم في هذا المبحث بعرض صور التعويض عن مسؤولية الضمان العشري (المطلب الأول)، ثم نقوم بعد ذلك بتحديد كيفية تقدير تعويض الضمان العشري (المطلب الثاني)، وبيان ذلك على النحو التالي.

#### المطلب الأول : صور التعويض عن مسؤولية الضمان العشري

يلتزم كل المتدخلون في عملية التشييد العقاري بضرورة التعويض في حالة الإخلال بالتزاماتهم التعاقدية إذا ما سببت ضرراً أدى إلى تهدم البناية بشكل جزئي أو كلي، هذا وقد يكون التعويض عينياً كما قد يكون بمقابل.

فأما التعويض العيني فيتمثل في إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر، حيث يقوم المهندس أو المقاول أو المرقى العقاري بإعادة بناء الجزء الذي تهدم من البناء وإصلاح العيوب التي تهدد سلامة البناء. وفي حالة امتناع هؤلاء الأشخاص عن إصلاح الضرر، يمكن اللجوء إلى القضاء من أجل الحصول على التعويض العيني تطبيقاً لأحكام المسؤولية العقدية المنصوص عليها في المادة 170 من القانون المدني التي تجيز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء لتنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا لم يقم هذا الأخير بتنفيذ التزامه، ومتى كان هذا التنفيذ ممكناً.

وتطبيقاً لذلك، إذا ظهر في البناء عيب يهدد سلامة المبنى أو تهدم ما، يمكن لصاحب المبنى أن يطلب في دعوى الضمان العشري التنفيذ العيني، فله



أن يطلب من المحكمة إعادة بناء ما تهدم على نفقة المقاول أو المتدخل الذي كان سبباً في هذا الضرر، وذلك إذا كان العيب من الممكن إصلاحه<sup>(21)</sup> (مدوري زايدي، بدون سنة، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير تخصص مسؤولية مهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو). وإذا كان التنفيذ العيني مرهقاً للمدين، جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض النقدي، وإذا كان التعويض النقدي سيسبب ضرراً جسيماً مضاعفاً عن ضرر المتدخل، فلا مجال للقاضي سوى الحكم بضرورة التعويض العيني وإصلاح الأضرار<sup>(22)</sup> (شعوة مهدي، 2015، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة).

وفي كل الأحوال إذا استحال تنفيذ التعويض العيني، حكم القاضي بضرورة التعويض النقدي، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 176 من القانون المدني بقولها: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عيناً، حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

وقد يحكم القاضي في بعض الأحيان بتعويض الضرر العيني والنقدي كذلك، وذلك في حالة ما إذا كان التعويض العيني يسبب بعض التشوهات في البناية بشكل ينقص من قيمتها أو ينقص من منفعتها، ففي هذه الحالة يجوز الحكم على المدين بإضافة تعويض نقدي يعادل نسبة النقص في قيمة البناية. ولا يستطيع القاضي أن يحكم بالتعويض النقدي إذا طالب الدائن المالك تعويضاً عينياً، دون أن يكون في ذلك إرهاب للمدين، ويمكن للقاضي أن يستجيب لطلب المالك الحكم بالتعويض النقدي ليقوم بنفسه بإصلاح الضرر أو من خلال مقاول آخر، إذا ثبت عدم قدرة المقاول على إصلاح هذه الأضرار<sup>(23)</sup> (حسين يس منصور محمد، 2006، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر).

## المطلب الثاني : تقدير تعويض الضمان العشري

يشمل التعويض عادة ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب، بحيث يستقل القاضي بتقدير هذا التعويض ما لم يكن محددًا في العقد أو من قبل القانون. لأن الإلتزام بالتعويض التزم مصدره العقد، ولا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً سوى بتعويض الضرر الذي كان من الممكن توقعه وقت التعاقد.

والإشكال الذي يطرحه التعويض في هذه الحالة يتعلق بأساس هذا التعويض، وكذا بالوقت الذي يتم فيه تقدير التعويض. فبخصوص أساس تقدير الضرر، يحدد عادة بناء على ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب مثل الأضرار التي تصيبه في ماله وفي شخصه، وما يترتب عن ذلك من ضياع للكسب الذي كان سيعود عليه من هذا البناء، والتعويض يشمل ما تحقق من ضرر وما سيتحقق فعلياً في المستقبل، أما الضرر الإحتمالي فلا يصلح كأساس لطلب التعويض.

ومن المعلوم أن التعويض عن الضرر في المسؤولية العقدية يقتصر على الضرر المباشر المتوقع الحصول، أما التعويض عن الضرر في المسؤولية التصديرية فيكون عن أي ضرر مباشر متوقع أو غير متوقع، وبما أن الضمان العشري قائم على أساس المسؤولية العقدية، فإن التعويض يقتصر على الضرر المتوقع ما لم يكن هناك غش أو خطأ جسيم من أحد المتدخلين في عملية البناء<sup>(24)</sup> (حسين يس منصور محمد، 2006، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر).

هذا ويقتصر التعويض على ما يكفي لإصلاح الضرر فقط، بحيث لا يدخل في إطاره ما يرغب فيه المالك من تعديلات أو تحسينات، وهو نفس الطرح الذي أخذ به المشرع الجزائري في قانون التأمينات السالف الذكر، حينما قضى في المادة 183 منه بوجوب تعويض صاحب المشروع المؤمن عليه أو من يكتسبه من طرف المؤمن في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح، غير أنه يجوز الحكم لهذا الشخص بتعويض إضافي أو تكميلي عن الأضرار التبعية التي تلحقه بسبب تعطل الإنتفاع بالبناء أو المنشأ الثابت خلال مباشرة أعمال الإصلاح أو إعادة البناء.

ولقد سمح المشرع الجزائري للمتعاقدين أن يتفقا على قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو بمقتضى اتفاق لاحق، ولا يجوز الإتفاق على إسقاط الضمان لأي سبب كان. وللقاضي السلطة المطلقة في تعديل قيمة التعويض، فإذا رأى بأن قيمة التعويض المتفق عليه يخفف من مسؤولية المدين وأقل بكثير من الضرر اللاحق بالبناء، جاز له زيادة مقدار التعويض ليتلاءم وهذا الضرر، وبالمقابل تستطيع المحكمة تخفيض قيمة التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مبالغاً فيه، ففي هذا الإطار تنص المادة 183 من القانون المدني بأنه: "... يجوز للقاضي أن يخفض مبلغ التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطاً أو أن الإلتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه".

وإنه لمن الأهمية تحديد التاريخ الذي يحكم فيه القاضي بالتعويض، حتى تؤخذ في الحسبان تطورات الأضرار الواقعة على البناء، وتغييرات أسعار مواد البناء الأولية التي تحدد قيمتها في التعويض لحظة إقرار القاضي للتعويض، ويمكن للقاضي أن يحتفظ لصاحب المشروع بالحق في أن يطلب وخلال مدة معينة إعادة النظر في التقدير لتؤخذ في الحسبان تطورات الضرر وتقلبات أسعار مواد البناء<sup>(25)</sup> (شعوة مهدي، 2015، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة).

## الخاتمة :

تطرقنا من خلال هذه الورقة البحثية إلى مسألة ضمان العيوب التي قد تلحق بالمشاريع العقارية في مرحلة ما بعد تسليم المشروع، نظراً لكثرة القضايا المعروضة أمام القضاء والمتعلقة بطلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بالبناء في مراحل لاحقة على تسلمه. ففي ظل تضارب بعض الأحكام القانونية وغموض بعضها، يجد المواطن نفسه تائهاً بين أروقة العدالة، جاهلاً بالأطراف المعنية بالمسؤولية القائمة نتيجة الأضرار المذكورة.

وأمام هذا الأمر، عالجت هذه الورقة البحثية الأشخاص الضامنة عشرينياً في عقد الترقية العقارية، وحدود نطاق مسؤوليتهم، وهم الأشخاص المتدخلون

بشكل مباشر في عملية البناء، بدءاً بالمهندس المعماري الذي يعهد إليه بوضع التصاميم والنماذج الخاصة بالمشروع العقاري، وهي المرحلة الأولى التي تبنى عليها سائر المراحل اللاحقة في عملية التشييد، التي يتولاها المقاول عادة وفقاً للمعايير المعمول بها، حيث يعتبر إخلاله بهذه المعايير سبباً كافياً لقيام مسؤوليته العشرية في حالة وقوع ضرر في المبنى.

وعلاوة على مسؤولية المهندس والمقاول، أقر المشرع الجزائري كذلك مسؤولية المرقى العقاري الذي قد يظهر في بعض الأحيان بمظهر صاحب المشروع، وأحياناً أخرى مجرد منفذ لعملية البناء. وفي كلتا الحالتين تقوم مسؤوليته العشرية في حالة وقوع ضرر أو تهدم كلي أو جزئي للبناء، وثبت أن هذا الضرر راجع لتقصير من قبل المرقى العقاري في القيام بالالتزامات المفروضة عليه قانوناً.

من جانب آخر، تم التطرق لشروط قيام المسؤولية العشرية، والتي لا تقوم إلا بوقوع ضرر في البناء المنجز، بحيث يؤدي هذا الضرر إلى الانتقاص من قيمة البناء أو تعطيل منفعته، إضافة إلى شرط وقوع الضرر خلال فترة الضمان التي تقدر بعشر سنوات، والتي بانقضائها تنقضي مسؤولية كل متدخل في عملية البناء.

وفي القسم الثاني من هذه الدراسة، تم التطرق لكيفية تقدير التعويض عن الضمان العشري، والذي قد يتخذ شكل التعويض العيني المتمثل في إصلاح الأضرار متى كان ذلك ممكناً، وفي حالة ما إذا تعذر التعويض العيني، جاز للقاضي الحكم بالتعويض النقدي وفي حدود قيمة الأضرار اللاحقة بالبناء.

وبناء على ما تمت دراسته، تم التوصل للنتائج التالية:

- تكتسي المسؤولية العشرية للمهندس المعماري أهمية كبرى؛ لأن ما يقوم به من تصاميم ومخططات تبنى عليها كامل المراحل اللاحقة في عملية إنجاز المشروع العقاري.

- بالرغم من استقلال المقاول عن المهندس المعماري، خاصة وأن كلاهما يرتبط بعقد مستقل مع المرقى العقاري، إلا أن مسؤولية كلاهما لا تتحقق بمعزل عن مسؤولية الآخر؛ نظراً لارتباطهما عملياً أثناء عملية الإنجاز.

- ربط تسليم شهادة المطابقة كتاريخ لبدأ سريان الضمان العشري من شأنه أن يقضي على إشكالية عدم القدرة على معرفة تاريخ بداية الضمان في حالة استعانة المرقى العقاري بمقاولين أو مهندسين لإنجاز المشروع، لصعوبة تقدير تاريخ التسليم في هذه الحالة.

- الضرر الإحتمالي غير كاف لقيام المسؤولية العشرية، وذلك من شأنه أن يحقق نوعاً من الثبات في المعاملات العقارية.

- منح القاضي سلطة تقديرية في فرض التعويض ما بين النقدي والعيني من شأنه أن يؤدي إلى إحلال نوع من التوازن ما بين طرفي العلاقة التعاقدية، مع مراعاة مصلحة المضرور وإعطاء الأولوية للتعويض العيني عن التعويض النقدي.

وبناء على ما تم التوصل إليه من نتائج بالإمكان تقديم التوصيات التالية:

- لا بد من النص صراحة وبشكل لا لبس فيه على المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، لأن جل النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وخاصة القانون 04-11 استخدمت عبارة "المتدخلين الآخرين" وذلك بعدما ذكرت مكاتب الدراسات والمقاولين، بالرغم من أن هذا القانون حمل المرقى العقاري تبعات ما يلحق المبنى من أضرار (تهدم) بالتزامن مع كافة المتدخلين في عملية البناء.

- ضرورة العمل على توحيد أحكام النصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالمسؤولية والضمان العشري، خاصة ما بين تلك الأحكام الواردة في قانون الترقية العقارية وقانون التأمينات والقانون والمدني.

- العمل على إصدار المراسيم التنظيمية للأحكام التي أحال فيها القانون رقم 04-11 على التنظيم من أجل بيان معرفة كيفية تطبيقها.

- ضرورة إلزام المرقى العقاري بأن يكتتب تأميناً من المسؤولية العشرية لمصلحة المستفيد من البناء أو المشروع المتعاقد على تنفيذه.

**التهميش :**

- (1) المادة 46 من القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011، ص: 4.
- (2) شعوة مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، غير منشورة، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، 2015، ص: 267.
- (3) انظر المادة 46 من القانون 11-04 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري العقارية، والسالف الذكر.
- (4) شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى: دراسة مقارنة، (مصر: دار الفكر العربي، 1985)، ص: 25.
- (5) أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.
- (6) حسين يس عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء: شروطها ونطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني، (مصر: دار المعارف، 1987)، ص: 778.
- (7) حسين يس منصور محمد، المسؤولية المعمارية، (مصر: دار الفكر الجامعي، 2006)، ص: 99.
- (8) جمال وعلي، "المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع"، ورقة بحثية مقدمة في إطار أشغال الملتقى الدولي حول: "الترقية العقارية"، يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص: 07.
- (9) قررة فتيحة، أحكام عقد المقاولة، (مصر: منشأة المعارف، 1987)، ص: 145.
- (10) بن عبد القادر زهرة، "نطاق الضمان العشري للمشيدين: دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي"، رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص: 212.
- (11) القانون رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 06-04 ممضي في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية عدد 15، مؤرخة في 12 مارس 2006، ص 3.

- (12) دغيش أحمد، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع"، ورقة بحثية أقيمت في الملتقى الدولي حول: "الترقية العقارية"، يومي 27 و 28 فيفري 2012، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، ص: 04.
- (13) شعوة مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص: 280.
- (14) جمال وعلي، "المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع"، المرجع السابق، ص: 15.
- (15) حسين يس منصور محمد، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص: 123.
- (16) راجع المادة 181 من القانون رقم: 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم والسابق الإشارة إليه.
- (17) موهوبي فتيحة، "الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء"، رسالة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص: 62.
- (18) المرجع السابق، ص: 67.
- (19) شعوة مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص: 286.
- (20) قرة فتيحة، أحكام عقد المقاول، المرجع السابق، ص: 156.
- (21) مدوري زايدي، "مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري"، رسالة ماجستير تخصص مسؤولية مهنية، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص: 102.
- (22) شعوة مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص: 293.
- (23) حسين يس منصور محمد، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص: 147.
- (24) المرجع السابق، ص: 151.
- (25) شعوة مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص: 296.

## المراجع :

- الكتب :

- حسين يس عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء: شروطها ونطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني (مصر: دار المعارف، 1987).

- حسين يس منصور محمد، المسؤولية المعمارية (مصر: دار الفكر الجامعي، 2006).

- سرور شكري، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى: دراسة مقارنة، (مصر: دار الفكر العربي، 1985).

- قرة فتيحة، أحكام عقد المقاولة (مصر: منشأة المعارف، 1987).

- الرسائل الجامعية :

- بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيددين (دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي)، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

- موهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

- مدوري زايد، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير غير منشورة، تخصص مسؤولية مهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، بدون سنة.

- شعوة مهدي، "تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه غير منشورة في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، 2015.

- بحوث مؤتمرات :

- جمال وعلي، المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، ورقة بحثية مقدمة في إطار أشغال الملتقى



الدولي حول: "الترقية العقارية"، يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

- دغيش أحمد، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع، ورقة بحثية أقيمت في الملتقى الدولي حول: "الترقية العقارية"، يومي 27 و28 فيفري 2012، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة.

- النصوص القانونية :

- القانون رقم 04-11 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011.

- القانون رقم: 07-95 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 04-06 ممضي في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية عدد 15، مؤرخة في: 12 مارس 2006.