



جامعة مولود معمري تيزي وزو  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون



# المنازعة المدنية الناشئة عن عيوب البناء - ظاهرة انهيار المباني -

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

أ.د/ صبايحي ربيعة

من إعداد الطالبة:

زيتوني حسبية

لجنة المناقشة:

- أ.د/ إقلولي. ولد رابح صافية، أستاذ جامعة تيزي وزو.....رئيسا
- أ.د/ صبايحي ربيعة، أستاذ، جامعة تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- أ.د قونان كهينة، أستاذة محاضرة، جامعة تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ


## شكر وتقدير

الحمد والشكر لله عز وجل الذي أعاننا ووفقنا لإتمام هذه المذكرة و عرفانا منا بالجميل نتقدم إلى أستاذتنا المشرفة والمقررة الأستاذة الدكتوراه: صبايحي ربيعة بأسمى عبارات الشكر والتقدير على قبولها الإشراف على هذا البحث وعلى كل ما قدمته لنا من توجيهات ونصائح من أجل إتمامه على هذا النحو.

والشكر موصول أيضا إلى كل أعضاء اللجنة الأفاضل الذين نقدم بين أيديهم هذا البحث المتواضع من أجل تقييمه وإبداء وجهة نظرهم فيه، شاكرين لهم جهودهم في قراءته.

ونسأل الله أن ينفعون بتوجيهاتهم وإرشاداتهم في المستقبل إنشاء الله إليهم جميعا

جزيل الشكر والتقدير

\* زيتوني حسية \* 



## الإهداء

الحمد لله الذي وفقني لإنجاز هذا العمل الذي أعد به عربون ولاء للشمعة  
التي تضيء حياتي إلى التي وهبت شبابها وصحتها من أجل سعادتنا وراحتنا  
والتي يعجز المرء عن رد جميلها.

إلى أمي الحبيبة أطال الله عمرها.

إلى من رباني وأنار درب حياتي وعلمني أن الحياة وقفة أداء ودفعتني دائما إلى  
الأمم وتبث خطايا إلى طريق النجاح

إلى والدي العزيز حفظه الله.

إلى إخواني وأخواتي

إلى صديقاتي المفضلات

إلى أستاذتي الكريمة التي طالما وقفت إلى جانبي دائما ولم تقصّر في  
مساعدتي بكل ما احتاج إليه خلال إنجاز هذه المذكرة السيدة "صبايحي ربعة"  
إلى كل من تجمعني به صلة الرحم والصدقة وإلى كل من سعتهم ذاكرتي  
ولم أذكرهم في مذكرتي.

\* حسيبة \*



## مقدمة

تعتبر المسؤولية المدنية من أهم موضوعات القانون المدني والتي نالت جانب كبير من الاهتمام سواء من الفقهاء أو الباحثين والدارسين في هذا المجال، وقد عرفت بأنها مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق أضراراً بالغير يجبر هذا الأخير، وذلك عن طريق تعويض يقدمه للمضرور، وعلى العموم هذا التعويض الذي يتحمله المسؤول هو نتيجة إخلاله بالالتزام سابق رتبة العقد أو القانون، فالمسؤولية المدنية تعرف بلفظ الضرر والتعويض، وبناءً على مصدر الإلتزام بالتعويض يميز الفقه بين نوعين من المسؤولية وهما: المسؤولية العقدية التي تترتب عن إخلال المتعاقد بالتزاماته العقدية، والمسؤولية التقصيرية التي تنشأ عن إخلال بالالتزام قانوني.

فالمسؤولية العقدية تتعلق بآثار الإلتزام، في حين تكون المسؤولية التقصيرية مصدر الإلتزام.

تتعدد صور المسؤولية المدنية سواء كانت مسؤولية عقدية أو مسؤولية تقصيرية، وذلك لوجود عدة إخلالات تمس الغير والتي يترتب عنها ضرر يستوجب التعويض، كما يمكن في بعض الحالات أن تتوفر في الفعل الواحد شروط المسؤولية العقدية وشروط المسؤولية التقصيرية.

نتناول في هذه المذكرة المسؤولية التي تمس فرداً أو مجموعة من الأفراد في المجتمع الناشئة عن الأشياء التي أدرجها المشرع الجزائري في القسم الثالث من الكتاب الثاني ضمن فصله الثالث من القانون المدني، وتعتبر هذه المسؤولية من أهم تطبيقات المسؤولية المدنية وتتمثل في المنازعات المدنية الناشئة عن ظاهرة انهيار المباني، وقد أولى المشرع الجزائري الاهتمام الكبير بهذا النوع من المنازعات نظراً للطلبات الكثيرة على تشييد المباني وفي وقت قصير، مما يؤدي إلى وجود نقائص في تشييد هذه المباني يؤدي إلى إنيهارها سواء كان إنيهاراً كلياً أو إنيهاراً جزئياً، وهذا ما يؤدي إلى حدوث ضرر يمس فرداً أو مجموعة من

الأفراد تستحق التعويض عن انهيار المبنى، وقد تضمن القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> في مادة 2/140 أحكام المسؤولية الناشئة عن تهمد البناء، وهذا حماية للمضروور جراء تهمد البناء.

تشكل المادة 2/140 من القانون المدني الجزائري أساس قانوني للإنهيارات التي تصيب المباني ينجّر عنها أضرار تمس الأشخاص، بحيث يحق لهؤلاء رفع دعوى والمطالبة بالتعويض من المتدخل أو المتسبب في حدوث هذا الانهيار.

بناءً على ما تقدم نتساءل عن الأساس القانوني للمنازعة المدنية الناجمة

### عن ظاهرة انهيار المباني؟

لتحليل هذه الإشكالية والكشف عن القانوني للمنازعة المدنية الناشئة عن انهيار المباني وتحديد المسؤولية عن كل الأضرار المترتبة على انهيار نيين المنهج المتبع في تحليل الموضوع وعلى أساس هذا المنهج قسمنا البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: المسؤولية المدنية التقصيرية الناشئة عن ظاهرة تهمد البناء

الفصل الثاني: المسؤولية المدنية العقدية الناشئة عن انهيار المباني.

---

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، صادرة في 30/09/1975. (معدل ومتمم)

# الفصل الأول

المسؤولية المدنية التقصيرية

الناشئة عن ظاهرة تهمد البناء

يمثل مجال أعمال البناء وإقامة المنشآت الثابتة الأخرى بمختلف أنواعها وبغض النظر عن مجالات استعمالها والمنافع المقصود من إقامتها، مجالاً حيويًا للاستثمار، خاصة مع الطلب المتزايد على تشييد المباني للاستعمال السكني، والذي سمح في فترة قصيرة إلى بناء مباني عديدة في كل أراضي الدولة الجزائرية، وأمام الضغط المتزايد على أصحاب المباني لتقديم المباني في آجال قصيرة، ظهرت نقائص وزادت احتمال حدوث أخطار تهدد بوقوع أضرار جد معتبرة، مما تطلب تدخل المشرع الجزائري لتحديد المسؤوليات التي تترتب عن تهدم المباني سواء تهدم كلي أو جزئي، وقد جعلها من أهم تطبيقات المسؤولية التقصيرية والتي يترتب عنها التعويض وعليه يجب أولاً تحديد الإطار المفاهيمي لهذه المسؤولية (المبحث الأول)، ثم نتناول أطراف هذه المسؤولية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الإطار المفاهيمي للمسؤولية التقصيرية الناشئة عن تهدم البناء

تعتبر المسؤولية عن تهدم البناء من أهم تطبيقات المسؤولية التقصيرية والتي تضمنها أو أدرجها المشرع الجزائري في القانون المدني، حيث أنها تتعدد وتكثر في المجتمع الجزائري جراء النقائص الموجودة في المباني أثناء التشييد أو بعده، وينتج عنه تهدم لهذه المباني تهدم كلي أم جزئي، وقد حدد المشرع الجزائري أحكام هذه المسؤولية عن تهدم البناء، ورتب جزاء عن ذلك وهو التعويض عن الضرر اللاحق من تهدم المبنى.

وعليه سنتناول أحكام المسؤولية عن تهدم البناء بتحديد ماهية المسؤولية التقصيرية عن تهدم البناء (المطلب الأول)، ثم تحديد شروط المسؤولية التقصيرية عن تهدم البناء في القانون الجزائري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### ماهية المسؤولية التقصيرية عن تهمد البناء

اعتبر المشرع الجزائري المسؤولية عن تهمد البناء صورة من صور المسؤولية التقصيرية، والتي يترتب عنها التعويض عن الضرر الناتج عنها، وقد حدد أحكامها في التقنين المدني الجزائري، لذا سنتناول ماهية هذه المسؤولية من خلال تعريف المسؤولية عن تهمد البناء (الفرع الأول)، وكذلك تحديد أساس المسؤولية التقصيرية عن تهمد البناء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تأجيل المسؤولية التقصيرية عن تهمد البناء في القانون

في تأجيل المسؤولية التقصيرية عن ظاهرة تهمد البناء من الناحية القانونية نفرق بين القانون الجزائري (أولاً)، وبعض القوانين ذات الصلة بالقانون الجزائري (ثانياً).

أولاً: في القانون الجزائري.

حدد القانون المدني الجزائري في المادة 140 / 2-3 مضمون المسؤولية التقصيرية عن تهمد البناء، حيث نصت ما يلي: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه.

ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم المالك بذلك، جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه"<sup>1</sup>.

1- المادة 140 من أمر رقم 75-58، يتضمن قانون المدني، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

ويتبين من هذا النص أن مجال هذه المسؤولية هو الأضرار التي يسببها انهدام البناء ويكون المالك هو المسؤول وأما أساسها القانوني هو الخطأ، وحتى يتضح مجال هذه المسؤولية يجب تحديد المقصود بالبناء من جهة أولى وبانهدامه من جهة ثانية<sup>1</sup>.

أجمعت التعارف الفقهية على أن البناء هو مجموعة من المواد أيا كان نوعها شيدتها يد الإنسان لأغراض مختلفة فوق الأرض أو في باطنها وجعلت منها وحدة متماسكة متصلة بالأرض، فالبناء يقتضي تدخل الإنسان، وذلك بجمعه لمواد قصد تشييد وحدة متماسكة من جهة، وأن تكون هذه الوحدة متصلة بالأرض اتصال قرار من جهة أخرى (إتصال قرار أي أصبحت مع العقارات نفس الحكم، فكل بناء عقار، وليس كل عقار بناء)<sup>2</sup>.

والمسؤولية عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري تقع على المالك، سواء كان البناء تحت حراسته أو حراسة غيره، وبغض النظر عما إذا كان يشغله بنفسه أو بواسطة شخص آخر كالمستأجر أو المستعير، فالمالك يتحمل المسؤولية عن تهدم البناء لمجرد كونه مالك لا غير، لأن المفروض أنه صاحب السيطرة الفعلية على البناء والمتصرف في أمره، ويلاحظ أيضا أن المادة 2/140 من القانون المدني بإلقائها عبء المسؤولية، عن تهدم البناء على عاتق المالك لم تفرق بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي<sup>3</sup>.

أما بالنسبة لإنهدام البناء فتشترط المادة 2/140 من القانون المدني الجزائري أن يكون إنهدام البناء هو سبب الضرر سواء أكان هذا الإنهدام كلياً أم جزئياً، والمقصود بالانهدام هو تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض وانفصالها عن الأرض، أما إذا إقتصر الأمر على بعض الفساد لبعض أجزاء البناء، فلا مجال لتطبيق المادة 2/140 كما

1- على فيلاي، الالتزامات والفعل المستحق للتعويض، طبعة الثانية، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 250.

2- عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، طه محمد البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، مصادر الالتزام، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق، 1980، ص 274.

3- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 417.

لا يعتد بهذه المسؤولية في حالة الانهدام الإرادي للبناء، كأن يقوم المالك بتهديم البناء لتفادي خطر إنهياره أو لتشييد بناء آخر أو لسبب ما<sup>1</sup>.

### ثانيا: في القوانين ذات الصلة بالتشريع الجزائري

أول تشريع تعرض إلى هذه المسؤولية هو التشريع حمورابي في سنة 1728 قبل الميلاد في المادة 230 منه التي تنص على أنه: "إذا سقط البناء وقتل ابن مالكة قضي بقتل ابن الباني"، بينما في القانون الفرنسي القديم عالج كل من الفقيه "دوما" « doma » والفقيه "بورجون" « bourgon » مسؤولية مالك البناء وذلك بالالتزام هذا الأخير بتعويض الضحية من جراء تهدم البناء<sup>2</sup>.

أما في القانون المصري فلم يكن القانون المدني القديم يشتمل على نص لتحديد المسؤولية عن تهدم البناء، فكانت القواعد العامة للمسؤولية هي التي تطبق، وإن كان القضاء المصري عن طريق القرائن القضائية اقترب من القواعد الخاصة التي اشتمل عليها القانون الفرنسي في المسؤولية عن تهدم البناء، إذ تنص المادة 1386 من القانون المدني الفرنسي على أنه: "مالك البناء يكون مسؤولا عما يحدث تهدمه من الضرر إذا كان هذا التهدم يرجع إلى نقص في الصيانة أو إلى عيب في البناء"، فكان هذا النص يشدد من مسؤولية المالك عما قرره القواعد العامة<sup>3</sup>.

1- علي فيلالي، المرجع السابق، ص 252.

2- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الواقعة القانونية، الطبعة 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 414.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1952، ص ص 1066-1076.

## الفرع الثاني

### أساس المسؤولية عن تهدم البناء

تقوم المسؤولية عن تهدم البناء على عدة إعتبارات، تستند إليها التشريعات لإقرارها، لذا نتناول أساس المسؤولية في القانون الجزائري (أولاً) ثم أساس المسؤولية في التشريعات المقارنة (ثانياً).

#### أولاً: في القانون الجزائري

تقوم مسؤولية مالك البناء على خطأ مفترض في جانب المالك ولا يكلف المضرور بإثباته، ولا يستطيع المالك أن ينفى وجوده، وهذا الخطأ المفترض في جانب المسؤول هو الإهمال في صيانة البناء، أو قدمه، أو لوجود عيب فيه<sup>1</sup>، فإذا وقع الضرر نتيجة تهدم البناء افترض خطأ مالكة بإهماله في صيانة البناء أو في تجديده أو في إصلاحه، وهذا الافتراض لا يقبل إثبات العكس، إذ متى أثبت المضرور أن الضرر الذي لحقه كان نتيجة تهدم البناء، قامت مسؤولية المالك الذي لا يستطيع أن ينفى الخطأ المفترض<sup>2</sup>.

ويتضح من أحكام المادة 2/140 من القانون المدني الجزائري أن مسؤولية مالك البناء تقوم بمجرد إثبات المضرور أن الضرر الذي أصابه قد نجم عن تهدم البناء، تهتما كلياً أو جزئياً، وبأن المدعي عليه مالك البناء الذي تهدم وقت الحادث، إذ أثبت ذلك، افترضت المسؤولية المالك عن التهدم، وافترض أيضاً أن التهدم يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة البناء أو قدم فيه أو عيب في تشييده<sup>3</sup>، وهذا يعني أن مسؤولية مالك البناء عن الأضرار المترتبة عن تهدمه هي مسؤولية مفترضة، فمتى أثبت المضرور أن ما أصابه من

1- علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 184.

2- نهدي يكن، شرح القانون الموجبات والعقود مع مقارنة بالقوانين الحديثة والشريعة الإسلامية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، 1999، ص 206.

3- علي سليمان، المرجع السابق، ص 184.

ضرر قد نتج عن تهدم بناء تعود ملكيته وقت وقوع الحادث إلى المدعى عليه، افترض خطأ مالكة بإهمال في صيانة البناء أو تجديده أو إصلاحه، دون أن يكلف المضرور بتقديم دليل على ذلك، بل بالعكس فإن المالك هو الذي يقع عليه عبء إثبات أن تهدم البناء لا يرجع سببه إلى إهمال في صيانة البناء أو قدم فيه أو عيب في تشييده<sup>1</sup>.

### ثانياً: في القانون المقارن.

يتحدد الأساس القانوني للمسؤولية المدنية التقصيرية الناشئة عن تهدم البناء في القانون العراقي طبقاً لنص المادة 229 من القانون المدني العراقي وهي تميز بين حالتين: أولاً إذا كان البناء مائلاً إلى الانهدام أو فيه عيب أدى إلى سقوطه، وكان صاحبه قد نبه إلى ذلك، وثانيهما إذا كان صاحب البناء يعلم بحالة البناء أو ينبغي أن يعلم بها دون أن ينبه إلى سوء حالته، فأما في حالة الأولى فإن مسؤولية صاحب البناء تقوم على أساس خطأ مفروض فرضاً غير قابل لإثبات العكس، لأن تنبيهه من قبل الغير إلى الضرر المتوقع الناشئ عن وضع بناءه وتراجيه عن القيام بما ينبغي عليه من عمل لتوقي الضرر يعتبر تقصيراً لا يستطيع نفيه، وبالتالي فإن مسؤولية تقوم على هذا الأساس ولا يستطيع التخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي، أما في الحالة الثانية، وفيها لا ينبه صاحب البناء إلى ما في بناءه من عيب أو من ميلان إلى الإنهدام، ولكننا نفترض أنه يعلم بحالة البناء أو ينبغي عليه أن يعلم بها، فإننا لا نشرك في الرأي من يقول أنها تقوم على أساس خطأ مفروض فرضاً غير قابل لإثبات العكس، إذ كيف نفترض أنه يعلم بحالة البناء والعيب فيه قد يكون خفياً عليه، ولا توافق كذلك من يرى أن المسؤولية في هذه الحالة تقوم على أساس

1- محمود جلال حمزة، العمل الغير المشروع باعتباره مصدر لالتزام القواعد العامة، القواعد الخاصة، دراسة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري، والقانون المدني الفرنسي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص

خطأ ثابت ينبغي على المضرور إثباته في جانب صاحب البناء، ولذلك فإننا نرى أن المسؤولية في هذه الحالة تقوم على أساس خطأ مفروض فرضا قابلا لإثبات العكس<sup>1</sup>.

أما الأستاذ السنهوري فيرى الخطأ المفترض ذو شقين، أحدهما قابل لإثبات العكس والآخر غير قابل لذلك، فالشق الأول منه يقوم على أن التهدم سببه إهمال في صيانة البناء أو تجديده أو إصلاحه، والشق الثاني يقوم على أن هذا الإهمال منسوب إلى خطأ الحارس، والشق الأول من هذا الخطأ المفترض يقبل إثبات العكس، أما الشق الآخر فلا يقبل<sup>2</sup>.

أما القانون المدني الفرنسي تطبيقا للمادة 1386 منه فالمشروع الفرنسي لا يفترض الخطأ في جانب مالك البناء المتهم، إلا بعد إثبات المتضرر أن سبب التهدم يرجع أساسه إلى نقص في الصيانة أو القدم أو العيب، ولقد اتخذت هذه الأخيرة كقرينة قانونية تقوم على أساسها مسؤولية المالك<sup>3</sup> ومما سبق عرضه، يتضح لنا أن المشروع الجزائري قد أخذ من القانون الفرنسي لما جعل المالك يتحمل مسؤولية تهدم البناء، كما أخذ من القانون المصري لما جعل أساس المسؤولية قرينة تقبل إثبات العكس، بحيث سمح للمالك بإمكانية تخلصه من المسؤولية بنفي العلاقة السببية بين خطئه المفترض والضرر الذي وقع<sup>4</sup>.

## المطلب الثاني

### شروط المسؤولية التقصيرية عن تهدم البناء

تحدد شروط المسؤولية التقصيرية عن تهدم البناء في القانون الجزائري طبقا للمادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني، وقد تضمنت هذه الفقرة ثلاثة شروط لتحقيق المسؤولية

1- عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، محمد طه البشير، المرجع السابق، ص 276.

2- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 913.

3- محمود جلال حمزة، المرجع السابق، ص 328.

4- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 427.

عن تهمد البناء وهي الشرط الأول وتتمثل في تهمد البناء (الفرع الأول)، والشرط الثاني وهو خطأ مالك البناء (الفرع الثاني)، والشرط الثالث هو الضرر بسبب تهمد البناء (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تهدم البناء

يعتبر تهمد البناء ظاهرة كثيرة الإنتشار في العهد الحالي سبب سرعة إنتشار المباني وقصر مدة بناءها لذا سنتناول تعريف التهمد (أولاً)، وكيف نواجه التهمد (ثانياً)، وعرض حالة خاصة (ثالثاً).

#### أولاً: تعريف تهمد.

يقصد بتهدم البناء تفكك أجزائه وإنفصاله على الأرض بعدما كان يتصل بها إتصال قرار<sup>1</sup>، والتهدم يكون إما كلياً أو جزئياً، كسقوط حائط من المبنى أو وقوع سقف إحدى غرفه، أو إنهيار بعض درجات السلم أو بعض أبوابه<sup>2</sup>، كما يقصد بالتهدم أيضاً تجزئة البناء وتفكك عناصره التي كانت متماسكة مما يجعله غير صالح للغرض الذي أعد من أجله<sup>3</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن أحكام المسؤولية عن تهمد البناء، تطبق فقط في حالة التهدم غير الإداري، أما بالنسبة لحالة التهدم الإرادي للبناء فلا يعتد بها، فالتقدم غير الإرادي، يرجع سببه إلى وجود عيب في التشييد أو في استعمال مواد البناء أو إهمال في الصيانة، كما يمكن أن يكون العيب راجع إلى الأرض التي تم البناء عليها كأن تكون غير

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، رقم 910.

2- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 422.

3- حسن علي الذنوب، محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، الجزء الأول، مصادر الإلتزام، دار وائل للنشر، عمان، 2002، ص 345.

صالحة للبناء، أما التهدم الإرادي كقيام المالك بتهديم البناء تفاديا منه لخطر وقوعه وإصابته الغير بالضرر، أو بغرض تشييد بناء آخر مكانه، أو لأي سبب من الأسباب الدافعة للتهدم<sup>1</sup>.

فيقتضي تهدم البناء سقوط كل أو بعض أجزائه، فإذا ما إقتصر الأمر على بعض الفساد لبعض أجزاء البناء، فلا مجال لتطبيق حكم المادة 02/140 من القانون المدني، ويجمع الفقه الجزائري أن الضرر إذا لم يكن ناشئا عن تهدم كلي أو جزئي للبناء، فلا يمكن تحقق المسؤولية حتى ولو كان الضرر آتيا من البناء<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 140 من القانون المدني الجزائري، فإنه مسؤولية المالك تقتصر فقط على الأضرار الناجمة عن التهدم الفعلي للبناء، وإذا لم يتهدم البناء فلا مجال لتطبيق أحكام المادة السالفة الذكر حتى ولو كان الضرر آتيا من البناء، ومثال ذلك الشخص الذي سقط من فتحة موجودة على سطح منزل غير محاط بحائز وقائي، فلا يعد ذلك ناتجا عن تهدم البناء وإنما يتعين على المضرور المطالبة بالتعويض<sup>3</sup>، وهذا على أساس المادة 124 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"<sup>4</sup>.

فمسؤولية مالك البناء لا يمكن إشارتها إلا في حالة ما إذا كان الضرر الذي مس بالغير ناتج عن التهدم الفعلي للبناء، لكن هذا لا يمنع من مطالبة المالك إتخاذ التدابير الوقائية لمنع سقوط البناء أو تهدمه كليا أو جزئيا<sup>5</sup>.

1- بلمختاري سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول، البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2009، ص 150.

2- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 182.

3- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 423.

4- المادة 124 من أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

5- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003، ص 243.

## ثانيا: كيف يواجه التهدم.

ونجد أن المشرع الجزائري قد أجاز المطالبة باتخاذ التدابير الوقائية من الخطر، وهذا في نص المادة 140 الفقرة الثالثة من القانون المدني الجزائري كما يلي: "...ويجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر، فإن لم يحم المالك بذلك جاز الحصول على إذن المحكمة في إتخاذ هذه التدابير على حسابه"<sup>1</sup>، فوفقا لنص المادة سالفة الذكر المشرع الجزائري أقر باتخاذ الإجراءات الوقائية قصد تجنب وقوع الضرر<sup>2</sup>، وفي حالة رفض المالك يجوز للمتضرر رفع دعوى وقائية لا تنطوي على معنى التعويض يطالب فيها باتخاذ الإصلاحات الضرورية لتتري الخطر، بحيث يكفي تحقق معنى التهديد بوقوع الضرر من جراء البناء دون وقوعه فعلا<sup>3</sup>.

## ثالثا: عرض حالة خاصة.

أما مسألة تهدم البناء أثناء التشييد، فبالنسبة لموقف الفقه الجزائري من هذه المسألة، فإن جانبا منه يرى بأن مالك البناء مسؤولا عن تهدمه، سواء كان التهدم حاصلًا أثناء مرحلة التشييد أو بعد الانتهاء من التشييد وتسلم العمال، وللمالك الرجوع بالمسؤولية على المقاول والمهندس المعماري<sup>4</sup>، أما جانب آخر من الفقه، فيرى بأن كلا من المقاول والمهندس المعماري يكونان مسؤولين عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء أثناء عملية التشييد وفقا للقواعد العامة للمسؤولية وحجتهم في ذلك أنه إذا كان المقاول والمهندس المعماري مسؤولين عن تهدم البناء بالتضامن بعد تمام إنجاز، وتسلمه لمدة عشر سنوات<sup>5</sup>.

1- المادة 140 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

2- فيلاي علي، المرجع السابق، ص 257.

3- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 244.

4- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 180.

5- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 419.

إلا أننا ونفضل الرأي القائل بأن المالك مسؤولاً عن الضرر الناجم عن تهدم البناء، سواء كان التهدم قد حصل أثناء مرحلة التشييد أو بعد التسليم النهائي للعمل، لأن المادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري جاءت عامة وجامعة لا تميز بينما إذا كان التهدم حاصلًا أثناء عملية التشييد أو بعد الإنتهاء من التشييد وتسلم الأعمال.

## الفرع الثاني

### خطأ مالك البناء

لا يكفي لمساءلة المالك عن تهدم البناء وفقا لنص المادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري أن تتحقق ملكية للبناء فقط، وإنما يشترط كذلك أن ينسب الخطأ الذي أدى إلى التهدم إليه، وفي الغالب ما يكون خطئه راجع إلى إهماله لصيانة البناء (أولا) أو قدمه (ثانيا).

### أولا: الإهمال في الصيانة.

يعتبر مالك البناء الملزم الأول باتخاذ الإجراءات الخاصة بالترميم، ويظل هذا الالتزام عالقا حتى ولو قام بتأجيله للغير باعتبار أن المستأجر لا يحل محل المالك أي المؤجر<sup>1</sup>، لكن في حالة ما إذا كان تهدم البناء راجع إلى نقص في الصيانة بسبب خطأ المستأجر وأدى ذلك إلى إلحاق ضرر بالغير، وقام المؤجر بتعويض الضحية عما أصابه يكون له حق الرجوع على المستأجر ومطالبة بالمبلغ المدفوع على أساس قواعد المسؤولية العقدية<sup>2</sup>.

1- حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المسؤولية عن الأشياء، دار وائل للنشر، عمان، 2006، ص 326.

2- كامل فؤاد، المسؤولية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 86.

**ثانياً: قدم البناء.**

إن المشرع الفرنسي عكس بعض التشريعات الأخرى لم يعتبر قدم البناء ضمن العيوب الواجبة لقيام مسؤولية مالك البناء، لكن الفقه والقضاء الفرنسيين قد أضافاه أما بالنسبة للقانون المدني الجزائري فقد اعتبر المالك مسؤولاً عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء إذا كان راجعاً إلى قدمه، ونجد أن التهدم قد يحدث إما في البناء القديم أو في البناء الجديد بسبب وجود عيب في التشييد<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث****الضرر الناجم عن تهدم البناء**

يعد الضرر رناً أساسياً لتحقيق المسؤولية عن تهدم البناء ، فتخلفه يبطل المسؤولية التقصيرية، لذا يجب تعريف الضرر (أولاً) ثم تحديد الشروط الخاصة بالضرر الناجم عن التهدم في البناء (ثانياً).

**أولاً: تعريف الضرر.**

لم يورد المشرع تعريف للضرر بل ترك أمر تعريفه للفقه، فعرقه البعض بأنه الأذى الذي يصيب الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه أو لمصلحة مشروعته، سواء تعلق ذلك الحق أو تلك المصلحة بسلامة جسمه أو عاطفته أو بماله أو بحريته أو شرفه أ غير ذلك<sup>2</sup>.

ولقد جاء هذا التعريف جامعاً للضرر وشاملاً لنوعيه المادي والمعنوي، فالضرر المادي هو ذلك الضرر الذي يصيب المضرور في حق من حقوقه التي يحميها القانون

1- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص ص 183-184.

2- مقدم سعيد، التعويض عن الضرر المعنوي في المسؤولية المدنية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الحداد للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1985، ص 40.

سواء في جسمه أو ماله أو يصيبه في مصلحة مادية مشروعة، أما الضرر المعنوي فهو ذلك الضرر الذي يصيب الشخص في مشاعره أو عواطفه أو في شرفه أو في عقديته، وبعبارة شاملة كل مساس بالناحية النفسية للذمة الأدبية<sup>1</sup>.

### ثانياً: الشروط الخاصة بالضرر الناجم عن التهدم في البناء.

ويشترط في الضرر القابل للتعويض أن يكون:

- الضرر شخصياً ولقد إتفق الفقه والقضاء على أن دعوى المضرور لا تقبل إلا إذا أثبت ضرراً لحقه شخصياً، في جسده أو في ماله أو في نفسه<sup>2</sup>.
- كما يجب أن يكون الضرر محققاً ويشترط في الضرر لكي يكون قابلاً للتعويض عنه أن يكون محقق الوقوع، والمقصود بهذا الأخير أن لا يكون إفتراضياً ولا إحتالياً وإنما يشمل ذلك الضرر الحال الذي أصاب المضرور وقت المطالبة بالتعويض، كما يشمل الضرر المستعجل الذي سيحقق وقوعه<sup>3</sup>، ويشترط كذلك أن يكون قد مس بمصلحة مشروعة للمضرور أي المصلحة التي يحميها القانون، يعتبر آخر يجب ألا يتعارض مصلحة المضرور مع القانون، أو مع النظام العام والآداب العامة، وإلا رفضت دعوى المضرور لغياب المصلحة المشروعة<sup>4</sup>.

وفي مجال مسؤولية مالك البناء عن تهدمه يقتضي نص المادة 140 فقرة ثانية تحقق الضرر لقيام المسؤولية ويجب أن يتوفر في هذا الضرر جميع الشروط السابقة الذكر، لاسيما أن يكون الضرر محقق الوقوع، بمعنى أن البناء قد تهدم فعليا وألحق بتهدمه ضرراً

1- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 164.

2- العوفي مصطفى، القانون المدني، الجزء الثاني، المسؤولية المدني، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004، ص 219.

3- مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، في الإلتزامات م1: في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، الطبعة الخامسة، د.م.ن، مصر، 1988، ص 139.

4- مدوري زايد، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 138.

للغير، وعليه لا يمكن القول أن الضرر قد تحقق لمجرد كون البناء مهددا بالسقوط أو الانهيار وعلى هذا الأساس، فإن المشرع الجزائري لم يكتفي بالنص على المسؤولية عن تهدم البناء، بل أضاف إلى ذلك حكما وقائيا لمواجهة حالة لا يكون البناء فيها قد تهدم فعلا، بل يكون مهددا بالتهدم في جزء منه أو في مجموع أجزائه.

فأجازت الفقرة الثالثة من المادة 140 من القانون المدني الجزائري لمن يتهدده ضرر من جراء تهدم البناء، أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية والإصلاحات لردّ الخطر، فإذا لم يحم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة في إتخاذ هذه التدابير على حسابه، فيكفي وفقا لهذه المادة أن يكون البناء مهددا بالسقوط وإن لم يقع الانهيار فعلا، وتقدير هذا التهديد متروك للسلطة التقديرية للقاضي، ويستوي أن يكون المههد بانهيار البناء من بين سكانه أو من الجيران ولكن من المعقول أن لا يكون من المارة<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني

### تحديد المسؤول والمتضرر من تهدم البناء

يترتب عن تهدم البناء سواء كان تهتما كلياً أو تهتما جزئياً تحقق مسؤولية مدنية تقع على عاتق مالك البناء، فهو طرف أول في هذه المسؤولية، أما الطرف الثاني فهو الشخص المتضرر من تهدم البناء، وقد حدد المشرع الجزائري أطراف هذه المسؤولية ورتب عنها تحمل الأحكام المتعلقة بالمسؤولية عن تهدم البناء طبقاً للمادة 140 من القانون المدني الجزائري، لهذا تناولت الأحكام المتعلقة بمالك البناء والمسؤول عن تهدم البناء بتحديد المالك المسؤول عن تهدم البناء أثناء وقوع الحادث (المطلب الأول)، كما حدد الشخص المتضرر من تهدم البناء وقرر له المشرع التعويض عن الضرر الناتج عن تهدم البناء (المطلب الثاني)

1- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 187.

## المطلب الأول

### المالك المسؤول عن تهدم البناء

تضمنت المادة 140 الفقرة الثانية على أنه مالك البناء مسؤول عما يحدثه البناء من ضرر، فالنص يعين المالك بالتحديد كمسؤول عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء، لذا سنتناول تحديد صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء (الفرع الأول) ثم نحدد المالك القانوني في حالات معنية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تحديد صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء

يتحدد صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء من خلال تعيين الشخص المسؤول بصفة مباشرة لملكية البناء، لذا يجب تحديد المقصود لما لم البناء المسؤولية عن تهدم البناء (أولا) ثم تحديد المسؤولية التي تقع على مالك البناء (ثانيا).

#### أولا: المقصود لمالك البناء المسؤول

يقصد بالمالك المسؤول هو من له حق الملكية على البناء الذي تسبب بهدغه في إحداث الضرر، بغض النظر عما إذا كان بحيازة أو بحيازة للغير، ومهما كانت السلطات التي حولها تعاقدية للغير على بناءه وحتى إن حرم منه برغم إرادة، كما يقصد به أيضا هو الذي يملك البناء ملكية قانونية، أي يملكه ملكية رسمية<sup>1</sup>، وبالرجوع إلى نص المادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري، فالشخص المسؤول عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء هو المالك، على عكس ما هو الحال في المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية التي اعتبرت أن الشخص المسؤول هو الحارس في نص المادة 138 الفقرة الأولى من

1- بوقرة أم الخير، " صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 16، ديسمبر 2017، ص 500.

القانون المدني الجزائري، ونصت ما يلي: "كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء"<sup>1</sup>، ونفس المر ينطبق في المسؤولية عن الحيوان في المادة 139 من القانون المدني الجزائري، حيث نصت على ما يلي: "حارس الحيوان، ولو لم يكن مالكاً له، مسؤول عما يحدثه الحيوان من ضرر، ولو ضل الحيوان أو تسرب، ما لم يثبت الحارس أن وقوع الحادث كان بسبب لا ينسب إليه"<sup>2</sup>.

### ثانياً: مسؤولية مالك البناء عن التهدم

فالمسؤولية عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري تقع على المالك، سواء كان البناء تحت حراسته أو حراسة غيره، ويقطع النظر عما إذا كان يشغله بنفسه أو بواسطة شخص آخر كالمستأجر أو المستعير، فالمالك يتحمل المسؤولية عن تهدم البناء لمجرد كونه مالك لا غير، لأن المفروض أنه صاحب السيطرة الفعلية على البناء والمتصرف في أمره<sup>3</sup>.

ولفظ المالك المسؤول ينصرف قانوناً إلى صاحب حق الرقبة، أي المالك ملكية رقبة، وهذا الإصطلاح إنما يطلق على الشخص الذي يقرر على الشيء المملوك له حقا عينيا للغير، والمالك هذا التصرف إنما ينقل للمنتفع سلطتي الإستعمال والاستغلال، ويستبقى الرقبة وحق التصرف فيها، وعلى أساس إستبقائه ملكية الرقبة يتحمل المسؤولية عن أضرار التهدم، ولا يمكنه التفضل منها لكون البناء بحياسة الغير فالمالك المسؤول إذن هو صاحب حق عيني على البناء<sup>4</sup>.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري في نص المادة 140 في الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري لم يميز بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، وبالرجوع إلى نص

1- المادة 138 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

2- المادة 139 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

3- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 417.

4- بوقرة أم الخير، المرجع السابق، ص 501.

المادة 49 من القانون المدني الجزائري، فالشخص الاعتباري أو المعنوي قد يكون إما من الأشخاص القانون الخاص كالشركات المدنية والتجارية أو الجمعيات أو نقابة مهنية، كما يمكن أن يكون من أشخاص القانون العام، كالدولة أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري<sup>1</sup>، فمتى كان لهذه الأخيرة أي الأشخاص المعنوية سلطة فعلية على أحد البناءات ثم تهدم كلياً أو جزئياً، وألحق بالغير ضرراً يعتبر هو المسؤول باعتباره لم يرق بأعمال الصيانة والترميم فإذا كان المالك هو شخص عادي فإن القضاء العادي هو المختص قضائياً للنظر في الدعوى وتطبيق أحكام المسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>.

أما إذا تبين أن البناء ملكاً للدولة أو البلدية أو الولاية أو لإحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية فإن القضاء الإداري هو المختص قضائياً للنظر في الدعوى، ولكي تتم مساءلة المسؤول عن تهدم البناء، بشرط أولاً معرفة مالك البناء القانوني وقت حدوث الضرر ليتمكن المضرور الرجوع عليه ومطالبة بالتعويض<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### المالك القانوني في حالات معينة

تعتبر مسألة تحديد المالك أمر صعب خاصة في حالات معينة وهي حالة إنتقال حق الملكية (أولاً)، حالة الملكية المشتركة أو الجماعية (ثانياً).

1- المادة 49 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، تنص: "الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية
  - المؤسسات، والدواوين العامة، ضمن الشروط التي يقرها القانون،
  - الشركات المدنية والتعاونيات والجمعيات، وكل مجموعة، التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية"
- 2- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 719.
- 3- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 417.

## أولاً: حالة إنتقال حق الملكية.

نجد أن المشرع الجزائري أوقف إنتقال الملكية وسائر الحقوق العينية المتعلقة بال عقار سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير على وجوب مراعاة إجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

يعتبر عقد البيع من أهم العقود الناقلة للملكية العقارية والأكثرها إنتشاراً بين الأشخاص، ومن ثم يسأل المشتري عن تهدم البناء باعتباره مالكا للعقار من يوم إنتقال الملكية العقارية إليه، أي من اليوم الذي تمت فيه إجراءات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية، فإذا لم تتم هذه الإجراءات يبقى بائع العقار هو المالك المسؤول عن تهدم البناء ولو إنتقلت حيازة إلى المشتري، وذلك طيلة الفترة الممتدة بين إبرام العقد وشهره<sup>3</sup> فبائع العقار في القانون الجزائري قبل شهر عقد البيع يعتبر هو المالك القانوني والمسؤول عن تهدم البناء بالرغم من انتقال الحيازة إلى المشتري أي المالك الجديد<sup>4</sup>.

وبمجرد شهر التصرف الناقل للملكية يصبح المشتري مالكا ومسؤولاً حتى ولو ثبت أن التقصير في الصيانة أو العيب في تشييد البناء راجع لأحد الملاك السابقين، لكن يكون له حق الرجوع على المسؤول السابق الذي ثبت في حقه وجود تقصير في صيانة البناء أو إرتكاب خطأ أدى إلى وجود عيب في التشييد<sup>5</sup>.

1- كامل فؤاد، المرجع السابق، ص 75.

2- المادة 793 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني تنص: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

3- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في الالتزامات المجلد الثاني، في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، القسم الثاني، في المسؤولية المفترضة، الطبعة الخامسة، بدون دار نشر، دون سنة نشر، ص 962.

4- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2011، ص 243.

5- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص ص 417-418.

فالعبرة هي بانتقال الملكية بالشهر، بغض النظر عن بقاء الحيازة في يد المالك السابق أو إنتقالها إلى المالك الجديد قبل إنتقال الملكية إليه ويستوي في ذلك أن يكون سبب التهدم راجع إلى المالك السابق، وإذا كان إنتقال الملكية معلقا على شرط وافق، فإن المالك الحالي هو المسؤول ما لم يتحقق الشرط الواقف، فإذا تحقق الشرط الواقف، فإن المالك الجديد يكون هو المسؤول ويعتبر مسؤولا أيضا إذا طالب المضرور بالتعويض بعد تحقق الشرط الواقف، ولو كان التهدم وافقا قبل تحقق هذا الشرط.

إذ يعتبر المالك الجديد مالكا بأثر رجعي بتحقق الشرط الواقف، كما يعتبر مالكا للبناء من اشتراه وشهر عقده، ولو كان العقد معلقا على شرط فاسخ أو مضاقا إلى أجل فاسخ ما دام الشرط لم يتحقق وما دام الجل لم يحل<sup>1</sup>.

أما إذا إنتقلت الملكية عن طريق عقد الهبة، وتهدم البناء فإن الموهوب له لا يكون مسؤولا إلا إذا إنتقلت إليه حيازة الشيء الموهوب، باعتبار أن حيازة الشيء الموهوب ركن مهم في عقد الهبة<sup>2</sup>.

وإذا كانت ملكية البناء تنازع عليها، فإن المسؤولية عن تهدم البناء تقع على مد كان يجوز البناء وقت تهدمه، لأنه هو الذي يعتبر حائزا له ملتزما بصيانته<sup>3</sup>.

### ثانيا: حالة الملكية الجماعية.

الملكية الجماعية قد تكون إما ملكية مشتركة أو ملكية شائعة، وعليه يجب التفرقة بين الملكية الشائعة والملكية المشتركة، لخضوع كل منهما لنظام قانوني مختلف.

1- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، ص 183.

2- فريدة هلال، الهبة في ضوء القانون والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص 10.

3- سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 989.

## 1- الحالة الأولى: بالنسبة للملكية الشائعة.

إذا إنفرد أحد الملاك بالسيطرة الفعلية على البناء المشاع، تقع المسؤولية عليه دون باقي الملاك<sup>1</sup>، أما في حالة إشتراك جميع الملاك في السيطرة الفعلية على البناء يكونون مسؤولون بالتضامن<sup>2</sup>، فتكون ملكية الشيء على الشيوع طبقا لنص المادة 713 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>.

إذا كان هذا الشيء ملكا لشخصين أو أكثر وكانت حصة كل منهم غير مقدرة، وعليه فإذا تهدم البناء المملوك لعدد من الأشخاص على الشيوع، فإن المسؤولية الناجمة عن تهدمه نفع على عاتقهم جميعا بالتصاميم، باعتبارهم شركاء في الشيوع<sup>4</sup>.

## 2- الحالة الثانية: بالنسبة للملكية المشتركة.

عرفت المادة 743 من القانون المدني الجزائري الملكية المشتركة على الشكل التالي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الجزء المشتركة"<sup>5</sup>.

فإذا كان البناء خاضعا لنظام الملكية المشتركة، فينبغي التمييز بين حالتين، إذ يختلف الحل بحسب ما إذا كان التهدم حاصلًا في جزء مشترك أو خاص، إذا كان التهدم في جزء خاص، فإن الشريك المالك لهذا الجزء يكون هو المسؤول وحده عن الأضرار الناجمة عن تهدمه، كما إذا كان البناء مقسما إلى طبقات أو شقق لكل منها مالك مستقل

1- محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص 713.

2- علي فيلالي، المرجع السابق، ص 254.

3- المادة 713 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني تنص: "إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقدرة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك".

4- علي فيلالي، المرجع السابق، ص 240.

5- المادة 743 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

وإنهدمت إحداهما، فإن مالكةا هو المسؤول دون سائر الملاك<sup>1</sup>، ويعتبر جزءا خاصا حسب المادة 744 من القانون المدني ما يلي: "تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية أ غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص...."<sup>2</sup>، فإذا كان التهدم حاصلًا في أحد الأجزاء الخاصة للبناء المنصوص عليها في المادة 744 السالفة الذكر، كان مالكةا مسؤولًا عن الضرر الناشئ عن تهدمه<sup>3</sup>.

أما إذا كان التهدم حاصلًا في أحد الأجزاء المشتركة للبناء المنصوص عليها في المادة 745 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي: "يعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لإستعمال أو منفعة عامة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم...."<sup>4</sup>، فتقع المسؤولية على جميع الملاك بالتضامن<sup>5</sup>.

## المطلب الثاني

### تحديد المتضرر من تهدم البناء

يترتب عن تهدم البناء وجد طرفين لتحقق المسؤولية المدنية كمالك البناء عن تهدم البناء سواء تهدم كلي أو جزئي، ويعتبر المتضرر من تهدم البناء طرفًا في هذه المسؤولية والذي يتحققها بتحصل على التعويض المناسب عما لحقه من ضرر، لذا سنتناول في هذا المطلب الشروط المحددة للمتضرر من تهدم البناء (الفرع الأول) ثم تحديد مدى تحمل المضرور عبء الإثبات عند تهدم البناء (الفرع الثاني).

1- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 419.

2- المادة 744 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

3- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 419.

4- المادة 745 من أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

5- علي فيلالي، المرجع السابق، ص 254.

## الفرع الأول

### الشروط المحددة للمتضرر من تهدم البناء

يتحدد الشخص المضرور من تهدم البناء بتوفر مجموعة من الشروط لكي يعتبر متضررا من تهدم البناء وهي:

أن يكون الضرر شخصا، ولقد إتفق الفقه والقضاء على أن دعوى المضرور لا تقبل إلا إذا أثبت ضررا لحقه شخصا، في جسده أو في ماله أو في نفسه<sup>1</sup>، كما يجب أن يكون الضرر محققا ويشترط في الضرر لكي يكون قابلا للتعويض عنه أن يكون محقق الوقوع، والمقصود بهذا الأخير أن لا يكون إفتراضيا ولا إحتماليا، وإنما يشمل ذلك الضرر الحال الذي أصاب المضرور وقت المطالبة بالتعويض، كما يشمل الضرر المستقبل الذي سيتحقق وقوعه<sup>2</sup>.

ويجمع الفقه الجزائري أن الضرر إذا لم يكن ناشئا عن تهدم كلي أو جزئي للبناء، لا ينطبق حكم المادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري، حتى ولو كان الضرر آتيا من البناء<sup>3</sup>، فلو أن شخصا زلقت قدماه وهو ينزل سلم العمارة.

فإن هذا الضرر لا يعتبر ناجما عن تهدم البناء، وعلى المضرور أن يثبت خطأ في جانب المسؤول طبقا للقواعد العامة، فلا ينطبق في هذا المخل حكم المادة 02/140 من القانون المدني، بالرغم من أن الضرر قد حدث بفعل البناء، لكنه في الواقع لم ينشأ عن تهدمه<sup>4</sup>، ويطبق نفس الحكم، إذا وقع الضرر نتيجة اصطدام المتضرر بجزء من البناء كدرجات السلم، أو حواجز الشرفة، أو بسبب انغلاق مصارع الأبواب على يده أو إصبعه، أو

1- العوجي مصطفى، القانون المدني، المسؤولية المدنية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004، ص 219.

2- مرقس سليمان، المرجع السابق، ص 139.

3- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 182.

4- محمود جلال حمدة، المرجع السابق، ص 337.

لأن قدمه قد انزلت على أرض البناء الملساء أو سقوطه من ركن من سطح الدار لا حاجز له<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### مدى تحمل المضرور عبء الإثبات

يقع عبء إثبات تهدم البناء على الشخص المضرور، حيث يلزم المضرور بتقديم الدليل على تعرضه للضرر، وتكون هناك حالتين للمضرور لتحمل عبء الإثبات الحالة الأولى عندما يكون الخطأ واقع من المالك لوحده (أولا) والحالة الثانية عندما يشرك المضرور والمالك في الخطأ (ثانيا).

### أولا: حالة الخطأ من المالك لوحده

يكفي للمضرور الذي لحق به ضرر من جراء تهدم البناء، أن يثبت أن الضرر الذي أصابه، وأن هذا الأخير ناتج عن تهدم البناء المملوك للمدعي عليه دون أن يكلف نفسه عناء لإثبات خطأ المالك لأنه خطأ مفترض، بل يقع على المالك عبء نفي قرينة الخطأ<sup>2</sup>.

ويتضح من أحكام المادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري أن مسؤولية مالك البناء تقوم لمجرد إثبات المضرور أن الضرر الذي أصابه قد نجم عن تهدم البناء، تهدما كلياً أو جزئياً، وبأن المدعي عليه مالك البناء الذي تهدم وقت الحادث، إذ متى أثبت ذلك إفتترضت مسؤولية المالك عن تهدم، وافترض أيضا أن التهدم يرجع سببه إلى إهمال في صيانة البناء أو قدم فيه أو عيب في تشييده<sup>3</sup>.

1- زهدي يكن، المرجع السابق، ص 235.

2- محمود جلال حمدة، المرجع السابق، ص 327.

3- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 184.

فبالنسبة للقانون الفرنسي يتضح أن المشرع الفرنسي يشترط لقيام مسؤولية مالك البناء أن يثبت المضرور أن الضرر الذي لحق به راجع إلى نقص في الصيانة أو عيب في التشييد<sup>1</sup>، واستناداً لهذا المفهوم نجد أن القانون الفرنسي لا يفترض خطأ المالك إلا إذا أثبت المضرور أن تهدم البناء راجع إلى نقص في الصيانة أو عيب في البناء وهذا ما دفع بالبعض إلى تأسيس هذه المسؤولية على خطأ مفترض مسبقاً بخطأ ثابت<sup>2</sup>.

ومما سبق ذكره أن مركز المضرور في القانون المدني الجزائري أحسن بكثير من مركزه في القانون المدني الفرنسي الذي ألزمه بإثبات أن الضرر الذي أصابه يرجع إلى تهدم البناء الذي يكون سببه نقص في الصيانة أو عيب في التشييد أو قدم، بينما المضرور في القانون المدني الجزائري يجب عليه أن يثبت أن الضرر الذي أصابه ناشئ عن تهدم البناء لكي تقوم مسؤولية مالك البناء ويستطيع هذا الأخير نفي المسؤولية عنه إذا أثبت أن البناء لم يكن في حاجة إلى الصيانة أو إصلاح أو تجديد، وفي حالة عجزه عند الإثبات يعتبر التهدم راجع لخطئه المفترض<sup>3</sup>.

أما في حالة خطأ المضرور في تهدم البناء ، ويكون خطئه هو السبب الوحيد في تهدم البناء، يعفي مالكة كلياً من تحمل تبعه هذا التهدم<sup>4</sup>.

### ثانياً: حالة إشتراك الخطأين المالك والمضرور

أما في حالة ما إذا إشتراك فعل المضرور مع خطأ المالك في تهدم البناء، يعتبر كلاهما مسؤولين، وتقسيم المسؤولية بينهما، مما يؤدي إلى إعفاء المالك جزئياً من تحمل

1- محمود جلال حمدة، المرجع السابق، ص 328.

2- زهدي يكن، المرجع السابق، ص 206.

3- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 421.

4- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 184.

المسؤولية<sup>1</sup>، وهذا ما تضمنته المادة 177 من القانون المدني الجزائري، حيث نصت على ما يلي: " يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض، أولاً بحكم بالتعويض إذا كان الدائن بخطئه قد إشتراط في إحداث الضرر أو زاد فيه"<sup>2</sup>.

ومثال عن ذلك أن يتأخر المالك عن صيانة بناءه القديم، ثم يقوم جاره بحفر أساساً له لتشييد مسكن له بجانب هذا البناء مما أدى إلى سقوط حائطه القديم وإلحاق ضرر بالجاره ففي هذه الحالة تقسم المسؤولية بينهما على أساس أن مالك البناء قد ارتكب خطأ بعدم إصلاح بناءه، أما المضرور فقد ساهم في إلحاق الضرر به بسبب قيامه بحفر الأساس، كما إعتبرت المادة 127 من القانون المدني الجزائري على أن خطأ المضرور يعد سبباً أجنبياً للإعفاء من المسؤولية، وقد نصت على ما يلي: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه، كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كأن غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو إتفاق يخالف ذلك"<sup>3</sup>.

1- فاضلي إدريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 193.

2- المادة 177 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

3- المادة 127 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

## الفصل الثاني

المسؤولية المدنية العقدية الناشئة

عن إنهاء المباني

تحدث ظاهرة إنهاء المباني عدة مسؤوليات، زيادة عن المسؤولية التقصيرية التي تنشأ تطبيقاً للمادة 140 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري، والتي تناولناها في الفصل السابق، فإنه يمكن أن تنشأ المسؤولية العقدية، وهي المسؤولية التي تقوم عن إخلال في تنفيذ العقد المبرم بين طرفي العقد أو عدة أطراف فيه، ويكون الإخلال السبب في تدهم أو إنهاء المبنى، ويعتبر من أطراف المسؤولية المدنية العقدية الناشئة عن إنهاء المباني المهندس المعماري والمقاول واللذان يعدان من الأطراف الأساسية والمهمة والتي لا يخلو أي مشروع بناء من تواجدهما، وهذا سبب طبيعة عملهما والمهمة المخولة لهما من طرف المشرع الجزائري في مشاريع البناء، لذا نظم المشرع الجزائري الإلتزامات التي تقع على عاتقها، وأي إخلال في تنفيذ أحد هذه الإلتزامات والتي تؤدي إلى إنهاء البناء، يرتب مسؤولية مدنية عقدية عليهما أو على أحدهما، وهناك نوعين من المسؤولية المدنية العقدية على المهندس المعماري والمقاول، النوع الأول المسؤولية العقدية عن إنهاء المباني أثناء التشييد (المبحث الأول)، والنوع الثاني المتمثل في المسؤولية العقدية بعد التسليم (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### المسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول

#### عن إنهاء المباني أثناء التشييد

تتعدد إلتزامات المهندس المعماري والمقاول في مشروع البناء، حيث لكل شخص منهما مهام يقوم بها للبناء، وتعتبر المرحلة الأولى من البناء من أهم المراحل التي يقوم عليها البناء السليم والصحيح، وهي مرحلة التشييد، فهذه المرحلة تتضح بصورة جلية وواضحة الإلتزامات التي تقع على عاتق كل من المهندس المعماري والمقاول، كما لهما دور كبير في وضع الأسس الصحيحة للبناء سواء من حيث التخطيط، أو من حيث قواعد

البناء، وأي إخلال في هذه الإلتزامات التي تؤدي إلى إنهيار البناء، يحدث مسؤولية ملقاة على عاتقهما.

وعليه يجب التطرق أولاً إلى تحديد أطراف المسؤولية العقدية عن تهدم البناء وأركانها (المطلب الأول)، ثم تحديد الأساس القانوني للمسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### تحديد أطراف المسؤولية عن إنهيار المباني

يعتبر المهندس المعماري والمقاول من أطراف مشروع البناء، فهما يساهمان في بناء المباني وتشبيدها، وهذا كل طرف حسب تخصصه، فهما يلتزمان مع صاحب المشروع في إطار إبرام عقد فيما بينهم، لذا يعدان مسؤولان عن تهدم البناء سواء تهدم كلي أو جزئي مسؤولية عقدية إتجاه رب البناء، وعليه يتوجب أولاً تعريف المهندس المعماري والمقاول باعتبارهما من أطراف المسؤولية العقدية (الفرع الأول)، وبعدها تحديد أركان المسؤولية العقدية التي تقع على عاتقهما جراء إنهيار البناء (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف المهندس المعماري والمقاول

يعتبر المهندس المعماري والمقاول أطرافاً في عمليات بناء المباني، حيث لكل منهما دور في عملية البناء، لذا يتعين تحديد مفهوم كلا من المهندس المعماري (أولاً) والمقاول (ثانياً).

## أولاً: تعريف المهندس المعماري.

بداية، لابد من الإشارة إلى الخلط الذي كان سائداً في فترة ما بين مهنتي المهندس والمقاول، ذلك أن المهندس المعماري يعني في اللغة اليونانية رئيس العمال أو المستخدمين (tecton-artoctos)<sup>1</sup>.

وهي التسمية التي كانت تطلق على المقاول آنذاك نظراً لقيامه بإعداد التصاميم وتنفيذها وبقي هذا الخلط سائداً حتى منتصف القرن التاسع عشر، أين زال نتيجة الثورة الصناعية، وما أحدثته من تطور عمراني وتقني، إتضحت معه معالم مهنة المهندس الذي أصبح يمارس فناً حرّاً<sup>2</sup>.

بالرجوع لمصطلح المهندس المعماري فهو مصطلح من كلمة إغريقية وهي (arkihektor) تتكون من مقطعين الأول هو (arkh) وتعني الهيمنة والدفعة والإستهلاك، بمعنى سد أو رب، والمقطع الثاني هو (ektor) بمعنى العامل<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للتعريف الفقهي للمهندس المعماري فقد عرفه الفقه عبد الرزاق السنهوري على أنه الشخص الذي يعهد إليه وضع التصميمات والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليه وصرف المبالغ المستحق إليه<sup>4</sup>.

وقد عرفه الأستاذ الدكتور عبد الرزاق حسين على أنه الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية، وقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم، ووضع الرسومات والخرائط

1- كامل فؤاد، المرجع السابق، ص 29.

2- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 12.

3- هدى حامد قشقوش، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة، 1998، ص 20.

4- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 109.

والمقاييس وتعيين الأبعاد والنسب والإتجاهات كل ذلك بما يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها، وأن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية<sup>1</sup>.

كما عرفه الأستاذ الدكتور محمد لبيب شنب على انه الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسومات والتصاميم اللازمة لإقامة المباني والمنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقالول البناء<sup>2</sup>.

أما التعريف التشريعي للمهندس المعماري، فقد خص المشرع الجزائري المهندس المعماري بنظام خاص به منذ الستينات بداية بالقانون رقم 66-15 المتعلق بمهنة المهندس المعماري<sup>3</sup>، ليليه المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06<sup>4</sup> المتضمن إلغاء المواد من (50) إلى (55) من المرسوم رقم 94-07، الذي أطلق على المهندس المعماري إصطلاح صاحب العمل (le maître de l'œuvre)، عرفه في المادة 09 منه بأنه كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز بناء ومتابعة، أي أنه لم يعط تعريفا دقيقا وإنما إكتفى بذكر مهامه، كما إشتراط أن يكون هذا المعني حائزا على شهادة مهندس معماري معترف بها من الدولة، أن يكون قد أدى فترة تدريسية ومؤديا لليمين القانونية وأن يكون مسجل في جدول المهندسين المعماريين، مع إمكانية أدائه لنشاطه في شكل مهنة حرة صفته شريكا أو أجييرا<sup>5</sup>.

1- عبد الرزاق حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقالولي البناء، الطبعة الأولى، دون دار النشر، مصر 1987، ص 414.

2- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقالة، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 157.

3- القانون رقم 66-15 المؤرخ في 13-01-1966، المتعلق بمهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 05، لسنة 1966.

4- المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18-05-1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، ج ر عدد 32 لسنة 1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 14-08-2004، ج ر عدد 51 لسنة 2004.

5- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015، ص ص 38-39.

## ثانيا: تعريف المقاول.

المقاول لغة، هو المفاوض والمقاوله هي المفاوضة من قاوله في أمره (تقاولاً) أي تفاوضاً، أما المقاول من الناحية الإصطلاحية فهو الشخص الذي يعهد إليه بتشبيد المباني وإقامة المنشآت الثابتة الأخرى ويستوي أن يكون المواد التي أقام بها المنشآت قد أحضرها من عنده أو قدمها له رب العمل في الحالتين يلتزم بالضمان، كما يعرف بأنه المنوط به تنفيذ محتوى عقد المقاوله وذلك وفقاً للتصميمات والنماذج والرسوم الموضوعه من قبل المهندس المعماري أو رب العمل بما يتضمنه هذا التنفيذ من إدارة تقتضيها أعماله وحراسة المواد والأدوات المسلمة له للقيام بهذا التنفيذ ومن تنبيه وإرشاد لرب العمل و المهندس المعماري إلى الأخطار التي يكتشفها<sup>1</sup>.

والمقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي يرتبط مع رب العمل بعقد مقاوله يلتزم بمقتضاه وبناء على ما قدم له من تصاميم ورسومات بإقامة مباني أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع لإشرافه ورقابته<sup>2</sup>.

ولقد أطلق عليه المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل والمتمم بلفظ (صاحب المشروع المنتدب) وعرفه في المادة الثامنة منه كما يلي: "المقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانوناً للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله"<sup>3</sup>.

1- خديجي أحمد، نطاق المسؤولية العشرية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2006، ص 12.

2- قادري نادية، "المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص 501.

3- المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، السالف الذكر.

أما القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>، فقد عرف المقاول في المادة الثالثة منه كما يلي: " المقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"، ومن خلال هذه المادة يمكن القول أن المقاول هو تاجر ملزم بالقيود في السجل التجاري ويحترف بذلك مهنة مادية محضة تتمثل في تنفيذ أشغال البناء بناء على التصاميم والرسومات التي يضعها المهندس المعماري ومهمة المقاول الرئيسية هي إنجاز أعمال البناء لذلك قد يقتصر عمله على هذه المهمة ويقدم رب العمل المادة وقد تشمل مهمة إنجاز العمل وتقديم المادة معا كلها أو بعضها وبالتالي فهو مسؤول عن جودتها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### أركان المسؤولية العقدية على المهندس المعماري والمقاول

تقوم المسؤولية العقدية لمقاول البناء والمهندس المعماري من خلال إيضاح أركان هذه المسؤولية، وتختلف أحد هذه الأركان يؤدي إلى عدم إمكانية مسائلة المهندس المعماري والمقاول عقديا، مما يؤدي أيضا إلى ضرورة تحديد مجال هذه المسؤولية سواء في مرحلة الإنجاز أو التشييد أو بعد تسليم العمل، وتقوم المسؤولية العقدية على ثلاثة أركان وهي الخطأ (أولا)، الضرر (ثانيا)، والعلاقة السببية (ثالثا).

#### أولا: الخطأ.

أي الإخلال بالإلتزام عقدي، من خلال وجوب تنفيذ مقاول البناء والمهندس المعماري التي تربطهما بزب العمل<sup>3</sup>، فيتعين على المهندس المعماري ومقاول البناء تنفيذ الإلتزامات

1- قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-08-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2014.

2- قادري نادية، المرجع السابق، ص ص 501-502.

3- حسام الدين بورنان، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014، ص 21.

الملقاء على عاتقها بموجب العقد، فإذا ما أخلا لها أو خالفها عدا مرتكبين لخطأ وهذا الخطأ يسمى الخطأ العقدي، ويستوي في ذلك أن تكون المخالفة أو الإخلال بالإلتزامات العقدية عن قصد أو إهمال أو دونهما كما يستوي أن يكون عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً، بل يكفي أن يكون التنفيذ مؤخراً أو معيباً، ويتبين من ذلك أن الخطأ العقدي ليس هو إلا عدم قيام المقاول أو المهندس بالإلتزامات الناشئة عن العقد أي كان السبب في ذلك<sup>1</sup>.

ويمكن تحديد مواقع خطأ المهندس المعماري في علاقة العقدية برب العمل وهي تتمثل هذه الأخطاء في الخطأ في وضع التصميم، وسوء إدارة العمال والإهمال في الإشراف والتقصير في معاونة ومساعدة رب العمل، وتقديم الرأي الخاطئ لرب العمل، ويمكن التمسك بهذه الأخطاء سواء قبل التسليم أو بعد بتسليم رب العمل المنشآت أو البناء، فقبل التسليم تنشأ عنها المسؤولية العقدية طبقاً للقواعد العامة، وبعد التسليم تعتبر سبباً للمسؤولية العشرية، أما بالنسبة للمقاول فأخطاؤه تتمثل في ما يلي: مخالفة المقاول لشروط العقد وعدم مراعاة الأصول الفنية في التنفيذ أو استخدام مواد معيبة، فالمقاول كأبي متعاقد يكون مسؤولاً إذا أخل بأي من الإلتزامات العقدية فيقوم لمخافة الشروط والمواصفات المتفق عليها أو أن ينحرف عن أصول الفن، أو يظهر قصوراً في كفاءة الفنية أو أساء إختيار المادة التي يستخدمها في العمل أو نزل عن عناية الشخص المعتاد في تنفيذ إلتزامه<sup>2</sup>.

### ثانياً: الضرر.

الهدف من إقامة المسؤولية العقدية على عاتق المقاول أو المهندس المعماري الذي لم ينفذ تعهده أو تأخر في تنفيذه أو أساء التنفيذ هو تعويض رب اعمل عن الضرر الذي لحق به إنهيار البناء، فالضرر هو الركن الأساسي الذي تقوم عليه المسؤولية العقدية، فإذا لم

1- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 54.

2- منصوري نادية، الترقية العقارية الخاصة، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص ص 99-101.

يتوفر إنتفت هذه المسؤولية وإن شكلت تصرفاتهما خطأ، ففوق الخطأ لا يكفي وحده لقيام المسؤولية إنما يجب أن يترتب على هذا الخطأ ضرر يصيب رب العمل<sup>1</sup>.

ويشترط أن يكون الضرر محققا ومباشرا ومتوقفا، بمعنى يمكن توقعه وقت التعاقد، وهذا ما جاءت له نص المادة 182 في الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري بأنه: "...بشروط أن يكون نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالتزام أو للتأخر في الوفاء به ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول"<sup>2</sup>.

إضافة لذلك يجب أن لا ينتج هذا الضرر عن عيب تتحقق فيه شروط الضمان الخاص المنصوص عليه في المادة 554 من القانون المدني، حيث نصت ما يلي: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته..."<sup>3</sup>.

لأن اللجوء إلى المسؤولية العقدية وفقا للقواعد العامة لا ينبغي أن يستخدم كوسيلة للتهرب من المدة القصيرة التي حددها المشرع بالنسبة للعيوب الأخرى التي تخضع للضمان العشري، وإنما المقصود هو كفالة حق المضرور في التعويض عن هذه الأضرار<sup>4</sup>، وهي تلك التي تخرج بطبيعتها من نطاق تطبيق الضمان الخاص، أي أن لا تهدد متانة البناء وسلامته بعد التسليم النهائي له كالشروح والتشققات السطحية التي تصيب الأعمدة الحاملة للبناء أو جدرانه إذا إقتصر أثرها على تشويه المظهر الخارجي للمبنى، كذلك يجب أن يكون هذا

1- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 56.

2- المادة 182 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر .

3- المادة 554 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر .

4- ياقوت محمد ناجي، مسؤولية المعماريين بعد إتمام العمال وتسليمها مقبولة من رب العمل، دار وهدان للطباعة والنشر،

الإسكندرية، د.س.ن، ص 297.

الضرر المدعى به لم يترتب عن عيب ظاهر كان معلوما لدى رب العمل، أو كان باستطاعته كشفه عند تسلمه للبناء، لأن تسليم العمال ينهي مسؤولية القائمين بها عن كل العيوب الظاهرة التي كان رب العمل على علم بها، لذا حتى يتمكن هذا الأخير من الحصول على تعويض عن الضرر الناجم عن مثل هذه العيوب وجب عليه أثناء التسليم أن لا يوافق من دون أن يتحفظ بشأنها<sup>1</sup>.

### ثالثا: العلاقة السببية.

إن تخلف مقاول البناء أو المهندس المعماري في تنفيذ التزام عقدي لا يؤدي لإحداث المسؤولية العقدية ما لم تكن هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، وتكون العلاقة سببية بسبب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ المرتكب من طرف المهندس والضرر الذي أصاب رب العمل كما أن الضرر يقع لعدة أسباب<sup>2</sup>، لذا فإن تحديد قيام علاقة سببية من عدمه يعد مسألة دقيقة لاسيما وأن الغالب أن الضرر قد يقع نتيجة لعدة أسباب مختلفة ومتفاوتة وليس لسبب واحد، الأمر الذي يستوجب تحديد أي الأسباب التي أدت إلى حدوث الضرر، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد أخذ بفكرة السبب المنتج في علاقة السببية، ويعتبر السبب منتجا إذا كان السبب المألوف لإحداث الضرر عادة حسب المجرى الطبيعي للأمر، ومن شأنه أن يؤدي إلى حدوث نتيجة من نفس طبيعة النتيجة التي حصلت<sup>3</sup>.

## المطلب الثاني

### الأساس القانوني للمسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول

يتحدد نطاق مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء عقديا طبقا للقواعد العامة في ظاهرة تهدم المباني، حيث أن المسؤولية تكون بين رب العمل الذي يعد متضررا والمهندس

1- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 57.

2- حسام الدين بورنان، المرجع السابق، ص 21.

3- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 57.

المعماري أو المقاول، وهناك نوعين من المسؤولية العقدية للمهندس المعماري أو المقاول.

وتكون المسؤولية العقدية قبل التسليم النهائي للبناء إما مسؤولية عن الخطأ الشخصي (الفرع الأول)، أو مسؤولية عن أخطاء الغير (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### المسؤولية عن الخطأ الشخصي

تتحقق مسؤولية المهندس المعماري أو المقاول إذا هو خالف الشروط والمواصفات المتفق عليها، أو إنحرف عن أصول الفن أو أساء إختيار المادة التي قدمها من عنده ليستخدمها في العمل أو نزل عن عناية الشخص المعتاد في المحافظة على المادة التي قدمها له رب العمل، أو ثبت عدم كفاية وقصوره الفني، ويوجه عام إذا هو خالف إلتزاما من الإلتزامات العقدية، وتقدير الإخلال بتنفيذ الإلتزام العقدي يتم مادة عند تسليم العمل، حيث أثناء ذلك يقوم رب العمل بفحص البناء ومعاينة للتأكد من أنه موافق لشروط العقد ومتفق مع قواعد الفن وأصول الصناعة، فإذا إستطاع الكشف عن بعض العيوب تشوب البناء المراد تسليمه، عليه أن يبدي تحفظا بشأنها حتى يعلم بها المقاول وأن يطالبه بإصلاحها في أجل معين<sup>1</sup>.

فإذا وجد رب العمل أن مقاول البناء يقوم بالعمل على وجه معيب أو مناف للعقد، كما لو لم يراع الأصول الفنية في عمله، أو لم يدعم الأساس أو لم يصل به إلى العمق الكافي، أو لم يجعل الجدران في السمك المتفق عليه، أو إستخدام مواد من صنف أقل مما هو متفق عليه في العقد وأدى إلى تهدم البناء فإنه لا يلزم أن ينتظر حتى إتمام العمل ثم يرفضه، ويطالب المقاول بالتعويض وإذا كانت شخصيته محل إعتبار في العمل المراد

1- إبراهيم يوسف، "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول (طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري)"،

المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 03، رقم 03، 1995، ص 683

إنجازه، جاز لرب العمل اللجوء إلى تسليط غرامة تهديدية، إذا كانت هذه الطريقة مجدية، وإلا لم يبق أمامه إلا طلب الفسخ والتعويض<sup>1</sup>.

ويلاحظ أن إنذار المقاول بضرورة الرجوع إلى الطريقة الصحيحة في تنفيذ العمل، لي مجرد رخصة لرب العمل إن شاء إستعملها وإن شاء أهملها، بل إن رب العمل يلتزم بالقيام بهذا الإنذار متى ثبت له ما في طريقة التنفيذ من عيوب ولا ينبغي له أن يهمل ذلك، أي أن يتعمد السكوت إلى أن يتم العمل معيبا، إذ قد يكون المقاول غافلا عن العيب فيجب تنبيهه حتى لا يمضي في عمل معيب، وإذا لم يقم رب العمل بذلك يكون قد أخل بواجبه من التعاون مع المقال في تنفيذ المقاولة كما تقضي القواعد العامة في تنفيذ العقود، ومن تم لا يستحق التعويض عن الضرر الذي كان يمكن أن يتجنبه لو أنه أخطر المقاول بما في عمله من عيب في الوقت المناسب<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### المسؤولية عن الخطأ الغير

يمكن لمقاول البناء الإستعانة بشخص يساعده في إنجاز العمل، أو إستخدمه في ذلك، كان مسؤولا عنه مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، وتكيف مسؤولية في هذه الحالة، على أنها مسؤولية عقدية وليس مسؤولية تقصيرية<sup>3</sup>، وبقي مقاول البناء مسؤولا تجاه رب العمل أيضا عن المقاول من الباطن ويطلق المشرع الجزائري عليه مصطلح "المقاول الفرعي"، ولو أن هذا الأخير غير خاضع لتوجيه المقاول أو إشرافه، إذ يعمل مستقلا عنه ولا يعتبر تابعا له.

1- شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 68.

2- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 60.

3- قارة فتيحة، أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992، ص 125.

وهذا ما نصت عليه المادة 564 في فقرتها الثانية من القانون المدني، والتي جاء فيها: "ولكن يبقى (المقاول) في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل"<sup>1</sup>، وتطبيقاً لذلك إذا استعان المقاول الأصلي بمقاولين فرعيين، كالحرفيين المختصين في مجال الكهرباء، أو الدهان، أو قنوات صرف المياه وغيرهم كان مسؤولاً عن حسن تنفيذ هؤلاء لإلتزاماتهم، وتكيف مسؤولية هنا بأنها مسؤولية عقدية، تنشأ عن عقد المقاولة الأصلي، وتقوم على إفتراض أن كل الأعمال والأخطاء التي صدرت من هؤلاء المقاولين الفرعيين وكأنها صدرت شخصياً عن المقاول الأصلي<sup>2</sup>.

إذا أخل المقاول الفرعي بإلتزاماته، كأن يخالف الشروط والمواصفات المتفق عليها، فإن المقاول الأصلي هو المسؤول عن ذلك نحو صاحب المشروع وليس المقاول الفرعي، فيرجع رب العمل مباشرة على المقاول الأصلي، ولا يمكن لهذا الأخير أن يدفع المسؤولية عن نفسه بإدعائه خطأ المقاول الفرعي، فما يمكنه فعله هو الرجوع بعد ذلك عليه، بما يكون قد دفعه من تعويض لصاحب المشروع، وغالباً ما يؤمن المقاول الأصلي على هذه المسؤولية الناجمة عن فعل المقاول الفرعي<sup>3</sup>.

والحال ذاتها بالنسبة للمهندس المعماري حيث يتحمل هذا الأخير كل المسؤولية حتى تلك الخاصة بالأعمال التقنية التي يقوم بها المهندس المدني، ويرجع هذا لكون المهندس المعماري هو من يحمل صفة صاحب العمل ومن ثمة فالمهندس المدني الذي يعمل ضمن مكتب الدراسات يكون تحت مسؤولية المهندس المعماري، ويبقى لهذا الأخير فقط حق

1- المادة 564 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

2- شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 68.

3- حمادي جازية، عقد مقاولة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2003، ص 111.

الرجوع على المهندس المدني بموجب العقد الذي يربطهما طبقاً للقواعد العامة في حالة تبين أن الخطأ وارد في العمل التقني<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني

### المسؤولية العقدية الخاصة للمهندس المعماري

#### والمقاول بعد التسليم (المسؤولية العشرية)

لم يكتف المشرع الجزائري بإخضاع مسؤولية المهندس المعماري والمقاول للقواعد العامة سواء المسؤولية التقصيرية أو المسؤولية العقدية، بل أضاف مسؤولية خاصة لهما تعمل على إعمال مبدأ الضمان للعمل التي يقوم به سواءً المهندس المعماري أو المقاول، لذا شدد المشرع على مسؤوليتهما بمقتضى المادة 554 من القانون المدني الجزائري، والذي جعلهما ضامنين عن التهدم الكلي أو الجزئي لما شيدها من مبان و أقاماه من منشآت ثابتة وعن كل عيب يهدد متانة البناء وسلامته، وهذه المسؤولية تعرف بالمسؤولية العشرية، لذا سنتناول في هذا المبحث أولاً مفهوم المسؤولية العشرية (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك التطرق إلى نطاق هذه المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### مفهوم المسؤولية العشرية

يتحدد مفهوم المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول بمعنى المسؤولية العقدية الخاصة للمهندس المعماري والمقاول بعد التسليم النهائي، لذا يجب التطرق إلى تعريف المسؤولية العشرية وخصائصها (الفرع الأول)، ثم تحديد الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية (الفرع الثاني)، والمسؤولية العقدية بعد التسليم النهائي للبناء (الفرع الثالث).

1- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 62.

## الفرع الأول

### تعريف المسؤولية العشرية وخصائصها

#### أولاً : تعريف المسؤولية العشرية

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً للمسؤولية العشرية، كما لم يعثر على تعريف لهذه المسؤولية من قبل الفقه، غير أن ذلك لا يمنع من محاولة تعريفها على أنها: "مسؤولية إستثنائية مفترضة قانوناً، متعلقة بالنظام العام، يسأل فيها المتدخلون في عملية البناء الذين تشملهم أحكامها التضامن كما يحدث فيما شيدوه من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة من عيوب تهدد متانتها وسلامتها، و/أو تهدم كلي أو جزئي يصيبها حتى ولو كان ناشئاً عن عيب في الأرض، وذلك خلال عشر سنوات تسري من تاريخ التسلم النهائي للمشروع"<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 554 من القانون المدني على المسؤولية العشرية ما يلي: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامة.

وتبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسلم العمل نهائياً.

ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين"<sup>2</sup>.

1- بلعقون محمد صالح، المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء: أحكامها والزامية التأمين منها، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 12.

2- المادة 554 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

نستنتج من خلال هذه المادة القانونية أن المسؤولية العشرية هي إلتزام يقع على عاتق المهندس المعماري والمقاول يبدأ سريانه بعد تسليمهما النهائي للأشغال التي نفذها أو أشرف على تنفيذها لرب العمل، غاية بقاء البناء المنجز سليما لمدة عشر سنوات بعد ذلك التسليم.

### ثانيا: خصائص المسؤولية العشرية.

#### 1- المسؤولية العشرية مسؤولية مفترضة قانونا:

بمعنى أن رب العمل (صاحب البناء) ليس في حاجة إلى إثبات خطأ المهندس المعماري أو المقاول، بل يكفي إثبات وجود العيوب الموجبة للضمان لقيام المسؤولية العشرية<sup>1</sup>.

فالإلتزام الملقى على عاتق كلا من المهندس المعماري والمقاول بموجب المادة 554 من القانون المدني الجزائري هو إلتزام بتحقيق نتيجة، وهي بقاء البناء أو المنشآت الثابت الذي يقيمانه سليما ومتينا طيلة عشر سنوات تسري من تاريخ تسلم رب العمل له نهائيا، ويترتب على الحكم المتقدم، أنه بمجرد ثبوت عدم تحقق النتيجة المتقدمة، أي بإقامة الدليل على حصول تهدم كلي أو جزئي، أو على وجود عيب في البناء، يعتبر المهندس والمقاول مخرين بالإلتزامهما وبالتالي يحق لرب العمل الرجوع عليهما بالضمان دون حاجة إلى إثبات خطأ في جانب أي منهما<sup>2</sup>.

#### 2- المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية:

إشترك في عملية البناء مهندس معماري ومقاول بناء أو أكثر فإنهم مسئولون بالتضامن كما قد يصيب المباني أو المنشآت الثابتة من تهدم، أو من عيوب تهدد متانتها وسلامتها خلال عشر سنوات التالية لتسليمها لرب العمل.

1- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص ص 79-80.

2- قارة فتيحة، المرجع السابق، ص 159.

نجد أن المشرع الجزائري نص صراحة على التضامن في المسؤولية العشرية بين المهندس المعماري ومقاول البناء في المادة 554 من القانون المدني، رغبة منه في منح حماية أقوى لرب العمل<sup>1</sup>.

إذن يضمن المهندس المعماري والمقاول بالتضامن، فالجدير بالذكر أن التضامن المقصود من المادة 1/554 مدني جزائري هو تضامن في الضمان وليس تضامن في المسؤولية على أساس أن المهندس المعماري مثلا لا يسأل إذا كان الضرر راجع إلى خطأ إرتكبه المقاول، وكان فعله السبب الوحيد لهذا الضرر فإن المسؤولية تقسم عليهما بالتساوي وفقا للقواعد العامة<sup>2</sup>.

### 3- المسؤولية العشرية مسؤولية من النظام العام:

تنص المادة 556 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"<sup>3</sup>.

بصراحة هذا النص، يكون المشرع الجزائري قد جعل المسؤولية العشرية متعلقة بالنظام العام، بحيث لا يجوز الاتفاق على الإعفاء أو الحد من مدة الضمان فيها والقدرة بعشر سنوات كاملة، يبدأ حسابها من وقت التسلم النهائي للمشروع<sup>4</sup>.

1- شيخ نسيمة، المرجع السابق، ص 248.

2- صبايحي ربيعة، "خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري"، عدد تجريبي، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، سبتمبر 2013

3- المادة 556 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر

4- بلعقون محمد صالح، المرجع السابق، ص 20.

## الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية

اختلف فقهاء القانون حول الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية، فمنهم من يعتبرها مسؤولية عقدية<sup>1</sup> ومنهم من يعتبرها مسؤولية تقصيرية ومنهم من يعتبرها مسؤولية قانونية.

فبالنسبة للإتجاه الأول الذي يرى أن المسؤولية العشرية مسؤولية قانونية، فإن الفقه القديم يرى أنه بتسليم العمل لرب العمل طبقاً للموصفات المتعاقد عليها مع المهندس المعماري والمقاول وفي حالة سليمة ينتهي عقد المقاوله لإستنفاد كل آثاره، وما مسؤولية كل من المهندس المعماري والمقاول بعد التسليم إلا بإرادة المشرع وعليه تكون هذه المسؤولية القانونية إستثنائية طبقاً لنصوص غير واردة في القواعد العامة، لكن انتقد هذا الإتجاه لأن قبول التسليم لا يضع حداً نهائياً للعقد لأنه لا يعفي المقاول والمهندس المعماري إلا بالنسبة للعيوب الظاهرة<sup>2</sup>.

أما الإتجاه الثاني الذي يعتبر المسؤولية العشرية مسؤولية تقصيرية أساسها الفعل الضار كون أن ضمان المقاول والقائم بالأعمال الهندسية لجودة العمل الذي تم إنجازه مصدره عقد المقاوله، وينقضي بتسليم العمل لصاحبه وأن التسليم يغطي كلا العيوب التي تظهر بعده، فإذا إنقضت الإلتزامات زال العقد، ومن ثم يكون الضمان الذي يقع على عاتق المقاول والقائم بالأعمال الهندسية أساسه الفعل الضار الذي يترتب المسؤولية التقصيرية، لأن هذه المسؤولية تقوم عندما تلحق الشخص أضراراً لا تكون ناشئة عن إخلال بالإلتزام عقدي<sup>3</sup>.

وهذا الرأي أيده في البداية القضاء الفرنسي أن دعوى الضمان العشري ذات طبيعة تقصيرية تقوم على أساس الخطأ، ذلك لأنها لا تستند إلى الإخلال بالإلتزام تعاقدية ناشئ عن

1- إبراهيم يوسف، المرجع السابق، ص 681.

2- ياقوت محمد ناجي، المرجع السابق، ص 83.

3- إبراهيم يوسف، المرجع السابق، ص 683.

عقد المقاولة الذي يكون قد انتهى بتسليم البناء، ولكنها تستند إلى الإخلال بواجب عام هو عدم الإضرار بالآخرين<sup>1</sup>.

أما الإتجاه الثالث وهو أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية عقدية، حيث يتجه أغلب الفقه الحديث إلى تأييد الطبيعة العقدية للمسؤولية العشرية<sup>2</sup> فهي مسؤولية عقدية قررها القانون لكل عقد مقاولة على البناء، سواء نصب عليها في العقد أو لم ينص، كمسؤولية البائع عن العيوب الخفية، فإما ثابتة بنص القانون لكل عقد بيع على أساس ما يترتب قانونا على عقد البيع الصحيح، منهم عكس أنصار إتجاه أن المسؤولية التقصيرية لا يرون في تسلم الأعمال مما يمكن أن ينتهي بذاته عقد المقاولة، وقد أيد القضاء الفرنسي ذلك وإعتبر أن دعوى الضمان ذات طبيعة تعاقدية، ويؤديه في ذلك الكثير من الفقه، إذ أن التسليم وإن رتب بعض الآثار القانونية، إلا أنه لا يعتبر من طبيعة العلاقة بين المفاوض أو المهندس ورب العمل، فالعقد الذي يحكم هذه العلاقة لا ينتهي بالتسليم يعتبر واقعة وليس تصرف قانوني، والعقد ينطوي على مرحلتين: مرحلة تنفيذ الإلتزام ومرحلة الضمان، أي التأكد من حسن أداء هذا التنفيذ، فالضمان يعتبر ملحقات التنفيذ<sup>3</sup>.

وبناء على ما سبق فالمسؤولية العشرية هي إحدى التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للمسؤولية العقدية أو هي مسؤولية مفترضة بقوة القانون أخضعها المشرع لتنظيم خاص لتتلاءم مع خصوصيات المشكلات العملية التي تطرحها مقاولات البناء ولتقييم نوعا من التوازن العادل والمعقول بين طرفي هذا النوع من العقود وليكفل بها قدرًا من السلامة للأرواح والممتلكات<sup>4</sup>.

1- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 143.

2- المير سميرة، المسؤولية المدنية المعماري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، 2016، ص 249.

3- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 141.

4- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 383.

### الفرع الثالث

#### المسؤولية العقدية بعد التسليم النهائي للبناء

إن التزام مقاول البناء بإصلاح العيوب الظاهرة يكون نتيجة لقيام مسؤولية العقدية، ذلك لأنه لم ينفذ إلتزامه بتسليم بناية سليمة خالية من أي عيب، و وجود هذا العيب يكفي لقيام هذه المسؤولية طالما أنه ملزم بتحقيق نتيجة، ولكن إذا تسبب خطأ المهندس المعماري أو مقاول البناء في إحداث ضرر لرب العمل يؤدي إلى إنهيار المبنى بعد إتمام العمال، وتسلمها مقبولة من هذا الأخير، دون أن تتوافر شروط الضمان الخاص المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، كأن يوجد عيب في البناء لا يؤثر في متانته وسلامته، أو أن يوجد العيب المؤثر بعد إنقضاء مدة عشر سنوات، فإن التساؤل الذي يثور هو: هل يكون لرب العمل أن يحصل على تعويض هذا الضرر طبقا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية أم أن تخلف شروط الضمان الخاص تعفي المهندس المعماري ومقاول البناء من كل مسؤولية<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى التشريع الجزائري مثله مثل التشريع الفرنسي لم يتضمن أية إشارة إلى مدى إمكانية خضوع المماريين للمسؤولية العقدية وفقا للقواعد العامة بعد إتمام العمل وتسلمه، حيث قصر كل إهتمامه على المسؤولية الخاصة وحدها، وعلى ذلك فإن نصوص التشريع لا تسعنا في الإجابة على التساؤل السابق.

إن عدم وجود نص قانوني يفصل في المسألة المعروضة أدى إلى تضارب آراء المحاكم والشرائح تضاربا شديدا، حيث يرى البعض أن إعتبرات فنية تمنع مسؤولية المهندس المعماري والمقاول عن عيوب البناء بعد التسلم في غير الحالات الإستثنائية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني الجزائري، والبعض يرى أن إعتبرات عملية توجب

1- شيخ نسيم، المرجع السابق، ص ص 72-73.

إلزام المهندس المعماري والمقاول بالتعويض عن مثل هذه الأضرار على الرغم من تخلف شروط الضمان الخاص<sup>1</sup>.

وعليه إنقسم الفقه والقضاء إلى إتجاهين وهما:

#### 4- الإتجاه المؤيد للمسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول بعد التسليم النهائي:

يرى أنصار هذا الإتجاه تطبيق القواعد العامة للمسؤولية العقدية، حال غياب شروط الضمان الخاص، وذلك للضرورة العملية التي تقتضي بوجود تعويض المضرور، وعلى إعتبار أن إلتزام المهندس المعماري ومقاول البناء في عقد المقولة هو إلتزام بتحقيق نتيجة تتمثل في إنجاز وتسليم بناية خالية من العيوب ومقاومة للزمن، فإنه متى ظهرت عيوب في المباني، غير العيوب الموجه للضمان الخاص، كان لصاحب المشروع أن يرجع عليهما طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية العقدية، ويبقى مقاول البناء في هذه الحالة مسؤولاً عن العيوب التي قد تطرأ على المباني أو المنشآت الثابتة، وذلك مدة خمس عشرة سنة طبقاً للقواعد العامة<sup>2</sup>.

#### 5- الإتجاه الراض للمسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول بعد التسليم النهائي:

يرى أنصار هذا الإتجاه أنه متى تسلم رب العمل المشروع وقبله، تقررت المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء، ولا مجال لتطبيق القواعد العامة للمسؤولية العقدية عندئذ على عيوب البناء، وعلى الأضرار التي تلحق رب العمل بسببهما، ويستوي في ذلك أن يؤسس رب العمل دعواه على قواعد المسؤولية العقدية أو على قواعد المسؤولية التقصيرية<sup>3</sup>، فالقد ذهبت طائفة من أحكام القضاء، يؤديها فريق من الفقهاء إلى القول أنه إذا تخلف شرط من شروط المسؤولية الخاصة برئت ذمة المهندس المعماري والمقاول نهائياً،

1- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 63.

2- شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 73-75.

3- ياقوت محمد ناجي، المرجع السابق، ص 280.

بحيث لا يجوز الرجوع عليهما بالمسؤولية بسبب ما يحدث في البناء خارج النطاق المحدد لهذه الشروط من تهمد أو عيوب ولو ثبت خطئهما بل وحتى لو ثبت عهدهما فيما ارتكباه من مخالفة لشروط ومواصفات العقد<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### نطاق المسؤولية العشرية

تعتبر المسؤولية العشرية مسؤولية تقع على عاتق المهندس المعماري والمقاول بعد التسليم النهائي للأعمال وتكون لمدة (10) سنوات تسري من تاريخ التسليم النهائي، وتعد هذه المسؤولية إستثنائية وخاصة عن القواعد العامة، وعليه تتمتع بخصوصيات تميزها عن باقي المسؤوليات لذا لزم تحديد نطاق سريانها تحديداً دقيقاً سواء من حيث الأشخاص أي النطاق الشخصي (الفرع الأول)، أو من حيث الموضوع أي النطاق الموضوعي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية

المقصود بنطاق تطبيق أحكام المسؤولية العشرية من حي الأشخاص، هو ضبط قائمة الأشخاص المسؤولين عن تعيب أو تهمد البناء أو المنشأ الثابت (أولاً)، هذا من جهة ومن جهة أخرى ضبط قائمة أشخاص آخرين مستفيدين من أحكام هذه المسؤولية والذين تدخل المشرع لحمايتهم باعتبارهم طرفاً غير خبير بمهام الفن المعماري (ثانياً)<sup>2</sup>.

1- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص ص 63-64.

2- بلعقون محمد صالح، المرجع السابق، ص 20.

## أولاً: الأشخاص المسؤولون.

لاشك أن النطاق التقليدي للأشخاص المسؤولين ينحصر في المهندس المعماري ومقاول البناء مثل ما هو مبين في النصوص التشريعية التالية، حيث تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري: " يضمن المهندس المعماري والمقاول....."، ولا يكاد يختلف القانون المدني المصري ومن قبله القانون المدني الفرنسي عن القانون الجزائري حيث كانت تقتصر أحكام المسؤولية أيضاً على المهندسين المعماري والمقاول<sup>1</sup>.

فطبقاً لنص المادة السالفة الذكر فإن المشرع الجزائري قد قصر نطاق الضمان العشري على المهندس المعماري ومقاول البناء لوقت طويل من الزمن، إلا أن التشريعات المتعاقبة قد وسعت تطبيق أحكام الضمان على المهنيين المشتغلين في مجال التشييد، وذلك مسايرة للتطور الذي لحق بفن البناء، وما إستلزمه هذا الطريق من تقنيات جديدة، وأساليب متنوعة ومتطورة لمسايرة الركب الحضاري في المجال المعماري، فلقد شمل هذا التوسع المراقبين الفنيين بموجب المادة 178 من القانون رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 والمتعلق بالتأمينات<sup>2</sup> حيث نصت على ما يلي: " يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين إكتساب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الإستلام النهائي للمشروع.....".

وبعد صدور القانون رقم 11-04، فقد قفز التنظيم التشريعي في الجزائر قفزة كبيرة فوسع من دائرة الملزمين به والمستفيدين منه، فقد نصت المادة 46 من قانون رقم 11-04 على أنه: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع، من خلال عقد في حالة زال كل البناية أو جزء

1- خديجي أحمد، المرجع السابق، ص 07.

2- القانون رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 لسنة 1995.

منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس<sup>1</sup>، أما المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20-02-2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>2</sup>، والتي تنص على ما يلي: " يتعين على المرقي العقاري الإكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة.

يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر سنوات مسؤولية المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء، بما في ذلك رداءة الأرض".

وعليه نجد أن المشرع الجزائري أضاف المقاولون الفرعيون والمتدخلون الآخرون، كأشخاص جدد مشمولين بأحكام المسؤولية العشرية<sup>3</sup>.

ويمكن القول أن الأشخاص المسؤولين في الضمان العشري أو في المسؤولية العشرية هم: المهندس المعماري ومقاول البناء يلتزمان بالضمان إذا ما تحققت شروطه، باعتبارهما الشخصين التقليديين اللذين تسري عليهما أحكام المسؤولية العشرية، ولقد أضاف المشرع الجزائري أشخاصا آخرين، بموجب قوانين خاصة وهم: المراقب التقني، المرقي العقاري، المقاولون الفرعيون وأخيرا المتدخلون الآخرون<sup>4</sup>.

### ثانيا: الأشخاص المستفيدون.

بالإطلاع على القانون الإطار للترقية العقارية ونصوصه التنفيذية، لا نجد نص صريحا واضحا في تحديد الأشخاص المستفيدين من أحكام الضمان العشري، لكن بالنظر

1- المادة 46 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

2- المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20-02-2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، لسنة 2012

3- بلعقون محمد صالح، المرجع السابق، ص 25.

4- شيخ نسيمة، المرجع السابق، ص 162.

في النصوص التي تحدد الأشخاص الملتمزمون بالضمان يمكن تحديد الإطار الشخصي لقواعد هذا النوع من المسؤولية، من خلال صاحب المشروع، وخلفه، فضلا عن المالكين المشتركين للبناء<sup>1</sup>.

وقد نصت الفقرة 02 من المادة 178 من القانون رقم 95-07 السالفة الذكر والمتعلق بالتأمينات على ما يلي: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكوه المتتالون إلى غاية إنقضاء أجل الضمان".

فالمستفدون من الضمان هم:

- صاحب المشروع: ويقصد به كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما، يقع على قطعة أرضه يكون مالكا لها أو حائزا حقوق البناء عليها، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وأما صاحب المشروع المنتدب شخصا طبيعيا كان أو معنويا فلا يستفيد من الضمان نظرا لأنه مفوض قانونا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله.

- الملاك المتتالون: خلفا عاما كانوا أو خلفا خاصا<sup>2</sup>، فلا يكون مقتني العقار المستفيد الوحيد من أحكام الضمان العشري فقط، بل ينتقل هذا الضمان لكل مالك جديد مهما تعدد الملاك، بشرط أن تؤول إليهم الملكية خلال مدة الضمان ، لذلك ينتقل هذا الحق في حالة وفاة المقتني لخلفه العام ، كما ينتقل هذا الحق إلى خلفه الخاص<sup>3</sup>.

1- حجاري محمد، "حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية

العقارية"، مركز جيل البحث العلمي، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20 ، ديسمبر 2017، ص 74.

2- أم الخير بوقرة، "مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان"، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد السادس، ص 302.

3- محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية لخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص 68.

أما المالكون المشتركون للبناء، فقد نظم المشرع الجزائر قواعد ونظام الملكية المشتركة وكيفية تسيير الأجزاء المشتركة في أحكام المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية<sup>1</sup>، إلا أنه لم يحدد من تكون له صفة في رفع دعوى الضمان العشري، مما يؤدي بناء على ذلك إلى الرجوع إلى القواعد العامة، فبالنسبة للأجزاء الخاصة التي يستقل بها كل واحد من الملاك الشركاء فإن دعوى الضمان العشري تثبت لكل شريك بالنسبة للضرر الذي يصيب الجزء الخاص بملكيته، وذلك على أساس إرتباط دعوى الضمان بالملكية، أما الأجزاء المشتركة كالمداخل والأسطح والسلالم فيجب أن يكونوا جمعية فيما بينهم، تتولى إدارة العقار والمحافظة عليه، وتسيير الأجزاء المشتركة، وأن يكون للجمعية متصرف يتولى تنفيذ قراراتها ويمثلها لدى القضاء سواء مدعيا أو مدعي عليه<sup>2</sup>.

وبالتالي يجوز للمتصرف رفع دعوى المسؤولية العشرية على المقاول أو المهندس عند تدهم أو تصدع الأجزاء المشتركة، أما بالنسبة للشريك في الملكية المشتركة فلا يجوز له رفع دعوى الضمان العشري على خلل أصاب جزء مشترك لإنعدام صفته، وإن كان له رفع دعوى الضمان عن جزء خاص باستعماله الشخصي وهي الحصة المفترزة له<sup>3</sup>.

1- مرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر عدد 47 لسنة 1983، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994 ج ر عدد 13 لسنة 1994.

2- عباشي شعبان، "أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، لسنة 2000، ص 99.

3- إسعدي فايزة، المسؤولية عن تدهم البناء طبقا لأحكام المادة 140 من القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثانية عشر، 2004، ص ص 9-10.

## الفرع الثاني

### النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية

يتعلق النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية بالأعمال التي تشكل محل هذه المسؤولية من جهة، وبالعيوب الموجبة لقيامها من جهة أخرى، فمن حيث الأعمال محل هذه المسؤولية كان التشريع يحصرها في المباني دون غيرها من الأعمال ثم وسعها لتشمل المنشآت الثابتة الأخرى، وفي هذا الإطار بقي الفقه والقضاء يناقش حدود وضوابط هذه الأعمال التي تشكل الشق الأول للنطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية (أولاً)، ومن حيث العيوب الموجبة لقيام هذه المسؤولية حصرت النصوص القانونية أنواعها، وناقش الفقه والقضاء شروط هذه العيوب التي تشكل الشق الثاني للنطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية (ثانياً)<sup>1</sup>.

#### أولاً: الأعمال محل المسؤولية العشرية.

لا يمكن أن تقوم المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء إلا بالنسبة للأعمال ذات الطبيعة العقارية، وتحدد هذه الأعمال من حيث طبيعة الأشياء التي تكون محلاً لها، ومن حيث طبيعة هذه العمال ذاتها.

#### 1- طبيعة الأشياء محل الأعمال:

تقوم المسؤولية العشرية في جانب المهندس المعماري ومقاول البناء متى حدث تدهم كلي أو جزئي في المباني أو المنشآت الثابتة الأخرى، أو متى وجد في هذه المباني والمنشآت عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، ولو نشأ هذا التهديد من عيب في الأرض، وعليه حتى تطبق أحكام المسؤولية الخاصة على لمعماري، يجب أن يكون العمل

1- خديجي أحمد، المرجع السابق، ص 49.

الذي عهد به إلى المهندس المعماري ومقاول البناء هو تشييد مبنى أو إقامة منشآت ثابتة أخرى<sup>1</sup>.

#### أ- المباني:

المبنى هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض إتصال قرار، ويلحق بالمبنى ما إتصل به كالنوافذ والأبواب ونحوها، ويستوي في ذلك أن يكون البناء قد شيد فوق الأرض أو في باطنها، فجميعها يدخل في نطاق المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء، وجميع المتدخلين في المشروع العقاري متى لحقها الضرر من تهدم وتعييب.

وبهدف توفير حماية أكثر لرب العمل والملاك من بعده فقد تم التوسيع في مفهوم المباني من خلال إدخال الأضرار الناتجة عن بعض التجهيزات للبناء للضمان الخاص، متى إعتبرت جزء لا يتجزأ من البناء، متى لم يمكن نزعها أو تفكيكه دون تلف.

#### ب- المنشآت الثابتة:

طبقاً للمادة 554 من القانون المدني فإن أعمال البناء التي تغطيها المسؤولية العشرية للمهندس والمقاول يمكن أن تتعلق بغير المباني لتشمل المنشآت الثابتة الأخرى ومفهوم المنشأة أوسع من مفهوم المبنى، فالأول ينصرف إلى الثاني وإلى غيره من الأعمال الإنشائية الأخرى، أي كانت طبيعتها أو الغرض منها، كالجسور والقناطر، والسكك الحديدية والآبار<sup>2</sup>.

1- شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 198.

2- أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص ص 78-79.

## 2- طبيعة الأعمال ذاتها:

لا يكفي أن تتعلق الأعمال التي يؤديها المهندس المعماري ومقاول البناء بمباني أو بمنشآت ثابتة، بل يجب فضلا عن ذلك أن تدخل هذه العمال ضمن دائرة أعمال البناء والتشييد، حتى تسري عليها أحكام المسؤولية الخاصة، متى توافر سبب الضمان، بحيث قصر المشرع الجزائري نطاق تطبيق أحكام المسؤولية العشرية على أعمال البناء والتشييد دون غيرهما من الأعمال الأخرى، التي يمكن ان يؤديها المعماري لحساب رب العمل أو مالك البناء<sup>1</sup>.

## ثانيا: العيوب الموجبة لقيام المسؤولية العشرية.

العيوب هو ذلك الخلل الذي يصيب المباني أو المنشآت الثابتة والتي تقتضي أصول الصنعة وقواعد الفن الخلو منه<sup>2</sup>، ولاشك أن تهدم المباني أو المنشآت تهدمها كليا أو جزئيا هو أخطر صور الأضرار التي يمكن أن تصيبها على الإطلاق على إثر خطأ أو إهمال مهني من جانب المعماري، لذلك نص المشرع الجزائري على قيام المسؤولية العشرية في حالة حصول ذلك<sup>3</sup>.

وتعقبا على ما سبق فإن مسؤولية المقاول والمهندس لا تغطي جميع الأضرار، بل إن الضرر المراد تغطيتها لهذه المسؤولية هو الضرر الذي يتمثل في التهدم الكلي أو الجزئي في البناء أو المنشأ، كما يتمثل في العيب الذي يهدد متانة البناء وسلامته<sup>4</sup>.

فبالنسبة لتهدم البناء فإن إهمال وتقصير المقاول في تنفيذ الأعمال وإمكانية لجوءه إلى الغش في استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات الفنية بالإضافة إلى إهمال المهندس

1- شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 198.

2- ياقوت محمد ناجي، المرجع السابق، ص 97.

3- بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 145.

4- المير سميرة، المرجع السابق، ص 240.

في الملاحظة والإشراف على العمل قد يؤدي إلى تهدم البناء، ويستوي أن يكون التهدم كلياً أو جزئياً، المهم في التهدم أن يحدث بطريقة غير إرادية، أي أن يكون راجع إلى عيب في عملية التشييد والبناء، أو عيب في التصميم ذاته أو عيب في المواد المستعملة كأن تكون غير صالحة أو مخالفة للمواصفات والشروط المتفق عليها أو حتى عيب في الأرض المقام عليها البناء كأن تكون الأرض هشة أ فيها مستنقعات لم تتخذ بشأنها الإجراءات التي تقتضيها أصول صناعة البناء وقواعد الفن المعماري<sup>1</sup>.

والعيب الموجل لمسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء الخاصة هو نوع من الخلل، الذي يصيب البناء، ولكنه لا يرقى إلى حالة التهدم سواء الجزئي أو الكلي، فهو عيب يشكل حالة يكود معها البناء على غير الحالة التي يقتضي أن يون عليها لإعتبره سليماً ومتيناً وملبياً لأغراض إنشائه<sup>2</sup>.

ولا تخرج العيوب التي قد تلحق البناءات أو المنشآت الثابتة، والتي تؤدي تحققها إلى قيام المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء عن كونها عيوباً في الأرض المقام عليها البناء، أو عيوباً في الخطأ في التصميم، أو عيوباً في المواد الأولية المستعملة في البناء، أو عيوباً في الخطأ في تنفيذ المشروع<sup>3</sup>.

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 114.

2- أحمد سعيد المومني، مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة، الطبعة الأولى، مكتبة المنار للنشر والتوزيع، الأردن، 1987، ص 229.

3- شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 211.

## مقدمة

تعتبر المسؤولية المدنية من أهم موضوعات القانون المدني والتي نالت جانب كبير من الاهتمام سواء من الفقهاء أو الباحثين والدارسين في هذا المجال، وقد عرفت بأنها مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق أضراراً بالغير يجبر هذا الأخير، وذلك عن طريق تعويض يقدمه للمضرور، وعلى العموم هذا التعويض الذي يتحمله المسؤول هو نتيجة إخلاله بالالتزام سابق رتبة العقد أو القانون، فالمسؤولية المدنية تعرف بلفظ الضرر والتعويض، وبناءً على مصدر الإلتزام بالتعويض يميز الفقه بين نوعين من المسؤولية وهما: المسؤولية العقدية التي تترتب عن إخلال المتعاقد بالتزاماته العقدية، والمسؤولية التقصيرية التي تنشأ عن إخلال بالالتزام قانوني.

فالمسؤولية العقدية تتعلق بآثار الإلتزام، في حين تكون المسؤولية التقصيرية مصدر الإلتزام.

تتعدد صور المسؤولية المدنية سواء كانت مسؤولية عقدية أو مسؤولية تقصيرية، وذلك لوجود عدة إخلالات تمس الغير والتي يترتب عنها ضرر يستوجب التعويض، كما يمكن في بعض الحالات أن تتوفر في الفعل الواحد شروط المسؤولية العقدية وشروط المسؤولية التقصيرية.

نتناول في هذه المذكرة المسؤولية التي تمس فرداً أو مجموعة من الأفراد في المجتمع الناشئة عن الأشياء التي أدرجها المشرع الجزائري في القسم الثالث من الكتاب الثاني ضمن فصله الثالث من القانون المدني، وتعتبر هذه المسؤولية من أهم تطبيقات المسؤولية المدنية وتتمثل في المنازعات المدنية الناشئة عن ظاهرة انهيار المباني، وقد أولى المشرع الجزائري الاهتمام الكبير بهذا النوع من المنازعات نظراً للطلبات الكثيرة على تشييد المباني وفي وقت قصير، مما يؤدي إلى وجود نقائص في تشييد هذه المباني يؤدي إلى إنيهارها سواء كان إنيهاراً كلياً أو إنيهاراً جزئياً، وهذا ما يؤدي إلى حدوث ضرر يمس فرداً أو مجموعة من

الأفراد تستحق التعويض عن انهيار المبنى، وقد تضمن القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> في مادة 2/140 أحكام المسؤولية الناشئة عن تهمد البناء، وهذا حماية للمضروور جراء تهمد البناء.

تشكل المادة 2/140 من القانون المدني الجزائري أساس قانوني للإهيارات التي تصيب المباني ينجّر عنها أضرار تمس الأشخاص، بحيث يحق لهؤلاء رفع دعوى والمطالبة بالتعويض من المتدخل أو المتسبب في حدوث هذا الانهيار.

بناءً على ما تقدم نتساءل عن الأساس القانوني للمنازعة المدنية الناجمة

### عن ظاهرة إهيار المباني؟

لتحليل هذه الإشكالية والكشف عن القانوني للمنازعة المدنية الناشئة عن إهيار المباني وتحديد المسؤولية عن كل الأضرار المترتبة على إهيار نيين المنهج المتبع في تحليل الموضوع وعلى أساس هذا المنهج قسمنا البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: المسؤولية المدنية التقصيرية الناشئة عن ظاهرة تهمد البناء

الفصل الثاني: المسؤولية المدنية العقدية الناشئة عن إهيار المباني.

---

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، صادرة في 30/09/1975. (معدل ومتمم)

## قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

### 1. الكتب:

- 1- أحمد سعيد المومني، مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة، الطبعة الأولى، مكتبة المنار للنشر والتوزيع، الأردن، 1987.
- 2- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الواقعة القانونية، الطبعة 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- 3- حسن علي الذنوب، محمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار وائل للنشر، عمان، 2002.
- 4- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في الالتزامات المجلد الثاني، في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، القسم الثاني، في المسؤولية المفترضة، الطبعة الخامسة، بدون دار نشر، دون سنة نشر.
- 5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1952.
- 6- عبد الرزاق حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاولي البناء، الطبعة الأولى، دون دار النشر، مصر، 1987.
- 7- عبد المجيد الحكيم، عبد الباقي البكري، طه محمد البشير، الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، مصادر الالتزام، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، العراق، 1980.

- 8- **علي فيلالي**، الالتزامات والفعل المستحق للتعويض، طبعة الثانية، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 9- **علي علي سليمان**، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 10- **العوجي مصطفى**، القانون المدني، الجزء الثاني، المسؤولية المدني، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004.
- 11- **فاضلي إدريس**، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 12- **قارة فتيحة**، أحكام عقد المقاولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1992.
- 13- **محمد حسين منصور**، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003.
- 14- **محمد شكري سرور**، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.
- 15- **محمد صبري السعدي**، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام، دار الهدى للطباعة، الجزائر، 2011.
- 16- **محمد لبيب شنب**، شرح أحكام عقد المقاولة، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.

- 17- محمود جلال حمزة، العمل الغير المشروع باعتباره مصدر لالتزام القواعد العامة، القواعد الخاصة، دراسة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري، والقانون المدني الفرنسي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
- 18- مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، في الإلتزامات م1: في الفعل الضار والمسؤولية المدنية، الطبعة الخامسة، د.م.ن، مصر، 1988.
- 19- مقدم سعيد، التعويض عن الضرر المعنوي في المسؤولية في المسؤولية المدنية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الحداث للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1985.
- 20- نهدي يكن، شرح القانون الموجبات والعقود مع مقارنة بالقوانين الحديثة والشريعة الإسلامية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، 1999.
- 21- هدى حامد قشقوش، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة، 1998.
- 22- ياقوت محمد ناجي، مسؤولية المعمارين بعد إتمام العمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، دار وهدان للطباعة والنشر، الإسكندرية، د.س.ن.

#### ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

##### أ. رسائل الدكتوراه:

- 1- المير سميرة، المسؤولية المدنية المعماري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، 2016.
- 2- شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2016.

## ب- مذكرات الماجستير:

- 1- بلعقون محمد صالح، المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء: أحكامها وإلزامية التأمين منها، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.
- 2- بلمختاري سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول، البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2009.
- 3- حمادي جازية، عقد مقاوله البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2003.
- 4- خديجي أحمد، نطاق المسؤولية العشرية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2006.
- 5- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015.
- 6- فريدة هلال، الهبة في ضوء القانون والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011.
- 7- كامل فؤاد، المسؤولية عن تدهم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.
- 8- محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية لخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014.

9- مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2012.

10- منصوري نادية، الترقية العقارية الخاصة، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

### ج. مذكرات الماستر:

1- إسعدي فايزة، المسؤولية عن تهم البناء طبقا لأحكام المادة 140 من القانون المدني، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدورة الثانية عشر، 2004.

2- حسام الدين بورنان، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014.

### ثالثا: المقالات العلمية:

1- إبراهيم يوسف، "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول (طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري)"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 03، رقم 03، 1995.

2- أم الخير بوقرة، "مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان"، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد السادس.

3- بوقرة أم الخير، "صفة المالك المسؤول عن تهم البناء طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري"، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 16، ديسمبر 2017.

4- حجاري محمد، "حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية"، مركز جيل البحث العلمي، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20 ، ديسمبر 2017.

5- صبايحي ربيعة، "خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري"، عدد تجربي، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، سبتمبر 2013.

6- عباشي شعبان، "أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، لسنة 2000.

#### رابعاً: المداخلات.

1- قادري نادية، "المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.

#### خامساً: النصوص القانونية:

##### أ- النصوص التشريعية:

1- قانون رقم 66-15 مؤرخ في 13-01-1966، يتعلق بمهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 05، لسنة 1966.

2- أمر رقم 75-58، يتضمن قانون المدني، المعدل والمتمم.

3- مرسوم تشريعي رقم 07-94، مؤرخ في 18-05-1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري، ج ر عدد 32 لسنة 1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 14-08-2004، ج ر عدد 51 لسنة 2004.

4- قانون رقم 07-95 مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 لسنة 1995.

5- قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17-08-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2014.

#### ج- النصوص التنظيمية

1- مرسوم رقم 666-83 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر عدد 47 لسنة 1983، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59-94 مؤرخ في 07 مارس 1994 ج ر عدد 13 لسنة 1994.

2- مرسوم تنفيذي رقم 85-12 مؤرخ في 20-02-2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، لسنة 2012.

01.....	مقدمة.....
04.....	الفصل الأول: المسؤولية المدنية التقصيرية الناشئة عن ظاهرة تهدم البناء.....
04.....	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمسؤولية التقصيرية الناشئة عن تهدم البناء.....
05.....	المطلب الأول: ماهية المسؤولية التقصيرية عن تهدم البناء.....
05.....	الفرع الأول: تأجيل المسؤولية التقصيرية عن تهدم البناء في القانون.....
05.....	أولاً: في القانون الجزائري.....
07.....	ثانياً: في القوانين ذات الصلة بالتشريع الجزائري.....
08.....	الفرع الثاني: أساس المسؤولية عن تهدم البناء.....
08.....	أولاً: في القانون الجزائري.....
09.....	ثانياً: في القانون المقارن.....
10.....	المطلب الثاني: شروط المسؤولية التقصيرية عن تهدم البناء.....
11.....	الفرع الأول: تهدم البناء.....
11.....	أولاً: تعريف تهدم.....
13.....	ثانياً: كيف يواجه التهدم.....
13.....	ثالثاً: عرض حالة خاصة.....
14.....	الفرع الثاني: خطأ مالك البناء.....
14.....	أولاً: الإهمال في الصيانة.....

- 15.....ثانيا: قدم البناء.....
- 15.....الفرع الثالث: الضرر بسبب تهدم البناء.....
- 15.....أولاً: تعريف الضرر.....
- 16.....ثانيا: الشروط الخاصة بالضرر الناجم عن التهدم في البناء.....
- 17.....المبحث الثاني: تحديد المسؤول والمتضرر من تهدم البناء.....
- 18.....المطلب الأول: المالك المسؤول عن تهدم البناء.....
- 18.....الفرع الأول: تحديد صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء.....
- 18.....أولاً: المقصود لمالك البناء المسؤول.....
- 19.....ثانيا: مسؤولية مالك البناء عن التهدم.....
- 20.....الفرع الثاني: المالك القانوني في حالات معينة.....
- 21.....أولاً: حالة إنتقال حق الملكية.....
- 22.....ثانيا: حالة الملكية الجماعية.....
- 24.....المطلب الثاني: تحديد المتضرر من تهدم البناء.....
- 25.....الفرع الأول: الشروط المحددة للمتضرر من تهدم البناء.....
- 26.....الفرع الثاني: مدى تحمل المضرور عبء الإثبات.....
- 26.....أولاً: حالة الخطأ من المالك لوحده.....
- 27.....ثانيا: حالة إشتراك الخطأين المالك والمضرور.....

30.....	الفصل الثاني: المسؤولية المدنية العقدية الناشئة عن إهيار المباني
	المبحث الأول: المسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول عن إهيار المباني
30.....	أثناء التشييد
31.....	المطلب الأول: تحديد أطراف المسؤولية عن إهيار المباني
31.....	الفرع الأول: تعريف المهندس المعماري والمقاول
32.....	أولاً: تعريف المهندس المعماري
34.....	ثانياً: تعريف المقاول
35.....	الفرع الثاني: أركان المسؤولية العقدية على المهندس المعماري والمقاول
35.....	أولاً: الخطأ
36.....	ثانياً: الضرر
38.....	ثالثاً: العلاقة السببية
38.....	المطلب الثاني: نطاق المسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول
39.....	الفرع أولاً: المسؤولية عن الخطأ الشخصي
40.....	الفرع الثاني: المسؤولية عن الخطأ الغير
	المبحث الثاني: المسؤولية العقدية الخاصة للمهندس المعماري والمقاول بعد التسليم
42.....	(المسؤولية العشرية)
42.....	المطلب الأول: مفهوم المسؤولية العشرية
43.....	الفرع الأول: تعريف المسؤولية العشرية وخصائصها

43.....	أولاً : تعريف المسؤولية العشرية .....
44.....	ثانياً: خصائص المسؤولية العشرية.....
46.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية.....
48.....	الفرع الثالث: المسؤولية العقدية بعد التسليم النهائي للبناء.....
50.....	المطلب الثاني: نطاق المسؤولية العشرية.....
50.....	الفرع الأول: النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية.....
51.....	أولاً: الأشخاص المسؤولون.....
52.....	ثانياً: الأشخاص المستفيدون.....
55.....	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية.....
55.....	أولاً: الأعمال محل المسؤولية العشرية.....
57.....	ثانياً: العيوب الموجبة لقيام المسؤولية العشرية.....
59.....	خاتمة.....
61.....	قائمة المراجع.....
68.....	الفهرس.....

## المخلص

حدد المستشار الفني في مكتب رئيس المجلس البلدي المهندس عبد اللطيف الأستاذ خمسة أسباب وراء حوادث انهيار المباني. وقال الأستاذ في تصريح للصحافيين أن الأسباب هي الإهمال واستهتار المقاول في التنفيذ لعدم الاتصال في المصمم ومهندس الإشراف عند أي تغيير منه، وغياب الإشراف الهندسي للتأكد من الأعمال الإضافية التي تنفذ دون الرجوع إليه وسوء المضيعة وضعف الخلطة الخرسانية بالإضافة إلى انهيار سبب الانخفاض الشديد في نسبة حديد التسليم المستعمل مشددا على أهمية وجود فريق العمل المعماري لتشييد أي مبنى.

وأضاف الأستاذ في تعليقه على أسباب انهيار سقف المكتبة الوطنية أنه يتوجب عمل بحث ومعاينة عامة للمبنى في الموقع للتأكد من حالة الأعمدة من خلال دراسة واجبة عن حالة بقايا الأعمدة الموجودة في الموقع من خلال مطابقة كمية أسياخ الحديد ونظام توزيع حديد التسليح على القطاعات وأقطار الأسياخ ووجود الكانات في تسليح الأعمدة وقوة تشريك الأسياخ والكانات. وشدد على ضرورة التأكد من حالة الأسقف المسلحة والكمرات 'الجسور' والمبنى والأساسات.

وأوضح الأستاذ أنه يجب أن لا نلقي الأخطاء على جهة واحدة مسؤولة عن انهيار المبنى فمن المعروف أن المهندس الذي صمم المخطط يكون مسؤولا عن الأخطاء الهندسية فأي اختلاف في الطلبات لابد من محاسبة المصمم على ذلك.

كذلك المهندس الإنشائي الذي يدخل في حساب الكميات وتصميم القواعد والأساسيات طبقا لنوع المبنى والظروف المعيشية فأي خطأ في الحسابات يكون من مسؤولية المهندس الإنشائي، بالإضافة إلى ذلك من مسؤولية مهندس الإشراف مراجعة المخطط لمرات عدة قبل التنفيذ من ناحية التصميم وحساب الكميات والتأكد من عملية تنفيذها.

وقال إن مسؤولية المقاول من شركة المقاولات المنفذ بان يتبع كل الخطوات الموجودة في المخطط دون زيادة أو نقصان ومراجعة المصمم ومهندس الإشراف عندما يطلب منه أي تعديل خاصة من المالك ومراجعتهما عند اكتشاف أي خطأ وان لا يتجهد في عمل أي تعديلات حتى لا يؤثر في شكل المبنى واستخداماته.

## الكلمات الدالة:

المنازعات المدنية؛ عيوب البناء؛ انهيار المباني؛ المسؤولية المدنية؛ تدهم البناء؛ المسؤولية التقصيرية؛ المهندس المعماري؛ المقاول؛ المسؤولية العقدية