



جامعة ألكي محند أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



مفهوم المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذ:
د/ غازي خديجة

إعداد الطالبين:
• طالب لهنة
• سعودي لسيا

لجنة المناقشة

الأستاذ: د/ بوسعيدة دليلة..... رئيساً
الأستاذة: د/ غازي خديجة..... مشرفاً ومقرراً
الأستاذ: د/ لعميري ياسين..... ممتحناً

السنة الجامعية: 2022/2023

شكر وتقدير

أول الشكر وآخره لله العلي القدير الذي منحنا الصحة والقوة والعزم لإنجاز هذه العمل
وإتمامه

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد

يشرفنا بان نتوجه بخالص الشكر والتقدير والاحترام للأستاذة التي أشرفت على هذا العمل
المتواضع التي بذلت جهدا تصويها وتوجيهنا طوال فترة إنجازها الأستاذة المحترمة " د / غازي
خديجة لكي منا جزيل الشكر والعرفان

وإلى الأستاذة الذين قبلوا مناقشة هذا البحث كما أشكر كل من أعاننا في انجاز هذا البحث
سواء من قريب أو بعيد.

اهداء

أهدي هذا العمل إلى حكمتي وعلمي إلى طريقي المستقيم إلى
من كان دعائها سر نجاحي أمي الغالية
وإلى من كان قوتي عندما يتسلل الضعف في لحظات التعب
إلى قلبي الداعم الأول لي أبي الغالي
إلى اخوتي وسندي في الحياة ومن وهبوني الأمل والشغف
على الاطلاع والمعرفة.

ليسيا

اهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى الراحل الباقي في قلبي

أبي

إلى نبع الحنان والمحبة وأغلى ما أملك إلى أمي

الغالية أطال الله في عمرها

إلى اخوتي وأخواتي حفظهم الله لي

إلى كل من ساندي ومنح لي القوة والعزيمة

لمواصلة مشواري

لهنة.

قائمة المختصرات:

ص: صفحة

ص ص : صفحات متتالية

ط: طبعة

د ط: دون طبعة

ج: جزء

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ق ت ج : القانون التجاري الجزائري

د ت ن : دون تاريخ النشر

ج ر ج ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

P : page

مقدمة

مقدمة

لقد عرف المجال العمراني في بلادنا تطورا ملحوظا خاصة بعد الاستقلال، حيث تعتبر المباني والمنشآت رمزا للأمان والراحة والاستقرار لدى الأفراد سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي.

فحاجة الفرد إلى السكن لا تقل أهمية عن حاجته إلى عمل يسترزق منه، لهذا أقيمت المباني والمنشآت بأشكالها المختلفة من منازل وعمارات ومساجد وفنادق ومصانع وجسور وأبراج وطرق وغير ذلك وقد رافق ذلك تطورا كبيرا في وسائل البناء والتشييد من الناحية التكنولوجية الحديثة والآلات العصرية وهو ما نتج عنه الزيادة في سرعة انجاز مشاريع البناء، وقد أدى ذلك في بعض الأحيان إلى هشاشة البناء لعدم اهتمام المشيدين بسلامة ومتانة البناء، فهدفهم الأكبر هو تحقيق أكبر مكسب ممكن تحت ضغط قوة الطلب.

إن السرعة في انجاز المباني يؤدي إلى وقوع حوادث خطيرة تؤدي إلى خسائر كبيرة في الأرواح والأموال فعملية البناء تعد من العمليات المعقدة التي تحتاج إلى مؤهلات علمية وفنية لضمان سلامة البناء من هذه المخاطر، فقد أصبحت ظاهرة انهيار المباني بعد وقت قصير من تشييدها ظاهرة لافتة للنظر، إذ يرجع ذلك لعدم الدقة والتنفيذ من جانب المقاول لعدم استعماله مواد بناء غير مطابقة للمواصفات الفنية بهدف تحقيق الربح وذلك باستخدام أساليب الغش والاحتيال، عدم مراقبة هذه الاعمال من طرف المهندس المعماري المشرف على التنفيذ سواء كان بعمله أو بإهمال منه في الاشراف مما ينتج عن ذلك كوارث وضحايا كبيرة.

ولمحاربة هذه الظاهرة أصبح من الضروري التشديد في الرقابة على القائمين بعمليات البناء وهذا ما لجأ إليه المشرع الجزائري في الضمان العشري، حيث وضع قواعد وقوانين تفرض على الذين يحترفون البناء والتشييد ضمان سلامة البناء ومتانة المنشآت من خلال التخطيط العمراني والرقابة على التنفيذ ومدى مطابقة المواصفات الفنية ، والتي يعود بها الضرر على كل من المقاول والمهندس المعماري لضمان عيوب البناء التي تظهر خلال عشر سنوات بداية من تاريخ تسلم الأعمال، وجعل مسؤوليتها مفترضة لا يمكن انكارها إلا بإثبات السبب الأجنبي المتمثل في القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ أو خطأ رب العمل أو خطأ الغير.

فعملية تشييد المباني تمر بثلاثة مراحل والتي تتمثل أولها في إعداد التصميم الذي يقوم به المهندس المعماري بناء على عقد مقابلة يربطه بصاحب المشروع ثم تأتي المرحلة الثانية والتي تتمثل في مقاول البناء أو أكثر الذي يقوم بتنفيذ الأشغال وبعد الانتهاء منها تأتي المرحلة الأخيرة والتي تتمثل في تسلم من طرف رب العمل.

فقد اخذ المشرع الجزائري أحكام المسؤولية العشرية التي تنظمها بداية القانون المدني في المواد 554 إلى 557 منه¹، وقوانين الترقية العقارية خاصة القانون رقم 11-04².

على أساس ما سبق يتضح لنا أن موضوع دراستنا يكتسي أهمية بالغة لأنها تعالج موضوع اتسع نطاقه في العصر الحالي نتيجة التقدم العمراني الذي لم يعد مقتصرًا فقط على المقاول والمهندس المعماري وإنما امتد هذا العقد إلى أشخاص أخرى لغرض المشاركة وإنجاز هذا العمل، الذي يعجز المقاول عن اتمامه نفسه، ولهذا فإن العمل يعجز المقاول عن اتمامه بنفسه، ولهذا فإن دور الضمان العشري يقوم أساسًا على تقوية استقرار الدولة والمساهمة في تطوير اقتصادها من خلال القيام بمشاريع متقنة وإلا يلزم المشيدين بتعويض في حالة استخدامهم مواد غير مطابقة للمواصفات الفنية لحماية رب العمل الذي يكون غير عالم بأصول أو أمور البناء.

تتمثل الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع في تلك التساؤلات التي كانت تدور في ذهننا كمواطنين عاديين وكذلك من أجل الإلمام بموضوع هذه الدراسة والتطرق إلى أهم إجراءاتها التي تقوم عليها المسؤولية العشرية والجهة التي تتحمل المسؤولية عن الخسائر الكبيرة في الأرواح والأموال الناتجة عن تهمد الكلي أو الجزئي للمباني والمنشآت الثابتة.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد المفاهيم المتعلقة بالمسؤولية العشرية وذلك في حالة وقوع التهمد أو حدوث ضرر جسيم، حيث تقع المسؤولية على عاتق كل من المهندس

¹ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

² - قانون رقم 11-04 مؤرخ في 06 مارس 2011، يتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر لسنة 2011، عدد 14.

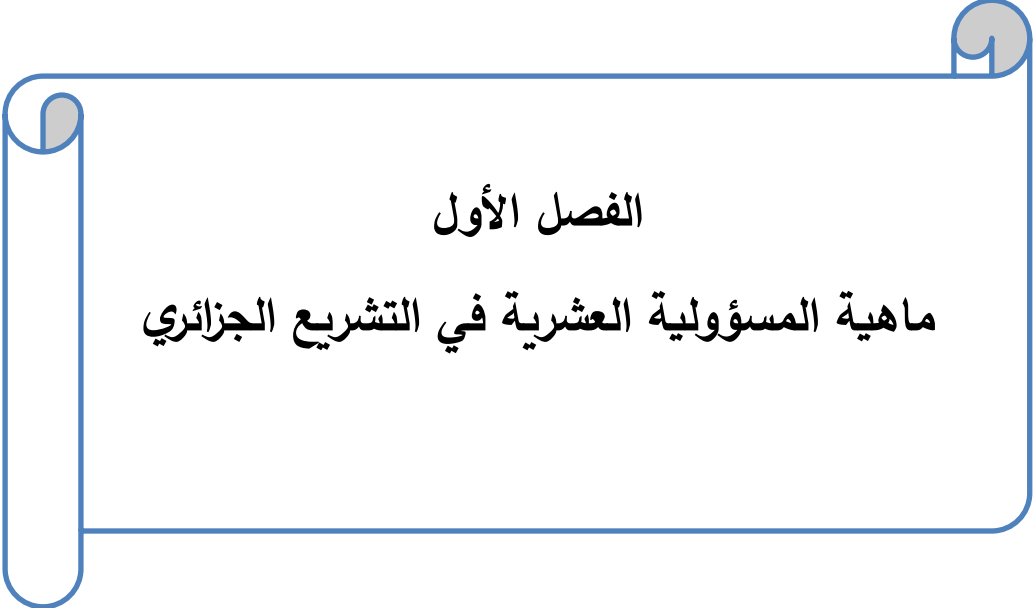
المعماري و المقاول و بالإضافة الى ذلك ان هدف الضمان العشري هو الحفاظ على مصلحة رب العمل الذي يكون جاهلا بأصول فن البناء.

و عليه نطرح الإشكالية التالية: الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في توفير الحماية للمكاتب في اطار الضمان العشري؟

بالنسبة للمنهج المتبع الذي اعتمدناه هو المنهج الوصفي حيث يتضح ذلك من خلال التطرق للتعريفات والخصائص ووصف مسؤولية المهندس المعماري والمقاول وكذلك اتبعنا المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالضمان العشري.

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا في إعداد مذكرتنا ندرة المراجع التي تعالج موضوع بحثنا حيث أن أغلب الدراسات السابقة تطرقت إليه عند تناولها عقد المقاول، وكذلك ضيق الوقت من أجل التوسع أكثر في هذا الموضوع والتعمق فيه لأنه أصبح موضوع الساعة لكن رغم تلك فقد حرصنا على جلب أكبر عدد ممكن المراجع العامة والخاصة لإنجاز هذه الدراسة

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا البحث بعد المقدمة إلى فصلين فتخصص (الفصل الأول) لدراسة ماهية المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري أما (الفصل الثاني) خصصناه لدراسة أحكام المسؤولية العشرية أو الضمان العشري.



الفصل الأول
ماهية المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري

الفصل الأول

ماهية المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري

تعد المباني والمنشآت الثابتة من أولويات تحقيق الاستقرار الإنساني وذلك راجع إلى ارتفاع نسبة التضخم السكاني المستمر وزيادة متطلبات التنمية العمرانية مما أدى إلى التوسع الكبير في مجال البناء.

حيث يتم انجاز مشاريع البناء بسرعة وهذا ما يؤدي إلى ظهور العديد من المشاكل التي تهدد حياة الفرد من الناحية المادية والمعنوية، أي تهدم جزئي أو كلي للبناء، وذلك يرجع إلى عدم اهتمام كل من المهندس المعماري والمقاول بمتانة البناء بقدر اهتمامهم بالسرعة في انجاز المشاريع المعمارية وتحقيق المنفعة الخاصة.

فالتقصير والإهمال في عملية البناء والرغبة في تحقيق المكاسب السريعة والهائلة في هذا القطاع من النشاط البشري، أنتج العديد من الحوادث التي تمس بسلامة الفرد وتعرض أرواحهم وأموالهم إلى أضرار جسيمة.

فالتشدد في أحكام هذه المسؤولية من شأنه أن يحث المشيدين على بذل أقصى درجة ممكنة من العناية اللازمة وحسن تنفيذ في تأدية عملهم على الوجه السليم وخالي من العيوب لأجل حماية الأفراد في أرواحهم وأموالهم، وضمان حصول المضرورين منهم على التعويضات اللاحقة بهم من جراء تهدم البناء أو ظهور عيب فيه.

ولمواجهة هذه الظاهرة لجأ المشرع الجزائري إلى وضع قواعد وقوانين تفرض على الذين يحترفون البناء والتشييد وضمان سلامة ومتانة المنشآت والبنائيات، مما أدى إلى نشوء المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري والمقاول أو ما يعرف بالمسؤولية العشرية.

حيث سيقصر حديثنا في هذا الفصل حول تعريف المسؤولية العشرية وطبيعتها القانونية والتطرق إلى أهم خصائصها (المبحث الأول)، ثم نتطرق إلى دراسة شروط قيام الضمان العشري ونطاق تطبيقه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم المسؤولية العشرية في التشريع

نص المواد 554 إلى 557 من الأمر رقم 75-58¹ على الأحكام الخاصة فيما يخص ضمان المقاول والمهندس المعماري لفائدة رب العمل على كل ما يحدث من تهدم كلي أو جزئي خلال العشرة سنوات من تسليمها، حتى ولو كان هذا التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض وهو ما يصطلح عليه بالمسؤولية العشرية أو كما أطلق عليه الفقهاء اسم الضمان العشري.

ونظراً لأهمية المباني والمنشآت في حياة الفرد فهي تشكل مصدر استقراره لذا كل ما يشوبها من خلل أو عيب يهدد بالضرورة حياته واستقراره وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى تشديد أحكام الضمان العشري الذي من شأنه حث المشيدين على بذل العناية اللازمة وحسن التنفيذ في تأدية عمله مما يضمن سلامة الأفراد وأرواحهم وأموالهم.

لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين حيث ندرس تعريف المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري وطبيعته القانونية (المطلب الأول) ثم نطرق إلى تحديد خصائص المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري وطبيعتها القانونية

الضمان العشري مسؤولية يتحملها كل من المقاولين والمهندسين المعماريين عن جميع العيوب التي تهدد سلامة هياكلهم مما يجعل من ينشط في مجال البناء يعي جيداً المسؤولية الملقاة على عاتقه دون غيره وما يدفعه للقيام بعمله بحذر واتقان²، فالمسؤولية العشرية مسؤولية استثنائية مفترضة لا تحتاج إلى اثبات الخطأ فهي التزام قانوني يقع على

1 - أمر رقم 75-58 ، السالف الذكر .

2 - كمال بوحمار، الضمان العشري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال، شعبة الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014/2015، ص6.

عاقب كل من المهندس المعماري ومقاول البناء بحيث يضمنان كل ما يحدث من تدهم المباني سواء الكلي أو الجزئي خلال العشر سنوات.

لذا سوف نعرف المسؤولية العشرية في (الفرع الأول) من هذا المطلب ثم تحديد الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المسؤولية العشرية في التشريع

لتحديد مفهوم المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري لا بد من التعرض لمختلف التعريفات التي وردت في جل التشريعات الأخرى.

أولاً: في القانون الروماني

إن أول من عرف هذه المسؤولية أو هذا الضمان الواجب على المهندس المعماري والمقاول هو القانون الروماني، حيث كان مقاول الأشغال العامة يضمن البناء الذي قام بتشبيده مدة خمسة عشر سنة يبقى فيها ملتزماً بإصلاح العيوب التي تظهر فيه¹.

ثانياً: في القانون الفرنسي

وفي مطلع القرن التاسع عشر تبلورت فكرة المسؤولية في ظل القانون الفرنسي²، أن المشرع الفرنسي لم يعرف المسؤولية العشرية اكتفى بالنص عليها في المادة 1792 من القانون الفرنسي، حيث اعتبرت أن كل معماري يتولى تشييد عمل يكون مسؤولاً بقوة القانون اتجاه صاحب العمل عن الأضرار التي يتكبدها حتى ولو كانت ناجمة عن عيب في الأرض، فتهدد متانة البناء أو تؤثر في أحد العناصر المكونة له أو في إحدى معداته

1 - عياشي شعبان، النظام الموضوعي للضمان العشري لمهندسي ومقاولي البناء، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، المجلد أ، بدون ذكر العدد، 2018، ص 05.

2 - عبد الغني رحال، تأمين المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري، دراسة حالة لمشروع انجاز 16/70 مسكن اجتماعي ايجاري، مذكرة مكملة كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2013-2014، ص 04.

وتجعله غير مناسب للغرض الذي أنشأت من أجله.¹ ونصت أيضا أن هذه المسؤولية لا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي.²

ليفصل بعد ذلك في هذه المسؤولية فحدد نطاقها من حيث الأشخاص والموضوع وقدر مدتها بعشر سنوات تبدأ من التسليم النهائي للبناء من المادة 1792 -1 إلى غاية المادة 1792-7 من القانون المدني الفرنسي.³

ثالثا: في القانون الجزائري

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا خاصا للمسؤولية العشرية (responsabilité décennale) بل نص عليها كأصل عام في المادة 554 من القانون المدني⁴، حيث تنص على ما يلي: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي او جزئي فيما شيده من مباني أو إقامة منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني من هيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".

وتبدأ مدة عشر سنوات من وقت تسليم العمل نهائيا ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".

إذ أنه يتضح من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري ألزم كل من المقاول والمهندسين المعماري بضمان التهدم أو العيوب التي قد تصيب ما شيده من المباني تجاه رب العمل والغير وشدد هذا الضمان حتى يدفعهما إلى بذل كل عناية في تشييد المباني.⁵

1 - بن بدر عفيف، عمور حكيم، انتقاء المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بفعل رب العمل، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 10 ، العدد 01، الجزائر، 2022، ص 492.

2 - ARTICLE 1792 alinéa une telle responsabilité na point lieu si le constructeur prouvé que les dommages ^reviennent d une cause étrangère

3 - article 1792-1 ou article 1992 coude ivil française sur le site : www.legifrance - gov.fr

4 - المادة 554 من أمر رقم 75-58 متضمن القانون المدني، السالف الذكر.

5 - فواتيح أحمد محمد ، وارد رفيقة، مسؤولية المقاول في أعمال البناء في القانون المدني الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، العدد 09، الجزائر، 2018.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية في التشريع الجزائري

تعددت وتباينت الآراء حول الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية فهناك من يقر بأنها مسؤولية تقصيرية تقوم على تعويض عن الضرر الناتج عن الاخلال بالتزام قانوني وهناك من يراها مسؤولية عقدية تقوم على الاخلال بشروط العقد، أي عدم تنفيذ المفاوض أو المهندس التزامه، لذلك سنتناول الطبيعة القانونية للضمان العشري في ما إذا كانت تقصيرية (أولا) أو عقدية (ثانيا).

أولا: المسؤولية العشرية تقوم على أساس المسؤولية التقصيرية

المسؤولية التقصيرية هي نوع من المسؤولية المدنية فيمكن تعريفها بأنها مجموعة القواعد التي تلزم من الحق ضررا بالغير، يجبر هذا الضرر وذلك عن طريق تعويض يقدمه للمضرور، وهذا التعويض ناتج عن اخلال الشخص بالتزام سابق رتبته القانون¹، وتجد أساسها القانوني في نص المادة 124 ق م ج.

أقر الشراح التقليديون أن مسؤولية المهندس والمفاوض عن عيوب البناء هي مسؤولية تقصيرية حجبتهم في ذلك تسلم الاعمال من طرف رب العمل ينتهي عقد المفاوضة وبالموازاة تنتهي كل الآثار التي يربتها.²

واعتبرت مسؤولية المفاوض والمهندس مسؤولية قانونية بحتة أو استثنائية بنص غير مألوف في القواعد العامة نظرا لصعوبة اكتشاف عيوب المباني والمنشآت بالنسبة لغير المختص، كما أن خطرهما لا يقتصر على المالك وإنما يعرض حتى سلامة العامة للخطر أيضا.³

1 - قتال حمزة، مصادر الالتزام، مطبوعة لمقابلة على الطلبة السنة الثانية، جامعة ألكلي أمحمد أولحاج البويرة، د س ن، ص 03.

2 - كمال بوحمار، المرجع السابق، ص 06.

3 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون الجديد، العقود الوارد عن العمل، المجلد الأول، الجزء السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط3، د س ن، ص 113.

ثانيا: المسؤولية العشرية تقوم على أساس المسؤولية العقدية

تعرف المسؤولية العقدية بانها جزء الاخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد أو عدم تنفيذها، فهي تنشأ عن الاخلال بما التزم به المتعاقد.¹ مؤدى هذا الاتجاه هو اعتبار المقاول والمهندس المعماري عن عيوب البناء مسؤولية عقدية قائمة على أن العقد الذي يربط كل منهما مع رب العمل لا ينتهي بالتسليم، وذلك أن كل العقود الت يكون المدين فيها ملزم بالقيام بالعمل تتضمن مرحلتين هما، مرحلة تنفيذ العمل أو الالتزام ومرحلة ضمان أو التأكد من حسن أداء هذا التنفيذ.²

وهذا حسب نص المادة 176 ق. م. ج: "إذا استحال على المدين ان ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه مالم يثبت ان استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه و يكون الحكم كذلك اذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

ثالثا: موقف المشرع الجزائري من المسؤولية العشرية

بما أن المسؤولية العقدية تترتب عند الاخلال بالتزام تعاقدى فإنه لا يمكن اعتبار المسؤولية العشرية مسؤولية تقصيرية بل عقدية لأنها تشكل اخلال بالالتزامات التي تقع على المهندس المعماري والمقاول، ويتمثل هذا الاخلال بضمان سلامة ومتانة البناء، ذلك أنه يجب عليهما تسليم العمل لرب العمل خالي من العيوب، وبما ان أطراف الضمان العشري هو مل من المهندس المعماري الذي ارتبط مع رب العمل بعقد موضوعه وضع تصميم البناء والاشراف على تنفيذه، أما المقاول المرتبط برب العمل بعقد مقابلة موضوعه القيام بعمل البناء وفقا للتصميم المعمول به³، يتضح جليا أن طرفي المسؤولية العشرية مرتبطان عقديا مع رب العمل فمن المسلم به أن مسؤولية المهندس المعماري والمهندس وفقا للمادة 176 من ق م ج هي مسؤولية عقدية أساسها الالتزام العقدي.

1 - سماحي فاطمة، بن شريف أمينة، المسؤولية العقدية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2020-2021، ص 06.

2 - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص143

3 - محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقابلة في ضوء الفقه والقضاء، ط2، الإسكندرية، 2004، ص183.

المطلب الثاني

خصائص المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري

تتميز المسؤولية العشرية بمجموعة من الخصائص تجعلها مسؤولية مدنية من نوع خاص هدفها ضمان الاخلال بتنفيذ التزامات كل من المهندس والمقاول لحساب رب العمل نظرا لما يشكله ذلك الاخلال على الحياة العامة والخاصة وتهديد الأرواح والممتلكات، وهذا ما جعل المشرع الجزائري ينص على أحكام هذا الضمان في القانون المدني الجزائري في نص المادة 554 ولهذا فإن هذه المسؤولية تتميز عن غيرها بمجموعة من المميزات وأبرزها أنها تضامنية (الفرع الأول)، مسؤولية مفترضة بقوة القانون (الفرع الثاني)، تعلق أحكام المسؤولية العشرية بالنظام العام (الفرع ثالث).

الفرع الأول: المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية

حسب نص المادة 554 من ق م ج: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين

...¹."

ووفقا للقاعدة العامة فإن التضامن لا يكون بناءً على اتفاق أو نص قانوني حسب نص المادة 217 ق م ج: "التضامن بين الدائنين أو بين المدينين لا يفترض وإنما يكون بناءً على اتفاق أو نص قانوني"².

كما حرص المشرع الجزائري على تشديد مسؤولية كل من المقاول والمهندس المعماري وهذا من خلال جعلهما مسؤولين مسؤولية تامة بالتضامن عن كل خطأ يحدث خلال مدة عشر سنوات بعد تسليم الأعمال³، وهذا ما يؤكد نص المادة 554 من ق م ج السالفة الذكر.

أولاً: أساس التضامن

تضامن المهندس المعماري والمقاول في مواجهة رب العمل هو تضامن قانوني وذلك بمقتضى نص المادة 554 ق م ج المذكورة أعلاه، فغاية المشرع من ذلك هو توفير المزيد

1 - مادة 554 من الأمر رقم 75-85 يتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

2 - مادة 217 من الأمر رقم 75-85 يتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

3 - بلمختار سعاد، دنوني هجيرة، المسؤولية المدنية لمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص 177.

من الحماية لرب العمل حيث يكتسب هذا الأخير بمقتضى أحكام الالتزام التضامني حق طلب التعويض الكلي مباشرة من أي مسؤول سواء كان مهندسا أو مقاولا.¹

ثانيا: موضوع التضامن

أن مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء تكيف على أنها تضامن في المسؤولية فإن هذا التضامن لن يقوم إلا إذا كان الخطأ مشتركا صادرا عن أحدهما فقط، فإن الرجوع سيكون عليه وحده.²

يكون المهندس المعماري ومقاول البناء المشاركان في عملية التشييد والبناء مسؤولون بالتضامن اتجاه رب العمل، عن كل ضرر يصيب البناء خلال عشر سنوات، ومن ثم يجوز لرب العمل الرجوع عليهما معا بالمسؤولية فإذا حكم له بالتعويض الضرر الذي لحقه من جراء التهدم أو العيب كان له أن يقضي هذا التعويض منها معا.³

الفرع الثاني: المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون

اعتبر المشرع الجزائري في المادة 554 ق م ج السالفة الذكر قرينة المسؤولية للمهندس والمقاول قائمة بقوة القانون مجرد وقوع التهدم أو تهديد سلامة البناء ومتابعة وحظرا لاتفاق على التخفيف منها.⁴

دون البحث عن خطأ المقاول أو المهندس، باعتباره مفترضا طالما لم يحقق النتيجة الواردة في العقد وهي بقاء البناء سليما خلال مدة اضمآن وهي عشر سنوات من يوم التسليم.

1 - بلمختار سعاد دنوني هجيرة، المرجع السابق، ص 178.
 2 - بلحاج محمد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2017-2018، ص 83.
 3 - بلحاج محمد، المرجع السابق، ص 84.
 4 - خولة سعدي، المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، 2019-2020، ص 57، ص 58.

بمعنى أن رب العمل (صاحب البناء) ليس في حاجة إلى اثبات خطأ المهندس أو المقاول بل يكفي اثبات وجود العيوب الموجبة للضمان لقيام المسؤولية العشرية.¹

يترتب أنه بمجرد ثبوت حصول تدهم كلي أو جزئي بالمباني أو المنشآت الثابتة، أو وجود عيوب فيها، يعتبر المهندس المعماري ومقاول البناء مخلصين بالتزاماتهما وبالتالي يجوز لرب العمل الرجوع عليهما بالضمان، دون حاجة إلى اثبات الخطأ في جانب أي منهما.²

وعليه فإن القانون الجزائري وفي نص المادة 554 السالفة الذكر فبمجرد اخلال المقاول أو المهندس بالتزاماته بتحقيق النتيجة وهو بقاء البناء المشيد سليماً بعد تسليمه نفترض فيهما معاً مسؤوليتهما التضامنية بقوة القانون.³

الفرع الثالث: المسؤولية العشرية من النظام العام

يعتبر تعلق المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء بالنظام العام، من أهم الخصائص التي تتميز بها هذه المسؤولية ولعل السبب الذي دفع المشرع الجزائري إلى تقرير ذلك أن تدهم المباني لا يصيب ربّ العمل فقط بالضرر، بل قد يؤدي إلى كوارث تصيب الغير من الأرواح والأموال.⁴

فمسؤولية المهندس المعماري والمقاول تتعلق بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها وهذا ما تقضي به المادة 556 ق م ج على أن: "يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".⁵

وعليه يكون المشرع الجزائري بهذا النص القانوني قد اعتبر أن قواعد وأحكام الضمان العشري من النظام العام مما يتتبع عدم جواز الاتفاق مقدماً على الإعفاء منها كأن يشترط المقاول أو المهندس المعماري في عقد المقاولة أنه بمجرد تسلم رب العمل للبناء أو المنشأ

1 - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د ر ط، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006، ص ص 79، 80.
 2 - شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص 250.
 3 - خولة سعدي، المرجع السابق، ص 58.
 4 - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 256.
 5 - مادة 556 من القانون المدني الجزائري.

الثابت تبرأ ذمته من جميع العيوب بما فيها العيوب الخفية كما لا يجوز الاتفاق على الاعفاء من الضمان.¹

وقد اختلف الفقهاء في تحديد الحكمة من جعل المسؤولية العشرية من النظام العام وأقر ذلك على نظريتين هما:

أولاً: حماية السلامة العامة

ذهب أنصار هذا الرأي إلى أن الحكمة من تعلق المسؤولية العشرية بالنظام العام وبطلان شروط الاعفاء هي صورة تقتضيها حماية السلامة العامة.

والحكمة من جعل قواعد وأحكام الضمان العشري من النظام العام في أنها لم تنقرر لحماية رب العمل فحسب وإنما لحماية المصلحة العامة أيضاً على اعتبار أن تهدم المباني لا يصيب رب العمل وحده بالضرر بل يؤدي إلى مخاطر أخرى.²

ثانياً: حماية رب العمل

يرى أنصار هذا الرأي أن الحكمة من تعلق المسؤولية العشرية بالنظام العام يرجع إلى الهدف المقصود منه وهو حماية رب العمل في عقد المقاولة فقط وأنكروا ذلك على السلامة العامة لأنها محمية من القانون الوضعي ، فقد أكدوا على ضرورة تعلق المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول بالنظام العام يرجع إلى ضرورة وحاجة رب العمل الذي ليس له دراية بفن البناء لحمايته خاصة³.

¹ - توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرق قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010، ص110.

² - المرجع نفسه، ص 111.

³ - خولة سعيدي، المرجع السابق، ص60.

المبحث الثاني

شروط قيام المسؤولية العشرية ونطاق تطبيقها

يتعين لقيام المسؤولية العشرية توافر شروط منها ما يتعلق بالشروط الموضوعية للضمان العشري بالأعمال التي تشكل محل هذه المسؤولية والتي كان التشريع يحصرها في المباني دون غيرها من الأعمال ثم وسعها لتشمل المنشآت الثابتة الأخرى إضافة إلى العيوب الموجبة لقيام من جهة أخرى¹، كما يجب أيضا إلى تحقق الشروط الشكلية والتي تتجلى في النطاق الزمني لممارسة حق الضمان العشري إضافة إلى الشروط التي تم ذكرها سنتناول فكرة أخرى تتمحور في نطاق تطبيق المسؤولية العشرية حيث تتحدد التزامات كل من المهندس المعماري والمقاول بمقتضى عقد خاص يبرمونه مع رب العمل، فيلتزمان أساسا بتنفيذ هذا الالتزام العمل حسب مقتضيات العقد متبعين في ذلك القواعد والأحكام الخاصة بمهنتهما² في الآجال والشروط المنصوص عليها في العقد وأي إخلال بهذا الالتزام يترتب مسؤولية على عاتق كل من المهندس والمقاول.

وعليه سنعالج في هذا المبحث كل من شروط المسؤولية العشرية (المطلب الأول)، أما نطاق المسؤولية العشرية سنقوم بدراسته في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط قيام المسؤولية العشرية

لكي يتحقق الضمان العشري يتحمل كل من المهندس المعماري ومقاول البناء تبعات تهدم البناء يجب توفر عدة شروط قانونية تميزه عن باقي المسؤوليات ومنها ماهي شروط موضوعية تتعلق بالأعمال التي تشكل محل هذه المسؤولية والتي تشمل المباني والمنشآت الأخرى والتي تتمحور أساسا في وجود عقد مقاوله وضرورة تعلق الامر بعملية التشييد وأخيرا حصول التهدم الكلي أو الجزئي وظهور عيب (الفرع الأول) وهناك شروط شكلية تتعلق

1 - كما بوحمار، المرجع السابق، ص 23.

2 - عبد الغني رحال، المرجع السابق، ص 19.

بالنطاق الزمني لممارسة الضمان العشري والمتمثل في مدة الضمان ومدة سريان الالتزام بالضمان (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الموضوعية للضمان العشري

قد يحدث أن يقتصر المهندس المعماري والمقاول لسبب أو لآخر في تنفيذ مهامها على الوجه المطلوب بصورة ينتج عنها الاضرار برب العمل إلى حد ما، بل إن تلك الأضرار قد تتعداه إلى غيره من الأفراد الذين لهم صلة بعملية البناء كالعاملين فيها أو القائمين عليها¹، ومن الشروط المحققة لقيام هذه المسؤولية هي ضرورة قيام الرابطة العقدية بين رب العمل والملمزم بأحكام هذا الضمان وتتجسد في عقد المقاولة (أولاً) وضرورة أن يتعلق الأمر بعملية التشييد (ثانياً)، يجب أن تكون الأعمال المشيدة من قبل المباني والمنشآت الثابتة (ثالثاً) ، وحصول كلي أو جزئي أو ظهور عيب فيه (رابعاً).

أولاً: ضرورة وجود عقد مقاولة

عرف المشرع الجزائري عقود المقاولة في المادة 549 من ق م ج : " أنه عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.²

بمعنى أن عقود المقاولة عقد رضائي فهو ينعقد بمجرد ارتباط قبول أحد الطرفين بإيجاب الطرف الآخر وتطابقها فلا يحتاج لانعقاده ابتاع شكل معين.³

فالضمان العشري يشترط لتخفيفه وجود عقد يربط كل من المهندس المعماري أو المقاول مع رب العمل وهو عقد مقاولة ولا يمكن تصور قيام هذا الضمان بدون وجود هذا العقد.

1 - كمال بوحمار، المرجع السابق، ص23.

2 - مادة 549 من القانون المدني الجزائري.

3 - جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الايجار، المقاولة، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الأردن، 2014، ص353.

يتضح من ذلك أن نظام الضمان العشري هو نظام مرتبط بعقد المقاولة وترتيباً على ذلك يمكن القول، أنه لاعتبار المهندس المعماري أو المقاول مسؤولاً بمقتضى هذا العقد الضمان بحيث التثبت أولاً من صحة التكييف القانوني لمثل هذا العقد المطلوب الرجوع على أساسه ليس بعقد مقاولة فلا يجوز الرجوع بمقتضى أحكام الضمان العشري.¹

وعليه يمكن القول أنه كلما وجد عقد مقاولة ترتب الضمان وكلما انعدم انتفى الضمان العشري.²

ثانياً: ضرورة أن يتعلق الأمر بعملية التشييد

تقضي المادة 554 من ق م ج: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر (10) سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو إقامة منشآت ثابتة أخرى.³

يتضح من المادة أو الضمان المعماري يقتصر على الانشاءات الجديدة فقط، أما الأعمال المتعلقة بتوسيع منشأة قائمة من قبل أو تعديلها أو قائمة فإنها تخضع للقواعد العامة للمسؤولية العقدية.⁴

بمعنى يجب أن يتعلق الأمر بعملية تشييد أو إقامة انشاءات جديدة، فلا يشمل الضمان العشري الترميمات والتوسيعات.

لكن المشرع الجزائري لم يورد أي تفصيل على نوعية المباني التي تدخل في إطار الترقية العقارية حسب المادة 14 من قانون الترقية العقارية 04-11 والمتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجدها قد حددت مجموع الأعمال التي تساهم في انشاء نشاط الترقية العقارية.

1 - عياشي شعبان، النطاق الموضوعي للضمان العشري ومقاولي البناء، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 50، المجلد أ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2018، ص 09.

2 - المرجع نفسه، ص 09.

3 - المادة 554 من القانون المدني، السالف الذكر.

4 - خولة سعدي، المرجع السابق، ص 49.

يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة.¹

ثالثا: يجب أن تكون الأعمال المشيدة من قبيل المباني والمنشآت الثابتة

بمعنى يجب أن تشمل أعمال الضمان العشري والمباني أو إقامة منشآت ثابتة أخرى وعليه يجب إعطاء مفهوم لكل من المباني والمنشآت الثابتة.

1- المباني:

يقصد بالمباني كل ما يرتفع فوق سطح الأرض من منشآت تابعة من صنع الانسان بحيث يستطيع الفرد أن يتحرك بداخلها وتوفر له حماية ضد المخاطر الناتجة عن المؤثرات الطبيعية الخارجية،².

عرف المشرع الجزائري البناء في المادة 02 من قانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنيات واتمام إنجازها: " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.³

كما نجد المادة 03 من قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عرفت البناء أنه: " كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.⁴

يمكن القول باستقراء القانونيين السالف الذكر أن البناء يشمل عمليات تشييد بناية لغرض السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

1 - قانون رقم 11-04 السالف الذكر .

2 - كمال بوجمار، المرجع السابق، ص28.

3 - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنيات واتمام إنجازها، ج ر عدد 44 لسنة 2008، معدل ومتمم.

4 - قانون 11-04 المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر .

أما من الناحية الفقهية فلقد تعددت التعريفات ، فقد عرفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري: " مجموعة من الموارد أيا كان نوعها خشبا أو جبرا أو جسما أو حديدا أو كل هذا معا، أو شيء غير ذلك ، شيدتها يد الانسان لتتصل بالأرض اتصال قرار".¹

كما يعرف أيضا أنه : " كل عمل أقامته يد الانسان ثابت في حيز من الأرض متصل بها عن طريق الربط ربطا غير قابل للفك دون تعب بين مجموعة من المواد أيا كان نوعها جرت العادة على استعمالها في مثل هذا العمل طبقا لمقتضيات الزمان والمكان...".²

2- المنشآت الثابتة

تعتبر المنشآت الثابتة مثلها مثل المباني منتج معماري من صنع الانسان وتتميز بالثبات والاستقرار في الأرض ولكنها لا تستعمل في إيواء الانسان أو الحيوان أو غيرها وإنما تسهيل تنقلاته كالجسور والأنفاق والمعابر وتسهيل معيشته كالسدود والخزانات والمصاريف وشق القنوات أو تفر له راحته كالأنفاق والملاجئ.³

يتضح من خلال التعريف أن المنشأة الثابت يتفق والبناء من حيث كونه ثابت متصلا بالأرض اتصال قرار وأنه من صنع الانسان على أنه لا يختلف المنشآت الثابتة عن المباني من حيث التكوين، فكلاهما قد يقام من الحديد أو الخشب أو الاسمنت أو غيرها، كما لا يهم الغرض الذي أنشئ من أجله كل منهما، غير أنهما يختلفان من حيث الوظيفة التي يؤديها كل منهما ، فبينما تقتصر وظيفة البناء على السكن أو ما شابهه فإن المنشآت الثابتة تتعد وظائفها لتشمل مختلف مجالات الحياة اليومية للإنسان.⁴

رابعا: حصول تهدم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأ الثابت أو ظهور عيب فيه

توجب المادة 554 من القانون المدني الجزائري لأعمال القواعد المسؤولية العشرية حدوث تهدم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأة الثابتة كسقوط جزء من السقف أو من

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1213.

2 - المرجع نفسه، ص 144.

3 - فسيح جميلة، المرجع السابق، ص 144.

4 - شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص 219.

الشرفة وهذا الأخير راجع إلى وجود عيب في البناء أو المنشأ الثابت أن تكون المواد التي استخدمت في تشييده غير صالحة أو ليست بالجودة المطلوبة.¹

1- تعريف التهدم

يعرف التهدم أنه انحلال الرابطة التي تربط بين أجزاءه بمعنى تفكك أجزاء البناء كلها أو بعضها وانفصالها أو عن الأرض المقام عليها.²

أ- التهدم الكلي

هو سقوط كل البناء أو المنشأة بحيث يصبح غير صالح على الإطلاق لتحقيق الغرض الذي وجد من أجله.³

ب- التهدم الجزئي

يقصد به انهيار أو سقوط جزء من أجزائها فقط كسقوط سقف إحدى الغرف أو انهيار أحد الجدران.⁴

وتطبق لذلك، يعد تهديماً موجباً لتطبيق أحكام المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري والمقاوم انهيار عمارة بكاملها أو سقوط السقف أو تصدع الحائط.⁵

والتهدم المقصود هو التهدم غير الإرادي الراجع إلى سوء الصنعة أو سوء المواد المستعملة وتقرض مسؤولية المقاوم أو المهندس بمجرد حصول التهدم وهذا حسب المادة 554 من ق م ج التهدم سواء كان كلياً أو جزئياً.⁶

وحسب نص المادة 554 ق م ج السالفة الذكر أن الضمان العشري لا يقتصر فقط على ما يصيب البناء من تهديم كلي أو جزئي وإنما يشمل أيضاً ما يلحق هذه المباني والمنشآت من عيوب تهدد مكانته وسلامته.

1 - خولة سعدي، المرجع السابق، ص 50.

2 - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 145.

3 - توفيق زيداني، المرجع السابق، ص 104.

4 - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 310.

5 - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 146.

6 - كمال بوحمار، المرجع السابق، ص 32.

2- تعريف العيب

هو ذلك الخلل الذي يصيب المباني أو المنشآت والذي تقضي أصول الصناعة وقواعد الفن خلوها منه¹، بمعنى أنه خلل يصيب البناء ولكنه لا يرقى إلى حالة التهدم سواء الجزئي أو الكلي، بل حالة يكون معها البناء على غير الحالة التي يقتضي أين يكون عليها لاعتباره سليما ومتينا وملبيا لأغراض انشائه²، ومن الشروط الواجب توفرها في العيب نجد:

أ/ أن يكون العيب خفيا

بحيث يكون العيب المحتج به كسب لقيام المسؤولية العشرية في جانب المهندس المعماري ومقاول البناء، خفيا وقت تسلم صاحب المشروع، العمل موضوع عقد المقاوله المبرم بينهم³.

ب/ أن يكون العيب خطير

إن مسؤولية المهندس والمقاول تقوم إذا كان العيب من شأنه تهديد سلامة ومتانة البناء ولا تشترط لذلك أن يكون خطر التهدم أو السقوط محققا وداهما أو وشيك الوقوع بل يكفي أن يثبت للقاضي الموضع أن الخلل أو العيب المكتشف في البناء قد بلغ حدا من الجسامه تجعله يعرض متانة البناء وسلامته للخطر⁴.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية للمسؤولية العشرية

يتعلق الأمر بالمدة العشرية التي يجب أن يقوم من خلالها السير الموجب في المسؤولية العشرية، وكذا المهلة التي يجب ن ترفع فيها دعوى الضمان.

1 - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص146.

2 - عبد الغني رحال، المرجع السابق، ص 22.

3 - شيخ نسيمه، المرجع السابق، ص235.

4 - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص ص 152، 153.

أولاً: مدة الضمان

لقيام الضمان العشري الذي يشمل ما يحدث في المنشآت من تدهم كلي أو جزئي ولو كان التدهم ناشئاً عن عيب بالأرض ذاتها.¹

وأيضاً يظهر فيه عيب مآثر خلال عشر سنوات تحسب من وقت التسليم النهائي للعمل²، وليس من الضروري أن يتهدم البناء كله أو بعضه بل يكفي أن يظهر به عيب يترتب عنه الضمان.³

وفقاً لنص المادة 554 من ق م ج التي جاء فيها: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي في ما شيدها ..".
حي يقع عبء الإثبات في حصول التهدم أو ظهور العيب المؤثر في البناء أو المنشأ الثابت خلال مدة الضمان العشري على عاتق المدعي بالضمان.⁴

فمدة عشر سنوات كافية لاختبار متانة البناء وسلامته وحسن تنفيذ كافة الأعمال المتعلقة به وكذا صلاحيته لأداء الغرض الذي أنشأ من أجله.⁵

كما يجب التفرقة بين مدة الضمان ومدة دعوى الضمان، فمدة الضمان هي مدة صلاحية وسلامة البناء وخلوه من أي عيوب، أما مدة دعوى الضمان فهي مدة التي يمنحها المشرع إلى رب العمل من أجل رفع دعواه أمام القضاء إذا حدث عيب في المباني أو المنشآت سواء كان تدهم كلي أو جزئي، وإذا ظهر العيب خلال مدة الضمان ولم يبادر رب العمل برفع دعواه حتى نهاية المدة يسقط حقه.⁶

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 113.

2 - خولة سعدي، المرجع السابق، ص 51.

3 - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 113.

4 - توفيق زيداني، المرجع السابق، ص 107.

5 - معيوف سيد علي، المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، شعبة الحقوق، جامعة ألكلي أمحمد أولحاج البويرة، الجزائر، 2012-2013، ص 62.

6 - عبد الرزاق حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء (شروطها ونطاق تطبيقها)، ط1، القاهرة، 1987، ص ص 290، 291.

حيث نصت المادة 557 من ق م ج¹: "تتقدم دعوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاثة سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب".

وتعتبر مدة ثلاث سنوات المقررة لرفع دعوى الضمان العشري المنصوص عليها في المادة 557 من ق م ج مدة تقادم بخلاف مدة عشر سنوات المقررة للضمان والتي يجب أن يحصل التهدم أو ينكشف العيب المؤثر خلالها.¹

ثانيا: مدة سريان الالتزام بالضمان

إن نقطة بداية سريان مدة الالتزام بالضمان هي استلام الأعمال من قبل رب العمل وهذا ما نصت عليه المادة 554/ 02 ق م ج²: "...تبدأ مدة السنوات العشر، من وقت تسلم العمل النهائي".

والمقصود بالتسليم: رغم ان المشرع الجزائري ذكر تسلم في عدة نصوص من القانون المدني إلا أنه لم يعرفه وإنما اكتفى بتنظيمه كالالتزام بالتزامات رب العمل المذكورة في المادة 558 ق م ج التي تقضي بأنه: "عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل، وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسليمه في أقرب ممكن بحسب ما هو جاري في المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن تسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أنه قد سلم إليه".

حيث ذكر أيضا في المادة 559 من ق م ج³: "تدفع الأجرة عند تسلم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الاتفاق خلاف ذلك".

أما على مستوى الفقه فيعرفه البعض بأنه: "ذلك الاجراء الذي بمقتضاه يمتلك صاحب المشروع الأعمال نهائيا ، بعد أن يتأكد من أن المقاول قد أوفى بالتزامه على الوجه المرضي".³

1 - خولة السعدي، المرجع السابق، ص52.

2 - المادة 554 ق م ج السالف الذكر.

3 - كامل فؤاد، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير ، فرع القعود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2001-2002، ص 139.

وكما عرف التسلم النهائي للعمل الوارد في نص المادة 554 من ق م ج بأنه: "إقرار رب العمل بالعمل وتقبله له بعد معاينته دون ابداء تحفظات عليه".¹

والتسلم النهائي قد يكون صريحا أو ضمنيا ويعتبر صريحا في الحالة التي يحرر فيها الأطراف المعنيين محضر بحصول عملية التسليم النهائي للمشروع، وذلك بعد الانتهاء من اجازته.²، يكون صريحا إما شفاهة أو كتابة³ إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

أما التسلم الضمني فيكون في اتخاذ موقف معين، لا تدع ظروف الحال معه أي شك في أنه يعبر عن إرادة واعية لرب العمل بالتسلم النهائي للبناء محل التعاقد.⁴

ويقع عبء اثبات التسلم النهائي لبناء وتقبله على عاتق رب العمل، فهو الذي يدعي تحقق المسؤولية العشرية للمشييد ويطالب بالاستفادة من قواعد هذه المسؤولية.⁵

المطلب الثاني

نطاق المسؤولية العشرية

تتمثل التزامات المهندس المعماري والمقاول بمقتضى عقد خاص ببرنامج مع رب العمل، فيلتزمان أساسا بتنفيذ العمل الموكل إليهما حسب ما نص عليه القانون، فإذا تم التنفيذ يلتزم بتسليمه لرب العمل على أن يكون مطابق لرغباته، أما في حالة الاخلال بذلك الالتزام تنتج أضرار جسيمة تمس سلامة ومتانة البناء، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع سندرس نطاق مسؤولية المهندس المعماري (الفرع الأول)، نطاق مسؤولية المقاول (الفرع الثاني)، أما الفرع الثالث خصصناه لدراسة الخطأ المشترك بين كل من المهندس المعماري والمقاول.

1 - معيوف سيد علي، المرجع السابق، ص 65.

2 - كمال بوحمار، المرجع السابق، ص 38.

3 - معيوف سيد علي، المرجع السابق، ص 66.

4 - معيوف سيد علي، المرجع نفسه، ص 66.

5 - محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسليمها مقبولة من رب العمل، منشأة المعارف، مصر، د ت ن، ص 156.

الفرع الأول: نطاق مسؤولية المهندس المعماري

إذا ثبت أن تهدم البناء أو المنشأ الثابت سواء كان تهدمه كلياً أو جزئياً لا يرجع سببه إلى عيب في الأرض التي أقيم عليها البناء أو المنشأ الثابت، فمن المفروض أن يكون السبب راجع إلى عيب في التصميم أو خطأ في عيوب التصميم، إما أن يكون سببها خطأ في أصول الهندسة المعمارية، وإما لمخالفة القوانين واللوائح المنظمة لمجال أعمال البناء، وفي الحالتين فإن واضع التصميم في الغالب هو المهندس المعماري وهو المسؤول عما يترتب عن تصميمه من اضرار.¹

وفي حالة إذا كلف المهندس المعماري بالإشراف على تنفيذ كان مسؤولاً عن الأخطاء التي تقع من المقاول في التنفيذ حتى لو لم يكن هو الذي اختار المقاول إذ يكفي قبوله للإشراف مما يجعل مسؤوليته تقوم إلى جانب مسؤولية المقاول.²

وإذا اقتصر دور المهندس على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ فإنه لا يكون مسؤولاً إلا على العيوب التي مردها إلى التصميم الذي وضعه³، إذ نجد في هذا الصدد المادة 555 من ق م ج تنص على ما يلي: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكون مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم".

يتولى المهندس المعماري مهمة وضع التصميم للبناءات التي كلف بها صاحب المشروع وفقاً لرغبته حيث يقوم بإعداد رسم مبدئي يبين الجانب المعماري المقترح ويتضمن البيانات المتعلقة بإقامة المبنى ومداخله ومساحته⁴، ويلتزم أيضاً بإعداد مشروع تمهيدي حيث يتمثل في دراسة موجزة لحل شامل يسمح بإنجاز المشروع المقترح من طرف صاحب المشروع وبعدها يقوم بإعداد مشروع تنفيذي يتمثل في دراسة وصفية وموضحة ومبررة.

1 - خولة سعدي، المرجع السابق، ص 09.

2 - سعاد بلمختار، المرجع السابق، ص 23.

3 - منصور محاجي، الضمان المعماري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 11، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2011، ص 124.

4 - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 14.

يستخلص مما سبق أن الالتزام الرئيسي للمهندس المعماري يتمثل في وضع تصميم الأعمال المرادة انشاؤها دون ان يكلف بتنفيذ هذه الأعمال ومراقبتها وهذا حسب نص المادة 555 ق م ج السالف الذكر على أن ذلك لا يمنع من وجود اتفاق مفاده أن يتولى المهندس المعماري الرقابة لتنفيذ الأمر الذي يستطيع تحريك مسؤوليته عن العيوب التي تظهر من جراء ذلك.

الفرع الثاني: نطاق مسؤولية المقاول

غالبا ما تكون مهام أشغال البناء وانجازها منوطة بالمقاول حيث يعهد له بها مالك البناء بمقتضى عقد مقاوله، فيقوم المقاول بالتنفيذ العملي للرسومات والتصاميم الهندسية بما يمليه عليه العمل من ادره والإشراف عليه، ودراسة المواد المستخدمة في البناء.¹

ومن بين الأعمال التي يسأل عليها المقاول هو النقص في المواد المستعملة في البناء لعدم توافرها والمعايير المعتمدة إضافة إلى عدم تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في العقد كما يسأل في حالة عدم اشعار صاحب المشروع بالعيوب التي تظهر له في التصاميم.²

ومن بين الالتزامات الرئيسية التي تترتب في ذمة المقاول هو الالتزام بإنجاز العمل بالطريقة المتفق عليها، وهذا الالتزام ينطوي واجبات يتعين على المقاول أن يقوم بها، فإذا أخل بهذه الواجبات تحمل الجزاء الذي يرتبه القانون على هذا الإخلال.³

يختلف المقاول عن المهندس المعماري في دوره اختلاف كبيرا فالمهندس يقوم أساسا بأداء عمل فكري وذهنى يتمثل في تصميم البناء ووضع مشروع تنفيذه أما المقاول باعتباره منفذا وتاجرا فيقوم بعمل ذو طابع مادي يتمثل أساسا في تنفيذ البناء تبعا للتصميم الذي أعده المهندس وبكل استقلالية عن رب العمل.⁴

1 - كمال بوحمار، المرجع السابق، ص14.

2 - عبد الغني رحال، المرجع السابق، ص19.

3 - جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 370.

4 - بطووش كهينة، المرجع السابق، ص 34.

بمعنى أن المقاول يتعهد لصاحب المشروع بموجب عقد مقاوله بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى مقابل أجر، دوره الأساسي في عملية البناء هو تنفيذ محتوى عقد المقاوله أي انجاز العمل طبقا للتصميم الذي وضعه المهندس.¹

الفرع الثالث: الخطأ المشترك بين المهندس والمقاول

لم يضع المشرع تعريفا للخطأ وإنما ترك ذلك للفقهاء الذي اختلف حول تعريفه هناك من عرفه بأنه: " اخلال بالتزام سابق".

وعرف أيضا بأنه: " سلوك معيب لا يأتيه شخص ذو بصيرة وجد في ذات الظروف الخارجية التي أحاطت بالمسؤول".

وعرف أيضا بأنه: " انحراف عن السلوك أو اخلال بواجب تفرضه القواعد القانونية من دون أن نتساءل عن الحالة النفسية للفاعل".²

ومن خلال المواد 124³ و 125⁴ من القانون المدني الجزائري قد بين الاتجاه التقليدي الذي يفرض بأن يبني الخطأ على عنصرين المادي (التعدي) والمعنوي (الادراك) وذلك نستطيع أن نأخذ بالتعريف الذي يقرر الخطأ في المسؤولية التقصيرية هو " اخلال الشخص بالالتزام قانوني مع إدراكه لهذا الاخلال".⁵

وفي هذه الحالة يراعي القاضي نسبة خطأ المهندس والمقاول عند تقسيمه للمسؤولية فيما بينهما، فإذا كان هناك خطأ في التنفيذ أو في المواد المستعملة وكان المهندس مشرفا على التنفيذ فلا شك في تحمل المهندس نسبة من خطأ المقاول يكون عادة أكثر جسامه أما إن كان العيب في التصميم أو في الأرض وكان من الممكن لمقاول عادي تبنيه، فإن المقاول

1 - محمد صالح بلعقون، نطاق الضمان الخاص ال بناء والمنشآت الثابتة بعد التسلم المشروع، مجلة القانون والمجتمع، عدد 02، 2015، ص 145.

2 - قتال حمزة، المرجع السابق، ص 14.

3 - المادة 124: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

4 - المادة 125: " يسأل المتسبب في الضرر الذي يحدث بقلع أو امتناعه أو بإهمال منه أو عدم حيظته إلا إذا كان مميزا.

5 - قتال حمزة، المرجع السابق، ص 15.

يتحمل نسبة من الخطأ لقيامه بتنفيذ دون التنبيه لوجود العيب، ولكن خطأ المهندس يكون أكثر جسامة ونؤكد مسؤولية المقاول عن عيوب التصميم في حالة تبنيه له وتحمله لمسؤوليته.¹

1 - محمد حسين منصور ، المرجع السابق، ص103.

الفصل الثاني

أحكام المسؤولية العشرية

الفصل الثاني

أحكام المسؤولية العشرية

ترجع أسباب تدهم المباني والمنشآت إلى عدم مطابقة البناء للمعايير والمقاييس الفنية المتطلبة وهذا ما يترتب عند إنجازها أضرار في غاية الخطورة تهدد بالضرورة سلامة الأفراد واستقرارهم وذلك نتيجة للقصور والإهمال في عملية البناء والرغبة في تحقيق المكاسب السريعة والهائلة دون الاهتمام بمتانة وسلامة البناء وهذا ما يترتب التزامات عديدة على القائمين على تشييدها من جهة، ومن جهة أخرى تحمي أطراف أخرى في العلاقة التعاقدية القائمة بينهم باعتبار أن عملية تشييد المباني تعهد إلى أشخاص مختصين في هذا المجال كالمهندس المعماري ومقاول البناء اللذان تقع مسؤولية هذا الضمان على عاتقهم باعتبارهم أشخاص متدخلين في عملية البناء وإنجاز المشاريع حيث يكون سريان مدة هذا الضمان لمدة عشرة (10) سنوات من تاريخ استلام البناء وفي حالة اخلال المتدخلين في تنفيذ التزامه يترتب ذلك ضررا على رب العمل باعتباره مستفيد أول، ونظرا لجسامة هذه الأضرار الواقعة في مجال البناء قام المشرع الجزائري إلى التشديد في أحكام هذه المسؤولية التي من شأنها حث المشيدين على بذل أقصى درجة ممكنة من العناية اللازمة وحسن تنفيذ في تأدية عملهم على الوجه السليم الخالي من العيوب لأجل حماية الأطراف في أموالهم وضمان حصول المضرورين على التعويض جراء تدهم البناء، ونظرا لتزايد الأشخاص المشتركين في عملية البناء طبقا لتتبع التخصصات يؤدي إلى اشتراك المسؤولية وصعوبة تحديدها.¹

حيث أن أطراف الضمان العشاري يتمثل في كل من الأشخاص المسؤولين (الملتزمون) وهم كل من المهندس المعماري ومقاول البناء ويتعدى ذلك إلى أشخاص أخرى متدخلون وهم كل من المراقب التقني والمرقي العقاري ومن خلال ذلك فإن المشرع الجزائري حدد الالتزامات التي تقع على عاتق مشيدي البناء ومن جهة أخرى تعتبر ضمانات للأشخاص المستفيدين وهم كل من رب العمل وخلفائه، وعليه سنتطرق في الفصل إلى الأشخاص المسؤولين في

¹ - بلختار سعاد، المرجع السابق، ص06.

الضمان العشري(المبحث الأول)، ثم نتطرق لدراسة الأشخاص المستفيدين من الضمان العشري (المطلب الثاني).

المبحث الأول

الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري

أشار المشرع الجزائري في نص المادة 554 السالفة الذكر أن الضمان العشري يقع على عاتق كل من المهندس المعماري ومقاول البناء كشخصين تقليديين دون غيرها من الأشخاص الآخرين الذين يشاركون بعمل ما في عمليات البناء والتشييد، ونظرا لتعاقد العمليات المعمارية في العصر الحديث وتزايد أعداد المشتركين فيها لتتنوع التخصصات وما سيتبع ذلك من اشتراك المسؤولية وصعوبة تحديدها¹، وسع المشرع الجزائري من نطاق هذه المسؤولية وذلك وفقا لقوانين خاصة لتشمل من المرقى العقاري والمراقب التقني.

وهذا ما سنعالجه في هذا المبحث حيث سنتطرق إلى دراسة الأشخاص الملتمزمون وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري وهم المهندس المعماري ومقاول البناء (المطلب الأول) وأيضا الأشخاص الملتمزمون وفقا لأحكام خاصة أو ما يسمى بالأشخاص المتدخلون وهم كل من المرقى العقاري والمراقب التقني (مطلب ثاني).

المطلب الأول

الأطراف الملتمزمون بالضمان العشري وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري

يعتبر كل من المهندس المعماري والمقاول ملتزمان بالضمان العشري وذلك بالرجوع إلى المادة 554 ق م ج نجد أنها نصت صراحة على الأشخاص الملتممين بالضمان بحيث أن المهندس المعماري يعتبر ملتزم أساسي ومسؤول بحكم دوره الجوهري والأساسي في عملية البناء فهو يقوم بمهمة شاملة تتمثل في وضع التصاميم وإدارة الأعمال²، التي كلفه بها صاحب المشروع وفقا لرغبته فهو يتدخل بشكل مباشر في عملية البناء(الفرع الأول)،

1 - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص82.

2 - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص13

كما ألزمت نفس المادة من جهة أخرى المقاول بنفس الضمان نظرا لدوره المتمثل في تنفيذ وترجمة الدراسات والتصاميم التي قام بها المهندس المعماري فيجب عليه اتباع الطريق المتفق عليها في أطراف العمل طبقا للشروط الواردة في العقد¹، بحيث يعتبر من بين الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتقه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المهندس المعماري

يستخدم على المهندس المعماري الشخص المتحصل على شهادة من كلية الهندسة المعمارية تثبت بحيث تخصصه في هذا المجال حيث أنه يجمع بين صفة المهني وصفة الفنان إلى أنه يغلب عليه الطابع الذهني²، وذلك بحكم طبيعته مهنته من اعداد التصاميم والاشراف على التنفيذ فيعتبر أحد الأطراف الملتمزمون بالضمان وفقا لأحكام المادة 554 من ق م ج فهو المسؤول الأول عن ضمان سلامة المنشآت والمباني ولدراسة مسؤولية المهندس المعماري يقتضي التطرق لتعريفه (أولا)، والشروط القانونية لممارسة مهنته (ثانيا)، ودوره (ثالثا)، والتزامات المهندس المعماري (رابعا).

أولا: تعريف المهندس المعماري

1- يطبق لفظ المهندس المعماري لغة على الفنان الذي يعقد اليه بوضع التصميم والرسم والنماذج لإقامة المنشآت وفي تحديد أبعاد هذه المنشآت والاشراف على تنفيذها تحت مسؤوليته³.

2- تعريف المهندس في الفقه

تعرض الفقه لتعريف المهندس المعماري ومن بين هذه التعاريف نذكر:

-
- 1 - جعفر الفضلي، المرجع السابق، ص 370.
 - 2 - بلنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق سعيد حمدين، تخصص قانون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 01، 2021، ص45.
 - 3 - عصام أحمد البهجي، التزامات المهندس و المقاول ورب العمل في عقود الانشاءات الدولية، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2014، ص 188.

أ/ عرفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري أنه: " هو الذي يعهد إليه وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذ ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه.¹

ب/ هناك من عرفه أنه الشخص الذي يملك مهارة ومعرفة كافية تؤهله من الابتكار والتصميم والتخطيط والإشراف والتنظيم على المباني والمنشآت الأخرى، بشكل يتم على المهارة والتصميم الجيد خلال التخطيط بما تمليه عليه مهنته.²

ج/ وعقد عرفه الدكتور محمد لبيب شنب المهندس المعماري على أنه: " الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصاميم اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول البناء.³

ومن خلال التعريفات السابقة نستخلص أنه تم تعريف المهندس من خلال المهام التي ينفذها من إعداد التصاميم والرسوم وغيرها ، فهو يتميز عن غيره بالقدرات الذهنية والنشاط الفكري ومدى قدرته على الابتكار والابداع.

3- تعريف المهندس المعماري في التشريع

أ- تعريف المشرع الفرنسي

عرف تقنين جياديت⁴ المهندس المعماري أنه فن فن ومهني يمارس مهنة حرة غير تجارية على عكس المقاول والصانع ومورد البناء وأنه الفنان الذي يعهد إليه وضع التصميم والرسومات والنماذج لإقامة الأبنية وتعيين النسبة والأحجام والتقسيمات المختلفة والإشراف على تنفيذها تحت مسؤوليته.⁵

1 - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص109.

2 - عادل عبد العزيز، عبد الحميد سمارة، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسكين، 2007، ص 44.

3 - محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص157

4 - تقنين جياديت: بمثابة ميثاق الشرف لمهنة الهندسة المعمارية في فرنسا وهذا التقنين أقره مؤتمر بورودو للمهندسين المعماريين الفرنسيين المنعقد عام 1895 ، نقلا عن أحمد البهجي، المرجع السابق، ص188.

5 - عصام أحمد البهجي، المرجع السابق، ص 188.

ب- تعريف المهندس المعماري في التشريع الجزائري

لم يعرف المشرع الجزائري المهندس المعماري في القانون المدني إلا انه في بعض القوانين التي تنظم عملية البناء والتعمير أشار إلى ذلك.¹

نص المرسوم التشريعي رقم 94-07 معدل ومتمم المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري في المادة 09 منه على ما يلي: " يقصد بالمهندس المعماري : صاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء ومتابعته.²

وقد عرف في المادة 02 من نفس المرسوم الهندسة المعمارية أنها: "التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث للثقافة وترجمة لها".

وتطرق أيضا لتعريف المهندس من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 فعرّفه أنه: "المستشار الفني شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدود ومقاييس نوعية يمكن أن يكون المستشار الفني على الخصوص مهندسا معماريا أو مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاصات معتمد طبقا للتشريع الجاري.³

أما المادة 55 من قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فقد نصت على: " يجب أن يتم اعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع.⁴

1 - قادري نادية، المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 496.

2 - مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، ج ر عدد 32 معدل ومتمم بقانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51. لسنة 2004.

3 - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفاءات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، ج ر عدد 43، معدل ومتمم بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 04 جويلية ، ج ر عدد 45 لسنة 2001.

4 - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

بمعنى أن المشرع قد أوجب اللجوء إلى المهندس المعماري في المشاريع الخاضعة
لرخصة البناء.¹

ومما سبق ذكره نستخلص أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريف للمهندس المعماري في
القانون المدني وإنما ذكر من هو صاحب العمل في الهندسة المعمارية وأهم المهام التي
يتولى القيام بها.²، على عكس القرار الوزاري المشترك السالف الذكر الذي عرف المهندسين
المعماريين.

ثانياً: شروط ممارسة مهنة المهندس المعماري

بالرجوع إلى المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة
مهنة المهندس المعماري نجد أنه تطرق لذكر شروط القانونية لممارسة مهنة المهندس في
الباب الثاني الذي جاء تحت عنوان إطار ممارسة مهنة المهندس المعمارية.

أ/ وجوب التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين

نصت المادة 17 من المرسوم السالف الذكر على أنه: "يسجل الأشخاص الذين يتمتعون
بحقوقهم المدنية بناء على طلب في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، والذين يلتزمون
بممارسة مهنتهم في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام قانون الالتزامات
المهنية وأن يستوفوا الشروط الآتية:

- أن يكون الأشخاص ذو الجنسية الجزائرية الحائزين شهادة مهندس معماري معترف
بها من الدولة وأن يكونوا قد قاموا بأداء فترة تدريب ويحدد شكل أداء التدريب
ومضمونه ومدته وكيفية عن طريق التنظيم.
- أن يكون الأشخاص ذو الجنسية الأجنبية حائزين على شهادة مهندس معماري
معترف بها من طرف الدولة...".³

1 - بوزقان مليكة، هماس سامية، المرجع السابق، ص 52.

2 - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 16.

3 - مرسوم تشريعي رقم 07-94 السالف الذكر.

ويستخلص من هذا النص أن المشرع الجزائري قد اشترط عدم جواز ممارسة مهنة المهندس المعماري إلا بعد التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين.

وهذا ما تؤكدته المادة 15 من مرسوم تشريعي رقم 07-94: " لا يجوز لأي كان أن يتمتع بصفة المهندس المعماري أن يمارس هذه المهنة إذا لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، يعتبر التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين بمثابة اعتماد.¹

وهذا ما أكدته المادة 55 من قانون رقم 29-90 سالف الذكر.

ب-وجوب التصريح بالتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين لدى المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين:

نصت المادة 19 فقرة 02 من مرسوم تشريعي رقم 07-94 على أنه: " يجب على الأشخاص المسجلين في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين من أجل ممارسة المهنة مهما تكن طريقتها أن يصرحوا بذلك لدى المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين.

بمعنى أنها اشترطت أن يكون هناك تصريح لدى المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين وأن التصريح بالتسجيل يتشابه شرط من أجل ممارسة مهنة الهندسة المعمارية.²

ثالثا: دور المهندس المعماري

إن دور المهندس المعماري مهم جدا في مجال البناء فهو جزء لا يتجزأ من هذه العملية بصفته يمارس مهمة حرة أو أنه موظف لدى إدارة عمومية أو خاصة، بحيث تتجلى هذه الأهمية في كونه يقوم بوضع تصاميم لمشاريع البناء.³

ولقد نصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر على دور المهندس المعماري " تعد الاستشارة الفنية في مفهوم هذا القرار وظيفة شاملة لمهام التصميم والدراسات

1 - مرسوم تشريعي رقم 07-94 سالف الذكر .

2 - عباس ريمة، الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري المشيدين في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2013، ص 14.

3 - عبد الغني رحال، المرجع السابق، ص15.

والمساعدة والمتابعة والمراقبة وإنجاز المباني مهما تكن طبيعتها ووجهتها باستثناء المباني المخصصة للاستعمال الصناعي، ويمارسها المستشار الفني تحت مسؤوليته الكاملة وفي إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه برب العمل.

وبالجوع إلى نص المادة 05 من نفس القرار نجدها قد حددت دور المهندس المعماري فيما يلي:

" المهام التي تتكون منها الاستشارة الفنية في ميدان البناء هي:

مهمة "الرسم المبدئي"، مهمة المشروع التمهيدي، مهمة المشروع التنفيذي، مهمة المساعدة في اختيار المقاول، مهمة متابعة الأشغال ومراقبتها وتنفيذها، مهمة عرض اقتراحات التسديد".

من خلال ما سبق يتبين لنا الدور الأساسي الذي يقوم به المهندس المعماري هو وضع التصميم والرسومات وعمل المقايسة لكن قد يتعدى دوره إلى تنفيذ الأعمال بنفسه وتشبيد البناء وإلى القيام بتوريد المواد أو الأيدي العاملة اللازمة للتنفيذ، ويطلق عليه أيضا اسم المقاول.¹

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يفصل في مهام المهندس المعماري عن غيره من المهندسين.²

رابعا: التزامات المهندس المعماري

يترتب على المهندس المعماري عدة التزامات نذكر منها:

1- **التزام بوضع التصميم:** يمثل وضع التصميم جوهر وأساس مهنة المهندس فهو عبارة عن تلك الرسومات والخرائط التي تبين موقع المشروع وحجمه والهدف من إعداده، ويحدد ذلك

1 - عكو فاطمة الزهراء، التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء، بحث لنيل شهادة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004-2005، ص 16.

2 - حسام الدين بورنان، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق، تخص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013-2014، ص 09.

الأبعاد والمقاسات والطرق¹، فهي تعتبر رسومات أولية بإعداد مشروع البناء حيث يتولى المهندس المعماري وضع تصميم البناء الذي كلفه به صاحب المشروع وفقا لرغباته ويبين هذا التصميم الجانب المعماري حيث يتضمن البيانات المتعلقة بإقامة المبنى ومدخله ومساحته²، فالمهندس المعماري يتدخل بشكل مباشر في عملية البناء فهو الشخص الذي يعهد إليه وضع التصاميم والنماذج الخاصة بالمشروع العقاري³.

2- **تدخل المهندس المعماري أثناء تنفيذ المشروع:** بعد انتهاء المهندس المعماري من دراسة المشروع واعداد تصاميمه يكلف بمهام أخرى وهو تنفيذ المشروع والاشراف عليه، ويقصد بهذا الأخير (تنفيذ المشروع) تشكيل البنايات أو المنشآت وجعلها حقيقة ملموسة في حيز الوجود وهذه المهمة مسندة للمقاول أو المهندس المنفذ الذي يراعي التعليمات الموضوعية من قبل المهندس المصمم⁴.

حيث أن عمل المهندس في مرحلة التنفيذ هو التفتيش على أعمال المقاول والتأكد من مطابقتها للمواصفات المتفق عليها⁵ ومتابعة الأشغال ومراقبتها اثناء عملية انجاز المشروع⁶.

إلى أنه تجدر الإشارة إذا اقتصر عمل المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالإشراف على التنفيذ ففي هذه الحالة لا يكون مسؤول عن تهدم البناء إلا إذا ثبت أن ذلك يرجع إلى عيب في التصميم وهذا ما تقتضيه المادة 555 من ق م ج والتي نصت على: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أنت من التصميم".

1 - نواري أحلام، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص325.

2 - شيخ نسيمة، المرجع الأسبق، ص13.

3 - باخويا دريس، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد استلام المشروع العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة لونيبي علي، البلدة 02، 2017، ص 60.

4 - بطوش كهينة، التزامات المهندس المعماري في مجال البناء، مجلة حوليات، جامعة الجزائر 01، العدد 32، الجزء الثالث، سبتمبر 2018، 691.

5 - عصام أحمد البهجي، المرجع السابق، ص226

6 - المادة 10 من القرار الوزاري المشترك يتضمن كيفية ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، السالف الذكر.

3- التزام المهندس المعماري أثناء تسليم البناء: عندما ينتهي المقاول من عمله يقوم بإخطار رب العمل رسمياً بذلك فيجتمع عند التسليم كل من المقاول ورب العمل والمهندس المعماري وأطراف أخرى كهيئة الرقابة التقنية* للبناء ويكمن مهام المهندس في هذه المرحلة أن يُدلّ بالتحفظات الواجب الإشارة إليها والتي تتعلق خاصة بعيوب العمل وعدم الاتقان وعليه أن يعلم صاحب المشروع¹، فيمد رب العمل بكل المعلومات المتعلقة بالبناء ويبين له كل لعيوب الظاهرة التي يمكن أن تكون قد وقعت في البناء حتى ولو كانت عيوب بسيطة ويسير عليه بالرأي فإما ينصحه بتسليم الأعمال دون ابداء أية تحفظات وإما ينصحه بالتسليم مع التحفظ إذا كانت العيوب التي اكتشفها مما يمكن إصلاحه ويسهر في هذه الحالة على تصحيحها².

الفرع الثاني: مقاول البناء

ما يهمننا في هذه الدراسة مقاول البناء لا المقاول ذلك أن لفظ المقاول واسع المدلول، يشمل أشخاص لا علاقة لهم بمجال البناء، فمقاول البناء تاجر يقوم بتقديم مواد البناء أو اليد العامل ومن ثم فإن عمله يعتبر تجارياً ومن يباشره تاجر³، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 02 من ق ت ج⁴.

غالباً ما تكون مهام تنفيذ أشغال البناء منوط بالمقاول لتصميم المهندس المعماري حيث يقوم بتنفيذ الرسومات والتصاميم الهندسية بما تمليه عليه طبيعة عمله من إدارة وإشراف وحراسة المواد المستخدمة في البناء وكشف الأخطار التي يمكن تصور وجودها في التصميم ومراقبة ورشة الإنجاز لتفادي أية حوادث محتمل وقوعها لذلك سوف نتطرق في

* هي هيئة تقنية ذات طابع اقتصادي عهد لها المشرع بمهمة مراقبة مشاريع البناء ومتابعة عملية التنفيذ والتأكد من نوعية المواد المستخدمة في البناء ومراقبة مدي مطابقتها للبيانات الترخيص ومطابقته بعد الانتهاء من أشغال البناء، أنظر: بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 24.

1 - بلحاج محمد، المرجع السابق، ص 16.

2 - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 27.

3 - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 156.

4 - أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

دراستنا لهذا الفرع إلى تعريف المَقاول (أولاً)، والتطرق إلى أهم أنواع مقاولَة البناء (ثانياً) ثم التطرق إلى دور مقاول البناء (ثالثاً)، و التزاماته (رابعاً).

أولاً: تعريف مقاول البناء

لتحديد تعريف مقاول البناء سوف نتعرض للتعريف اللغوي للمقاول بصفة عامة ثم التعرض إلى التعريف الفقهي والقانوني لمقاول البناء.

1- التعريف اللغوي

المقاول هو المفاوض والمفاوض من قاوله في أمره وتقالوا أي تفاوضاً.¹

2- التعريف الفقهي

تعرض الفقه لتعريف المقاول ومن بين هذه التعاريف نذكر:

عرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري المقاول بأنه: " هو الشخص الذي يعهد إليه في إقامة المنشآت الثابتة ويستوي أن تكون المواد التي أقام بها المنشآت الثابتة، ويستوي أن تكون المواد التي أقام بها المنشآت قد أحضرها من عنده أو قدمها له رب العمل، ففي الحالتين يلتزم بالضمان".²

كما عرفه كذلك الأستاذ عبد الرزاق حسين يس: " عقد يتعهد طرفين بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف الآخر لقاء أجر مستقل عن ارادته وإشرافه".³

كما عرف الدكتور محمد حسين منصور على أنه: " الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه".⁴

1 - عباس ريمة، المرجع السابق، ص32.

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 110.

3 - عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة للقانون المصري، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 1987، ص83.

4 - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص89.

يتضح لنا من خلال التعريفين أن المقاول يقوم بعمل ذو طابع مادي الذي يتمثل في تنفيذ البناء بناء على ما أكده المهندس المعماري.

3- تعريف المقاول في التشريع الجزائري

لم يعرف المشرع الجزائري المقاول في القانون المدني الجزائري إلا أنه تطرق إلى تعريف عقد المقاولة حسب المادة 549 ق م ج : " المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل أجل يتعهد به المتعاقد الآخر".

أما بالنسبة للمرسوم التشريعي رقم 94-07 معدل و متمم بقانون رقم 04-06 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري نجد أن المشرع قد أطلق على المقاول مصطلح " صاحب المشروع المنتدب" و عرفه في المادة 08 منه بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانوناً للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله".

أما القانون رقم 11-04 عرف المقاول في المادة 13/03 كما يلي: " المقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".¹

ومن خلال المادة السالفة الذكر يتضح أن المقاول لديه صفة التاجر وهو ملزم بالقيود في السجل التجاري ويحترف بذلك مهنة مادية محضة تتمثل في تنفيذ أشغال البناء التي وضعها المهندس المعماري.

نلاحظ مما سبق ذكره أن المشرع الجزائري أهمل عنصر مهم لعقد المقاولة وهو أن المقاول يمارس عمله بصفة مستقلة دون الخضوع لإشراف أو رقابة رب العمل.

ثانياً: أنواع مقاولي البناء

يمكن تصنيف مقاولي البناء بحسب علاقتهم مع رب العمل إلى نوعين مقاول يرتبط مباشرة مع رب العمل بعقد ويسمى مقاولاً أصلياً ومقاول يتعاقد مع المقاول الأصلي لا مع رب العمل، يسمى مقاولاً من الباطن

1 - المادة 03/13 من قانون رقم 11-04 السالف الذكر .

1- المقاول الأصلي L'entrepreneur principal

المقاول الأصلي هو الذي يتولى عملية البناء والتشييد حيث يعهد له مالك البناء بمهمة تنفيذ أشغال البناء وذلك بناء على عقد اتفاقي بين الطرفين يتعهد بموجبه المقاول بتنفيذ أشغال انجاز مشروع البناء مقابل أجر يتعهد بتقديمه مالك المشروع تحت التشييد، ويتم كل هذا في إطار ما يعرف بعقد المقاول¹.

فقد عرف المشرع الجزائري في المادة 14/03 من القانون رقم 11-04 كما يلي: "المقاول كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"

2- المقاول الفرعي (الباطن): le sous – traitant

لم يتولى المشرع الجزائري تعريف المقاول الفرعي ، واكتفى بنص المادة 564 ق م ج² بما يلي: "يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملة أو في جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية.

ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل، كما نصت المادة 565 من ق م ج³ على أنه: "يكون للمقاولين الفرعيين والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما يجاوز القدر الذي يكون مدينا به للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى، ويكون لعمال المقاول الفرعي مثل هذا الحق تجاه كل من المقاول الأصلي ورب العمل.

ولهم في حالة توقيع الحجز من أحدهم ما تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلي امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو للمقاول الفرعي وقت توقيع الحجز، ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة حقه ويجوز أداء هذه المبالغ إليهم مباشرة.

1 - عباس ريمة، المرجع السابق، ص34.

2 - المادة 564 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

3 - المادة 565 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر.

وحقوق المقاولين الفرعيين والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة مقدمة على حقوق الشخص الذي تنازل له المقاول عن دينه تجاه رب العمل.

يظهر لنا من خلال المادتين أن المشرع الجزائري قد منح سلطة تخلي المقاول الأصلي عن انجاز العمل الموكل إليه بموجب عقد المقاولة أن يسنده لشخص آخر وهو المقاول الفرعي.

يتبين لنا أن العلاقة التي تربط المقاول الفرعي مع المقاول الأصلي هي علاقة عقدية يترتب عنها المسؤولية العقدية وليست علاقة المتبوع لأعمال التابعة لأن الأول يمارس نشاطه بشكل مستقل عن الثاني ولا يكون تحت اشرافه ورقابته كما لا توجد علاقة مباشرة مع صاحب المشروع حتى يمكن اعتباره من قبيل المقاولين.

ثالثا: دور مقاول البناء

يلعب المقاول الدور الأبرز في العملية المعمارية فهو يقوم أساس بـ:

1- **انجاز العمل:** هو الالتزام الرئيسي الذي يترتب في ذمة المقاول هو الالتزام بإنجاز العمل وهذا الالتزام ينطوي على واجبات يتعين على المقاول أن يقوم بها فإذا أخل بهذه الواجبات تحمل الجزاء الذي يرتبه القانون على هذا الاخلال، ومن واجب المقاول كذلك بذل العناية اللازمة لإنجاز العمل ويكون هذا الالتزام هو تحقيق نتيجة وليس بذل عناية.¹

2- **تسليم العمل:** يعرف بأنه وضع العمل تحت تصرف رب العمل بحيث يتمكن هذا الأخير من الاستلاء عليه والانتفاع منه أو القدرة على ذلك وللتسليم آثار عدة منها حساب الآجال وكذلك تبعية الهلاك كما أنه يتوجب على المقاول تسليم العمل في الآجال المتفق عليها وإلا يعرض إلى عقوبة التأخير.²

3- **الالتزام بالضمان:** ويشمل الضمان كل من الضمان السنوي والضمان العشري وكلاهما يعتبر التزام في ذمة المقاول ويعتبر من مهامه، والأصل أن المقاول لا يكون مسؤولا إلا عن

1 - أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ص 64، 66.

2 - كمال بوجمار، المرجع السابق، ص16.

عيوب التنفيذ دون عيوب التصميم واستثناءً إذا كان المقاول هو من وضع التصميم، فإنه يكون المسؤول الوحيد عن الأضرار سواء بسبب التصميم أو التنفيذ.¹

ويلتزم بالضمان العشري (المقاول) سواء قام بالعمل بنفسه أو بواسطة تابعيه أو عماله أو مقاول من الباطن وجميعهم يلتزم المقاول بضمان أعمالهم أمام ربّ العمل بينما هم لا يسألون إلا أمام المقاول الأصلي فقط وتكون مسؤوليتهم عقدية وليست مسؤولية خاصة.²

رابعاً: الالتزامات الخاصة لمقاول البناء

تتعدد التزامات المقاول أثناء تدخله في عملية البناء، إلا أن التزامه الرئيسي يتمثل أساساً في تنفيذ أعمال البناء طبقاً للتصاميم التي وضعها المهندس المعماري واعتمدها ربّ العمل والجهة الإدارية التي أصدرت رخصة البناء.³ و من بين أهم هذه الالتزامات نجد:

1- التزام مقاول البناء بإنجاز العمل

إن الالتزام الرئيسي الذي يترتب في ذمة المقاول هو الالتزام بإنجاز العمل بالطريقة المتفق عليها⁴، إذ يلتزم هذا الأخير بموجب عقد المقاولة المبرم بينه وبين ربّ العمل بإنجاز العمل موضوع العقد، المتمثل في إقامة مباني أو منشآت ثابتة على قطعة أرضية مملوكة لربّ العمل مع احترام جميع المسائل التقنية اللازمة فيكون مسؤولاً عن خطئه وعن خطأ تابعيه وعليه أخيراً أن ينجز العمل في المدة المتفق عليها أو المدة المعقولة.⁵

حيث يجب على المقاول اتباع الطريقة المتفق عليها في انجاز العمل طبقاً للشروط الواردة في العقد، وإذا لم تكن هناك شروط متفق عليها وجب اتباع العرف فيما يتعلق بأصول الصنعة والفن تبعاً للعمل الذي يقوم به، فلكل صناعة أصول وتقاليد يجب على المقاول أن يلتزم بها في إنجاز العمل المعهود به إليه.⁶

1 - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2009، ص 99.

2 - كمال بوحمار، المرجع السابق، ص 16.

3 - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 35.

4 - جعفر محمد الفضلي، المرجع السابق، ص 370.

5 - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 65.

6 - جعفر محمد الفضلي، المرجع السابق، ص 370.

وبالرجوع إلى المادة 553 ق م ج التي تنص على ما يلي: "إذا ثبت اثناء سير العمل ان المقاول يقوم به على وجه معيب أو منافي للشروط العقد، جاز لرب العمل أن ينذره بان يصحح من طريقة التنفيذ خلال اجل معقول يعينه له، فإذا انقضى هذا الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة جاز لرب العمل أن يطلب إما فسخ العقد وإما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقاً لأحكام المادة 71 أعلاه".

فإن قام المقاول بما طلب به في الأجل المعين فلم تقم مسؤوليته أما إذا رفض تعديل طريقة التنفيذ ولم يصلح الأعمال في الأجل المحدد جاز لرب العمل فسخ العقد والمطالبة بالتعويض عن كل الأضرار التي لحقت، من جراء اخلال المقاول بالتزاماته.

نلاحظ أن التزام مقاول البناء في عقد المقاولة إما أن يكون التزاماً بتحقيق عناية*، وإما أن يكون التزاماً ببذل عناية*.

كما يجب على مقاول البناء اختيار مادة البناء فمتانة البناء وسلامته من العيوب بالدرجة الأولى جودة المواد المستخدمة في عملية التشييد التي يمكن أن تعرض المباني أو المنشآت الثابتة لخطر الانهيار.

كما تنص عليها المادة 550 ق م ج على ما يلي: "يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم رب العمل المادة يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معا".

2- التزام مقاول البناء بتسليم العمل

الالتزام الثاني الذي على عاتق المقاول هو التزامه بتسليم العمل الى صاحبه بعد إنجازه في الأجل المتفق عليه

* تحقيق غاية كأن يلتزم بإقامة بناية أو ترميمها أو إصلاحها فلا تبرأ ذمة المقاول من الالتزام، إلا إذا تحققت تلك الغاية، وأنجز العمل المعهود به، انظر: شيخ نسيم، المرجع السابق، ص31.

*بذل عناية كأن يلتزم المقاول بإدارة العمل أو الاشراف على تنفيذه فإنه يعتبر موفياً لالتزامه حيث تبرأ ذمته حتى لو لم يتحقق الغرض المقصود، ذلك أن المطلوب منه هو أن يبذل عناية وليس عليه أن يحقق الغرض المقصود..، انظر: شيخ نسيم، المرجع السابق، ص32.

والتسليم يختلف باختلاف طبيعة الشيء او العمل المطلوب فاذا كان المقاول هو الذي قدم المادة وجب عليه تسليمها مصنوعة على النحو المتفق عليه، أما إذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة فان المقاول يلتزم بردها بعد أن يجري فيها العمل المطلوب من تحويل أو تحسين أو تصليح، وهو في الحالتين يسلم العمل بموجب التزام في ذمته بالتسليم ناشئ عن عقد مقولة¹.

يكون التسليم في المكان المتفق عليه، فإذا لم يكن هناك اتفاق ففي المكان الذي يحدده عرف الصناعة وبما أن العمل محل الدراسة وارد على عقار أو شيء ثابت فإن التسليم يكون في مكان وجود هذا العقار او الشيء، كما لو كان العمل المراد إنجازه عمارة مثلا، فإن التسليم هذه العمارة يكون في مكان وجودها بداهة².

وبناء على ما سبق ذكره، إذا لم يقم مقاول البناء بتسليم العمل كاملا في الزمان والمكان الواجب تسليمه فيهما، فانه يكون قد أخل بالتزامه بالتسليم ويكون لرب العمل وفقا للقواعد العامة، طلب التنفيذ العيني أو طلب الفسخ مع التعويض³ ويجبر المقاول على التسليم متى كان ذلك ممكنا، وإذا كان التسليم غير ممكن الا بتدخل المقاول شخصا فيجوز لرب العمل اجباره على ذلك عن طريق تسليط غرامة تهديدية عليه، لحمله على تنفيذ التزامه بالتسليم⁴.

وقد يطلب رب العمل فسخ العقد خصوصا إذا أصبح تسليم العمل مستحيلا فتبرأ ذمته من دفع الأجرة ويرجع فوق ذلك بتعويض عما أصابه من ضرر وللمحكمة سلطة تقديرية في الاستجابة لطلب الفسخ وقد ترى أن يهمل المقاول حتى يقوم بالتنفيذ العيني خصوصا إذا كان المقاول قد سلم أكثر العمل ولم يبق الا القليل⁵.

1 عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 88.

2 شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 42.

3 عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 91.

4 شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 43.

5 جعفر محمد الفضلي، المرجع السابق، ص 377.

حيث تنص المادة 119 ق م ج على ما يلي: " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان مالم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة الى كامل الالتزامات".

ويستطيع المقاول التخلص من مسؤوليته إذا أثبت أن التأخير بالتسليم راجع الى قوة القاهرة أو حادث فجائي أو راجع الى فعل الغير أو خطأ رب العمل نفسه في التأخير في تسليم المواد اللازمة للعمل أو تأخر دفع الأقساط¹.

3-التزام مقاول البناء بالضمان

نظم المشرع الجزائري التزام مقاول البناء بموجب أحكام خاصة فلم يخضعها لأحكام العامة في الضمان والتي يسري على العقود، بحيث شدد من مسؤولية المقاول نظرا لما قد يترتب على تهدم المباني من أضرار جسيمة تصيب الأرواح والأموال².

تنص المادة 551 ق م ج على ما يلي: " إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها، كان مسؤولا على جودتها، وعليه ضمانها لرب العمل". أي إذا قام المقاول بتقديم مواد البناء، كان مسؤولا عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل، حيث يقع على المقاول في هذه الحالة أن يراعي الشروط المتفق عليها في العقد المبرم بينه ورب العمل.

وكذا يكون المقاول مسؤولا عن كل عيب في الصنعة تقضي به أصول الحرفة بأن يكون مسؤولا عنه، فاذا كان العيب خفيا أي لا يمكن اكتشافه من قبل رب العمل رغم تسليمه للعمل فإن المقاول يكون ضامنا لذلك العيب، حيث يجب على رب العمل اخبار المقاول

1 جعفر محمد الفضلي، المرجع نفسه، ص377.

2 شيخ نسيمة، المرجع السابق، ص44

بالعيب حال اكتشافه ذلك فاذا مضت مدة دون اخبار المقاول يعتبر متنازلا ضمنا عن الرجوع بالضمان.

المطلب الثاني

الأشخاص المسؤولون بأحكام الضمان العشري (المتدخلون).

إن عملية تشييد البناء لا تتوقف عند التعاقد مع المقاول و المهندس فقط¹، بل تشمل أشخاص آخرين باعتبارهم يؤديون دور فعال في تنفيذ اعمال البناء ، وبالرجوع الى نص المادة 554 ق، م ، ج نجد أن المشرع ، قد حدد المسؤولين في الضمان العشري على سبيل الحصر وهم كل من المهندس المعماري ومقاول البناء ونظر لتزايد عمليات إقامة المباني والتطور الكبير لمشاريع السكن ، وتزايد الأشخاص المتدخلين في مجال اعمال البناء سعى المشرع الجزائري الى توسيع نطاق تطبيق احكام الضمان العشري الى جانب المهندس والمقاول حيث اقر أيضا بوجود أشخاص متدخلين آخرين بموجب قوانين خاصة وهم المراقب الفني و المرقى العقاري وهذا ما سنعالجه في هذا المطلب حيث سنتناول المراقب الفني (الفرع الأول) ، والمرقي العقاري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : المراقب التقني le controleur technique

نظم المشرع الجزائري الرقابة التقنية² في مجال البناء لأول مرة بموجب الامر رقم 71-85 المؤرخ في 29-12-1971 من خلال إحداث هيئة المراقبة التقنية وتحديد قانونها الأساسي. وبعدها بموجب المرسوم 86 -205 المؤرخ 19-08-1986 المتضمن تغيير هيئة

1 -بولنوار نجيب ، ضمانات القنتي قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم ،

كلية الحقوق سعيد حمدين ، تخصص قانون ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2021 ، 68

2 - الرقابة التقنية هي العملية الفنية التي يكلف بمقتضاها شخص سواء طبيعي او معنويا والذي تؤهله قدراته الفنية في مجال لذلك وبناء على طلب رتب العمل بفحص وتدقيق المسائل الفنية ، أنظر ميسوم فضيلة ، أكلي نعيمة ، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء ، مجلة التشريعات التعمير والبناء ، العدد الثني ، الجزائر ، 2017 ، ص125.

المراقب التقنية للبناء¹، ولكن المشرع لم يتعرض لمسؤولية المراقب التقني في المرسوم 86-205، إلا أنه بموجب قانون 07/95 معدل ومتمم بالمادة 178 والتي تنص على ما يلي: يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد التأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 ق.م على أن يبدأ سريان هذا العقد من الإستلام النهائي للمشروع².

يستخلص من نص المادة السابقة أنه إضافة إلى كل من المهندس المعماري ومقاول البناء اللذان يلتزمان بالضمان حسب نص المادة 554 ق.م، فإن المشرع الجزائري وسع من النطاق الشخصي لأحكام المسؤولية الخاصة ليشمل المراقبين التقنيين أيضا³.

أولاً: تعريف المراقب التقني:

يقصد بالمراقب التقني أو الاستشاري شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية، يتولى بمقتضى عقد إيجار مبرم مع رب العمل، عمل فحص المسائل ذات الطابع الفني في التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها⁴.

يتبين لنا من التعريف السابق، أن عمل المراقب التقني يقتصر على رأيه في المسائل التقنية التي تهدد سلامة الأشخاص والبناء⁵.

فهو يعتبر من المتدخلين في عملية البناء بالرغم من عدم مشاركته في أعمال البناء فدوره يتجسد ويقتصر في مراقبة هذه العملية (عملية البناء)⁶.

1- معمرى عماد ، مشروم رضا ، السؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول ، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تخصص قانون خاص ، جامعة الغرداية ، 2018 ، 2019 ، ص42
2 أمر 95-07 مؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات المعدل المتمم بقانون 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، ج.ر عدد15.

3 شيخ نسيمة، المرجع السابق، ص182.

4 خولة سعدي، المرجع السابق، ص 43.

5 شيخ نسيمة، المرجع السابق، ص183.

6 بطوش كهينة، المرجع السابق، ص76.

ثانياً: مجال تدخل المراقب التقني

يتم تدخل المراقب التقني على مرحلتين هما: مرحلة المشروع التمهيدي ومرحلة الإنجاز.

1- مرحلة المشروع التمهيدي:

يبادر المراقب التقني إلى دراسة انتقادية لتصميم الأعمال ومختلف الترتيبات التقنية بهدف التأكد من مدى مطابقتها لأصول البناء¹، وهذا وفقاً لنص المادة 3 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 86-205 السالف الذكر تنص على: "تتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيبات التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لا سيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه².

بمعنى يتدخل المراقب التقني قبل البدء في إنجاز الأعمال حيث يقوم بدراسة محصنة لكل الترتيبات التقنية على تصميم الأعمال³.

2- مرحلة التنفيذ والإنجاز:

وتكون أثناء مرحلة الإنجاز وتتعلق بتنفيذ الأعمال، حيث يقوم المراقب التقني بالسهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات تنفيذها⁴.

وعليه فإن المرسوم 86-205 لم يعين الطرف الذي يطلب تدخل المراقب التقني ولكن بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المشار إليه سابقاً في المادة 18 منه حيث تنص على: "يجب على صاحب المشروع أن يبرم اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء فيما يخص كل البيانات التي تدخل ضمن اختصاصات هذه الهيئة ويجب أن تبرم هذه الاتفاقية

1 مسعودة مروش، المرجع السابق، ص 94.

2 مرسوم تنفيذي رقم 86/205 مؤرخ في 19-08-1986 المنضمّن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج.ر، عدد 34.

3 بوزقان مليكة، هساس سامية، المرجع السابق، ص 55.

4 شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 183.

فور التوقيع على الاستشارة الفنية وعلى المستشار التقني أن يساعد رب العمل في علاقته مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء...¹

يستخلص من نص المادة السالفة الذكر أنه يفرض على رب العمل أن يبرم اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء فيما يخص البناءات التي تدخل ضمن اختصاصها².

الفرع الثاني: المرقى العقاري

تعتبر مهنة المرقى العقاري من المهن الحديثة في الجزائر، حيث نظمت لأول مرة بموجب قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية³، حيث كان يطلق على ممارستها مصطلح "المكاتب"، غير أنه ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁴، حيث أصبحت ممارسة هذه المهنة تعرف بالمتعامل في الترقية العقارية بدلا من "مكاتب"، وهذا المرسوم ألغي بدوره بموجب القانون رقم 11-04⁵، الذي غير مصطلح المطلق على ممارسة هذه المهنة إذ أصبح يعرف "بالمرقى العقاري" حيث سوف نتناول في هذا الفرع التعريف الفقهي والتشريعي (أولا) و التطرق لشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري (ثانيا) و التزاماته (ثالثا)

أولا: المقصود بالمرقى العقاري

1- التعريف الفقهي:

تعرض فقهاء القانون، سواء في الفقه الأجنبي أو العربي، إلى تعريف المرقى العقاري، من بين هذه التعريفات نجد: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه، تحقيق العملية المعماري، التي يعهد بها إليه من رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك

1 مادة 18 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كليات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء.

2 توفيق زيداني، المرجع السابق، ص 93.

3 مرسوم تشريعي رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر عدد 10، سنة 1986، (الملغى).

4 مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، سنة 1993 (الملغى).

5 قانون رقم 11-04، المتعلق بقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق، من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى يسلم العقار تاما، خاليا من العيوب"¹.

وهناك من عرفه أيضا أنه: "شخص طبيعي أو معنوي، الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية بعناية ووضع المباني أو أجزاء المباني في يد مستعملها"².

وعرفه البعض الآخر أنه: "الوكيل الاقتصادي الذي يتولى انجاز بناء أو أكثر، كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص، الذي يطلق عليهم متلقي الملكية"³.

2- التعريف التشريعي:

لقد عرف المشرع الجزائري المرقى العقاري في المادة 14/03: بأنه "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"⁴.

هذا ويستوي أن يكون المرقى العقاري تابعا للقطاع الخاص أو القطاع العام كما هو شأن ديوان الترقية والتسيير العقاري (O P G I)⁵.

ويظهر لنا من خلال تعريف المشرع الجزائري لأحكام التي تنظمها، وهو يقوم بتشجيع الاستثمار الاقتصادي التي اتخذتها الدولة الجزائرية في مجال الترقية العقارية بهدف جلب

1 شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 171، نقل عن عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، ص 542.

2 Saint Alay Roger, choix de la construction, presse universitaire de France, 1977, p 303.

3 Jestaz Philippe, malinveud Philippe, droit de la promotion immobilière, Paris, Dolloz, 1988, p 17.

4 قانون 11/04 سالف الذكر.

5 هي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري تتمتع بالاستقلال المالي، وتعتبر تاجرة في علاقاتها بالغير وتخضع بالتالي للقانون التجاري، وتعمل على ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لا سيما بالنسبة للفئة الاجتماعية الغير قادرة على توفير السكن وتتولى هذه المؤسسة عملية البناء في مجال العقار من أجل البيع والايجار، عباس ريمة، المرجع السابق، ص 58.

المستثمرين أجنب أو الوطنيين، وحثهم على الاستثمار في المجال العقاري، والحد من أزمة السكن التي يعاني منها المواطنون وكذا حماية مصالحهم على الاستثمار في المجال العقاري والحد من أزمة السكن التي يعاني منها المواطنون وكذا حماية مصالحهم

ثانيا: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري

تتمثل هذا الشروط فيما يلي:

1- اكتساب صفة التاجر: أي أن يكون مؤهلا للقيام بالأعمال التجارية حيث نصت المادة 19 من القانون رقم 04-11 على ما يلي: "يسمح لشخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية".¹

ولمعرفة كيفية اكتساب صفة التاجر يجب العودة إلى النصوص القانونية المنضمة للسجل التجاري في المادتين 01 و 02 من ق ت ج² حيث أنه تثبت صفة التجارية بعقد رسمي يحرره ضابط عمومي مؤهل قانونا لكل شخص طبيعي يتمتع بالحقوق المدنية والمعنوية.³

هذا وقد اشترط المشرع الجزائري لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل⁴، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-48⁵ الذي يحدد كفيات كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني لمرقين العقاريين.

1 - قانون رقم 04-11 السالف الذكر.

2 - أمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، السالف الذكر.

3 - زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، المدينة، المجلد 01، جانفي 2015، ص16.

4 - سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس، المدينة، المجلد 06، العدد 01، جانفي 2020، ص188.

5 - مرسوم تنفيذي رقم 12-48 مؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني لمرقين العقاريين، ج ر عدد 11 مؤرخة في 26/02/2012 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96، ج ر عدد 13 مؤرخة في 26/02/2013.

2- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على اعتماد وهذا حسب المادة 2/4 من القانون رقم 04-11 نصت على ما يلي: " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاملا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون".¹

وعليه يجب على المرقى العقاري أن يتحصل على الاعتماد لممارسة المهنة هذا ويتوجب للحصول على الاعتماد وتسليمه للمرقى العقاري توافر شروط معينة إضافة إلى ترتب جزاءات في حالة التنازل عنه أو تحويله.²

3- وجوب أن يكون المرقى العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرات مالية وردت في نص المادة 12 من قانون رقم 04-11 على ما يلي: " يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الايجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية".³

هذا الشرط سيؤدي لا محالة إلى استبعاد جميع الأشخاص الذين ليست لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية وكذا الأشخاص الذين ليست لهم قدرات مالية للقيام بمشاريع عقارية وبالتالي انهاؤها في الأجل المحدد في العقد، وقد أكدت التجربة أهميته وضع مثل هذا الشرط.⁴

4- الاستعانة بخدمات مقاول

كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع فهو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية كل مشروع ويكون ذلك بموجب عقد مقاوله يبرم بين الطرفين.⁵

1 - قانون رقم 04-11 السالف الذكر.

2 - سفيان ذبيح، المرجع السابق، ص 188.

3 - قانون رقم 04-11 السالف الذكر.

4 - عباس ريمة، المرجع السابق، ص 60.

5 - جاء في نص المادة 16 من قانون رقم 04-11: " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد لبيع أو الايجار ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقد التعمير المطلوبة".

5- ألا يكون محل متابعة جزائية

يشترط فيما من يرغب في ممارسة مهنة المرقى العقاري ألا يكون محل متابعة جزائية لا يمكن أن تمارس مهنة المرقى العقاري من قبل الأشخاص الذين توبعوا في جرائم مثل جريمة التزوير واستعمال المزور، جريمة السرقة، خيانة الأمانة، جريمة التقليل بالتدليس، وكذلك جرائم النصب والاحتيال وجرائم اصدار شيك بدون رصيد وغيرها.¹

ثالثا: التزامات المرقى العقاري

حدد المشرع الجزائري التزامات المرقى العقاري في القانون رقم 04-11 وتمثل فيما يلي:

1- التزام المرقى العقاري بإنجاز العمل محل التشييد

يقوم على عاتق المرقى العقاري التزامات بمواصلة البناء إلى غاية انهاءه مع رفع كل التحفظات وهذا طبقا للمادة 12/03 من قانون رقم 04-11 "رفع التحفظات التي تم ابدائها على اثر استلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري".²

وبهذا يكون على المرقى العقاري أن يلتزم بإنجاز البناء وانهاؤه وذلك بإتمام كل الأشغال المتعلقة به، بحيث يكون صالحا للغرض الذي أقيم من أجله، ويتبين هذا الانهاء للعمل، بالحصول على شهادة المطابقة حسب نص المادة 39 من القانون رقم 04-11.³

2- التزام المرقى العقاري بعد الانتهاء من انجاز العمل بتسليمه وبنقل ملكيته للمشتري:

نقل الملكية هو من أهم التزامات البائع في عقد البيع بصفة عامة وقد جاء في نص المادة 361 ق م ج أنه: "يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا.

1 - عباس ريمة، المرجع السابق، ص 60.

2 - قانون رقم 04-11 السالف الذكر.

3 - جاء في نص المادة 39 من قانون رقم 04-11 ما يلي: "في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بنائية أو جزء من بنائية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 والمذكورين أعلاه".

إن نقل الملكية يتم عن طريق التوقيع على عقد البيع على التصميم حسب نص المادة 1/42¹ وهذا بنصها: " لا يمكن المرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين وفقا للمادة 34/02 من قانون رقم 04-11² ويتم هذا التسليم والنقل وفقا للالتزامات التعاقدية والإجراءات الضرورية لإتمام عملية نقل الملكية للمقتني بدء من التزامه كون العقد في شكل رسمي وضرورة خضوعه للتسجيل والاشهار"³.

3- الالتزام بالضمان

يلتزم المرقى العقاري كأى بائع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع والانتفاع به وذلك ينبغي على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.⁴

كما نصت المادة 49 من القانون رقم 04-11 : يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤولية المدينة في المجال العقاري لفائدة زبائنه"

ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.⁵

والالتزام المرقى العقاري بالضمان يترتب عليه صورتان تتمثل الأولى في ضمان المرقى العقاري بدفع أي تعرض قد يلحق بملكية المشتري والثانية تتمثل في تعويض المشتري عما لحقه من ضرر في حالة التعرض.⁶

1 - قانون رقم 04-11.

2 - تنص المادة 34/2 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر على أنه: " يتم عقد البيع على التصاميم المذكورة في الفقرة السابعة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينته الحيابة الفعلية من طرف المكتب، وتسليم البنائة المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية " .

3 - زارة عاطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البناء على التصاميم وفقا للقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص ص 89، 90.

4 - المادة 48 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر.

5 - قانون رقم 04-11 السالف الذكر .

6 - زارة عوطف، المرجع السابق، ص 90.

4- الالتزام بإنهاء الكامل لأشغال انجاز المشروع

أكدت المادة 17 من القانون رقم 04-11¹ على وجوب التزام المرقى العقاري بتنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري وفي عقد البيع بناء على التصاميم ينبغي على المرقى إتمام الأشغال في الآجال المتفق عليها في العقد.²

المبحث الثاني

الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري

لم يتطرق المشرع الجزائري الى تبيان للأشخاص المستفيدون من الضمان العشري لكن من السهل تحديدهم طالما بين لنا الأشخاص الملتمزمون.

حيث ان التزام ضمان سلامة البناء ومثانته بعد التسليم المازم للمهندس المعماري والمقاول في مجال البناء وفقا للمادة 554 ق.م. ج يتمثل في حماية رب العمل الذي يكون جاهلا في أمور البناء وأصوله فيعتبر رب العمل هو المستفيد الاول من قواعد الضمان باعتباره طرفا ضعيف، وبعد وفاته ينتقل الحق في الضمان الى ورثته فالضمان الخاص الذي يقرره القانون على المقاول والمهندس المعماري يكون من مصلحة رب العمل³ وخلفائه فهم الأشخاص الذين تحميهم قواعد الضمان العشري. ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن الأشخاص المستفيدون من المسؤولية العشرية تقتصر على صاحب المشروع كمستفيد أساسي منها، إضافة إلى خلف بعده يخلفونه وهم كل من الخلف العام وخلف الخاص، وعليه سنعالج هذا المبحث كل من صاحب المشروع (رب العمل) (المطلب الأول). وخلف صاحب المشروع (المطلب الثاني).

1 - جاء في نص المادة 17 من قانون رقم 04-11 يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وككذا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري".

2 - زراة، عواطف ، المرجع السابق، ص90.

3 - عدنان إبراهيم السرحان، العقود المسماة، المقالة، الوكالة، الكفالة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2007، ص58.

المطلب الأول

صاحب المشروع

إن المستفيد الأول من الضمان هو رب العمل أو صاحب المشروع باعتباره الطرف الذي يصيب بضرر جزاء تهدم أو وجود عيب يصيب المنشآت، حيث يتضح لنا جليا أن أحكام الضمان العشري تقع كثقل على كل من المهندس المعماري ومقاول البناء ولكن بالمقابل تحمي أطراف أخرى وهو صاحب المشروع وغالبا ما يكون رب العمل هو المالك للمبنى أو المنشآت¹، فالحق في الضمان مقر لرب العمل المتعاقد معه ولا يشترط كفته أو طبيعته إلا أنه يبقى هو المستفيد الرئيسي بحيث لا يشترط أن يكون هو الذي أبرم عقد المقابلة بنفسه وإنما يكفي أن يكون العقد قد أبرم باسمه ولحسابه² وعليه خصصنا هذا المطلب لتطرق إلى أهم النقاط التي تشمل رب العمل حيث سنتناول تعريفه (الفرع الأول) والتزاماته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف رب العمل (صاحب المشروع)

عرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري رب العمل أو الدائن بالضمان أنه الذي يصاب بالضرر من جزاء تهدم البناء أو من جراء ظهور عيب في المنشآت يهدد سلامتها أو متانتها ، فيرجع بالضمان على المهندس المعماري أو على المقاول أو على المقاول أو عليهما معا متضامنين.³

كما يعرف أيضا أن صاحب الحق في الضمان هو رب العمل الذي يكون طرف في عقد المقابلة مع المقاول أو المهندس.⁴

1 - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص82.

2 - عبد الحليم سعدي، المسؤولية العشرية للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2022، ص167.

3 عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق ، ص111

4 محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص72

فيعتبر صاحب المشروع هو المستفيد الأول من الضمان بحيث يتعاقد مع كل من المهندس والمقاول اللذين يلتزمان¹ تجاهه بتسليم بناية سليمة خالية من العيوب³ فهو الشخص الذي يشيد البناء أو يقام المنشأ الثابت في الحقيقة لحسابه، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا سواء أبرم العقد بنفسه أو بواسطة وكيل عنه.²

أما في التشريع الجزائري لم يتطرق المشرع الجزائري في القانون المدني الى تعريف رب العمل إلا أنه تناول تعريفا له من خلال المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري في المادة 07 منه حيث تنص على :
يقصد " بصاحب المشروع" حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي: كل شخص طبيعي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما"

يستخلص من نص المادة المذكورة سابقا أن المشرع الجزائري أطلق على رب العمل مصطلح "صاحب المشروع" الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا³.

الفرع الثاني: التزامات رب العمل

يلتزم رب العمل بالتزامات معينة تجاه المقاول حيث تعتبر أساسية لكي يتم إنجاز البناء على أحسن وجه ومن بين هذه الإلتزامات نجد الإلتزام بتسليم العمل (أولا)، والإلتزام بدفع الأجر (ثانيا)

أولا: إلتزام بتسليم العمل

ألزم المشرع الجزائري رب العمل بتسليم العمل محل المقابلة مقابل أجر لإلتزام المقاول بتسليمه لرب العمل بعد إتمام انجازه⁴ وبالرجوع إلى ق. م. ج نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف التسليم ، إلا أنه حددها كإلتزام تقع على رب العمل وهذا ما تقضيه نص المادة 558

1 شيخ نسيم، المرجع السابق ، ص200

2 مروش مسعودة، المرجع السابق ، ص158

3 - شخص المعنوي: هو مجموعة من الأشخاص والأموال يتمتع بالشخصية القانونية والذمة المالية المستقلة له أهلية اكتساب الحقوق والالتزام بالواجبات، للتفصيل أكثر أنظر المادة 49 والمادة 50 من ق م ج السالف الذكر .

4 توفيق زيداني ، المرجع السابق ، ص 74.

ق. م. ج حيث تنص على: "عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا الأخير أن يبادر الى تسليمه في اقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات ، فإذا إمتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته الى ذلك بإنذار رسمي إعتبر أن العمل قد سلم اليه ، ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من اثار".

يستخلص من نص المادة أن التسلم إلتزام على عاتق رب العمل بحيث يستوجب أن يكون العمل موافقا ومطابقا للشروط والمواصفات المتفق عليها.

بين المتعاقدين أو طبقا لما تقتضيه به الأصول الفنية لهذا العمل.¹

بحث أنه متى أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا أن يبادر الى معاينته... فإذا إمتنع دون سبب مشروع عن المعاينة رغم دعوته اليها إعتبر أنه قد تسلم العمل.²

1- مكان وزمان التسلم

يقع التسلم عادة في الزمان والمكان الذي يقع فيهما التسليم حيث أن التسليم هو وضع العمل تحت تصرف رب العمل دون عائق والتسلم هو استلاء رب العمل عليه بعد أن يوضع تحت تصرفه فيكون التسلم في الميعاد المعقول لانجاز العمل وفقا لطبيعته ولعرف الحرفة فإن لم يكن هناك اتفاق في المكان الذي يحدده عرف الصنعة.³

فرب العمل ملزم بتسلم العمل المنجز من المقاول فلا يتحقق التسليم الملقى على عاتق المقاول ما لم يستلمه رب العمل.

2- آثار تسلم العمل من طرف رب العمل

يترتب على عملية تسلم الأعمال المنجزة من قبل رب العمل آثار قانونية هامة يمكن تلخيصها فيما يلي:

1 عدنان إبراهيم السرحان ، المرجع السابق، ص88.

2 عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص149

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص ص 150، 151.

- يستحق المقاول أجرا عن العمل الذي يؤديه فعلى رب العمل متى تسلم البناية أن يدفع الأجر المتفق عليه في العقد إلا إذا اتفقا أن يتم الدفع في وقت آخر¹.
- يعفي التسلم كل من المهندس المعماري والمقاول من مسؤوليتها عن العيوب الظاهرة متى حدث التسلم النهائي للأعمال إلى رب العمل².
- ينتقل تحمل تبعه العمل من المقاول إلى رب العمل من وقت التسلم أو التقبل³ فتبعية الهلاك ترتبط بتسليم الشيء الذي التزم المقاول بصنعه إن حصل الهلاك قبل التسلم تحمل المقاول تبعته أما إذا حصل الهلاك بعد التسلم فإن رب العمل هو الذي يتحمل تبعته⁴.

ثانيا: إلتزام بدفع الأجر

يلتزم رب العمل بدفع الأجر المحدد سواء بإتفاق الطرفين أو عن طريق القانون في حالة سكوت المتعاقدين عن تحديده مع ما يلحق به⁵ ، بحيث يلتزم بدفعه الى الطرف الذي تعاقد معه فيقوم بدفعه بنفسه أو يقوم بالدفع أي شخص آخر سواء كان وكيلاً أو وصياً أو ولياً⁶.

وهذا ما نصت عليه المادة 559 ق. م. ج: "تدفع الأجرة عند تسلم العمل، إلا إذا إقتضى العرف أو الإتفاق خلاف ذلك".

حيث أن رب العمل يكون ملتزماً شخصياً بدفع الأجر للمتعامل معه بصفة مباشرة في عقد المقاولة⁷، كما يجب لعمال المقاول الأصلي والمقاول الفرعي الحق في تقاضي أجوره المرتبة في ذمة المقاول الأصلي مباشرة على الأجر الواجب على رب العمل⁸ إذ وجد عقد

1 - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 119.

2 - توفيق زيداني، المرجع السابق، ص 79.

3 - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 153.

4 - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 119.

5 توفيق زيداني ، المرجع السابق، ص 60

6 جعفر الفضلي ، المرجع السابق ، ص 60.

7 عكو فاطمة الزهر ، المرجع السابق ، ص 62

8 - توفيق زيداني ، المرجع السابق، ص 61.

مقاول من الباطل فإن يحق للمقاول الفرعي وكذلك العمال الذين يعملون لحسابه حق مطالبة رب العمل مباشرة بما هو ملزم به أجر اتجاه المقاول الأصلي، حيث نصت المادة 565 ق.م حيث تنص على: " يكون للمقاولين الفرعيين و العمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل ، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما يجاوز القدر الذي يكون مدينا به للمقاول الأصلي وقت الدعوى، ويكون لعمال المقاول الفرعي مثل هذا الحق تجاه كل من المقاول الأصلي ورب العمل ".

1- وقت الوفاء بالأجر :

يلتزم رب العمل بأن يدفع الأجر في المتفق عليه في العقد ويكون سابقا عن انتهاء العمل وتسليمه إليه¹، فإن لم يوجد اتفاق على ميعاد معين كان هناك عرف للصنعة يحدد مواعيد دفع الأجر وجب اتباع ما يقضي به العرف²، فإن لم يتم رب العمل بدفع الأجر في الموعد المحدد لذلك كان مخلا لالتزامه وجب على المقاول طبقا للقواعد العامة أن يجبره على وفاء الأجر بالحجز على أمواله وبيعها بالمزاد العلني وتقاضي أجره من ثمنها.³

2- مكان دفع الأجر

لا يوجد نص قانوني يعين المكان الذي يجب فيه دفع الأجر وعليه تطبق أحكام المادة 282 ق م ج حيث تنص على: " إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".
وبما أن محل عقد المقاولة هو شيء معين بالذات (عقار) فإن مكان دفع الأجر هو مكان وقت نشوء الالتزام على أن هذه القاعدة غير ملزمة إذ يجوز الاتفاق على مخالفتها.

1 - محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص198.

2 - عبد الحليم شمسة، معمر بوشلوح، عقد المقاولة وانحلاله طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2018، ص29.

3 - محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص199.

المطلب الثاني

خلف صاحب المشروع

الأصل أن رب العمل هو المستفيد الأساسي من أحكام الضمان، إلا أنه هناك أشخاص أخرى لهم أن تستفيد من أحكام الضمان العشري بعد رب العمل وهم خلف رب العمل، سواء كانوا خلفا عاما أو خاصا.

وهذا ما سنتناوله في الفرعين الآتيين الخلف العام لصاحب المشروع (الفرع الاول) والخلف الخاص لصاحب المشروع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الخلف العام لصاحب المشروع

أولا: المقصود بالخلف العام لصاحب المشروع

يقصد بالخلف العام كل من تلقى من سلفه ذمته المالية كلها أو جزء شائعا فيها، وبالتالي فإن كلا من الورثة والموصي لها بجزء شائع من التركة كالربع أو الثلث، يعتبر خلفا عاما¹.

فالخلف هو كل من يتلقى حقا عينيا أو شخصيا من شخص آخر بسبب من الأسباب الناقلة للحق، كالميراث والوصية والعقد². حيث يتضح لنا ان الخلف العام هو كل شخص خلف السلف في ذمته المالية أو جزء منها، فالخلف العام يظهر بسبب وفاة الشخص ويستفيد ورثته من الحقوق التي تنشؤها العقود التي يكون السلف المورث طرفا فيها ويجد الخلف العام أساسه القانوني في المادة 108³ ق.م.ج التي تنص على انه: " ينصرف العقد الى المتعاقدين و الخلف العام ، مالم يتبين من طبيعة التعامل او من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف الى الخلف العام، كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث".

1 - دريد محمود علي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دراسة تحليلية مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2012، ص243.

2 - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2006، ص299.

3 المادة 108 قانون مدني جزائري السالف الذكر.

من خلال النص السالف الذكر يتضح لنا أن كل الحقوق أو الالتزامات التي ينشؤها العقد تنتقل إلى الخلف العام بقوة القانون إلا إذا وجد نص قانوني أو أن طبيعة التعامل تقضي بغير ذلك.

ثانياً: انصراف آثار العقد إلى الخلف العام

إن القاعدة تقول أن الحقوق والالتزامات تنصرف إلى الخلف العام حيث أن هناك قاعدة معروفة في التشريع الإسلامي تقضي بأنه: "لا ترك إلا بعد سداد الديون" ويترتب على هذه القاعدة انتقال الحقوق إلى الوارث كأصل عام¹.

وبالتالي فإنه إذا كان من شأن العقد الذي أبرمه متعاقد أن يحمله التزام معين ثم توفي هذا المتعاقد فإن ذلك الالتزام يوفى عن طريق دفعه من أموال التركة، فان بقي فائض من هذه الأموال فإنه تؤول إلى الورثة أما إذا لم تكف أموال التركة لتسديد الالتزام فإن الوارث لا يكون ملزماً قانوناً بالوفاء به.²

ثالثاً: حالات لا ينصرف فيها العقد للخلف العام

ترد على قاعدة آثار العقد استثناءات أي أن هناك حالات لا ينصرف فيها العقد الذي أبرمه المورث لورثته وهي:

1- إذا اتفق المتعاقدان على عدم انتقال العقد إلى الخلف العام فلا ينصرف أثر العقد إلى الخلف العام إذا نص على ذلك في العقد فقد يتفق الطرفان على أن العقد ينتهي بوفاة أحدهما، فلا تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة إلى الورثة.³

2- طبيعة العقد أو التعامل: هناك طائفة من العقود تراعي فيها شخصية المتعاقد أي أن شخصيته تكون محل اعتبار في العقد فإذا مات هذا المتعاقد فإن العقد ينقضي ولا ينصرف

1 - دريد محمود علي، المرجع السابق، ص 244.

2 - المرجع نفسه، ص 244، 245.

3 - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص 302.

أثره على الخلف العام، فإذا توفي المهندس أو الفنان تنقضي العقود التي أبرمت مع أي من هؤلاء بصفته الخاصة¹.

3- ينص القانون على عدم انتقال آثار بعض العقود إلى الخلف العام فقد ينص القانون صراحة على انقضاء العقد بوفاة المتعاقد ويحدث ذلك بالنسبة للعقود التي تكون شخصية المتعاقد فيها محل اعتبار خاص نظرا لاتصال الالتزامات الناشئة منها بالشخص المتعاقد².

الفرع الثاني : الخلف الخاص لصاحب المشروع

أولاً: المقصود بالخلف الخاص

يقصد بالخلف الخاص كل من ألت إليه ملكية الشيء (البناء) عن طريق التصرفات القانونية لرب العمل، كالبيع، الهبة، والوصية...، ويمكن تطبيق القواعد العامة لنظرية الاستخلاف في الحقوق والالتزامات³.

يعرف أيضا: " كل من يخلف الشخص في عين معينة بالذات او في حق عيني عليها كالموهوب له و المشتري"⁴.

حيث نصت المادة 109 من ق. م. ج على ما يلي: «إذا أنشأ العقد التزامات وحقوق شخصية تتصل بشيء أنتقل بعد ذلك الى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل الى هذا الخلف في وقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه»

ومن خلال هذه المادة يتبين لنا أنه لكي ينتقل الحق في المطالبة بالضمان عن الأضرار اللاحقة برب العمل بسبب خطأ المهندس المعماري أو مقاول إلى خلفه الخاص كمشتري العقار مثلا يشترط في ذلك أن يكون الحق من مستلزمات العقار يجوز أن يرجع المشتري على البائع بضمان العيب الخفي وهذا الأخير له أن يرجع على المهندس أو

1 - دريد محمد علي، المرجع السابق، ص246.

2 - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام/ المرجع السابق، ص303.

3 إبراهيم يوسف ، المسؤولية العشرية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية الجزء 33 رقم 03 سنة 1995 ص 677.

4 بلحاج محمد ، المرجع السابق ص 60

المقاول بالضمان أو يدخلهما ضامنين في الدعوى العيب التي يرفعها هذا المشتري ، كما يستفيد مستأجر البناء من دعوى الضمان باعتبارها حق من حقوق مدنية عن طريق الدعوى غير المباشرة.¹

ثانيا: انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص

يشترط لانصراف العقد إلى الخلف الخاص أن تتوفر الشروط التالية:

1- أن يكون التصرف السلف سابقا على انتقال الشيء إلى الخلف إذا أبرم السلف عقدا لا يتصل بالعين التي انتقلت إلى الخلف الخاص فإن هذا العقد لا يرتب أي أثر على الخلف الخاص.

والمثل على ذلك أن يقوم بائع الدار برهن دار أخرى أو التامين عليها من الحريق فهذا الرهن أو التامين لا يكون له أي تأثير على مشتري الدار الأولى طالما أنه لا يتعلق بها.²

2- يجب أن يكون الخلف الخاص عالما بالعقد الذي أبرمه السلف وقت انتقال المال إليه، حيث يقصد بالعلم هنا هو العلم الحقيقي دون الافتراضي كما تبدو أهمية العلم من الناحية العلمية بالنسبة لانتقال الالتزامات المترتبة على تصرف السلف، فهذا الانتقال لا يصح إلا بإرادة من انتقل إليه أو على الأقل علمه الذي يفهم منه إرادة القبول.³

3- أن يكون العقد الذي أبرمه السلف سابقا على انتقال الشيء إلى الخلف الخاص، لذلك يجب أن يكون عقد السلف ثابت التاريخ وسابقا على انتقال الشيء إلى الخلف إلا إذا كان الخلف يعلم بتصرف سلفه، ففي هذه الحالة لا يشترط أن يكون عقد السلف ثابت التاريخ.⁴

1 بوزقان مليكة، هساس سامية ، المرجع السابق ص 59.

2 - دريد محمد علي، المرجع السابق، ص248.

3 - محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، المرجع السابق، ص310.

4 - دريد محمد علي، المرجع السابق، ص248.

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع المسؤولية العشرية تمكنا من الوصول إلى أن المشرع الجزائري يكثف بتقرير الضمان العشري في القانون المدني بل دعمها بنصوص خاصة تسري على نطاق تطبيقها حيث أن المسؤولية المهندس والمقاول مسؤولية أساسها التضامن فيما بينها في تعويض الضرر الناتج عن الإهمال أو التقصير في اداء العمل المنجز تجاه رب العمل فهي تعد مسؤولية قانونية أوجبها القانون لحماية مصالح الأفراد والمصلحة العامة لهذا فقد خصها المشرع بأحكام خاصة من حيث الأشخاص والأضرار الناجمة والمدة وهذا حسب نص المادة 557 ق م ج حيث أنه يجب توفر شروط منها ما يتعلق بالأشخاص المسؤولين عن الضمان وهناك شروط أخرى تخص موضوع الضمان كأن يتعلق بتشديد المباني وضرورة وجود عقد مقابلة مع رب العمل، فالمشرع الجزائري قد وفق الى حد ما في تنظيم المسؤولية العشرية غير ذلك بتحفظ حيث ان هناك نقائص وما يثبته ذلك مجموعة من النتائج التالية:

ان المسؤول في الضمان العشري هو المهندس المعماري والمقاول نظرا لدورهم الجوهري في عمليات البناء وهي اعداد التصاميم والمخططات التي تبنى عليه كامل المراحل اللاحقة لانجاز المشروع العقاري والمقاول الذي يقوم بتنفيذ هذا التصميم.

يعد الضمان العشري من الضمانات الأساسية الممنوحة لرب العمل بمقتضى عقد المقابلة المسؤولية العشرية مسؤولية مفترضة بقوة القانون لابد من توفر شروط قيامها.

حدد المشرع الجزائري مدة الضمان العشري بعشر سنوات كاملة تبدأ من تاريخ التسلم النهائي للمشروع.

إن الأطراف المسؤولون عن الضمان العشري محددون بنص قانوني ويشمل كل من المهندس المعماري والمقاول ولكن يمكن لدعوى الضمان أن تشمل أطراف المتدخلون آخرين وهم كل من المراقب التقني والمرقي العقاري.

شدد المشرع الجزائري من أحكام المسؤولية العشرية وذلك بتحديد التزامات الأطراف المسؤولين للحد من ظاهرة انهيار المباني.

وعلى اساس ما سبق دراسته في هذه المذكرة توصلنا الى مجموعة من الاقتراحات تظهر فيما يلي :

- نقترح أنه يجب التوسيع من نطاق الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري.
- يجب تبيان جوانب المسؤولية العشرية و كيف تنشأ.
- ضرورة ادراج المشرع الجزائري لنصوص قانونية تتضمن عمليات التسليم.
- فرض رقابة مشددة على نشاط البناء والتعمير وإخضاع عملية التشييد لمراقبة صارمة.
- نقترح ان المرقى العقاري يصبح من بين الأشخاص المسؤولين في الضمان العشري.
- أوجب على المشرع الجزائري أن يشدد المسؤولية على كل من المرقى العقاري والمراقب التقني باعتبارهم أيضا متدخلين في عملية البناء.

قائمة المراجع

1. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، البيع، الايجار، المقاوله، دراسة في ضوء التطور القانوني معززة بالقرارات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الأردن، 2014.
2. دريد محمود علي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دراسة تحليلية مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2012.
3. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، نظرية الالتزام بوجه عام ، ج 1 ، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، .
4. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون الجديد، العقود الوارد عن العمل، المجلد الأول، الجزء السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط3، د س ن .
5. عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة للقانون المصري، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 1987.
6. عبد الرزاق حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء (شروطها ونطاق تطبيقها)، ط1، القاهرة، 1987.
7. عدنان إبراهيم السرحان، العقود المسماة، المقاوله، الوكالة، الكفالة، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2007.
8. عصام أحمد البهجي، التزامات المهندس و المقاول ورب العمل في عقود الانشاءات الدولية، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2014.
9. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د ر ط، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006.
10. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2009.
11. محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2006.

12. محمد صالح بلعقون، نطاق الضمان الخاص ال بناء والمنشآت الثابتة بعد التسلم المشروع، مجلة القانون والمجتمع، عدد 02، 2015.
13. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، ط2، الإسكندرية، 2004.
14. محمد ناجي ياقوت، مسؤولية المعمارين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، منشأة المعارف، مصر، د ت ن.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

1- رسائل الدكتوراه

1. بلنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق سعيد حمدين، تخصص قانون ، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 01، 2021.
2. شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص، جامعة وهران2، 2015-2016.

2- مذكرات الماجستير

1. بلمختار سعاد، دنوني هجيرة، المسؤولية المدنية لمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.
2. توفيق زيداني، التنظيم القانوني لعقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، شعبة الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.
3. عادل عبد العزيز، عبد الحميد سمارة، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسكين، 2007.
4. كامل فؤاد، المسؤولية المدنية عن تهم البناء في التشريع الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير، فرع القعود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2001-2002.

3- مذكرات الماستر

1. بلحاج محمد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2017-2018.
2. حسام الدين بورنان، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، شعبة الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013-2014.
3. خولة سعدي، المسؤولية الناشئة عن تهم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة العربي تبسي، 2019-.
4. سماحي فاطمة، بن شريف أمينة، المسؤولية العقدية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2020-2021.
5. عباس ريمة، الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري المشيدين في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2013.
6. عبد الحليم شمسة، معمر بوشلوح، عقد المقاولة وانحلاله طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2018.
7. عبد الغني رحال، تأمين المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري، دراسة حالة المشروع انجاز 16/70 مسكن اجتماعي ايجارين مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية ، تخصص تأمينات، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، سنة 2013-2014.
8. عكو فاطمة الزهراء، التزامات رب العمل في عقد مقاولة البناء، بحث لنيل شهادة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون، الجزائر، 2004-2005.

9. كمال بوحمار، الضمان العشري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، شعبة الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014/2015.
10. محمد لبيب شنب، نقلا عن بوزقان مليكة، هساس سامية، المسؤولية المدنية في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020-2021.
11. معمري عماد، مشروم رضا، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة الغرداية، 2018، 2019.
12. معيوف سيد علي، المسؤولية العشرية لمشيدي المباني والمنشآت الثابتة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، شعبة الحقوق، جامعة أكلي أمحمد أولحاج البويرة، الجزائر، 2012-2013.

ثالثا: المقالات

1. إبراهيم يوسف، المسؤولية العشرية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية الجزء 33 رقم 03 سنة 1995.
2. باخويا دريس، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد استلام المشروع العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة لونييسي علي، البليدة 02، 2017.
3. بطوش كهينة، التزامات المهندس المعماري في مجال البناء، مجلة حوليات، جامعة الجزائر 01، العدد 32، الجزء الثالث، سبتمبر 2018.
4. بن بدر عفيف، عمور حكمي، انتفاء المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري بفعل رب العمل، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، 2022.
5. زارة عاطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البناء على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.
6. زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، المدية، المجلد 01، جانفي 2015.

7. سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس ، المدية، المجلد06، العدد01، جانفي 2020.
8. عبد الحليم سعدي، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 10، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2022.
9. عياشي شعبان، النطاق الموضوعي للضمان العشري ومقاولي البناء، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 50، المجلد أ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2018.
10. فواتيح أحمد محمد ، وارد رفقية، مسؤولية المقاول في أعمال البناء في القانون المدني الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية ، العدد 09، الجزائر، 2018.
11. قادري نادية، المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
12. منصور محاجي، الضمان المعماري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 11، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2011.
13. ميسون فضيلة ، أكلي نعيمة ، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء ، مجلة التشريعات التعمير والبناء ، العدد الثاني، الجزائر ، 2017 .
14. نوارى أحلام، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2013.

رابعاً: المحاضرات

1. قتال حمزة، مصادر الالتزام، مطبوعة ملقاة على الطلبة السنة الثانية، جامعة أكلي أمحمد أولحاج البويرة، د س ن.

خامساً: النصوص القانونية

1-النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2. أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.
3. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم، ج ر عدد 52، لسنة 1990.
4. أمر 95-07 مؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات المعدل المتمم بقانون 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، ج.ر عدد 15.
5. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، ج ر عدد 44 لسنة 2008، معدل ومتمم.
6. قانون رقم 11-04 مؤرخ في 06 مارس 2011، يتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر لسنة 2011، عدد 14.

2- المراسيم

1. مرسوم تنفيذي رقم 86/205 مؤرخ في 19-08-1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج. ر، عدد 34.
2. مرسوم تشريعي رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر عدد 10، سنة 1986، (الملغى).
3. مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، سنة 1993 (الملغى).
4. مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، ج ر عدد 32 معدل ومتمم بقانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51. لسنة 2004.
5. مرسوم تنفيذي رقم 12-48 مؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني لمرقين العقاريين ، ج ر عدد 11 مؤرخة في 26/02/2012 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 ، ج ر عدد 13 مؤرخة في 26/02/2013.

3-القرارات:

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفاءات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، ج ر عدد 43، معدل ومتمم بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 04 جويلية، ج ر عدد 45 لسنة 2001.

2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفاءات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء.

باللغة الأجنبية:

1. ARTICLE 1792 alinéa une telle responsabilité na point lieu si le constructeur prouvé que les dommages ^reviennent d une cause étrangère
2. article 1792-1 ou article 1992 code civil française sur le site : www.legifrance - gouv.fr
3. Saint Alay Roger, choix de la construction, presse universitaire de France, 1977, p 303.
4. Jestaz Philippe, malinveud Philippe, droit de la promotion immobilière, Paris, Dolloz, 1988, p 17



فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
/	شكر وتقدير
/	اهداء
/	قائمة المختصرات:
1	مقدمة
الفصل الأول: ماهية المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري	
7	المبحث الأول: مفهوم المسؤولية العشرية في التشريع
7	المطلب الأول: تعريف المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري وطبيعتها القانونية
8	الفرع الأول: تعريف المسؤولية العشرية في التشريع
8	أولاً: في القانون الروماني
8	ثانياً: في القانون الفرنسي
9	ثالثاً: في القانون الجزائري
10	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية في التشريع الجزائري
10	أولاً: المسؤولية العشرية تقوم على أساس المسؤولية التقصيرية
11	ثانياً: المسؤولية العشرية تقوم على أساس المسؤولية العقدية
11	ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من المسؤولية العشرية
12	المطلب الثاني: خصائص المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري
12	الفرع الأول: المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية
12	أولاً: أساس التضامن
13	ثانياً: موضوع التضامن
13	الفرع الثاني: المسؤولية العشرية مسؤولية مفترضة بقوة القانون
14	الفرع الثالث: المسؤولية العشرية من النظام العام
15	أولاً: حماية السلامة العامة
15	ثانياً: حماية رب العمل
16	المبحث الثاني: شروط قيام المسؤولية العشرية ونطاق تطبيقها
16	المطلب الأول: شروط قيام المسؤولية العشرية

17	الفرع الأول: الشروط الموضوعية للضمان العشري
17	أولاً: ضرورة وجود عقد مقولة
18	ثانياً: ضرورة أن يتعلق الأمر بعملية التشييد
19	ثالثاً: يجب أن تكون الأعمال المشيدة من قبيل المباني والمنشآت الثابتة
20	رابعاً: حصول تهدم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأ الثابت أو ظهور عيب فيه
22	الفرع الثاني: الشروط الشكلية للمسؤولية العشرية
23	أولاً: مدة الضمان
24	ثانياً: مدة سريان الالتزام بالضمان
25	المطلب الثاني: نطاق المسؤولية العشرية
26	الفرع الأول: نطاق مسؤولية المهندس المعماري
27	الفرع الثاني: نطاق مسؤولية المقاول
28	الفرع الثالث: الخطأ المشترك بين المهندس والمقاول
الفصل الثاني: أحكام المسؤولية العشرية	
32	المبحث الأول: الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري
32	المطلب الأول: الأطراف الملزمون بالضمان العشري وفقاً لأحكام القانون المدني الجزائري
33	الفرع الأول: المهندس المعماري
33	أولاً: تعريف المهندس المعماري
36	ثانياً: شروط ممارسة مهنة المهندس المعماري
37	ثالثاً: دور المهندس المعماري
38	رابعاً: التزامات المهندس المعماري
40	الفرع الثاني: مقاول البناء
41	أولاً: تعريف مقاول البناء
42	ثانياً: أنواع مقاولي البناء
44	ثالثاً: دور مقاول البناء
45	رابعاً: الالتزامات الخاصة لمقاول البناء

49	المطلب الثاني: الأشخاص المسؤولون بأحكام الضمان العشري (المتدخلون).
49	الفرع الأول : المراقب التقني le controleur technique
50	أولاً: تعريف المراقب التقني
51	ثانياً: مجال تدخل المراقب التقني:
52	الفرع الثاني: المرقى العقاري
52	أولاً: المقصود بالمرقى العقاري
54	ثانياً: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري
56	ثالثاً: التزامات المرقى العقاري
58	المبحث الثاني: الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري
59	المطلب الأول: صاحب المشروع
59	الفرع الأول: تعريف رب العمل (صاحب المشروع)
60	الفرع الثاني: التزامات رب العمل
60	أولاً: إلتزام بتسلم العمل
63	ثانياً: إلتزام بدفع الأجر
64	المطلب الثاني: خلف صاحب المشروع
64	الفرع الأول: الخلف العام لصاحب المشروع
64	أولاً: المقصود بالخلف العام لصاحب المشروع
65	ثانياً: انصراف آثار العقد إلى الخلف العام
65	ثالثاً: حالات لا ينصرف فيها العقد للخلف العام
66	الفرع الثاني : الخلف الخاص لصاحب المشروع
66	أولاً: المقصود بالخلف الخاص
67	ثانياً: انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص
69	خاتمة:
72	قائمة المراجع
79	فهرس الموضوعات