



جامعة ألكى محند اولحاج - البورة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

## التأمين على الملكية العقارية

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون  
تخصص: عقود ومسؤولية

إشراف الأستاذة:

مزهود حكيم

إعداد الطالبة:

- درمش مدينة صبرينة

- بوسبعين ياسين

### لجنة المناقشة

- 1: غازي خديجة.....رئيساً
- 2: مزهود حكيم.....مشرفاً ومقرراً
- 3: دريدر مالكي.....ممتحنا

السنة الجامعية  
2023/2022

## كلمة شكر

الحمد لله الذي بعث فينا محمدا صلى الله عليه وسلم هاديا وبشيرا.

الحمد لله الذي أسبغ علينا من نعم ظاهره وباطنه، فلك الحمد يا رب كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك.

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان للأستاذ مزهود حكيم لتفضله بالإشراف على هذه المذكرة، كما أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان للسادة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة لما سيبدونه من مقترحات قيمة تهدف إلى تصويب ما يرد في هذه المذكرة خطأ وإلى الارتقاء بها.

جزاكم الله جميعا كل خير وسدد على طريق الحق خطاكم.

## إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أجمل لحظة هي أن يتحقق ما صبرت وتعبت لأجله وحلمت بوصوله فلا شيء يضاهي فرحة النجاح فهي من أجمل اللحظات التي تمر بحياتنا.

تخرجت والحمد لله أخيرا وسأزف خريجة رافعة القبعة بكل فخر واحترام لسنين مضت في الدراسة وهذا بتوفيق من الله بعد مسيرة دراسية حملت في طياتها الحلو والمر

لكن كان في اعتقادي أن بوجود الهدف والإصرار يستطيع الشخص أن ينال ما يريد

بأرقى الكلمات وأعذب العبارات اهدي عملي هذا إلى نفسي أولا وإلى الذي لا امتلك من شرف

التخرج شيء لو لا وجود والدي، فأتقدم له بالشكر والعرفان على وقوفه معي طيلة مسيرتي

اليومية والدراسية وتعب لأجلنا كي يرى أبناءه في مجالات علمية مختلفة وياصلنا إلى

مستويات مرضية في المجالات التربوية

فأطال الله في عمره وحفظه

إلى إخوتي وأخواتي بالخصوص أختي "اميرة"

إلى والدتي الكريمة

كما اهدي هذا النجاح إلى فلذات كبدي ونور عيوني أولادي "إياد" ايلان" أحسن"

وإلى زوجي الغالي الذي كان نعم السند الذي منحني القوة والثبات

إلى كل زملاء الدراسة واخص بالذكر صديقات الدرب

إلى كل من دعا لنا بظهر الغيب

صبرينة

## إهداء

أهدي هذا العمل.

إلى:

كل أفراد أسرتي

الأصدقاء وممن كانوا برفقتي وصحبتني أثناء مشواري الدراسي الجامعي

كل من لم يدخر جهداً في مساعدتي.

كل من ساهم في تلقيني ولو حرف في حياتي الدراسية

ياسين

## قائمة أهم المختصرات

ط: طبعة

ص: ص

ص: ص ص: من صفحة إلى صفحة

ع: العدد

الخ: إلى آخره

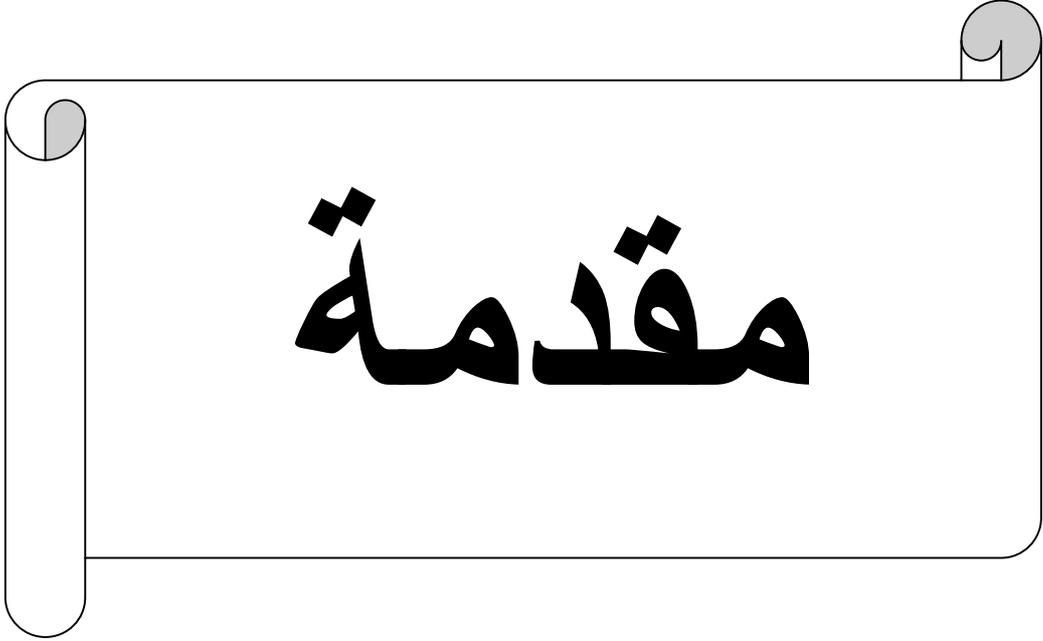
د، س، ن: دون سنة النشر

د، ب، ن: "دون بلد النشر

د، د، ن: دون دار النشر

ج، ر، ج، ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ج: الجزء



مقدمة

تعرض الأشخاص منذ وقت طويل للعديد من الأخطار بمختلف أنواعها فواجهوها بالتآزر والتضامن فيما بينهم، ولكن بتطور المجتمعات ونظرا للتقدم التكنولوجي في جميع الميادين زادت الأخطار المعرضة لأمن وسلام الأشخاص، فلم تعد فكرة التآزر المعروفة قديما صالحة للقضاء على مجموع هذه الأخطار.

دعت الحاجة إلى الدخول في العلاقات التأمينية، فارتبط ظهور التأمين بالرغبة في الإحساس بالأمن والأمان، ومن هنا ظهر التأمين كفكرة تعاونية من خلال قيام الأشخاص بالتعاون فيما بينهم بتحمل الضرر الذي يحل بأحدهم باشتراكهم في حصص نقدية مكونة رأس مال كافي لجبر الضرر.

تطور التأمين بشكل واسع فخرج من إطار الفكرة التعاونية إلى مجال واسع بحثا عن أساليب جديدة قادرة على إدارة الأخطار والمتنوعة، فظهرت تقسيمات أخرى للتأمين مع ظهور شركات متخصصة في قطاع التأمين، فأصبح جزءا من النشاط الاقتصادي وركيزة أساسية من ركائز الاقتصاد الوطني، فأدى التوصل إلى الإقرار بالتأمين على الملكية على الإضرار ومنه التأمين على الملكية العقارية.

يعد التأمين على الملكية العقارية من أهم الضمانات التي توصل إليها التطور القانوني وقد حل في كثير من التشريعات محل الرهن العقاري الذي قل دوره من نشأة نظام التأمين حيث يمتاز التأمين العقاري بأنه يوفق بين مصالح المدين والدائن والغير، ويبقى العقارب المحل بالتأمين في يد المدين (المؤمن له)، فلا يحرمه التأمين عليه من الانتفاع به في الحدود التي لا تنقص الضمان وتجنبه في نفس الوقت الأضرار اللاحقة بالعقار.

يتبين أن التأمين العقاري بهذه الأهمية يضمن التوفيق بين المصالح المتعارضة، ويساهم بذلك في تنشيط الحركة الائتمانية وبالتالي التوسيع من رقعة الاستثمار، ورفع العجلة الاقتصادية حيث انتشر العمل به بعد تقرير نظامه.

يحظى موضوع التأمين على الملكية العقارية أهمية بالغة نظرا لما يلحقها من أضرار بليغة حيث يعجز الشخص عن مواجهتها، وبالاعتماد على التأمين يجعل الشخص في أمان ويستطيع أن يتصرف في ملكيته كما يساء عكس ما كانت عليه من قبل، حيث كان الشخص يلجأ إلى أسلوب الرهن، بالإضافة إلى هذا لا يشكل التأمين عائقا في حالة بيع أو إيجار العقارات مما يجعل التأمين عليها ذات أهمية كبيرة للشخص سواء الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

ترجع أهداف موضوع التأمين العقاري إلى:

- التعرف على موضوع التأمين على العقارات والأخطار المضمونة لخصوصية مثل هذه العقود وآلية التعويض عليها، بالإضافة إلى دوره في المحافظة على الممتلكات.
- التعرف على الموضوع مبرزا مدى أهمية التأمين على العقارات في حياة الشخص.
- معرفة مدى تحقيق التأمين على العقارات لغاياته.

كما تكمن أسباب اختيارنا للموضوع فيما يلي:

- حداثة الموضوع.
- التطور الذي يشهده قطاع التأمين جعلنا نغوص في ثنياه لمعرفة خصوصياته، كما نشهد قلة الثقافة بموضوع البحث.
- كما دفعتنا الرغبة في البحث عن موضوع التأمين العقاري نظرا لميولي لمواضيع التأمين.

بيدوا لنا منطقيا طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية النصوص القانونية المتبناة على المستوى الوطني من أجل التأمين على

الملكية العقارية؟

اعتمدنا للإعداد هذه الدراسة على جملة من المناهج العلمية، لعل أهمها: المنهج الوصفي الذي يتلائم مع الشطر النظري للدراسة، وبالتحديد ما يتعلق لسرد التعاريف ذات الصلة بمفهوم التأمين على الملكية العقارية، وتعداد خصائصه وعناصره، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي فيما يخص دراسة مدى تحليل النصوص القانونية الموضوعة بهدف ضمان الحماية للملكية العقارية عن طريق إبرام عقود التأمين عليها.

ارتأينا تقسيم الدراسة الراهنة إلى فصلين متكاملين، نتعرض في الفصل الأول لتحديد الإطار المفاهيمي للتأمين على الملكية العقارية، فنسرد التعريفات المنسوبة لهذا المفهوم، ونستخلص المميزات اللصيقة به، بالإضافة إلى تحديد عناصره الأساسية، أما في إطار الفصل الثاني فنتعرض إلى الإطار التطبيقي للتأمين على الملكية العقارية.

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للتأمين على الملكية العقارية

ساهمت الحياة الحديثة التي يعيشها الأشخاص في ظهور الحوادث المختلفة، ومن بينها الأخطار التي تصيب الممتلكات العقارية كالمباني والمنشآت والمصانع... إلخ، حيث لا يستطيع هؤلاء مواجهتها بمفردهم حتى بالنسبة لمعنوية للشخص الاعتباري (المعنوي)<sup>(1)</sup> رغم ما يملكونه من إمكانيات مادية وبشرية، ومن جملة الأخطار التي تصيب الملكية العقارية نذكر خطر الحريق، الكوارث الطبيعية، الأخطار الناتجة عن تهدم البناء.

أثبتت الواقع أن السيطرة على الأخطار التي تهدد العقارات أمر مستحيل، فمهما بلغ حرص الإنسان يبقى احتمال وقوعها ممكناً، هذا ما دفع بالأشخاص إلى اللجوء لأسلوب التضامن، بتعاون مجموعة من هؤلاء الأشخاص المحتمل إصابتهم بنفس الخطر وذلك بمحاولة الإنقاذ من حدوثها أو على الأقل تحقيق نفقاتها؛

حيث تتمثل هذه إلى الفكرة من اللجوء إلى التأمين بدفع أقساط تكون محددة مسبقاً من قبل شركات التأمين ومن هنا تنشأ التزامات متبادلة بين الطرفين وهما المؤمن والمؤمن له أو المستفيد، وفي هذه الحالة فشركة التأمين تلعب دور الوسيط بين الأشخاص المهتمين بنفس الخطر، حيث تعمل على جمعهم وتنظيمهم، فتنقاضي منهم الأقساط أو الاشتراكات نظير أن تقوم بتعويضهم عن الخسائر التي يتعرضون لها عند تحقق الخطر.

تفصيلات على ما تقدم نتطرق إلى مفهوم عقد التأمين على الملكية العقارية (المبحث الأول)، ثم نبين آثار التأمين على الملكية العقارية (المبحث الثاني).

<sup>(1)</sup> الشخص الاعتباري: (مجموعة من الأشخاص والأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعتبر القانون لهم بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض).

## المبحث الأول: مفهوم عقد التأمين على الملكية العقارية

يعد التأمين على الملكية العقارية من ضمن الخدمات التي تقدم حماية الأشخاص وممتلكاتهم من أخطار قد تصيبهم وعادة ما تنشأ هذه الأخطار من عوامل مختلفة لا يمكن التنبؤ بها أو بوقت وقوعها، فلا قدرة للأشخاص على منع تحقيقها وإن تحققت قد يقدر هؤلاء تحمل نتائجها بدون إتباع أسلوب التأمين عليها.

يعتبر عقد التأمين على الملكية العقارية من عقود التأمين ويختلف ويتميز عن العقود التأمينية الأخرى أن موضوع التأمين ينصب على العقارات، حيث يقوم هذا التأمين على فكرة التعاون وتوزيع الخسائر، فالتأمين صيغة مميزة من صيغ المعاملات تجمع أكثر من جانب من حيث التوظيف الفني والقانوني، فهو عملية تتم من قبل شركات متخصصة ويعتمد على عوامل رياضية إحصائية دقيقة.

نبين مفهوم عقد التأمين على الملكية العقارية من خلال التطرق إلى الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة **(المطلب الأول)**، ثم نبين تعريف عقد التأمين على الملكية العقارية وخصائصه **(المطلب الثاني)**، ثم نوضح عناصر التأمين على الملكية العقارية أركانها **(المطلب الثالث)**.

## المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية

يعتبر العقار من مصادر الثروة، وكذا من المقومات التنموية الاقتصادية والاجتماعية لجميع الدول، فنملكه يعد من أبرز أهداف وطموحات الإنسان، والعقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه بحيث لا يمكن نقله من مكان لأخر دون تلف، كما يعتبر مالا عقاريا وفقا لنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري كل حق عيني يقع على دعوى تتعلق بحق عيني وكذلك على عقار بما في ذلك حق الملكية.

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها، لذا توجهت الدولة إلى تأسيس قواعد تتعلق بالعقارات وتنظم الملكية العقارية على اختلاف أصنافها، فتم خلق مؤسسات تنظم الميدان العقاري وتضبط التعامل فيه، وذلك عن طريق الكم الوافر من القوانين والتنظيمات العقارية.

تصنف الأملاك العقارية في الجزائر وفقا لنص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري على اختلاف أنواعها ضمن

الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية، وما يهمننا في موضوعنا هي الأملاك الخاصة.

نتطرق للتفصيل في الأملاك الخاصة بالتعرض إلى مفهوم الملكية العقارية والعقار (الفرع الأول)، ثم نبين مفهوم الملكية العقارية الخاصة (الفرع الأول).

### الفرع الأول: المقصود بالعقار والملكية العقارية

يكتسي موضوع الملكية العقارية أهمية بالغة نظراً لما يحتله العقار من مكانة هامة في المجتمع، فكل الدول بما فيها الجزائر تسعى إلى تنظيمها وحمايتها عن طريق إصدار العديد من التشريعات، ولهذا بات موضوع العقار من أولويات الدولة والتي تسعى جاهدة في البحث عن الاستراتيجيات التي تهدف من خلالها إلى الحفاظ على الأملاك العقارية وفقاً لأصنافها.

نتعرض إلى تعريف العقار وأنواعه (أولاً)، ثم نبين تعريف الملكية العقارية (ثانياً).

#### أولاً: تعريف العقار وأنواعه

يعد العقار ثروة لا تزول وجد منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه غريزة حب المال والتملك.

#### أ/ تعريف العقار

يعرف العقار بأنه: "قطعة أرض معينة من سطح الأرض (مساحة جغرافية) واقعة ضمن خط مقفل بما عليها من البنايات أو الأعراس المعتبرة جزءاً متمماً لها والجاري عليه العمل حق الملكية".<sup>(1)</sup>

ويعرف كذلك بأنه: "الشيء الثابت المستقر في مكانه غي قابل للنقل إلى مكان آخر بدون تلف".<sup>(2)</sup>

في المادة 683 من القانون المدني عرف المشرع الجزائري العقار على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن من دون تلف فيه عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فيه منقول".<sup>(3)</sup>

(1) الشداوي جورج، الوجيز في التحديد، التحرير والسجل العقاري، ط2، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص35

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوهة، الجزائر، 2009، ص5

(3) المادة 683 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ج.ر.ج.د.ش.ع.78، صادر بتاريخ 20 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

نظرا لصفة الثبات ميز المشرع الجزائري بين المنقول والعقار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب المتضمن الاختصاص القضائي بترجيح النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات إلى موطن العقار لتمييزه بموقع قار وثابت، وهذا ما نصت عليه المادة 1/40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد والتي تنص على أنه: " في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال".<sup>(1)</sup>

### ب/ أنواع العقارات

نجد ثلاثة أنواع للعقارات وهي: عقارات بطبيعتها، عقارات حسب الموضوع، عقارات

بالتخصيص

**1/ عقارات بطبيعتها:** وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات.

- الأرض: لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء فكلها تعد عقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار.

- المباني: وهي العقارات بطبيعتها. وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتيا كالمساكن، المصانع، الجسور، المخابئ، الأنفاق الآبار، وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها.

- النباتات المتأصلة في الأرض: وهي كل ما بنبت على سطح الأرض فتعد عقارات لطبيعتها مادامت متصلة بها، ولا يهم نوعها ولا حجمها، ويشترط أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالاً يحول دون إمكان نقلها<sup>(2)</sup>.

**2/ عقارات بحسب موضوعها:** جاء تعريفها في المادة 684 من القانون المدني الجزائري حيث ورد فيها أنه: "يعتبر مالاً عقارياً كل حق عيني على العقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوة تتعلق بحق عيني على العقار".<sup>(3)</sup>

(1) المادة 1/40 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة

الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 25 أبريل 2008. معدل ومتم

(2) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص، 6-7

(3) المادة 684 من أمر رقم 58/75 السالف الذكر

يتبين حسب هذه المادة أن الحقوق العينية الأصلية لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال، والحقوق التبعية... وهي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حق شخصي لضمان الوفاء كالرهن، حقوق التخصيص، وحقوق الامتياز. وكل هذه تعد عقارات.<sup>(1)</sup>

3/ عقارات بالتخصيص: نبين المقصود بها ثم شروطها

- تعريف العقار بالتخصيص: نجد عدة تعريف للعقارات بالتخصيص ومنها:

✓ تعد منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة خصيصاً لخدمة عقار أو لاستغلاله أو مخصصة له.

✓ تعرف كذلك بأنها: "أموال منقولة بطبيعته، ويضعها صاحبها في عقار يملكه ويخصصها لخدمته".<sup>(2)</sup>

عرفت المادة 2/683 من القانون المدني الجزائري العقارات بالتخصيص بنصها: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"<sup>(3)</sup>.

نجد أمثلة الأشياء المنقولة التي منحت صفة العقار ما يلي:

- أجهزة ولوازم الفندق، تزيين المسرح، ولوازم أخرى مهمة خصيصاً للتجارة.
- الأشياء المستمرة الثبات كالتمثال الراسخ في الأرض.
- الآلات، قطاع الغيار، والجرارات...

وردت هذه الفكرة كحيلة قانونية بغية تعميم وشمول أحكام القرارات على المنقولات التي أعدت لخدمتها واستغلالها، وذلك لتأمين الاستمرار بخدمة ولدرء العرقلة وتعطيل منفعة العقار واستغلاله بما ينجم عن ذلك من أحكام عند بقائها على طبيعتها.<sup>(4)</sup>

- شروط صيرورة المنقول عقار بالتخصيص: يضع القانون أربعة شروط ليصبح العقارات عقاراً بالتخصيص وهي:

(1) باديس سعاد، عمران صالح، انتقال الملكية في المنقول والعقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية، كلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة ورقلة، 2004-2005، ص 53

(2) حمداني حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، سوريا، 2005، ص 276.

(3) المادة 2/683 من أمر رقم 58/75 السالف الذكر

(4) باديس سعاد، عمران صالح، المرجع السابق، ص 54.

- ✓ أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقاراً بطبيعته.
- ✓ أن يكون مالك العقار نفسه مالك المنقول في الوقت نفسه.
- ✓ أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.
- ✓ توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابط بين المنقول والعقار. (1)

### ثانياً: تعريف الملكية العقارية

نبين المعنى اللغوي، ثم المعنى الاصطلاحي للملكية العقارية فيما يلي:

#### أ/ المعنى اللغوي للملكية العقارية:

جاء في تاج العروس: الملك ضربان ملك هو التملك والتولي، وملك هو القوة على ذلك تولى أو لم يتول، وأملكه الشيء وملكه إياه تمليكا بمعنى واحد أي جعله ملكا له، ويقال لي في هذا الوادي ملك أي مرعى، مشرب، ومال وغير ذلك مما يملكه وملكه، يملكه، تملكا استبد به وتملكه ملكه قهر. (2)

وفي لسان العرب الملك ما ملكت اليد من مال، وأورد أيضا: الملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به. (3)

وجاء في القاموس المحيط: ملكه بملكه ملكاً وملكة: احتواه قادرا على الاستبداد به. (4)

#### ب/ المعنى الاصطلاحي للملكية العقارية

عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة متقاربة وإن اختلفت في مبناها، فمنهم من عرفه بأنه: "الاختصاص الحاجز" أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفا عبه أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة. (5)

عرف المشرع الجزائري الملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري بما يلي: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 08.

(2) الزبيدي، تاج العروس شرح القاموس، دار صادر، لبنان، د.س.ن، ص 180

(3) ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، لبنان، د.س.ن، ص 528

(4) الفيروز أبادي، القاموس المحيط، دار العلم، لبنان، د.س.ن، ص 320.

(5) البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، د.س.ن، ص 25

لعل أن المشرع الجزائري يعني حق التمتع والتصرف بدل قوله "حق" المتمتع والتصرف فالمشرع المصري بين أن عناصر الملكية هي: الاستعمال، الاستغلال، والتصرف، بينما المشرع الجزائري أشار إلى التصرف، الاستعمال، والتمتع.

### الفرع الثاني: مضمون الملكية العقارية

أقر التشريع الجزائري إلى جانب الملكية العقارية العامة التي تمتلكها الدولة الملكية الخاصة التي بموجبها يستطيع الأشخاص تملك عقارات بمختلف أصنافها وفقا للقانون، مع تقرير الحماية القانونية لحمايتها ومنع التعدي عليها.

نبين تعريف الملكية العقارية الخاصة وخصائصها (أولا)، ثم نتعرض لأنواع الملكية العقارية الخاصة (ثانيا).

### أولا: تعريف الملكية العقارية الخاصة وخصائصها

نجد وفقا لنص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري أن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا طبيعتها أو غرضها".

وتنص المادة 28 من القانون نفسه على أن الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق بالقانون المدني الجزائري.<sup>(1)</sup>

يجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون فالمشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري عرف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية واستعمالها وفق طبيعتها وغرضها. ووضح في نص المادة 28 خضوعها للقانون المدني، هذا الأخير الذي عرف الملكية العقارية في نص المادة 674 منه على أنها: "حق التملك والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه الأنظمة والقوانين".<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> القانون 25/90، مؤرخ في 1990/11/28، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.د.ش، ع49، معدل ومتمم

<sup>(2)</sup> بن قدير آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 7، ع 2، كلية

الآداب واللغات والفنون، جامعة الجلفة، 2021، ص 83

art 544 C.C.F « La propriété est le Droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi et les règlements »

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد حذو المشرع الفرنسي في تعريف الملكية لعدم وجود فرق جوهري بين التعريفين سوى استعمال المشرع الفرنسي في تعريفه للملكية لمصطلح بصفة مطلقة.

إن ما يميز الملكية العقارية الخاصة هو التصرف كون مالك العقار له ملكية الرقبة وهذا ما يمنحه إمكانية التصرف في الملكية عن طريق البيع، الوصية، الهبة... الخ، كما يخول حق الملكية لصاحبه ثلاث صلاحيات وهي حق الاستعمال، حق الاستغلال، وحق التصرف. كما يتميز حق الملكية عن الحقوق الأخرى كونه حق جامع، مانع، ودائم.

**- حق الملكية حق جامع:** لأنه ينطوي على كل السلطات التي يمكن للشخص أن يمتلكها على شيء ما، فيخول حق الملكية لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أن هذا لا يعتبر قيودا على حق الملكية ففي حالة وجود نزاع مع الغير فليس بالضرورة أن يقوم المالك بإثبات الاستعمال والاستغلال وإنما يكفي إثبات الملكية.

**- حق الملكية حق مانع:** يعد حق الملكية حقا مانعا لكون المالك يتأثر بجميع مزايا الملكية دون غيره، فلا يشاركه أحد في ملكه ولا لأحد أن يتولى شؤون ملكية غيره.

**- حق الملكية حق دائم:** يعتبر حق الملكية حقا أبديا يدوم دوام الشيء المملوك، ومن نتائج هذه الخاصية أن الملكية ليست مؤقتة بطبيعتها، فلا يمكن تقييد وجودها بمدة معينة.<sup>(1)</sup>

### ثانيا: أنواع الملكية العقارية الخاصة

إن الملكية العقارية الخاصة قد تكون في صورة: ملكية تامة، ملكية مجزأة، ملكية شائعة، وملكية مشتركة.

**أ/ الملكية التامة:** وهي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له الاستعمال، حق التصرف، والتمتع، وهذا طبقا للمواد من 674 إلى المادة 677 من القانون المدني والمادتين 27 و28 من قانون التوجيه العقاري.

<sup>(1)</sup> إيلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 116

تنص المادة 675 من القانون المدني على: "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير. وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً وعمقاً. ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها".<sup>(1)</sup>

ونجد في هذا الخصوص العديد من القرارات الخاصة بالمحكمة العليا منها: القرار رقم 52627 المؤرخ بتاريخ 1989/11/20 حيث جاء فيه "من المقرر قانوناً أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يعد عمل صاحبها ويكون مملوكاً له، ما لم تقام البينة على أن أجنبياً أقام المنشآت على نفقته ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون".<sup>(2)</sup>

تنص المادة 676 على أن: "مالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".<sup>(3)</sup>

كما تنص المادة 677 أنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون".<sup>(4)</sup>

يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات، أما إذا كان الشيء أرضاً شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها، وذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الاتفاق، وفقاً لما هو معمول به استناداً لاجتهاد المحكمة العليا.

#### ب/ الملكية المجزأة

يتمثل قوام الملكية المجزأة في الحقوق الثلاث الاستعمال، الاستغلال، والتصرف التي خولها القانون للمالك بالذات. فالملكية المجزأة هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن، وهي حقوق تمكن صاحبها من

<sup>(1)</sup> المادة 675 من أمر 58/75 السالف الذكر.

<sup>(2)</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 31

<sup>(3)</sup> المادة 676 من أمر 58/75 السالف الذكر.

<sup>(4)</sup> المادة 677 من أمر 58/75 السالف الذكر.

ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد، أو واقعة مادية كالوفاة، أو الحيازة، أو الالتصاق.<sup>(1)</sup>

- **حق الانتفاع:** وهو حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف، ولقد تناول المشرع الجزائري أحكامه : المواد 844 وما يليها من القانون المدني، إلا أنه لم يعرفه وذا خلافا للتشريع الفرنسي الذي عرفه في نص المادة 578 من القانون المدني الفرنسي.

- **حق الاستعمال وحق السكن:** نص المشرع الجزائري على حق الاستعمال وحق السكن في المادة 855 من القانون المدني إلا أنه لم يتم بتعريف هاذين الحقين، وأما الفقه فإنه قد عرفهما على أنهما: "الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ويخول صاحبه استعمال الشيء لنفسه أو لأسرته، وإذا كان استعمال الشيء لا يكون إلا بسكناه كان الحق **حقا للسكن**".<sup>(2)</sup>

يرى الفقهاء أن حق السكن أضيق نطاقا من حق الاستعمال، إلا أن الدكتور علي فيلاي في كتابه نظرية الحق يرى بأن هذا الأمر غير صحيح، لأن المقصود بالاستعمال هو الاستعمال المادي للشيء فيما أعد له، وهو صنف واحد للشيء الواحد، هذا من جهة، كما يخطط هذا الرأي بين حق الاستعمال وحق الاستغلال من جهة أخرى، فتأجير المنزل يعتبر استغلالا للشيء وليس استعمالا له.<sup>(3)</sup>

**ج/ الملكية المشاعة:** عرف المشرع الجزائري في القانون المدني الملكية المشاعة في نص المادة 713 بنصه على أنه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على خلاف ذلك".<sup>(4)</sup>

تعد الملكية الشائعة صورة من صور الملكية التي يكون فيها الشيء مملوكا لشخصين فأكثر دون تعيين جزء بالذات من هذا الشيء لكل منهم، ويكون نصيب المالكين في الشيوع

<sup>(1)</sup> بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 85

<sup>(2)</sup> علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 95.

<sup>(3)</sup> علي فيلاي، المرجع السابق، ص 98.

<sup>(4)</sup> المادة 855 من أمر رقم 58/75 السالف الذكر

محددًا حسابيا كأن يكون لأحدهم نصف الشيء وللثاني والثالث خمسة دون فرز الحصص حيث يبقى الشيء المملوك في الشيوخ غير منقسم ولو كان قابلا للانقسام.<sup>(1)</sup>

عرف الدكتور عبد الرزاق الصنهوري المال الشائع على أنه "الملكية على المال الشائع هو الذي ينقسم حصصا دون أن ينقسم المال ذاته"

والملكية الشائعة هي تلك التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة، كملكية الورثة للتركة قبل تقسيمها".<sup>(2)</sup>

تتعدد حالات الشيوخ بتعدد مصادرها، فقد يكون الشيوخ بإرادة الإنسان كأن يتفق العديد من الأشخاص على شراء قطعة أرض دون فرز الحصص، وقد يكون بإرادة المشرع كانتقال ملكية عقار من المورث المالك للورثة، وقد يكون الشيوخ بحكم الزمن كاعتصاب اثنين لعقار بوضع يديهما بصورة شائعة، فتمضي المدة المقررة قانونا للاكتساب القانوني للملكية دون معارضة المالك، وفي هذا الشأن صدر قرار المحكمة العليا رقم 275480 المؤرخ في 2003/07/30.<sup>(3)</sup>

**د/ الملكية المشتركة:** نص المشرع الجزائري على الملكية المشتركة في القسم الخامس من الفصل الثالث الباب العاشر، المادة 743 وما يليها من القانون المدني، حيث عرفت هذه المادة كما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".<sup>(4)</sup>

وتعرف حسب الفقه بأنها: "ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة، مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري".<sup>(5)</sup>

نص المشرع الجزائري في المادة 744 من القانون المدني على الأجزاء الخاصة المعدة للاستعمال المنفرد لكل مالك شريك، كما عدد نص المادة 745 من ذات القانون الأجزاء

<sup>(1)</sup> بن قنور آمال، مراد عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 85

<sup>(2)</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 15

<sup>(3)</sup> المجلة القضائية، ع2، 2003، ص 96

<sup>(4)</sup> المادة 743 من أمر رقم 58/75 السالف الذكر

<sup>(5)</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 16

المشتركة، واعتبرت أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين.

تتيح الملكية المشتركة للملاك الشركاء التمتع بحقوق متنوعة على مختلف الأجزاء الخاصة والمشاركة للعقار المبني للاشتراك، ومن جهة أخرى يقع على عاتقهم جملة من الالتزامات لضمان استخدام وانتفاع هادئين على تلك الأجزاء، ولأجل هذا وضع المشرع نظام خاص تكون مهمته الرئيسية إدارة العقار والمحافظة عليه وتسيير الأجزاء المشتركة.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: تعريف عقد التأمين على الملكية العقارية

يتطلب الأمر لأجل دراسة عقد التأمين " contrat d'assurance " معرفة النظام القانوني الذي يخضع إليه العقد، فنلاحظ في البداية أن هذا العقد كان يحكمه القانون الفرنسي، فكان يخضع في بعض الجوانب إلى أحكام القانون المدني الفرنسي، منذ الاستقلال<sup>(2)</sup> إلى غاية سنة 1975 تنظمه قواعد القانون المدني مع الإشارة إلى أن القانون الفرنسي للتأمين كان هو أيضا يحكم هذا العقد<sup>(3)</sup> إلى غاية صدور الأمر رقم 80-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم.<sup>(4)</sup> يتميز عقد التأمين على الملكية العقارية بعدة خصائص عامة ويشمل على عناصر خاصة.

نبين تعريف عقد التأمين على الملكية العقارية (الفرع الأول)، ثم نوضح خصائص عقد التأمين على الملكية العقارية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المقصود بعقد التأمين على الملكية العقارية.

نبين أولا بعض التعاريف اللغوية والفقهاء لمصطلح التأمين ثم نفصل في التعريف القانوني حسب المشرع الجزائري.

**أولا: التعريف اللغوي:** يشتق التأمين في اللغة العربية من الأمن، وهو مصدر الفعل الثلاثي " أمن " ويقال أمن أمنا وأمانا وأمانة وأمنة.<sup>(5)</sup>

(1) المادتان 744-745 من أمر 58/75 السالف الذكر

(2) تكاري هفاء رشيد، النظام القانوني لعقد التأمين، دراسة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون تخصص القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2011-2012، ص 07.

(3) جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 7.

(4) أمر رقم 80-07 مؤرخ في 28 رمضان عام 1400 الموافق لـ 1980، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم.

(5) نقلا عن سليمان بن إبراهيم بن ثنيان، التأمين وأحكامه، دار ابن حزم، لبنان، 2003، ص 35.

يقال كذلك رجل آمن، وأمن وأمين والأمين: المأمون، ويسمى العرب الرجل الأمين: أمان<sup>(1)</sup>.

وكما قال الله سبحانه وتعالى: "وَأَمَّنَّهُمْ مِّنْ خَوْفٍ" (الآية 4، سورة قريش) أي بمعنى طمأنينة النفس وزوال الخوف، والأمن في الأصل يستعمل في سكوت الطلب.

### ثانياً: التعريف الفقهي

كما عرف الفقهاء التأمين بعدة تعريفات، نجد من بينهم الفقيه نايت "knight" حيث عرفه بأنه: "عمل من أعمال التنظيم والإدارة وذلك لأنه يقوم بتجميع أعداد كافية من الحالات المتشابهة لتقليل درجة عدم التأكد إلى حد مرغوب فيه، فالتأمين ما هو إلا تصوير لمبدأ استبعاد عدم التأكد وذلك بالتعامل في مجموعات من الحالات بدلا من التعامل في حالات منفردة"<sup>(2)</sup>.

عرفه كذلك الفقيه بلانيول "planiol" بأنه: "عقد يتعهد بمقتضاه شخص يسمى المؤمن بأن يعرض لها هذا الأخير، مقابل مبلغ من النقود هو القسط الذي يقوم المؤمن له بدفعة للمؤمن"<sup>(3)</sup> عرف شخص آخر ويسمى المؤمن له، بأن يقدم لهذا الأخير الخسارة المحتملة نتيجة حدوث خطر معين مقابل مبلغ معين من المال، يدفعه المستأمن إلى المؤمن ليضيفه إلى رصيد الاشتراك المخصص لتعويض الأضرار.<sup>(4)</sup>

تم نقد هذه التعريفات كونها تأخذ بالجانب القانوني للتأمين دون الفني، فلم تظهر فكرة التعاون بين المؤمن لهم، كما لا تعد تعريفا جامعاً مانعاً فهي تركز على تعويض المؤمن له عن خسارة احتمالية، وهي حالة لا تنطبق إلا على التأمين من الأضرار (التأمين ضد الحريق أو ضد السرقة).

نجد أن أغلب الكتاب قد اتفقوا على تعريف الفقيه هيمار "J-Hemard" باعتباره تعريف جامع مانع التأمين حيث ورد فيه بأنه: "عملية يحصل فيها أحد الطرفين وهو المؤمن له، نظير

(1) نقلا عن محمد لطفي أحمد، نظرية التأمين، المشكلات العلمية والحلول الإسلامية، دار الفكر الجامعي، د.ب.ن، 2007، ص 10.

(2) نقلا عن سلامة عبد الله، الخطر والتأمين، الأصول العلمية، ط6، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، مصر 1980، ص 61.

(3) عن محمد حسن قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، لبنان، 1999، ص 16.

(4) جديدي معراج، المرجع السابق، ص 10.

دفع مبلغ معين هو القسط على تعهد لصالحه أو للغير في حالة تحقق خطر معين من الطرف الآخر هو المؤمن، الذي يأخذ على عاتقه مجموعة من المخاطر ويجري المقاصة بينهما وفقا لقوانين الإحصاء".<sup>(1)</sup>

تميز هذا التعريف بما يلي:

- اظهر الجانب القانوني والفني لعقد التأمين، فهو علاقة قانونية تمارس وفق عملية فنية.
- يعد هذا التعريف شاملا لجميع أنواع التأمين .
- بين هذا التعريف جوهر التأمين باعتباره عملية لا يمكن أن تمارس إلا وفقا لمشروع منظم وهي شركة التأمين.
- أبرز حسب رأينا أهم مبدأ يقوم عليه عقد التأمين وهو توزيع الخسائر بين المؤمن لهم، وفي هذا إشارة لنظام التأمين.

### ثالثا: التعريف القانوني لعقد التأمين على الملكية العقارية.

نجد باستقراء نصوص التأمينات الجزائرية تعريف عقد التأمين سواء قانون 80-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ولهذا يرجع إلى نصوص القانون المدني باعتبارها لشريعة العامة، وبالتحديد نص المادة 619 منه.

أن المادة 2 من قانون التأمين رقم 95-07 قد أحالت للمادة المذكورة من القانون المدني والتي تنص: "إن التأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني، عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى".<sup>(2)</sup>

تعد هذه التعاريف متعلقة بجمع عقود التأمين، ويمكن أن نخص الملكية العقارية فيما يخص عملية التأمين عليها بتعريف متعلق بها فنقول أن التأمين على الملكية العقارية يعتبر التزام بتغطية أخطار قد تلحق بالعقار أو منشأة بمقتضاه المؤمن يؤدي إلى المؤمن له مبلغا من المال أو إيراد مرتب أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث سواء كارثة طبيعية أو

<sup>(1)</sup> إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، ج1، الأحكام العامة طبقا لقانون التأمين الجديد ( صادر بتاريخ 9 أوت 1980)، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 22.

<sup>(2)</sup> المادة 2 من أمر رقم 95-07 مؤرخ في 25 يناير 1995 يتعلق بالتأمينات ج.ر.ج.د.ش.ع 13، صادرة في 08 مارس 1995، معدل ومتمم.

تهدم البناء أو تحقق الخطر المبين في عقد التأمين العقاري، وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

من خلال استقرائنا لهذه المواد نجد أنها أظهرت أشخاص عقد التأمين وهم: المؤمن المؤمن له، والمستفيد، بالإضافة إلى عناصره والمتمثلة في: الخطر والقسط، مبلغ التأمين، ولم تركز على الصفة التعويضية ما يجعلها تنطبق على جميع أنواع التأمين.

### الفرع الثاني: خصائص التأمين على الملكية العقارية.

تجدر الإشارة إلى أن أي عقد يشمل على خصائص تميزه عن غيره من العقود، ومن بهذا الخصوص فعقد التأمين العقاري يشمل على خصائص والتي نجملها فيما يلي:

#### أولاً: عقد التأمين على الملكية العقارية عقد رضائي.

يقصد به ذلك العقد الذي يكفي لانعقاده تراضي الطرفين، أي هو العقد الذي يكون فيه إيجاب وقبول، وباعتبار أن عقود التأمين تتميز بالتعقيد وطويلة الأجل ويمكن أن تتعدى أطرافها إلى المستفيد من عقد التأمين، ولذلك فإن عقد التأمين على الملكية العقارية يجب أن يكون مثبتاً، وتعد وثيقة التأمين هي الوسيلة لإثبات هذا العقد، كما يشترط وبشكل خاص أن يكون العقد موثقاً وموفقاً من قبل الطرفين، كما أن عقد التأمين العقاري يتم تعليق إتمامه بدفع القسط إذا لا يكفي مجرد التوقيع.<sup>(1)</sup>

#### ثانياً: عقد التأمين على الملكية العقارية عقد ملزم للجانبين.

ينشئ عقد التأمين بصفة عامة وعقد التأمين على الملكية العقارية التزامات متبادلة على كاهل الطرفين، فيلتزم كل متعاقد تجاه الآخر بأداءات معينة تحدد بمقتضى العقد، وهذا ما أشارت إليه المادة 619 من القانون المدني حيث يلتزم المؤمن بأن يؤدي للمؤمن له أو المستفيد مبلغاً من المال في حالة وقوع الخطر المؤمن منه المبين في العقد، ويلتزم المؤمن له بدفع القسط أو الاشتراك المتفق عليه بين الطرفين، وهذا ما يزيد دلالة على أن العقد من العقود الملزمة للجانبين، حتى ولو لم يتحقق الخطر المؤمن منه، حيث يرتب على ذلك عدم دفع المؤمن لمبلغ التأمين، وهذا لا ينبغي على العقد صفة الالتزامات المتبادلة.<sup>(2)</sup>

(1) فاطمة الزهراء تاتي، تأمين العقارات في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015، ص 38.

(2) جديدي معراج، المرجع السابق، ص 36.

وهذا ما نصت عليه المادة 55 من القانون المدني كما يلي: " يكون العقد ملزماً للطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام ببعضهما بعضاً. <sup>(1)</sup>

**ثالثاً: عقد التأمين على الملكية العقارية عقد احتمالي.**

ينصب عقد التأمين على موضوع لم يكن موجود وقت إبرام العقد بحيث لا يكون في إمكان المتعاقدين معرفة مقدار ما سيؤديه كل منهما ومقدار ما سيأخذه من هذه العملية، بحكم أن الأمر يتوقف على وقوع المخاطر المؤمن منها، بمعنى آخر أن العقد الإجمالي بشكل عام هو ما يأخذ وما يعطي، وهو على خلاف العقود المحددة وقت التعاقد من تحديد ما عليها ومالهما، ولو أدى ذلك إلى عدم تعادلها، وإن كان الشيء المعادل محتويًا على خطر ربح أو خسارة لكل واحد من الطرفين على حسب حادث غير محقق، وهذا هو الوجه الاحتمالي في عقد التأمين. <sup>(2)</sup>

**رابعاً: عقد التأمين على الملكية العقارية عقد معاوضة.**

يقصد به أن يأخذ كل من طرفيه لما أعطاه، المؤمن له يأخذ مبلغ التأمين في الحالة تحقق الخطر العقاري والمؤمن يأخذ القسط، ولكن في حالة عدم تحقق الخطر فما هو المقابل الذي يأخذه المؤمن له مقابل القسط الذي يدفعه.

يرى الفقهاء هنا أن مبلغ التأمين هو المقابل الذي يحصل عليه المؤمن له، فهو مرتبط بتحقيق الخطر العقاري المؤمن ضده، وتحمل المؤمن لتبعية الخطر العقاري هو المقابل إذا أنه ثابت في كل الأحوال، كما أن الأمان والطمأنينة التي يحصل عليها المؤمن له مدة التأمين العقاري هي المقابل وليس مبلغ التأمين. <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> المادة 55 من أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.د.ش.ع.78، صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومنتقم.

<sup>(2)</sup> بوغرة نصيرة، النظام القانوني لعقد التأمين، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون التأمينات والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2017-2018، ص 17-18.

<sup>(3)</sup> فاطمة الزهراء تاتي، المرجع السابق، ص 40.

**خامسا: عقد التأمين على الملكية العقارية عقد إذعان**

خلافا للعقود الأخرى التي يتاح فيها الفرصة للطرفين وعلى قدر المساواة لمناقشة جميع الشروط التي سيتضمنها العقد، فإنه توجد عقود الإذعان ألا وهو عقد التأمين الذي يقبل فيه أحد الأطراف بالشروط التي يعرضها عليه الطرف الآخر دون إمكانية مناقشتها<sup>(1)</sup> يقتصر الأمر في عقود التأمين بصفة عامة وعقود التأمين على الملكية العقارية على قبول الشروط التي تستقبل شركات التأمين بإعدادها مسبقا في شكل نماذج مختلفة حسب نوع وطبيعة كل عملية خاصة بالتأمين العقاري ومنها التأمين على الكوارث الطبيعية أو التأمين على الحرائق بالإضافة إلى التأمين على المباني... إلخ.<sup>(2)</sup> تجدر الإشارة إلى حرص المشرع إلى وضع قواعد خاصة وأخرى عامة قصد توفير الحماية الضرورية للطرف الضعيف (المؤمن له).

**سادسا: عقد التأمين على الملكية العقارية من العقود المستمرة.**

يعد عقد التأمين على الملكية العقارية من العقود المستمرة بحيث يمتد تنفيذ التزاماته على فترات متعددة أو دورية، وفي هذا الشأن نلاحظ أن تنفيذ التزامات عقد التأمين العقاري لا تتم دفعة واحدة، فالالتزامات المؤمن له يدفع القسط قد تستمر من البداية سريان أو نفاذ العقد إلى غاية وقوع الخطر أو إلى غاية إنهاء مدة التأمين العقاري، ويكون المؤمن ملزم بتنفيذ العقد المتعلق بالتأمين العقاري بصورة مستمرة طول مدة سريان هذا العقد بحيث يبقى ضامنا لتغطية المخاطر العقارية مادام العقد لم ينته بشكل أو بآخر، وعليه فإن عقد التأمين العقاري يتضمن بهذه الصورة وبالتالي يعد من العقود المستمرة في التنفيذ.<sup>(3)</sup>

**المطلب الثالث: عناصر عقد التأمين على الملكية العقارية وأركانها**

تشمل عقود التأمين ومن بينها التأمين على الملكية العقارية مهما اختلفت أنواعها على ثلاثة عناصر أساسية وهي: الخطر والقسط ومبلغ التأمين، وتعد هذه العناصر ذات أهمية في أي دراسة لعقد التأمين، باعتبارها تشكل جوهر ذلك العقد.

(1) جديدي معراج، المرجع السابق، ص 37.

(2) جديدي معراج: المرجع نفسه، ص 37.

(3) فاطمة الزهراء تاتي، المرجع السابق، ص 41.

كما يشمل عقد التأمين على الملكية العقارية على أطراف لا بد من اتفاقها على توقيع العقد والمتمثلين في كل من المؤمن ( شركة التأمين )، والمؤمن له وهو الطرف الضعيف في العلاقة التأمينية والذي طلب التأمين لصالحه، والمستفيد وهو شخص ثالث ليس له علاقة بالعقد.<sup>(1)</sup> يعد كذلك عقد التأمين على الملكية العقارية كغيره من العقود الخاصة بالتأمين يتطلب لأجل صحة إجراءه أن يتوافر على الأركان الموضوعية والمتمثلة في الرضا، المحل، السبب بالإضافة إلى استكمال الشروط الشكلية المطلوبة قانوناً.

نتطرق إلى عناصر عقد التأمين على الملكية العقارية (الفرع الأول)، ثم نبين أركان عقد التأمين على الملكية العقارية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: عناصر عقد التأمين على الملكية العقارية

نتطرق إلى تبيان أطراف عقد التأمين على الملكية العقارية (أولاً)، ثم نوضح العناصر

الأخرى لعقد التأمين على الملكية العقارية (ثانياً)

#### أولاً: أطراف عقد التأمين على الملكية العقارية

يتم عقد التأمين على الملكية العقارية عادة بين شخصين وهما المؤمن والمؤمن له، غير أن الواقع يشهد كثيراً قيام شخص مقام المؤمن بإبرام عقد التأمين، وكذا الحال بالنسبة للمؤمن له، وفضلاً عن ذلك فإن المؤمن له قد يكون هو المتعاقد نفسه الذي يبرم عقد التأمين مع الطرف الآخر، وتتصرف إليه آثار العقد ويتحمل الالتزامات الناشئة عن هذا العقد، ويحصل على مبلغ التأمين عند تحقيق الخطر المؤمن منه وفي هذه الحالة يكون متعاقدًا ومؤمناً له ومستفيداً في ذات الوقت غير أنه في حالات أخرى قد يفصل هذه الصفات، فقد يكون المتعاقد شخصاً منفصلاً عن المؤمن والمستفيد<sup>(2)</sup>.

نتطرق إلى المؤمن ووسطاؤه، ثم تبين المؤمن له، وأخيراً نوضح المستفيد من عقد

التأمين.

(1) جديدي معراج، المرجع السابق، ص 43.

(2) محمد قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 531.

أ/: المؤمن ووسطاؤه.

يعتبر المؤمن شركة التأمين، والغالب أن يكون هذه الأخيرة شركة مساهمة\* ويتخذ المؤمن شكلا آخر، وهو جمعية التأمين التبادلي أو التعاوني، ولا يثير تحديد أطراف عقد التأمين التبادلي، أو التعاوني صعوبة خاصة إذا أن كل عضو في جمعية التأمين التبادلي أو التعاوني يعتبر مؤمنا ومؤمنا له في ذات الوقت<sup>(1)</sup>.

تهدف شركات التأمين دائما إلى تحقيق الربح، ولا تربطها بالمؤمن لهم أية علاقة أو رابطة، حيث يتولى إجراء العقد عنها مع المؤمن لهم وكلاء لها مفوضون أو مندوبون أو سماسرة، فالوكيل المعرض يعد أوسع الوسطاء سلطة، إذ تم تفويضه لكي يتعاقد مع المؤمن له نيابة عن شركات التأمين ويتم التعاقد مباشرة بينه وبين المؤمن له، ومن كانت له سلطة في إبرام العقد جاز له أن يمدد، يعدل ويفسخه ويرجع فيه، وعلى الوسيط الذي يبرم عقد التأمين مع المؤمن له التقيد بشروط التأمين العامة، ولا ينحرف عنها لا لمصلحة المؤمن أو لمصلحة المؤمن له.

كما أن وظيفة السمسار تتمثل في البحث عن المؤمن له، فهو لا يعتبر نائبا، ولهذا لا يجوز له إبرام عقد التأمين مع المؤمن له، فالذي يبرم وثيقة التأمين هو المؤمن وتنتهي مهمة السمسار بالقيام بتسليم وثيقة التأمين إلى المؤمن ولا يكون هذا الأخير ملزما بصفة الشخصية ولا بصفته ضامنا اتجاه المؤمن له عن دفع مبلغ التأمين إذا حدث الخطر المؤمن منه، كما أن المؤمن لا يكون مسؤولا عن الوعود التي يقطعها السمسار من التعديل في الشروط المطبوعة في وثيقة التأمين، أو إضافة شروط أخرى<sup>(2)</sup>.

ب/: المؤمن له.

يعتبر الطرف الثاني في عقد التأمين، وهو الذي يطلب إبرام عقد التأمين مع شركة التأمين من أجل تعويضه عن ضرر قد يلحق به نتيجة تحقق ضرر معين، ومقابل ذلك فهو يدفع للمؤمن مبلغ ماليا يسمى " القسط " ، وقد يتعاقد المؤمن له بنفسه أو عن طريق نائب يمثله

\*تعرف شركة المساهمة بأنها شركة أموال ينقسم رأس مالها إلى أسهم متساوية القيمة وقابلة للتداول وبالطريقة التي يحددها القانون ولا يكون كل شريك فيها مسؤولا عن ديون الشركة إلا بقدر ما يملكه من أسهم.

(1) محمد قاسم، المرجع السابق، ص ، ص 532-534.

(2) عبد الهادي السيد- محمد تقي الحكيم، عقد التأمين حقيقته ومشروعيته، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،

2003، ص ص 70-71.

في التعاقد سواء كان هذا النائب قانونيا أو اتفاقيا وفي هذه الحالة تتصرف آثار عقد التأمين مباشرة إلى ذمة الأصيل وهو المؤمن له طبقا للقواعد العامة، حيث يكون هو الملتزم بدفع القسط وهو صاحب الحق في التعويض.<sup>(1)</sup>

### ج/: المستفيد

يعد المستفيد الشخص الذي يشترط المؤمن له التأمين لمصلحته وهو ليس طرفا في عقد التأمين ولكنه يكتسب من العقد حقا مباشرا من قبل المؤمن، أي يكون له الحق في مطالبة المؤمن بمبلغ التأمين دون الرجوع للمؤمن له وذلك طبقا لأحكام الاشتراط لمصلحة الغير وهذا ما أشارت إليه المادة 619 من القانون المدني بنصها: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه..."، مع الإشارة إلى أن تعيين المستفيد من صلاحيات المؤمن له فقط وفي حالة عدم تعيينه يكون هذا الأخير هو المستفيد.<sup>(2)</sup>

ثانيا: العناصر الأخرى لعقد التأمين على الملكية العقارية.

نتطرق إلى تحديد عنصر الخطر، ثم دراسة القسط، وأخيرا نبين مبلغ التأمين.

### أ/: الخطر

يأخذ الخطر معنيين، الأول هو ما يهدد الإنسان في ذاته أو ماله أو ذويه من أحداث ضارة، وهذا يعكس المعنى العام للخطر، والثاني هو حادث مستقبلي محتمل الوقوع ينبغي أن لا تكون لإدارة أطراف العقد دخل في وقوعه، وهذا المعنى هو ما يعنينا بحثه هنا، لأنه ينطبق على العقود التأمينية، وفي هذا السياق يقول الدكتور حسام محمد لطفي في تعريفه للخطر أنه حادث مشروع محتمل الوقوع لا يتوقف وقوعه على خطر إدارة أحد المتعاقدين خصوصا المؤمن له.<sup>(3)</sup>

يجب لكي يكون الخطر قابلا للتأمين توفر الشروط التالية:

- أن يكون الخطر حادثا مستقبليا ولا يكون هذا الأخير قد حدث من قبل، ولا يكون التأمين على خطر تم التأمين عليه.

(1) جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 59.

(2) جديدي معراج، المرجع السابق، ص 54.

(3) جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص ص 43-44.

- أن يكون الخطر محتم الوقوع أي عنصر احتمال وقوع الحادث غير معروف للأطراف عند إبرام العقد، ومن ثم ينشأ عن الحادث إمكانية تحققه أو عدم تحققه، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون التأمين في حد ذاته إما مستحيلا مطلقا أو نسبيا، فالاستحالة المطلقة تتعلق بوقوع الحادث بسبب ناتج عن الطبيعة، كالتأمين فرضا على سقوط أحد الكواكب، فهذا أمر مستحيل، فيكون هذا النوع باطلا وليس له أثر.
- أما الاستحالة النسبية فتكون عندما يتبين للأطراف أن الخطر غير مستحيل، وإنما إمكانيات تحققه تكون مستحيلة بسبب ظروف خارجية، كالتأمين مثلا على المنزل من أخطار الحريق فينهدم بسبب آخر كالزلازل قبل التعاقد فيصبح بذلك التعاقد من هذا النوع باطلا لانعدام وجود المحل.
- أن يكون الحادث مستقلا عن إرادة الطرفين، وهنا يجب عدم تدخل الأطراف الخاصة بالعقد في حدوث الخطر، فلا يجوز التعويض عن الأضرار التي يتسبب فيها المؤمن له بخطئة العمدي أو بطريق الغش أو التدليس كقيامه بإحراق المنزل.
- أن يكون محل الخطر مشروعا: فلا ينبغي أن ينصب عقد التأمين مثلا على مخاطر يكون موضوعها التهريب أو الإنجاز بالمخدرات والتأمين على مخاطر استغلال بيوت القمار والدعارة<sup>(1)</sup>.

#### ب/: القسط

يعتبر ثاني ركن من أركان عقد التأمين الذي يعد التزام من التزامات المؤمن له، ويقصد به المقابل المالي الذي يلتزم به المؤمن له بدفعة لتغطية الخطر الذي يأخذه المؤمن على عاتقه، والقسط مرتبط بالخطر الذي يتعرض له المؤمن له، لذلك يعتمد على مبدأ تناسبه مع الخطر ووفقا لقانون الإحصاء ويتكون القسط الذي يدفعه المؤمن له من عنصرين وهما:

#### 1/ القسط الصافي:

وهو المبلغ الذي يكفي لتغطية الأخطار إذا تحققت الكارثة، حيث يكون القسط معادلا لقيمة الخطر، وتحديد يتم بالاعتماد على مبادئ الإحصاء بتقديم كلفة الحوادث لسنة ما وإحصاء عدد الأخطار للعقود الموافقة لتأمين هذا الخطر<sup>(2)</sup>.

(1) معراج جديدي ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص ص45-46.

(2) إبراهيم علي إبراهيم عبد ربه، مبادئ التأمين ، كلية التجارة، مصر، 2002، ص78.

2/ مصاريف العقد: يتمثل مصاريف تسيير عقد التأمين وكل أعباء التي تضاف إلى القسط الصافي والتي يتحملها المؤمن له (1).

### ج/: مبلغ التأمين

يتمثل مبلغ التأمين في الأداء الذي يلتزم به المؤمن في النهاية أي عند تحقق الخطر المؤمن منه، ويختلف تحديد أداء المؤمن في تأمين الأشخاص عنه في تأمين الأخطار، ففي التأمين على الأشخاص يكون مبلغ التأمين محدد باتفاق بين المؤمن له والمؤمن دون أية علاقة بين مبلغ التأمين وما يستحقه من ضرر، أما في التأمين على الأضرار فيحدد القسط بثلاثة عوامل وهي:

- مبلغ التأمين المتفق عليه في العقد.
- مبلغ الضرر الذي يلحق المؤمن له.
- قيمة الشيء المؤمن عليه (2).

### الفرع الثاني: أركان عقد التأمين على الملكية العقارية

نتطرق إلى وجوب الرضا عند إبرام عقد التأمين على الملكية العقارية (أولا)، ثم تبين وجوب المحل في عقد التأمين على الملكية العقارية (ثانيا)، كما نتعرض إلى مشروعيته السبب عند إبرام عقد التأمين على الملكية العقارية (ثالثا)، وأخيرا نوضح ضرورة إفراغ عقد التأمين على الملكية العقارية في الشكل الرسمي (رابعا).

#### أولا: وجوب الرضا عند إبرام عقد التأمين على الملكية العقارية.

لم يشترط القانون شكلا خاصا يفرغ فيه هذا التراضي في عقد التأمين على الملكية العقارية لأنه من العقود الرضائية التي تتعقد بمجرد توافق الإيجاب والقبول، حيث ، ومع ذلك لا يكفي وجوب التراضي لكي ينعقد عقد التأمين صحيحا، بل لابد أن يكون صادرا عن ذي أهلية مع خلوها من العيوب، حيث لم يرد أن يكون خاص بخصوص ذلك في نصوص قوانين لتأمين لذلك وجب العودة إلى القواعد العامة للعقود (3).

(1) إبراهيم علي إبراهيم عبد ربه، المرجع السابق، ص 79.

(2) راشد راشد، التأمينات البرية الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 13.

(3) ليتيم حسين، النظام القانوني لعقد التأمين، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2013-2014، ص، ص 164-165.

أ- الأهلية.

يعد موضوع الأهلية بالغ الأهمية، حيث لا يثور من جانب المؤمن باعتبار شركات التأمين تتمتع بالشخصية المعنوية، وإنما تلحق المؤمن له، وفي الواقع ليس هناك إشكالات بالنسبة لأهلية المتعاقد البالغ سن الرشد ولا تثار الإشكالية بالنسبة لشركات التأمين، غير أن الإشكال قد يثور بالنسبة للشخص غير البالغ سن الرشد، فالأهلية المطلوبة لإبرام عقد التأمين هي إرادة تدخل فيما يسمى بأهلية الإدارة ومن ثم يجوز حتى للقاصر إبرام عقد التأمين، وينبغي في هذه الحالة أن يكون مأذون بإدارة أمواله أما القاصر الغير المأذون فهو في الواقع غير أهل لإبرام عقد التأمين، وإذا تم إبرام العقد يكون قابلاً للإبطال لمصلحته، إلا يجوز لوكيله وبالدرجة الأولى الولية أو الوصي عنه أن يبرم عقد التأمين لصالحه ولحسابه، وهذا ما يتم في الواقع وفي المجال العلمي باعتبار أن عقد التأمين من عقود الإرادة<sup>(1)</sup>.

ب- عيوب الإرادة.

تخضع عيوب الإرادة في عقد التأمين للأحكام العامة الواردة في القانون المدني، ويشترط لكي يكون الرضا صحيحاً ومنتجاً لأثاره القانونية أن تكون إدارة الطرفين خالية من جميع عيوب الرضا.

ثانياً: وجوب المحل في عقد التأمين على الملكية العقارية

يتمثل محل عقد التأمين على الملكية العقارية في الخطر الذي يخشى المؤمن له من وقوعه في المستقبل، وفي هذا الصدد يقول الأستاذ عبد الرزاق السنهوري: "إن عناصر التأمين ثلاثة: يعتبر القسط هو محل التزام المؤمن له، ويعتبر مبلغ التأمين هو محل التزام المؤمن أما الخطر وهو أهم هذه العناصر فهو محل التزام كل من المؤمن له والمؤمن، فالمؤمن له يلتزم بدفع أقساط التأمين على نفسه من المخاطر، والمؤمن يلتزم بدفع مبلغ التأمين لتأمين المؤمن له من الخطر، فالخطر إذن هو من وراء القسط ومبلغ التأمين هو القياس الذي يقاس به كل منهما"<sup>(2)</sup>.

(1) جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 55.

(2) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني، عقود وعقد التأمين، دار إحياء التراث العربي، مصر،

د.س.ن، ص 1086.

حتى يكون المحل صحيح يجب توافر العديد من الشروط، كأن يكون محتمل الوقوع، مشروعاً، قابلاً للتعيين، ويتم تعيين الخطر إما بالنظر إلى طبيعته أو بالنظر إلى محله، ولتحقق خطر التأمين من الأضرار ينبغي معرفة هل تحقق من جراء الحريق مثلاً أو التلف أو الزلازل أو مشابه ذلك حيث يمكن أن يحدد الخطر حسب محله سواء تعلق بخطر واحد أو عدة أخطار<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: مشروعية السبب عند إبرام عقد التأمين على الملكية العقارية

يعد السبب طبقاً للقواعد العامة الباعث أو الدافع لإبرام العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 621 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "تكون محلاً للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص مندون وقوع خطر معين"<sup>(2)</sup>

وبعد هذا السبب قائم حتى يثبت العكس وهذا ما تنص عليه المادة 98 ق م.<sup>(3)</sup>

ويتمثل السبب في إبرام عقود التأمين بصفة عامة وعقود التأمين على الملكية العقارية بصفة خاصة في جود مصلحة مشروعة.

وتعتبر المصلحة كسبب جوهري في مثل هذه العقود، والمراد بها أم يكون للمؤمن له أو المستفيد غاية ومنفعة في عدم وقوع الخطر المؤمن منه<sup>(4)</sup>. تجدر الإشارة أن المصلحة ليست هي محل التأمين، كما يرى غالبية الفقهاء، لأن هل التأمين هو الخطر، ومن ثم فالمؤمن له يتعاقد على خطر معين لا على مصلحة معينة، حيث يتعاقد على الخطر لأن له مصلحة في عدم تحقيقه، بإضافة إلى أن هذه الأخيرة ليست من عناصر التأمين لأن المصلحة لا تدخل في مضمون فكرة التأمين<sup>(5)</sup>.

يشترط في مصلحة حسب المادة 621 من القانون المدني، أن تكون مصلحة اقتصادية وهي ذات القيمة المالية أو القابلة للتقدير بالنقود، حيث تتمثل في تأمين العقار بأنواعه

(1) جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 56.

(2) المادة 621 من أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

(3) تنص المادة 98 من أمر 75-58: "كل التزام مفترض أن له سبباً مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك.

ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإن قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه"

(4) حميدة جميلة، الوجيز في عقد التأمين، دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، دار الخلدونية، الجزائر 2002، ص 76.

(5) إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص ، ص 192-193.

المختلفة، كما يجب أن تكون المصلحة مشروعة، فإن كانت غير ذلك بمعنى مخالفتها للنظام العام والآداب العامة فالتأمين الواقع عليها يكون باطلا<sup>(1)</sup>.

**رابعاً: إفراغ عقد التأمين على الملكية العقارية في شكل الرسمي.**

إن التأمين على العقارات يخضع لشروط شكلية يجب أن يستوفيها عقد التأمين عليها: شرط الكتابة، البيانات الإلزامية، بالإضافة إلى شروط خاصة بالعقار المؤمن.

**أ/ الكتابة**

يشترط المشرع الجزائري ضرورة إتباع أسلوب تدوين عقود التأمين على العقارات، مع ترك الحرية في صياغتها ومهمة تحريرها حسب اتفاق أطراف العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 07 من قانون التأمين 95-07 التي تنص: "يحرر عقد التأمين كتابيا وبحروف واضحة"<sup>(2)</sup>.

قد يشترط المشرع الكتابة بأن تحرر في شكل رسمي من قبل موظف عمومي مؤهل للقيام بهذا العمل، ويسمى هذه المحررات "محررات رسمية" وقد تكون الكتابة مطلوبة لإثبات العقد فقط وبالتالي يكون عقد التأمين العقاري صحيحا ويمكن إثباته بشتى طرق الإثبات الأخرى.

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون عقد التأمين على الملكية العقارية مكتوبا، مع ترك الحرية لأطراف العقد في اختيار الصياغة وشكل العقد سواء كان عقد عرفي أو في شكل محرر رسمي، وقد جرى العمل في هذا المجال على أن تفرغ عقد التأمين العقاري في نماذج معدة مسبقا من قبل شركة التأمين متضمنة الشؤون العامة المألوفة لكل نوع من أنواع التأمين<sup>(3)</sup>.

**ب/: البيانات الإلزامية في عقد التأمين على الملكية العقارية.**

يتطلب إبرام عقد التأمين على الملكية العقارية توفر مجموعة من البيانات يتم استنباطها بالرجوع إلى نص المادة 07 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات التي تنص: "... وينبغي أن يحتوى إجباريا، زيادة على التوقيع الطرفين المكتبتين، على البيانات التالية:

- إسم أو الشخص المؤمن عليه.

- طبيعة المخاطر المضمونة.

(1) إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص 202.

(2) المادة 07 من أمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

(3) جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 65.

- تاريخ الاكتتاب.

- تاريخ سريان العقد ومدته.

- مبلغ الضمان.

- مبلغ القسط أو اشتراك التأمين<sup>(1)</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد حدد هذه البيانات على سبيل المثال وليس الحصر، حيث يجوز لأطراف العقد ذكر بيانات أخرى في عقد التأمين العقاري كطريقة وميعاد دفع التأمين (التعويض)، وطرق تقدير الأضرار مع كيفية الإدلاء أو التصريح بالبيانات المطلوبة خلال مدة سريان العقد وما يطرأ من تغيير لمحلله (المخاطر)<sup>(2)</sup>.

**ج: شروط خاصة بالعقار المؤمن.**

يشترط في العقار المؤمن عليه أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه، وان يكون معيناً ومملوكاً له.

**1/ أن يكون العقار مما يقبل البيع والشراء.**

يقع التأمين على العقارات المبينة وغير المبينة القابلة للبيع والشراء وعلى هذا لا يمكن ولا يصح التأمين على العقارات التابعة للدولة والعقارات الموقوفة.

**2/ أن يكون العقار معيناً.**

يتم تعيين العقارات بذكر رقمها وموقعها ونوعها، باعتبار ذلك يحق مصلحة الطرفين المؤمن والمؤمن له، وإلا كان التأمين باطل بطلاناً مطلقاً<sup>(3)</sup>.

**3/ أن يكون العقار مملوكاً للمؤمن له.**

يشترط لصحة التأمين على الملكية العقارية أن يكون العقار مملوكاً للمؤمن له، بما أن التأمين من التصرفات القانونية، ولهذا لا يمكن التصرف في العقار إلا من طرف المالك إلا ما أستثنى بنص خاص مثلما نص المشرع في المادة 718 التي تنص: "لكل شريك في الشروع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي

(1) المادة 07 من أمر رقم 95-07، المرجع السالف الذكر.

(2) فاطمة الزهراء تاتي، المرجع السابق، ص 43.

(3) فاطمة الزهراء تاتي، المرجع نفسه، ص 45.

الشركاء"<sup>(1)</sup>. ومفاد هذه كامتلاك مجموعة من الإخوة بني معين، فيمكن هنا لأي واحد منهم اتخاذ ما يلزم لحماية المبنى ومنها التأمين عليه، رغم عدم موافقة باقي الشركاء.

### المبحث الثاني: آثار عقد التأمين على الملكية العقارية

كلما انعقد التأمين صحيحا مشتملا على كل الأركان رتب على عاتق طرفيه التزامات متبادلة، إذ يعتبر عقد التأمين بصفة عامة وعقد التأمين على الملكية العقارية من العقود الملزمة للجانبين، لهذا رتب المشرع على كل من المؤمن (شركات التأمين والمؤمن له وهو المستفيد من عقد التأمين تحمل مجموعة من الالتزامات التي يجب على كل واحد القيام بها حتى يستمر العقد ويكون مرتبا لجميع آثاره.

نبين آثار عقد التأمين على الملكية العقارية بالتطرق إلى التزامات المؤمن له **(المطلب الأول)**، ثم ندرس التزامات المؤمن **(المطلب الثاني)**.

#### المطلب الأول: التزامات المؤمن له في عقد التأمين على الملكية العقارية

يترتب على عقد التأمين العقاري عدة التزامات على طرفي عقد التأمين، ومن بين هذه الأطراف نذكر المؤمن له وهو الطرف الضعيف في عقد التأمين، وحيث ألزم قانون التأمين مجموعة من الالتزامات يجب أن يؤديها هذا الأخير ومنها دفع القسط، والإدلاء بجميع البيانات المتعلقة بالخطر... إلخ.

نتطرق إلى التزام المؤمن بدفع القسط **(الفرع الأول)**، ثم التزام المؤمن له المتعلقة بالخطر **(الفرع الثاني)**.

#### الفرع الأول: التزام المؤمن له بدفع القسط.

يطلق على هذا الالتزام مقابل التأمين من الناحية القانونية، وثمنا للخطر من الجهة الفنية ويسمى قسط التأمين من اشتراكا إذا كان المؤمن جمعية تعاونية، وقسطا إذا كان شركة مساهمة، وينشأ هذا الالتزام على عاتق المؤمن له بمجرد إبرام عقد التأمين، على اعتبار أنه عقد ملزم للجانبين<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 718 من أمر رقم 75-58 المتضمن بالقانون المدني، المرجع السالف الذكر.

(2) محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية والمصرفية، المجلد السادس: عقود التأمين من الناحية القانونية، دار الثقافة، الأردن، 2008، ص 155.

أولاً: الأحكام المتعلقة بالالتزام بدفع القسط.

نص المشرع الجزائري في المادة 15 من الأمر رقم 95-07 السالف الذكر بدفع المؤمن له القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق عليها وتسديد فارق القسط في حالة تفاقم الخطر.

أ - المدين بالقسط.

الأصل أن المدين بالقسط هو في العادة المؤمن له طالب التأمين أي الذي وقع وثيقة التأمين باسمه، ويكون كذلك حتى لو كان عقد التأمين أبرم بواسطة وكيله، لأن من تعاقد مع المؤمن هو المسؤول على تنفيذ الالتزامات المترتبة عن العقد، ومنها دفع القسط، وبهذا فإن الغير الذي عقد التأمين لمصلحته أو المستفيد لا يقع على عاتقه هذا الالتزام، وقد نصت المادة 83 من قانون التأمينات أنه: "يمكن لأي شخص له مصلحة في بقاء التأمين أن يحل محل مكتب التأمين في دفع الأقساط"<sup>(1)</sup>.

ويفهم من خلال المادة أنه إذا كان من مصلحة المستفيد بقاء التأمين يمكن أن يحل محله ويدفع الأقساط، أما في الحالات الأخرى فالمؤمن له دائماً هو الملتزم بالدفع، كما يجوز ذلك للخلف العام، والخلف الخاص إذا تصرف المؤمن له في الشيء محل التأمين، كما يمكن أن يقوم الغير بسداد القسط وفقاً للقواعد العامة المتعلقة بوفاء الغير للدين<sup>(2)</sup>، وهذا ما تنص عليه المادة 258 من القانون المدني كما يلي: "يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء وذلك مع مراعاة ما جاء في المادة 170..."<sup>(3)</sup>.

ب - طبيعة قسط التأمين

نجد بالرجوع إلى النص المادة 619 من القانون المدني أن المشرع الجزائري ألزم المؤمن له في عقد التأمين أن يؤدي مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي أداة مالي آخر للمؤمن، ومن خلال ذلك نفهم أن المؤمن له لا يكون قد وفى بالتزامه إذا قام بعمل أو امتنع عنه إنما يجب أن يسدد نقداً، إلا أننا ننتبه أن قسط التأمين يمكن أن يدفع في شكل سند تجاري كالشيك علماً أن المؤمن له لا يعد وفي إلا عندما يتسلم المؤمن القيمة التي على السند نقداً، كما يتم بالمقاصة بين المبلغ

(1) المادة 83 من امر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المرجع السلف الذكر.

(2) تكاربي هفاء رشيدة، المرجع السابق، ص 186.

(3) المادة 258 من أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السالف الذكر.

المستحق على المؤمن له والمبلغ المستحق له تجاه المؤمن لأن كلاهما بهذا الشكل من جنس واحد، وفقا لقواعد القانون المدني طبقا للمادة 297 وما بعدها<sup>(1)</sup>.

#### ج- وقت الوفاء بالقسط.

يتم تحديد زمان الوفاء بالقسط وفقا لاتفاق الطرفين وقت إبرام عقد التأمين على الملكية العقارية، وقد يتفق الطرفين بأن يدفع المؤمن للمؤسسة جزءا أوليا من القسط، ثم يتم بمقتضى العقد تحديد آجال الأقساط الباقية، غير أنه قد أصبح من الألفوف لدى شركات التأمين بأن يتم الدفع مقدما وهذا ليتمكن المؤمن من الحصول على الأموال التي تكفل له تغطية المخاطر، وعادة ما يدفع القسط بصفة دورية يحدد بمقتضى وحدة زمنية معينة غالبا ما تكون لمدة سنة وخاصة في العقود التي تحدد تلقائيا<sup>(2)</sup>.

#### د- مكان الوفاء بالقسط.

وفقا للقواعد العامة التي تقتضي على أن الدين يدفع في موطن المدين، فان الوفاء بالقسط من حيث المكان ويعتبر في هذه الحالة المؤمن له هو المدين وشركة التأمين هي الدائن، ولذا يستوجب الأمر طبقا لهذه القاعدة أن تسعي إلى المطالبة بالدين، ولكن جرى العمل على عكس ذلك في الجزائر بحكم أن شركات التأمين تمارس الاحتكاك في هذا المجال حيث يلاحظ أن الوفاء بالقسط يتم في الوطن المؤمن (شركة التأمين)<sup>(3)</sup>.

#### ثانيا: الجزاء المرتب عن عدم الوفاء بالقسط.

يقع التزام على المؤمن له بدفع القسط، ولكن إذا لم يتم بتنفيذ هذا الالتزام فإن هناك إجراءات يتعين على المؤمن استنفادها للحصول على القسط أو فسخ العقد في حالة عدم استجابة المؤمن له، وعموما هناك جزاء أن يترطبان على عدم الوفاء بقسط التأمين، فإما أن يقوم المؤمن بإنفاق الضمان، ولما أن يلجأ إلى فسخ العقد، ولا يمكن اللجوء إلى ذلك إلا بعد إغذار المؤمن له ومنحه أجل معين، وهنا يقوم المؤمن بداية بتذكر المؤمن له قبل حلول آجال الاستحقاق بتاريخ استحقاق.

(1) عبد الرزاق بن حروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، ج1، التأمينات البرية، مطبعة حيدر، الجزائر، 1998، ص 134.

(2) معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

(3) معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 66.

حسب ما تنص عليه المادة 1/16 من قانون التأمينات، يمنح المؤمن 15 خمسة عشر يوماً على الأكثر تحسب من تاريخ الاستحقاق الأقساط وهذا قبل شهر على الأقل من تذكيره بالمبلغ الواجب دفعه وأجل الدفع، حيث يلتزم المؤمن له بالدفع خلال هذا الأجل، فإن لم يستجيب لهذا الأعدار ولم يدفع في الوقت المخول له من طرف المؤمن وانقضت المدة القانونية، ففي هذه الحالة يقوم المؤمن بإعدار هو بواسطة رسالة مضمونة للوصول مع إشعار بالاستلام بدفع القسط المطلوب وهذا خلال (30) يوماً، وعند انقضاء أجل الثلاثين (30) يوماً، ومع مراعاة الأحكام المتعلقة بتأمينات الأشخاص، ويمكن للمؤمن أن يوقف الضمانات تلقائياً دون إشعار آخر ولا يعود سريان مفعوله إلا بعد دفع القسط المطلوب<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المؤمن له المتعلقة بالخطر.

هناك نوعان من الالتزامات المتعلقة بالخطر، فهناك بيانات تقدم عند التعاقد وأخرى أثناء سريان العقد.

#### أولاً: الالتزام بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالخطر عند التعاقد

نص المشرع الجزائري على ضرورة إخبار المؤمن له المؤمن بجميع الظروف التي يعرفها، والتي لها دور هام في تحديد قيمة الخطر الذي يتحمل مسؤوليته ليتخذ القرار المناسب بقبول التأمين أو رفضه، وبهذا فإن أي معلومة أو بيان يمكن المؤمن من تحديد الخطر فالمؤمن له ملزم بالإفصاح عنه<sup>(2)</sup>.

يعد هذا الالتزام من أهم مبادئ عقد التأمين، وهو مبدأ حسن النية فالأصل في باقي العقود أن كل طرف حر في تجميع المعلومات المتعلقة بالعقد الذي يريد إبرامه دون أن يتحمل الطرف الثاني مسؤولية تقديمها له، ولكن نظر الخطورة عقد التأمين والآثار المترتبة عليه، باعتبار أن الاستعانة بالخبراء والمتخصصين في المجال من طرف المؤمن لا يكفي للوصول إلى الحقيقة، فهناك أمور لا يمكن أن يعرفها غير المؤمن له، فلا يستطيع أن يعرف مثلاً إذا كان هذا الأخير قد سبق له التعرض لنفس الخطر المؤمن منه سابقاً، ونظراً لهذه الخطورة فقد حرص المشرع على النص على هذا الالتزام، لان القاعدة العامة لا تحمي المؤمن إلا إذا وقع في غلط جوهري أو كان التدليس الذي يقوم به المؤمن له سبباً في إبرام العقد كما

(1) المادة 16 من امر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق الذكر.

(2) محمود الكيلاني، المرجع السابق، ص 165.

ألزم المؤمن له بأن يبوح بكل ما يعرفه أو يمكن أن يعرفه حتى لو لم يوجه له بخصوصها المؤمن سؤالاً كتابياً أو شفويًا<sup>(1)</sup>.

نص المشرع الجزائري في المادة 1/15 من أمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات على هذا الالتزام، حيث ورد فيها يلزم المؤمن له عند اكتتاب العقد بالتصريح بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه ضمن استمارة أسئلة تسمح للمؤمن بتقدير الأخطار التي يتكفل بها<sup>(2)</sup>.

تتقسم هذه البيانات إلى قسمين، فالأولى هي تلك المتعلقة بشخص المؤمن له كأخلاقه ودرجة يساره، حرصه وجدديته، فيساعد هذا المؤمن على اتخاذ القرار بقبول إبرام عقد التأمين أو رفضه، أما الثانية فتخص الخطر المؤمن منه والظروف المحيطة به، ففي التأمين من الحريق مثلا تقدم معلومات عن المادة التي صنع منها البيت: اسمنت أو خشب وموقعه والبيانات المجاورة له كأن يكون بجوار محطة بنزين وهذا النوع يساعد في تحديد قيمة الخطر والقسط الواجب دفعه<sup>(3)</sup>.

رتب المشرع جزاءات في حالة إخلال المؤمن له بالتزامه بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالخطر وقت التعاقد، وقد ميز بين حالتين وهما:

أ - بالنسبة للمؤمن له حسن النية :

استنادا للمادة 19 من قانون التأمين: «إذا تحقق المؤمن قبل حدوث الحادث أن المؤمن له اغفل شيئا أو صرح تصريحاً غير صحيح، يمكن الإبقاء على العقد مقابل قسط أعلى يقبله المؤمن له أو فسخ العقد إذا رفض هذا الأخير دفع تلك الزيادة ويتم ذلك بعد خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه في حالة الفسخ، يعاد المؤمن جزء من القسط عن المدة التي لا يسري فيها عقد التأمين»<sup>(4)</sup>.

(1) عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص122.

(2) المادة 1/15 من أمر رقم 07-95، المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف ذكره.

(3) محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص179.

(4) المادة 19 من أمر رقم 07-95، المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

## ب - بالنسبة للمؤمن له سيء النية:

عندما يتعمد المؤمن له في إخفاء أو كتمان أو تقديم بيانات كاذبة، فهو في مركز شخص سوء النية ويقع عبء إثبات سوء النية على المؤمن، فإذا اثبت ذلك كان بإمكانه إبطال العقد أولاً وإبقاء الأقساط المدفوعة عن المدة الباقية حقا مكتسبا للمؤمن مع حرمان المؤمن له من مبلغ التأمين في حالة تحقق الخطر مع استرداد المبالغ التي يكون المؤمن له قد قبضها في شكل تعويض مع إلزامه بدفع تعويضات عن الضرر اللاحق بالمؤمن<sup>(1)</sup>.

## ثانيا: الالتزام بأخطار المؤمن بتفاقم الخطر أثناء سريان العقد

يمكن أن يتفاقم الخطر بعد إبرام العقد سواء بفعل المؤمن له أو بسبب ... الخ، وفي كل الحالات يقع التزام على المؤمن له بالتصريح عن تفاقم الخطر المؤمن منه، باعتبار أن ذلك يزيد من درجة احتمال وقوعه ودرجة شدة جسامته.

ومن الأمثلة التي تؤدي إلى تفاقم الخطر نذكر قيام شخص بجوار المؤمن عليه ضد الحريق محطة لبيع البنزين أو مخزن لبيع الغاز أو أية مواد أخرى قابلة للاشتعال السريع، أو إنشاء السد بجوار الأرض الفلاحية... الخ.

رتب المشرع على عدم الإدلاء بتفاقم الخطر أثناء سريان العقد جزاءات، حيث ميز بين تفاقم الخطر بسبب المؤمن له هو المتسبب في حالة التفاقم، دون علم المؤمن، أما إذا كانت الظروف تعود لفعل الطبيعة وشخص أجنبي أو كان التفاقم بسبب قيام المؤمن له بعمل يدخل في نطاق نشاطه العادي والمألوف وكان قد نفذ التزامه بإعلام المؤمن في الميعاد المحدد، فهنا لا يفقد حقه في تغطية الخطر، ويكون له الخيار إما المطالبة بفسخ العقد للمدة الباقية لسريانه، ولما المطالبة بزيادة القسط، كما له استعادة الأقساط المقدمة على المدة التي تلي الفسخ<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 21 من نفس الامر.

(2) جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص73.

**ثالثا: الالتزام بإخطار المؤمن بتحقق الخطر**

عرف تحقق الخطر بأنه: « وقوع الحادث الاحتمالي المذكور في وثيقة التأمين والذي من طبيعته أن يؤدي إلى تنفيذ أثر الضمان الذي تعهد به المؤمن»<sup>(1)</sup>.

يلتزم المؤمن له بإبلاغ المؤمن بوقوع الخطر وبجميع الظروف التي أحاطت بحدوثه والنتائج المترتبة على ذلك كله، كما أنه ملتزم بتقديم الوثائق والمستندات الضرورية لإثبات ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 5/15 من قانون التأمينات كما يلي: « يلتزم المؤمن له:

- بتبليغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد اطلاعه عليه وفي أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، وعليه أن يزوده بجميع الإيضاحات الصحيحة التي تتصل بهذا الحادث وبمدها، كما يزوده بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها منه المؤمن»<sup>(2)</sup>.

تجدر الإشارة أن قانون التأمين الجزائري لم يحدد الجزاء على عدم تقديم التصريح بوقوع الحادثة في المواعيد المحددة، غير أنه جرى العمل بأن تضع شركات التأمين من بين الشروط التي تتضمنها وثائق التأمين شروط تقضي بسقوط حق المؤمن له في مبلغ التأمين إذا ادخل بالالتزامه باطلاع أو إعلان المؤمن بوقوع الخطر<sup>(3)</sup>.

**المطلب الثاني: التزامات المؤمن (شركة التأمين)**

يلتزم المؤمن (شركة التأمين) عند تحقق الخطر بدفع مبلغ التأمين، حيث يقابل هذا الالتزام التزام المؤمن له في دفعه للقسط، ويدفع عادة التعويض للمؤمن له الذي أبرم العقد لصالحه وفي بعض الحالات يتم الاتفاق بين الطرفين في تعيين شخص آخر مكان المؤمن له كمستفيد من عقد التأمين بصفة عامة والتأمين على الملكية العقارية بصفة خاصة، ومبلغ التعويض على هذا النحو يكون عبارة عن أداء نقدي إلا أنه يمكن في حالات أخرى أن يتم

<sup>(1)</sup> راشد راشد، المرجع السابق، ص 55.

<sup>(2)</sup> المادة 5/15 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

<sup>(3)</sup> جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 74.

بإصلاح الضرر عينا لحالة تهدم البناء أو كسر الزجاج أو الحريق الذي يصيب العقار، حيث تسمى هذه الالتزامات بالتزام المؤمن في التأمين من الأضرار.

نتطرق إلى التزام المؤمن في تأمين الأضرار (الفرع الأول)، ثم التزام المؤمن في تأمين المسؤولية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: التزامات المؤمن في التأمين على الأضرار

الغرض من التأمين على الأضرار تعويض المؤمن له عن الخسائر المادية اللاحقة بالملكية العقارية، بالإضافة إلى خضوعها لمبدأ الحلول الذي يقضي على حلول المؤمن محل المؤمن له للحصول على التعويض من الشخص المسؤول عن إحداث الضرر.

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 12 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات

التزامات المؤمن حيث نصت على: «يلتزم المؤمن:

1- تعويض الخسائر والأضرار:

أ- الناتجة عن الحالات الطارئة

ب- الناتجة عن خطأ غير معتمد من المؤمن له»<sup>(1)</sup>.

يسدد المؤمن مبلغ التأمين في العادة للمؤمن له، إلا أن هذا الحق قد ينتقل للخلف العام أو الخاص، فلو أمن شخص على منزله ضد خطر الحريق ثم مات فمبلغ التعويض يعود لورثته، ولو باعه سيعود للشخص الذي اشترى المنزل منه، كما ينتقل لدائني المؤمن له فلو أفلس سيقوم مقامه جماعة الدائنين، هذا ويكون الدائن هو المستفيد من التأمين<sup>(2)</sup>.

يصبح مبلغ التأمين في حالة تحقق الخطر لنشوب حريق في المبنى أو تهدمه بالزلازل وأية كوارث طبيعية أخرى.. حال الأداء، ويكون الحد الأقصى ذلك المحدد في وثيقة التأمين، إلا أنه لا يمكن أن يتجاوز قيمة الخسارة الفعلية التي أصابت المؤمن له، وفي هذا المجال نجد المادة 1/30 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات تنص على: « يخول تأمين الأموال

<sup>(1)</sup> المادة 12 فقرة (أ-ب) من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

<sup>(2)</sup> عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1630.

للمؤمن له في حالة وقوع حادث منصوص عليه في العقد، الحق في التعويض حسب شروط عقد التأمين، ولا يمكن أن يزيد هذا التعويض على مقدار استبدال المال المؤمن عليه وقت وقوع الحادث»<sup>(1)</sup>.

بعد بتعديل الأمر 07-95 وفقا للأمر رقم 04-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006 المتعلق بالتأمينات نجد أنه المادة 1/30 أصبحت كما يلي المادة - تجدر الإشارة إلى أن هذا النص لم يشر إلى إعادة بناء الملك العقاري المؤمن عند وقوع الحادث، ولكن- : «يعطي التأمين على الأملاك للمؤمن له في حالة وقوع حدث منصوص عليه في العقد الحق في التعويض حسب شروط عقد التأمين، وينبغي إلا يتعدى مبلغ قيمة استبدال الملك المنقول للمؤمن أو قيمة إعادة بناء الملك العقاري المؤمن عند وقوع الحدث»<sup>(2)</sup>. ومن خلال هذا النص الجديد فالتعويض يكون نقدا حسب ما اتفق عليه الطرفان أو قيمة إعادة بناء الملك العقاري المؤمن عند وقوع الحادث.

من التزامات المؤمن في دفعه للتعويض عند تحقق الخطر: ثلاثة مبادئ أساسية هي: مبدأ التعويض، مبدأ النسبية، ومبدأ الحلول.

### أولاً: مبدأ التعويض

يجب أن يكون المؤمن في حالة استعداد دائم لأداء قيمة التعويض الذي يستحقه المؤمن له أو المستفيد أثناء فترة سريان التغطية التأمينية المتفق عليها، بشرط إلا يتجاوز أداؤه مبلغ التأمين المتفق عليه باعتبار الحد الأقصى لالتزام المؤمن عند وقوع الخطر منه، والهدف من تطبيق مبدأ التعويض هو منع إثراء المؤمن له على حساب المؤمن تحقيقاً للمبادئ والأهداف المرجوة من العملية التأمينية<sup>(3)</sup>.

<sup>(1)</sup> المادة 130 من أمر 07-95 المتعلق بالتأمينات ، المرجع السالف الذكر .

<sup>(2)</sup> المادة 04 من امر 04-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006، يعدل ويتم الامر رقم 07-95 المؤرخ في 23 شعبان 1415 الموافق لـ 25 يناير 1995، المتعلق بالتأمينات .

<sup>(3)</sup> أحمد ابو السعود، عقد التأمين النظرية والتطبيق، دراسة تحليلية شاملة، دار الفكر الجامعي، مصر 2008.

نصت المادة 623 من أمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني على عدم التزام المؤمن في تعويض المؤمن له إلا عن الضرر الناتج عن وقوع الخطر المؤمنة منه بشرط إلا يتجاوز ذلك قيمة التأمين<sup>(1)</sup>.

وتكون العبرة في تقدير الضرر بقيمة الشيء المؤمن عليه أو جزء منه تبعاً لما إذا كان هلاك الشيء كلياً أو جزئياً وقت تحقق الخطر المؤمن منه سواء زادت هذه القيمة أو نقصت عن قيمة الشيء وقت إبرام العقد.

### ثانياً: مبدأ النسبية

يقصد بمبدأ النسبية أن الأداء أو مبلغ التأمين الذي يلتزم المؤمن بدفعه عند تحقق الخطر المؤمن منه يتحدد بنسبة مبلغ التأمين المتفق عليه في العقد والى قيمة الشيء المؤمن عليه (العقار) في الحالة التي يكون فيها المبلغ المتفق عليه أقل من قيمة الشيء المؤمن عليه، ذبل كان إلزام المؤمن بتعويض الضرر الذي يلحق بالشيء المؤمن عليه في حدود مبلغ التأمين المتفق عليه، وأن يكون المبلغ المتفق عليه متساوياً على الأقل لقيمة العقار المؤمن عليه وعلى ذلك فإن مجال تطبيق مبدأ النسبية قاصر على التأمين البخس، وهو التأمين الذي يقل فيه مبلغ التأمين المتفق عليه في العقد عن قيمة الشيء المؤمن عليه، ويجوز الاتفاق بين المؤمن والمؤمن له على أن يقوم المؤمن بتعويض الضرر الجزئي كاملاً طالما أنه لا يتجاوز مبلغ التأمين المتفق عليه وما يلاحظ على مبدأ النسبية أنه لا يتعلق بالنظام العام<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: مبدأ الحلول

يقصد بمبدأ الحلول في التأمين على الأملاك العقارية أن يخلف المؤمن محل المؤمن له في رجوعه بالتعويض على الغير المسؤول عن إحداث الخطر المؤمن منه، ولا يستطيع المؤمن له أن يجمع بين مبلغ التأمين والتعويض ويشترط مبدأ الحلول الاستفادة المؤمن من الحلول القانوني ما يلي:

<sup>(1)</sup> المادة 623 من أمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، المرجع السالف الذكر.

<sup>(2)</sup> ليتيم إبراهيم، المرجع السابق، ص 59.

- أن يكون المؤمن قد دفع للمؤمن له مبلغ التأمين أو دفع له مقدار التعويض المترتب على تحقق الخطر المؤمن منه.

- أن يرجع المؤمن بموجب دعوى المسؤولية على الغير المسؤول عن إحداث الضرر<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات المؤمن في التأمين من المسؤولية

رتب المشرع الجزائري في قانون التأمين التزامات تقع على عاتق المؤمن، وهذا بالرجوع إلى

نص المادة 12 من أمر 07-95 السالف الذكر حيث نجد فيها: « يلتزم المؤمن

#### 1- تعويض الخسائر والأضرار:

أ- الناتجة عن الحالات الطارئة.

ب- الناتجة عن خطأ غير معتمد من المؤمن له.

ج- التي يحدثها أشخاص يكون المؤمن له مسؤولاً مدنيا عنهم طبقاً للمواد من 134

إلى 136 من القانون المدني، كيفما كانت نوعية الخطأ المرتكب وخطورته<sup>(2)</sup>.

كما حدد المشرع أن مبلغ التأمين يجب أن يدفع وفقاً للشروط العامة للعقد، وله إجراء خبرة إذا استدعت الظروف ذلك خلال مدة لا تتجاوز سبعة (07) أيام من يوم تلقي التصريح بالحادث، وعليه تسليم تقرير الخبرة في الآجال المحددة<sup>(3)</sup>، بالإضافة إلى أن المؤمن في تأمين المسؤولية يضمن الأضرار التي تصيب المؤمن له بسبب مسؤوليته اتجاه الغير، فهو يعطي أيضاً تلك التي تترتب عن رجوع الغير عليه، فيطالبه بالمصاريف والتكاليف الناتجة عنها<sup>(4)</sup>.

نبين رجوع المؤمن له على المؤمن في التسوية الودية والقضائية (أولاً)، ثم مدى جواز

رجوع المتضرر مباشرة على المؤمن (ثانياً).

(1) إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص ص 275-279.

(2) المادة 1/12 من أمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

(3) المادة 13 من أمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

(4) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1641.

## أولاً: رجوع المؤمن له على المؤمن في التسوية الودية والقضائية

تتم التسوية الودية بين المؤمن له والضحية، والتي تكون بموجب إنذار من المحضر القضائي، أو رسالة سواء مضمنة الوصول أو عادية وحتى شفويا ويمكن أن تتم في مصلحة الأول إذا تنازل الثاني عن المطالبة لاقتناعه بعدم خطأ المؤمن له، وقد تكون لمصلحة الضحية كأن يقر المؤمن له بمسؤوليته عن الحادث فيبقى المؤمن مسؤولاً عن الضمان ولتفادي تواطئهما مع بعض نصت المادة 58 من قانون التأمينات أنه: « لا يحتج على المؤمن بأي اعتراف للمسؤولية، ولا بأي مصالحه خارجة عنه ولا يعد الاعتراف بحقيقة أمراً إقراراً بالمسؤولية»<sup>(1)</sup>.

أما التسوية القضائية فإنها تتم بمقتضى حكم صادر عن الجهات القضائية المختصة في دعوى المسؤولية والتي قد تقضي بمسؤولية المؤمن القضائية المختصة في دعوى المسؤولية والتي قد تقضي بمسؤولية المؤمن له أو بعدم مسؤوليته، ففي الحالة الأولى يعرض المؤمن هذا الأخير بجميع المصاريف التي خسرها وهو يواجه دعوى المسؤولية المرفوعة ضده، ولم يتمكن من الرجوع على مدعي المسؤولية لإعساره سواء رفعت هذه الدعوى أمام القضاء المدني أو الجنائي إذا تدخل المتضرر كمدعي مدني وذلك وفقاً للمادة 57 من أمر 07-75 السالف الذكر والتي تنص: « يتحمل المؤمن المصاريف القضائية الناجمة عن أية دعوى تعود مسؤولياتها إلى المؤمن له اثر وقوع حادث مضمون»<sup>(2)</sup>.

أما الحالة الثانية فيترتب عليها ثلاث أوضاع:

**الوضع الأول:** أن يواجه المؤمن له دعوى المسؤولية لوحده، وصدور الحكم هنا قرينة بسيطة للمؤمن الطعن فيها، كأن يدفع المؤمن بأنه متواطئ مع المتضرر، أو أنه صدر بموجب إقرار أو تصالح عكس ما تنص عليه شروط وثيقة التأمين<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 58 من أمر 07-95، المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

(2) المادة 57 من أمر 07-95، المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

(3) إبراهيم ابو النجا، المرجع السابق، ص 288.

أما الوضع الثاني فيتمثل في مشاركة المؤمن مع المؤمن له في مواجهة دعوى المسؤولية وهنا يكون الحكم حجة عليه على تحقق المسؤولية المدنية وللمؤمن له التوجه بطلب فرعي للحكم له في دعوى المسؤولية نفسها بالتعويض عن المؤمن، عوض الرجوع عليه يدعو بأصلية.

يتمثل الوضع الثالث في مواجهة المؤمن دعوى المسؤولية لوحده نيابة عن المؤمن له، وهنا الحكم الصادر يعتبر حجة على هذا الأخير فقط دون المؤمن، باعتباره مجرد نائب ويمارس الدعوى باسم المؤمن له لا باسمه هو، ورغم ذلك لا يستطيع دفع دعوى المؤمن له بالضمان بالإهمال أو التقصير لأنه هو من تولاها بنفسه.

### ثانيا: مدى حق المتضرر في الرجوع مباشرة على المؤمن

صار أشكال حول مدى إمكانية المتضرر من الرجوع مباشرة على المؤمن للحصول من مبلغ التأمين على قيمة التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب المؤمن له، وهو ليس طرفا في عقد التأمين ليرجع عليه بموجب المسؤولية العقدية، ولم يشترك المؤمن مع المؤمن له لوقوع الضرر ليرجع عليه بموجب المسؤولية التقصيرية.

وحسب القواعد العامة لا يكون أمام المتضرر سوى الرجوع على المؤمن بمقتضى القواعد العامة، أي بواسطة الدعوى الغير مباشرة تفعيلا لحقوق المؤمن له<sup>(1)</sup>.

نص المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 59 من أمر رقم 95-07 على انه: «لا ينتفع بالمبلغ الواجب على المؤمن أو بجزء منه، إلى الغير المتضرر أو ذو حقوقه ما دام هذا الغير لم يستوفى حقه في حدود المبلغ المذكور من النتائج المالية المترتبة عن الفعل الضار الذي سبب سبب مسؤولية المؤمن له»<sup>(2)</sup>.

نستنتج من خلال نص شروط استعمال المتضرر من الدعوى المباشرة وهي:

(1) إبراهيم ابو النجا، المرجع السابق، ص 291.

(2) المادة 59 من أمر 95-07، المتعلق بالتأمينات، المرجع السالف الذكر.

- أن لا يكون المتضرر قد تلقى تعويض من المؤمن له.
  - أن يتمكن من إثبات التزام المؤمن اتجاه المؤمن له.
  - أن يتمكن من إثبات مسؤولية المؤمن له.
- إمكانية الرجوع على المؤمن له بحالة كفاية مبلغ التامين واستفاء حقه في حالة رجوعه على المؤمن، كما يكتسب المتضرر كل الحقوق التي يتمتع بها المؤمن له اتجاه المؤمن، إضافة إلى توابعها وضمائنها، بشرط عدم تجاوزها مبلغ التامين، وللمؤمن أن يدفع دعوى الغير بجميع الدفوع التي كان يمكن أن يدفع بها دعوى المؤمن له من بطلان الفسخ<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup>ابراهيم ابو النجا، المرجع السابق، ص296.

# الفصل الثاني

الإطار التطبيقي للتأمين على الملكية العقارية

نجد على مستوى الجانب العلمي تنوع الأخطار التي تلحق العقارات باختلاف وتنوع هذه الأخيرة والتي تنقسم إلى عقارات بحسب طبيعتها، عقارات بحسب الموضوع، وعقارات بالتخصص، وللعقارات قيمة كبيرة للشخص سواء الطبيعي أو المعنوي باعتبارها الأساس في قيام المشاريع المختلفة وخاصة الأراضي بأنواعها الفلاحية وغيرها<sup>(1)</sup>.

تتعرض العقارات بأنواعها إلى العديد من الأخطار، حيث لا يملك الشخص القدرة على مواجهتها باعتبارها تفوق طاقة الأشخاص على التصدي لها، ومن هذه الأخطار يذكر أخطار الحريق، الكوارث الطبيعية... إلخ<sup>(2)</sup>.

ظهرت فكرة التأمين على الأخطار المختلفة التي تلحق العقارات كنتيجة لما يعانيه الشخص من جراء الأضرار اللاحقة بالأموال العقارية، مما جعل الشخص يلجأ إلى التعاون الذي يتحقق بالأموال العقارية، مما جعل الشخص يلجأ إلى التعاون الذي يتحقق باشتراك الأشخاص المعرضين لذات الخطر في مواجهة الآثار التي تنجم عن تحقق الأخطار التي تلحق بالعقارات فيعتبر التأمين على العقارات كنشاط يعتبر من أفضل الوسائل التي تمكن الأشخاص من التحقيق من آثار الكوارث سواء وقعت بفعل الشخص نفسه جراء تقصير منه أو إهمال أو بفعل أشخاص آخرين أي بفعل الغير أو بفعل الطبيعة وهو أكثر الوسائل تحقيقاً للأمان واتفاقاً مع روح العصر الحديث الذي كثرت فيه متطلبات الحياة وازداد فيه خطر الآلة وأصبحت مخاطر التطور التكنولوجي والصناعي فيه واضحة وزائدة عما كانت عليه.

تفصيلات على ما تقدم نتطرق إلى الأخطار الواردة على العقارات (المبحث الأول)، ثم التعويض عن الأخطار العقارية (المبحث الثاني).

<sup>(1)</sup> بليل ليندة، التأمين من الأضرار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2015-2016، ص3.

<sup>(2)</sup> فاطمة الزهراء تاتي، المرجع السابق، ص51.

## المبحث الأول: التأمين على الأخطار الواردة على العقارات

تتنوع مجالات التأمين على الأخطار الواردة على العقارات في وقتنا الحاضر بشكل ملفت للانتباه، حيث يهدف هذا النوع من التأمين إلى تغطية الأخطار التي تهدد الأشخاص في ملكياتهم العقارية، أي التأمين الذي يكون فيه الخطر المؤمن منه أمرا يتعلق بمال المؤمن له وهذا خلافا للتأمين على الأشخاص إذ يكون فيه الخطر المؤمن منه أمرا يتعلق بشخص المؤمن له<sup>(1)</sup>.

ينقسم التأمين على الأخطار الواردة على العقارات إلى التأمين المتعدد الأخطار والمتمثلة في خطر الحريق، التأمين من خطر كسر الزجاج، التأمين من المسؤولية المدنية، وإلى التأمين العشري، بالإضافة إلى التأمين من الكوارث الطبيعية.

نتطرق في تفصيل التأمين على الأخطار الواردة على العقارات بتبيان التأمين المتعدد الأخطار **(المطلب الأول)**، ثم نوضح التأمين العشري **(المطلب الثاني)**، وأخيرا التأمين على الكوارث الطبيعية **(المطلب الثالث)**.

### المطلب الأول: التأمين المتعدد الأخطار

يشمل التأمين المتعدد الأخطار على عدة أنواع من التأمينات المتعلقة بالعقارات بالحرائق وكسر الزجاج والمسؤولية المدنية، حيث تسبب مختلف هذه الأخطار لعدة أضرار تلحق بالعقارات مما يسبب عدة خسائر يعجز الشخص عن تحملها، الأمر الذي تطلب تعاونه مع أشخاص آخرين في العملية التأمينية لأجل الحصول على الضمان الكافي لمواجهة هذه الأخطار.

(1) جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ط4، المرجع السابق، ص112.

نتطرق إلى التأمين من خطر الحريق (الفرع الأول)، ثم التأمين من خطر كسر الزجاج (الفرع الثاني)، وأخيرا التأمين من المسؤولية المدنية (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: التأمين من خطر الحريق

يحتل تأمين الحريق مكانا بارزا بين كافة فروع التأمين، فهو يعتبر؟ أقدم أنواع تأمين الممتلكات التي ظهرت بعد حريق لندن الشهير عام 1666 الذي أتى على 85% من مباني المدينة، إذ كان له أثرا كبيرا في زيادة الاهتمام بهذا الفرع من فروع التأمين، ونظرا للخسائر الكبيرة التي نجمت عنه، جعل الناس يتدبرون في الطريق إلى تمكنهم من حماية أنفسهم وممتلكاتهم من الكوارث المماثلة في المستقبل، وهذا ما أدى إلى ظهور بعض الشركات المختصة بهذا التأمين.

نعالج التأمين من خطر الحريق بالتطرق إلى التعريف بالحريق (أولا)، ثم تعريف عقد التأمين على الحريق (ثانيا)، ثم نبين الأخطار التي يضمنها المؤمن في إطار عقد تأمين الحريق على الملكية العقارية (ثانيا)، وأخيرا تقدير خطر الحريق (ثالثا).

### أولا: تعريف الحريق

يعرف الحريق من الناحية الكيميائية بأنه اشتعال ناتج عن التأليف بين العناصر التالية: الكربون، الهيدروجين والأكسجين، إضافة لذلك وجود طاقة أولية للاشتعال، إذن اجتماع هذه العناصر الثلاث يكون الحريق<sup>(1)</sup>.

أما تعريف الحريق من الناحية القانونية فلا نجد تعريف خاص بالحريق، وإنما نجد تعداد للأخطار التي يضمنها المؤمن المتعلقة بخطر الحريق، وهذا طبقا للمادتين 44 و45 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات، حيث تنص المادة 44 منه على: « يضمن المؤمن من

(1) حسن صبري، أخطار النار والانفجار في المؤسسات الصناعية، دار غريب، مصر 2004، ص21.

الحريق جميع الأضرار التي تتسبب فيها النيران، غير أنه إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف، لا يضمن الأضرار التي يتسبب فيها تأثير الحرارة، أو الاتصال المباشر الفوري للنار لأولاحدى المواد المتأججة إذا لم تكن هناك بداية حريق قابلة للتحويل إلى حريق حقيقي»<sup>(1)</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن التأمين في الفترة الاستعمارية 1830-1962 والمتعلق بالحريق كان يؤدي من طرف شركات تأمين فرنسية في أغلبيتها مع بعض الشركات الأخرى الأجنبية، وفي سنة 1963 أدركت السلطات أن الشركات الفرنسية تهرب أموال التأمين إلى فرنسا، لذلك تم إجبار هذه الشركات إلى تقديم 10% من كل عملية إلى الصندوق الجزائري للتأمين وإعادة التأمين، مما أدى إلى مغادرتها التراب الوطني، وحلت محلهم الشركات الوطنية<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: تعريف عقد التأمين على الحريق

تحدث الفقه عن التأمين من الحريق فذهب إلى أنه من أنواع التأمين على الأشياء، وبهذا تسري عليه جميع أحكامه، ويعرف بأنه عقد يتعهد المؤمن بموجبه أن يدفع تعويضا للمؤمن له عن الخسارة التي بالأشياء محل التأمين المترتبة عن الحريق<sup>(3)</sup>.

الملاحظ أنه ليس كل شرارة لهب تدخل في معنى حادث الحريق المقصود في مجال التأمين، كأن تشتعل النار لسبب من الأسباب في البيت ولا تتعدى المهمة التي أنشئت من أجلها، كالنار التي تستعمل في التدفئة أو الطهي، بالإضافة لذلك يجب أن يكون اشتعال لتحدث عن حادث حريق، فالحرائق التي تحصل دون اشتعال النار لا يغطيها التأمين، كما يجب إلا يكون للمؤمن له أو من يمثله قانونا دخل وقوع هذا الاشتعال، ونشير هنا أنه هناك من الأضرار الناتجة عن الحريق لا تكون سبب اشتعال النار ورغم ذلك يشملها التأمين وذلك لكونها

(1) المادة 44 من أمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق.

(2) جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005، ص 19.

(3) نقلا عن غالب فرحات، التأمين على الأموال، دراسة مقدمة إلى المؤتمر الجديد في مجال التأمين (الضمان) في لبنان والعالم العربي: 26/24 نيسان 2006، ج1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 300.

تابعة لحادث الحريق، ومنها تلك الناشئة عن تصرفات رجال الحماية المدنية كهدم حائط أو ثقب سور<sup>(1)</sup>.

**ثالثا: الأخطار التي يضمنها المؤمن في إطار عقد تأمين الحريق على الملكية العقارية**

تتمثل الأخطار المضمونة من قبل المؤمن في عقد التأمين على الملكية العقارية في الضمانات الأساسية والتي تشمل الأضرار المادية والأضرار المباشرة، والضمانات الاختيارية الإضافية.

**أ - الضمانات الأساسية:**

نجد بالرجوع إلى المادة 45 من أمر 95-07 المتعلق بالتأمينات ما يلي يتحمل المؤمن الأضرار المادية الناجمة مباشرة الصاعقة أو الكهرباء أو الحريق أو الانفجار أو

**يمكن أيضا تأمين الأضرار:**

1-الناجمة عن اصطدام أو سقوط أجهزة الملاحة الجوية أو أجزاء لأجهزة أو أشياء تسقط منها.

2-الناجمة عن اهتزاز تتسبب فيه طائرة باجتيازها جدار الصوت.

3-ذات الطابع الكهربائي التي تتعرض على الماكينات الكهربائية والمحولات والأجهزة الكهربائية أو الالكترونية كيفما كان نوعها والقنوات الكهربائية<sup>(2)</sup>.

تتمثل حسب هذه المادة مجمل الأضرار في:

(1) احمد حسين أبو العلا، التأمين على الممتلكات من الناحية التطبيقية، د. د. ن، مصر، 1991، ص35.

(2) المادة 45 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات ، المرجع السابق.

## 1- الأضرار المادية:

الأضرار المادية هي التي تصيب الشيء في كيانه أو هيكله، وهي أضرار ملموسة يمكن تقييمها وتقديرها بكيفية دقيقة ومثال ذلك تلف العمارات وما تحتويه من لواحق كأجزاء البناءات الضخمة، كذلك الأضرار المادية التي يسببها الحريق والتي تؤدي إلى حرمان العائلات أو المؤسسات من الاستقرار، الأمر الذي يجبرها على الكراء أو اللجوء إلى مكان آخر ... الخ.

## 2- الأضرار المباشرة:

الأضرار تكون ناتجة مباشرة عن الحريق كفساد الأجهزة الصناعية، التجارية، المكاتب ولواحقها، فيجب أن تتوافر علاقة سببية بين الحريق والضرر لكي يستحق التعويض<sup>(1)</sup>.

## ب- الضمانات الاختيارية (الإضافية):

تتعدد الضمانات الإضافية في عقد التأمين على الملكية العقارية، وسنذكر البعض منها على سبيل المثال:

- خطر سقوط الصاعقة: ربما يكون هناك وضع جوي مضطرب، مما يسبب وجود صواعق مما يؤدي إلى وجود أضرار وان لم يوقع الحريق.
- ضمان انتشار الدخان نتيجة للحريق (مثلا التأمين لأجل إعادة طلاء العقار).
- ضمان الخسارة غير المباشرة، مثلا وقوع حريق ولجأ المنشأة إلى كراء مكان لتخزين سلعته خوفا من الحريق (خسارة الاستغلال الصغيرة).
- ضمان اصطدام المركبات البرية بالمنشأة كاصطدام سيارة أو دخولها إلى المنشأة مسببة بذلك أضرار بها.

(1) عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص190.

- مصاريف الهدم وإزالة الركام، مثلا عند نشوب حريق وأراد صاحب المنشأة البناء فيجب أولا هدم الجزء المحترق وإزالة الركام، لذا فان هذا الضمان يطلب عند التعاقد.

أن هذه الضمانات الاختيارية يتم طلبها من قبل المؤمن له ولا توجد ضمن العقد أي أن المؤمن له يملك الحق في إدراجها في عقد التأمين<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: تقدير خطر الحريق:

يعمل المؤمن على تغطية الأخطار التي يؤمنها من رصيد الأقساط التي يحصلها، لذا عليه أن يقوم بتحديد قيم الأقساط بدقة، ولكي يكون تقديره جيدا فإنه يستعين بعوامل الإحصاء التي تساعده مقدما على حساب عدد الحوادث المتوقعة، وعلى ضوء المعلومات والاستنتاجات الإحصائية التي يتوصل إليها يمكنه أن يحدد الحد الأدنى للأقساط التي يجب تجميعها من قبل المؤمن لهم، والتي تساهم في تكوين الرصيد الصافي لمقابلة التعويضات<sup>(2)</sup>.

### أ - قانون الأعداد الكبرى:

تبين أن الأحداث التي تبدو لنا أنها تقع مصادفة ليست كذلك في الواقع فهي لا تقع هكذا بلا ضابط أو معيار، بل أنه يمكن رصدها وتقدير مدى احتمال وقوعها، فالصدفة يحكمها قانون الأعداد الكبيرة (الكثيرة)، أي عندما زادت أعداد الحالات التي نلاحظها أمكن التوصل إلى نتائج معينة بصدد نسبة إمكانية حدوثها وكلما زادت عدد المحاولات كما اقتربت نسبة التكرار التجريبي من الاحتمالية الرياضية، هذه الملاحظة هي التي قادت الرياضي السويسري "جاك بيرنولي" في أوائل القرن الثامن عشر إلى التوصل إلى قانون الأعداد الكبيرة وهذا بالاستناد إلى الدراسات السابقة التي قام بها الرياضي الفرنسي "باسكال".

<sup>(1)</sup> عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 192.

<sup>(2)</sup> جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ط 2، المرجع السابق، ص 194.

ويعني كذلك أنه كلما زاد عدد الوحدات التي يجري عليها التجربة كلما ألت نسبة الاحتمال المتوقع إلى الاحتمال المحقق إلى الواحد الصحيح، بمعنى أن يصبح الاحتمال المتوقع مساويا أو قريبا من الاحتمال المحقق، يجب أن تتوفر شروط في ظل قانون الأعداد الكبيرة والتي تتمثل في (1):

- أن يكون الخطر منتشرا، حيث تكون الأخطار كثيرة العدد وكثيرة التكرار، وعلى ذلك يقتضي على المؤمن أن يعتمد الحسابات الدقيقة والأكثر واقعية حتى يتسنى له إحصاء المخاطر التي تهدد عددا كبيرا من الأشخاص، والتوصل إلى تحديد احتمال وقوع الخطر.
- أن يكون الخطر موزعا، حيث أن مجموع الأخطار المؤمن عليها لا يمكن أن تقع كلها مرة واحدة، بل أنها تقع على موزعة فتصيب فردا أو عددا بسيطا من مجموع هذه الأخطار.
- أن يكون الخطر منتظما، تحققه أي أن الخطر المؤمن منه يكون قابلا للتحقق، الأمر الذي يسمح لقوانين الإحصاء بتقدير باحتمالات حدوثه.

#### ب - تحديد القسط:

يتم تحديد القسط بناءً على لعملية إحصائية دقيقة لسنوات خاصة بخطر معين، مثلا نجمع إحصائيات لسنوات مضت حول هذا الخطر لمدة معينة ومن ثم تحديد الخطر وقيمة القسط (القسط هو نسبة وقوع الخطر).

ويتحدد مبلغ القسط في تأمين الحريق من خلال تقييم ممتلكات المؤسسة بناء على ما يعرف بطرق التقييم والمتمثلة في :

- القيمة الاستعمالية: ويقصد بها قيمة إعادة بناء المباني أو استبدال الممتلكات ومعدات أو أدوات كانت يوم تحقق الخطر المؤمن ضده.

(1) عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص196.

- القيمة التجارية أو السوقية: تعبر هذه القيمة عن القيمة البيعية التي تشمل تكلفة إنتاج المنتج، دون إضافة هامش الربح المراد تحقيقه، وتستعمل هذه القيمة عادة لتقييم المخزون.

- القيمة الشرائية: يمكن للمؤسسة أن تختار القيام بتأمين على ممتلكاتها وفقا للقيمة الشرائية للشيء موضوع التأمين، أي قيمة شراء الأصل<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: التأمين من خطر كسر الزجاج

تغطي هذه الوثيقة جميع أنواع الزجاج ضد ما يصيبه من كسر بفعل غير متعمد من المؤمن له أو بفعل مستخدميه، أو من طرف الغير، أو قذفه بأشياء خارجية أو نتيجة لمشاجرة، وفي هذا الخصوص تتعهد شركة التأمين بإبدال المكسورة منها أو تعويضها نقدا، ولا يشمل التأمين الكتابة والزخرفة وجميع أنواع الصقل<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: التأمين من المسؤولية المدنية

يتم إبرام عقد التأمين من المسؤولية المدنية بغرض حماية المؤمن له من رجوع الغير عليه بسبب الخسارة التي يتكبدها هذا الأخير بسبب خطأ يقوم به الأول يترتب عليه ضرر يولد مسؤولية، فالهدف منه تعويض الضرر الذي يصيب الذمة المالية للمؤمن له بسبب قيام مسؤولية تجاه الغير.

ظهر التأمين كوسيلة تمكن المؤمن له من مواجهة الأخطار في مختلف المجالات وذلك بالوفاء بقيمة القسط، ومع التطور الحاصل في جميع المستويات دعت الحاجة إلى إقرار المسؤولية التقصيرية مع المسؤولية العقدية التي كانت سائدة منذ أزمنة عديدة فدعت الحاجة إلى عقد عقود المسؤولية المدنية، نظرا لظهور الشخص المعنوي، فسعى أصحاب العقارية إلى

<sup>(1)</sup>conseil nationale des assurance، et UDE indice réreision tarifs، Alger، 2018، p17.

<sup>(2)</sup>فلاح عز الدين، التأمين، ومبادئه وأنواعه، دار أسامة، الأردن، 2008، ص ص 97-98.

التأمين على مسؤولياتهم المدنية لتفادي مجموع الأخطار التي قد تحصل من جراء القيام بالأعمال القانونية واليومية للعمال التابعين لها<sup>(1)</sup>.

يعرف تأمين المسؤولية المدنية في مجال التأمين على الملكية العقارية بأنه العقد بموجبه يؤمن المؤمن المؤمن له من الأضرار التي تلحق به من جراء رجوع الغير عليه بالمسؤولية، حيث تقوم شركات التأمين بإصدار وثيقة التأمين على المسؤولية المدنية للمنشآت على اختلاف أنواعها، حيث تغطي هذه الأخيرة التعويضات التي يتوجب على المنشأة دفعها للغير عندما تترتب عليها مسؤولية قانونية من جراء تعرض الغير نتيجة قيام المنشأة بنشاطها المعتاد للضرر سواء في الممتلكات أو الأضرار الجسدية، كما تغطي مصاريف الدعاوى القانونية التي تتكبدتها المنشأة للمؤمن لها في سبيل الدفاع عن الدعاوى التي تقدم ضدها بشأن المسؤولية التي تترتب عليها<sup>(2)</sup>.

نص المشرع الجزائري في قانون التأمينات رقم 95-07 على تأمين المتعلق بالمسؤولية المدنية في القسم الخامس تحت عنوان تأمينات المسؤولية حيث نص في المادة 56 منه على: **« يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير »**.

وللمؤمن مسؤولية المصاريف القضائية الناجمة عن أية دعوى تعود مسؤولياتها إلى المؤمن له اثر وقوع حادث مضمون، وهذا ما نصت عليه المادة 57 من القانون نفسه.

نصت المادة 58 منه على: **« لا يحتج على المؤمن بأي اعتراف بالمسؤولية ولا بأية مصالحة خارجية، ولا يعد الاعتراف بحقيقة أمر إقرارا بالمسؤولية »**.

(1) جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ط4، المرجع السابق، ص113.

(2) فاطمة الزهراء تاتي، المرجع السابق، ص ص 52-53.

كما أن المبلغ الواجب على المؤمن أو بجزء منه لا ينتفع به إلا الغير المتضرر أو ذوي حقوقه ما دام هذا الغير لم يستوفى حقه في حدود المبلغ المذكور من النتائج المالية المترتبة عن الفعل الضار الذي سبب مسؤولية المؤمن له، المادة 59 من نفس القانون<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: التأمين العشري

أصبح انهيار المباني خلال عملية تشييدها أو بعد اكتمال هذا التشييد بوقت قصير ظاهرة تستوجب الوقوف عندها قبل وقوعها، وكثيرا ما يأتي ذلك نتيجة القصور والإهمال في صناعة مواد البناء، والرغبة في تحقيق أكبر كسب ممكن من جانب القائمين، مما جعل القوانين تشدد مع القائمين على عملية التشييد والبناء من خلال وضع قواعد خاصة لمسؤولياتهم عما يحدث من خلل أو تهدم فيما شيد من مباني وما اقموه من منشآت.

تعد المسؤولية المدنية العشرية مسؤولية استثنائية مقررة لمبررات خاصة وتتميز بمقومات ذاتية وبخصوصية تجعلها ليست تضيقا محضا للقواعد العامة للمسؤولية العقدية.

نتطرق إلى تعريف التأمين العشري وطبيعته القانونية (الفرع الأول)، ثم نتناول إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية العشرية (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: تعريف التأمين العشري وطبيعته القانونية

كرس المشرع الجزائري نظاما خاصا بالمسؤولية عن أخطاء المتدخلين في عملية البناء والتي تؤدي إلى تدمره كليا أو جزئيا أو أصابته بعيب يهدد سلامته ومثابته، ويبدأ أعمال هذا النظام بعد عملية التسليم النهائي للأعمال من طرف رب العمل ويسري لمدة عشر سنوات، ويسمى بالنظام العشري أو المسؤولية العشرية.

(1) المادة 56-57-58-59 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق.

أولاً: تعريف التأمين العشري:

يعرف عقد التأمين العشري بأنه تأمين يضمن للمهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم البناء حتى ولو كان هذا التدهم ناتج عن عيب في الأرض، حيث يتطلب هذا النوع من التأمين على الوثائق التالية:

- نسخة من الاتفاقية أو الصفقة التي تكون بين المقاول أو المهندس المعماري وصاحب المشروع.
- محضر استلام نهائي.
- شهادة التأهيل<sup>(1)</sup>.

نصت المادة 554 من القانون المدني في هذا الخصوص على: « يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو اقماءه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التدهم ناشئاً عن عيب في الأرض.

ويشمل الضمان المنصوص عليها تهديم متانة البناء وسلامته.

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

<sup>(1)</sup> سمير عبد السميع الاوذن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق مالك العقار ومشيدي البناء المقاولين والمهندسين، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، مصر، 2000، ص19.

<sup>(2)</sup> المادة 544 أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

## ثانياً: الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية

كانت الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية محل جدل كبير في أوساط الفقه والقضاء الفرنسي ولعل ذلك ناتج عن تلك التعديلات المتكررة التي مست النصوص القانونية المنظمة لها وانقسم الفقه في ذلك إلى عدة اتجاهات:

رأى الفقه التقليدي أن دعوى الضمان العشري ذات طبيعة تقصيرية تقوم على أساس الخطأ ذلك لأنها لا تستند إلى الإخلال بالتزام تعاقدى ناشئ عن عقد المقاولة الذي يكون قد انتهى بتسليم البناء، ولكنها تستند إلى الإخلال بواجب عام وهو عدم الإضرار بالآخرين<sup>(1)</sup>.

غير الفقه التقليدي هذا الرأي ليتجه إلى القول بأن ضمان المقاول والمهندس للعيوب التي تظهر بعد تسلم البناء ليس مصدره العقد الذي يكون قد انتهى بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه إنما هو التزام قانوني أوجه القانون حماية لمصلحة رب العمل والمصلحة العامة<sup>(2)</sup>.

رغم أن القانون هو الذي نص على المسؤولية العشرية ونظم أحكامه إلا أنه لا يمكن أبداً أن ننكر الجانب العقدي لهذه المسؤولية، إذ أن هذه الأخيرة مرتبطة بالعقد ولا يمكن أن تقوم بدونها ويفسر تدخل المشرع في المجال العقدي المتعلق بها بوضعه للكثير من الأحكام الآمرة التي قد تخالف القواعد العامة هو مراعاته لاعتبارات تتعلق بالنظام العام الاقتصادي والاجتماعي وكذلك حماية مصلحة عامة أو خاصة جديرة بالحماية<sup>(3)</sup>.

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

<sup>(2)</sup>عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (العقود الواردة على العمل)، المجلد 7، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص113.

<sup>(3)</sup>محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003، ص143.

استقر حديثاً رأي الاتجاه الغالب في الفقه والقضاء الفرنسي على اعتبار ضمان المقاول والمهندس المعماري من عيوب البناء مسؤولية عقدية قائمة على فكرة أن العقد الذي يحكم علاقة كل منهما مع رب العمل لا ينتهي بالتسليم باعتبار التسليم واقعة وليس تصرف قانوني، ويحتوي العقد على مرحلتين وهما: مرحلة تنفيذ الالتزام ومرحلة الضمان أي التأكد من حسن أداء هذا التنفيذ فالضمان يعتبر من ملحقات التنفيذ<sup>(1)</sup>.

بناء على ما سبق فالمسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون أخضعها المشرع لتنظيم خاص لتتلاءم مع خصوصيات المشكلات العملية التي تطرحها مقاولات البناء ولتقيم نوعاً من التوازن العادل والمعقول بين طرفي هذا النوع من العقود وليكفل بها قدراً من السلامة للأرواح والممتلكات<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: إلزامية التأمين على المسؤولية العشرية

رغم أن قواعد التأمين تعد اختيارية إلا أن المشرع تدخل في مجالات عدة وفرض التأمين وجعله إلزامياً حرصاً منه على ضمان حصول بعض الفئات على التعويض عند الإصابة بأضرار عقب وقوع حادث معين، ويرجع ذلك إلى الرغبة المتزايدة في الضمان لحماية المضرور إزاء مخاطر الحياة الحديثة<sup>(3)</sup>.

يعد البناء من ضمن هذه المجالات، حيث نظم الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم التأمين في مجال البناء ضمن الكتاب الثاني المتعلق بالتأمينات الإلزامية، إذ تنص المادة 175 من الأمر نفسه على: « على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني

<sup>(1)</sup> المرجع نفسه، ص 143.

<sup>(2)</sup> محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، مصر، 1985، ص 383.

<sup>(3)</sup> يوسف فتيحة، التأمين على تطور المسؤولية على الأشياء غير الحية، مجلة الدراسات القانونية، ع1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2004، ص 39.

وأي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتب تأميننا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات وترميمها.

يعد كل عقد تأمين اكتتب بموجب هذه المادة متضمنا لشرط يضمن سرعان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين ولو اتفق على خلاف ذلك».

تضيف المادة 178 من ذات الأمر أنه : « يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المرقين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤولياتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سرعان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع.

ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء اجل الضمان»<sup>(1)</sup>.

يتبين من خلال النصين القانونيين السابقين أن القانون الجزائري ألزم المقاول والمهندس المعماري بالتأمين على مسؤولياتها العشرية بموجب قواعد آمرة، ترجمت من خلال الجزاء الذي فرضه في المادة 185 من نفس الأمر والتي تنص: « كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المشار إليها في المادتين 175 و178 أعلاه، يعاقب في حالة عدم امتثاله لهذه الإلزامية بغرامة مالية يتراوح مبلغها من 5.000 دج إلى 100.000 دج وذلك دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به»<sup>(2)</sup>، ولهذا فهذه الإلزامية مرتبطة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها أو الحد من أحكامها. بل أكثر من ذلك يجوز لرب العمل أن يشترط على المهندس المعماري والمقاول عند إبرام العقد اكتتاب تأميننا لتغطية مسؤوليتهم وله أن يتحقق من ذلك ويغطي هذه التأمين الأضرار المخلّة بصلابة

(1) المادتان 175-178 من أمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق.

(2) المادة 185 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق.

العناصر الخاصة بتجهيز البناية عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية ويبدأ تاريخ سريان هذا التأمين من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع على أن يستفيد منه رب العمل<sup>(1)</sup>.

يهدف التأمين من المسؤولية العشرية إلى حماية المهندس المعماري والمقاول من الرجوع عليهما أو على احدهما على اثر تحقق دعوى المسؤولية وبموجب ذلك تحل شركة التأمين محل المؤمن له في دفع التعويض الذي حددته الخبرة القضائية الفنية ضمانا لحصول رب العمل عادل عند إصابته بأضرار جراء عملية البناء.

يقع تضامن المهندس المعماري والمقاول في الضمان وليس في المسؤولية ويعتبر التضامن في الضمان أقوى من التضامن في المسؤولية، ذلك أن التضامن في المسؤولية يتعلق بتوافر شروط معينة، فهو لا يقوم إلا إذا كان واحد من المسؤولين قد ارتكب خطأ سبب ضررا<sup>(2)</sup>.

قضت المحكمة العليا بتاريخ 1991/01/23 بأن المقاول المهندس المعماري يضمن بالتضامن ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من بناء<sup>(3)</sup>، ومن هذا المنطلق يجوز لرب العمل مطالبة احدهما الأكثر ملائمة بكامل مبلغ التعويض عند تنفيذ الحكم النهائي القاضي بالتعويض على أن يرجع الموفي بما يتجاوز نصيبه على الآخر سواء على أساس الحلول أو على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> عبه عبد الكريم، الالتزام التضامني للمسؤولين تقصيريا في مواجهة المضرور في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2001-2002، ص 139.

<sup>(2)</sup> المرجع نفسه، ص 140.

<sup>(3)</sup> قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية بتاريخ 1991/01/23، تحت رقم 64748، المجلة القضائية، العدد 4، 1992، ص 130 وما بعدها.

<sup>(4)</sup> يوسف فتيحة، المرجع السابق، ص 42.

ترفع دعوى المسؤولية من صاحب الحق وهو رب العمل أو من يخلفه ضد الملتزم به وهو المقاول والمهندس المعماري، وفقا للتحديد السابق بيانه، ويجب رفع هذه الدعوى خلال ثلاث (03) سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب وفقا لما انه تاليه المادة 557 من القانون المدني، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يقوم رب العمل برفع دعواه سقط حقه في التعويض نهائيا، وهذه المدة عكس عن مدة الضمان ذاته، وعلى هذا إذا حدث التهدم أو ظهر العيب الموجب للضمان في السنة العاشرة بعد تسلم رب العمل للبناء كان بوسعه رفع دعوى الضمان خلال السنوات الثلاث التالية، فكان الضمان يستمر في هذه الحالة مدة ثلاث عشر سنة تقديريا، وأما إذا حدث التهدم أو ظهر العيب عند انتهاء السنة السابعة وجب رفع الدعوى خلال الثلاث سنوات التالية، وبالتالي يعتبر الضمان قد استمر عشر سنوات فقط كما هو الأصل.

### المطلب الثالث: التأمين على الكوارث الطبيعية

تتميز الكوارث الطبيعية بكونها تحدث أضرارا كبيرة، وأن وقوعها من عدمه أمر غير مؤكد، إثر ذلك قام المشرع الجزائري بتنظيم التأمين على الكوارث الطبيعية لأول مرة سنة 1980، حيث اتسم بالطبيعة الاختيارية في الأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، حتى صدور الأمر رقم 03-12 الذي أصبح الضامن على الكوارث الطبيعية ذات طبيعة إلزامية.

يبين مفهوم التأمين على الكوارث الطبيعية (الفرع الأول)، ثم شروط التأمين على الكوارث الطبيعية (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: مفهوم التأمين على الكوارث الطبيعية

نتج عن حاجة الإنسان في العصر الحديث أنواع عديدة من التأمين ولكن استقر الفقه القانوني على تقسيم صور وأنواع التأمين المختلفة إلى نوعين أساسيين وهما: تقسيم التأمين من

حيث الموضوع أو من حيث الشكل، والتأمين من حيث الموضوع يشمل عدة أقسام منها التأمين من الأضرار والذي يلجأ إليه المؤمن له لضمان كافة المخاطر التي يترتب على حدوثها إلحاق ضرر بالذمة المالية للشخص، عكس ما في التأمين على الأشخاص حيث ينصب موضوع التأمين على الأخطار التي تصيب الشخص وتهدد حياته وسلامته.

نظرا لتنوع وكثرة المخاطر التي يمكن أن تسبب وتلحق أضرار بالذمة المالية للشخص فإن الفرد بغية حماية أمواله من الهلاك والضرر يلجأ إلى التأمين على الأشياء، ويهدف هذا النوع من التأمين إلى تعويض المؤمن له عن الخسائر المالية التي تلحق بذمته.

يعتبر التأمين على الكوارث الطبيعية نوع من التأمين على الأشياء بما أن هذه الأخيرة هي احد العناصر التي تهدد ممتلكات الأشخاص ودممهم المالية، هذا لجسامتها وقوتها وضخامة الآثار التي تخلفها، فتؤدي في الغالب إلى إلحاق أضرار بممتلكات الأشخاص<sup>(1)</sup>.

عند الرجوع إلى الأمر 03-12 المتعلق بالتزاميه التأمين على الكوارث الطبيعية نجد أن المشرع مكن الفرد من التأمين على هذا النوع من التأمين على أمواله العقارية دون المنقولة وذلك في نص المادة الأولى منه حيث ذكر عبارة " مالك لملك عقاري"، ويفهم منها أنه قد استثنى الموال المنقولة، فلا يمكن التأمين على هذه الأخيرة من الكوارث الطبيعية.<sup>(2)</sup>

(1) أوهندي أمينة، منور ياسمين، التأمين على الكوارث الطبيعية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013/2014، ص5.

(2) أوهندي أمينة، منور ياسمين، المرجع السابق، ص5.

عرف المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة الثانية من الأمر نفسه الكوارث الطبيعية باعتبارها تلك الآثار التي تصيب ممتلكات الشخص وتلحق به أضرارا مباشرة، نتيجة حدث مفاجئ غير متوقع وذو شدة غير عادية.<sup>(1)</sup>

المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 قد ذكر الكوارث الطبيعية التي تدخل في إطار إلزامية التأمين من الكوارث الطبيعية وهي : الزلازل، الفيضانات، سواحل البحر، تحركات قطع الأرض، العواصف والرياح الشديدة<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: شروط التأمين على الكوارث الطبيعية

قيد المشرع الجزائري بنص المادة الأولى من الأمر رقم 03-12، عملية التأمين بجملة من الشروط الخاصة ، وذلك إضافة إلى الشروط العامة الواجب توفرها لاكتتاب في أي عقد من عقود للتأمين على أي نوع من المخاطر، وسنكتفي بذكر الشروط الخاصة للتأمين على الكوارث الطبيعية والمتمثلة في أن يكون محل ملك عقاري مبيت يقع في الجزائر، وكونه من أشخاص القانون الخاص.

### أولاً: أن يكون التأمين ملك عقاري مبني يقع في الجزائر

أخضع المشرع إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية جميع الأملاك العقارية بشرط أن تكون مبنية في الجزائر وموجودة في إقليم الدولة الجزائرية وبذلك أخرج العقارات العارية، والتي لا تقع في الإقليم الجزائري حتى وإن كانت ملك للجزائريين من إلزامية التأمين، وتشمل بالإضافة

<sup>(1)</sup> تنص المادة الثانية من أمر رقم 03-12، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا على : " آثار الكوارث الطبيعية المذكورة في المادة الأولى أعلاه هي الأضرار المباشرة التي تلحق بالأملاك جراء وقوع حادث طبيعي ذي شدة غير عادية مثل الزلازل أو الفيضانات أو العواصف أو أي كارثة أخرى.

<sup>(2)</sup> مرسوم تنفيذي رقم 04-268، مؤرخ في 2004/08/29، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كميّات إعلان الكارثة، ج.ر.ج.د.ش.ع.55، مؤرخة في 01-09-2004.

إلى العقارات المبنية في شكل منازل معدة للسكن، المنشآت الصناعية والتجارية ومحتوياتها أيضا<sup>(1)</sup>.

يستثني الأمر 12-03 السالف الذكر في مادته العاشرة (10) من التأمين من الكوارث الطبيعية الأضرار التي تلحق بالمحاصيل الزراعية المخزونة، الأراضي الفلاحية والقطيع الحي خارج المباني، وكذلك الأضرار التي تلحق بأجسام المركبات الجوية والبحرية وكذا السلع المنقولة التي تخضع لأحكام خاصة<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: أن يكون مالك العقار من أشخاص القانون الخاص

يستوي أن يكون المؤمن له مالك العقار المبنى المشمول بالزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية شخصا طبيعيا أو معنويا وذلك باستثناء الدولة التي تعتبر الشخص الوحيد المعفى من إلزامية التأمين بنص المادة الأولى من الأمر رقم 12-03 السالف الذكر.

للاستفادة من التعويض عن الأضرار التي تخلفها الكوارث الطبيعية يلتزم المؤمن له أن يقوم بالتبليغ عن الحادث الذي ينجر عن الضمان في أجل لا يتعدى ثلاثين يوماً بعد نشر القرار الذي يعلن حالة الكارثة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 السالف الذكر<sup>(3)</sup>.

(1) زيتوني طارق، حول فعالية إلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية في القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة الاغواط، ص 251.

(2) المادة 10 من أمر رقم 12-03، مؤرخ في 26 غشت 2003، يتعلق بإلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج، ر، ج، د، ش، ع 52.

(3) زيتوني طارق، المرجع السابق، ص 252.

## الفرع الثالث: إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية

أقر المشرع الجزائري التأمين الإلزامي على المالكين للممتلكات المعرضة لهذا النوع من الأخطار سواء كانوا أشخاصا معنوية خاصة أو أشخاص طبيعية وذلك بهدف تجنيد وسائل مادية لمواجهة آثار هذه الأخطار بشكل فعال ولكي يساهم المتضررين منها في التخفيف من حدة آثار هذه الكارثة.

نتناول مجال إلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية (أولا)، ثم منع التعامل بشكل رسمي في العقار المبني خالف مالكة إلزامية التأمين وحرمانه من التعويض (ثانيا).

## أولا: مجال إلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية

حدد الأمر 12-03 مجال التأمين عن الكوارث الطبيعية بالنص على موضوع هذا التأمين الذي يجب أن يكون بناء أو منشآت صناعية أو تجارية، وعلى الأشخاص المعنيين بهذه الإلزامية الامتثال لها، باستثناء الدولة المعفاة من التأمين على ممتلكاتها.

ألزمت كذلك المادة 8 من الأمر نفسه ملاك العقارات المعنية بالتأمين الإلزامي باكتتاب عقد واحد فقط للتأمين على نفس العقار من نفس الخطر ضد آثار الكوارث الطبيعية، لكن في حالة اكتتاب عدة عقود للتأمين على نفس النوع من الخطر وعلى نفس الملك بحسن نية فينتج كل عقد آثاره تناسيا مع المبلغ الذي يطبق عليه في حدود القيمة الكلية للشيء المؤمن، ولكن إذا كان هذا التعدد في الاكتتاب بنية الغش وذلك يؤدي إلى بطلان هذه العقود كلها<sup>(1)</sup>.

(1) المادة 08 من أمر رقم 12-03، المرجع السابق.

ثانياً: منع التعامل بشكل رسمي في العقار المبني الذي خالف مالكه إلزامية التأمين وحرمانه من التعويض.

رتب الأمر 12-03 جزءاً على مخالفة الالتزام بالتأمين الإلزامي عن الكوارث الطبيعية يتمثل في تعليق كل عمليات التنازل، استغلال وإيجار العقارات التي كان من الفروض أن تكون محل تأمين على شرط تقديم وثيقة تثبت الامتثال لإلزامية التأمين أمام الموثق، لتحرير عقد التنازل أو لإيجار عقار مبني<sup>(1)</sup>، وإلا امتنع الموثق عن تحرير العقد وجوباً، إضافة إلى حرمان هؤلاء الأشخاص الملزمين بهذا النوع من التأمين في حال امتناعهم عن تنفيذ هذا الالتزام من أي تعويض الأضرار التي تلحق بممتلكاتهم، كما تقضي بذلك المادة 13 من أمر 12-03 السالف الذكر.

كما يعاقب كل مخالف لإلزامية التأمين بغرامة مالية تساوي على الأقل مبلغ القسط، مع زيادة قدرها (20%)، ويدفع هذا المبلغ لصالح الخزينة العمومية<sup>(2)</sup>، إلا أن هذا الجزاء غير كافي لإخضاع الأفراد لإلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية كما تبين ذلك الإحصائيات الصادرة أو مؤجرة بطريقة غير قانونية إما لغياب سندات تثبت ملكية هذه العقارات، أو أنها سكنات بنيت بطريقة غير قانونية فوق أراضي العرش أو أراضي مملوكة للشيوخ، أو فوق أراضي مملوكة للدولة الأمر الذي يحول دون تأجيرها بطريقة قانونية وبالتالي لا يمثل مالكيها لإلزامية التأمين<sup>(3)</sup>.

(1) تنص المادة 4 من أمر رقم 12-03 على أنه: «تتطلب كل عملية تنازل على ملك عقاري أو إيجاري موضوع هذه الإلزامية وثيقة تثبت الوفاء بإلزامية التأمين...، يجب أن ترفق الوثيقة التي تثبت الوفاء بإلزامية التأمين بالتصريحات الجبائية التي يقوم بها الأشخاص الخاضعون لهذه الإلزامية».

(2) المادة 14 من أمر رقم 12-03، المرجع السابق.

(3) زيتوني طارق، المرجع السابق، ص 254.

## المبحث الثاني: التعويض عن المخاطر العقارية

تبين لنا من خلال عرضها في المبحث الأول من الفصل الثاني المعنون بالتأمين على الأخطار الواردة على العقارات، أن العقارات تتعرض لعدة أخطار تجعل مالكيها في حالة تحقق الضرر لمشاكل كثيرة تجعله يعجز عن جبر مجمل الأضرار اللاحقة بالعقار، كذلك تدخل المشرع الجزائري وفرض على كل من يملك العقارات إلزامية التأمين عليها وفقا للشروط المحددة قانونا باعتبار أن الأخطار التي تلحق بهذه الأخيرة تمس حتى الغير.

يتمثل التعويض في المبلغ الذي تدفعه شركة التأمين (المؤمن) للمتضرر بعد وقوع الخطر لاستبدال ما قد فقده من الأموال المؤمن عليها، وبهذه الصفة يكون التعويض هو الدافع الأساسي للمؤمن للتعاقد.

نتطرق إلى التبليغ عن الضرر (المطلب الأول)، ثم تقييم الضرر (المطلب الثاني)، وأخيرا تسوية الملف (المطلب الثالث).

### المطلب الأول التبليغ عن الضرر

يعتبر التبليغ عن الضرر من التزامات المؤمن له حتى يضع شركة التأمين في الحادثة قصد اتخاذها الإجراءات الخاصة بالمعاينة لأجل تحديد مبلغ التعويض، وبالرجوع للمادة ... من قانون التأمين نجد أنها تنص على ما يلي: « يلزم المؤمن له:

- بتبليغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد اطلاعه عليه وفي اجل لا يتعدى سبعة (07) أيام، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة وعليه أن يزوده

بجميع الإيضاحات الصحيحة التي تتصل بهذا الحادث وبمداه يزوده بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها منه المؤمن<sup>(1)</sup>.

يتبين من خلال النص أن المشرع الجزائري ألزم المؤمن له بالتبليغ عن الضرر الذي أصابه خلال مدة لا تتجاوز 07 أيام في مجال التأمين على الملكية العقارية، كالتأمين على الحريق والمسؤولية المدنية.

تجدر الإشارة أن هذه المهلة فيما يخص التأمين ضد الكوارث الطبيعية ليست نفسها، وهذا بالرجوع إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268، والتي قدرها ب ثلاثين (30) يوم من تاريخ الإعلان الرسمي عن الكارثة الطبيعية<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: تقييم الضرر

تحدد قيمة الأضرار بعد وقوع الحادث من طرف الخبراء المؤهلين كل في حدود اختصاصه ويتم انتدابهم إما بالتراضي بين الأطراف وإما من قبل شركة التأمين، كما تحدد مهامهم وآجال تقديم التقارير التي ينبغي ألا تتجاوز مدة ثلاثة أشهر، إذ أن مقدار التعويض في عقود التأمين يخضع إلى المبدأ التعويضي، والذي مفاده أن المضرور لا يحصل على مبلغ قيمة الخسارة ، ومبلغ التعويض يعتمد على:

- المبلغ المضمون ورؤوس الأموال المؤمن عليها (العقار).
- قيمة الشيء المؤمن عليه (العقار) وقت وقوع الحادث.
- قيمة الضرر (الخسارة) الناتج عن وقوع الحادث.

(1) المادة 5/15 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق.

(2) زيتوني طارق، المرجع السابق، ص 252.

يجب أيضا أن لا يتلقى المؤمن له مبلغا من المال في شكل استبدال الشيء أو تعويض يزيد عن إحدى القيمتين المبلغ المضمون من جهة وقيمة الشيء المؤمن عنه وقت وقوع الحادث من جهة ثانية<sup>(1)</sup>.

أما في عقود التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية فإن التأمين لا يغطي إلا الخسائر والأضرار المباشرة، وذلك في حدود 80% من العقارات المبنية المؤمن عليها، أما المنشآت الصناعية والتجارية فمقدار التعويض عن الخسائر والأضرار المباشرة لا يفوق 50% من الأموال المؤمن عليها وهي قيمة تمثل إعادة بناء واستبدال التجهيزات والمعدات والبضائع إن وجدت<sup>(2)</sup>.

أما فيما يخص التأمين العشري فيتم التعويض وفقا لنص المادة 183 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات التي تنص : « لا على المؤمن، قبل البحث في المسؤولية أن يعرض صاحب المشروع المؤمن عليه أو من يكتسبه في حدود تكلفة انجاز أشغال الإصلاح التي خلفتها الأضرار المحددة والمقدرة من قبل الخبير.

يجب على المؤمن أن يعين الخبير في ظرف سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ التصريح بالحادث.

في حالة اتفاق المؤمن والمستفيدين على مبلغ الأضرار، يجب أن يدفع التعويض المستحق خلال ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ معاينة الأضرار من قبل الخبير المفوض لهذا الغرض.

وفي حالة عدم الاتفاق على المبلغ المحدد من قبل الخبير، يتعين على المؤمن مهما كان الأمر ان يدفع في الأجل المحدد في الفقرة الثانية (2) أعلاه (3/4) هذا المبلغ.

(1) فاطمة الزهراء ثاني، المرجع السابق، ص 66.

(2) جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ط2، المرجع السابق، ص ص 130-131.

تفصل الجهة القضائية المختصة في النزاع وفي المبلغ النهائي للتعويض»<sup>(1)</sup>.

أما في التأمين ضد الكوارث الطبيعية فإن التعويض يخضع لإجراءات كما يلي:

- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتجنب تفاقم الأضرار فيجب تبليغ المؤمن الذي يعين بدوره خبير لتقييم الخسائر .
- يجب أن يسلم الخبير المعين تقريراً لخسائر في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية، وهذا ما تنص عليه المادة 12 فقرة 2 من الأمر رقم 03-12 السالف الذكر.
- يجب أن يسدد المؤمن تعويضات في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من إيداع تقارير الخبير أي 6 أشهر بداية من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثالث: تسوية الملف المتعلق بالتأمين على الملكية العقارية

تلجأ شركات التأمين لتقدير الأضرار لتعويضها في التأمين على الملكية العقارية إلى اعتماد الخبراء المختصين لأجل معاينة الضرر الذي وقع لأجل تحديد قيمته بدقة الأمر الذي يسمح لشركة التأمين تحديد مبلغ التأمين بناء على ما توصل إليه الخبراء، وترجع أهمية اعتمادهم إلى منع تحايل المؤمن له في الأضرار الحاصلة باعتبار أن التعويض لا يفوق قيمة الخسارة حسب ما هو وارد ضمن ما يسمى بالمبدأ التعويضي.

نتطرق إلى الجهة المختصة في اعتماد والخبراء (الفرع الأول)، ثم مهام الخبراء (الفرع الثاني)، وكذلك تقدير الخبير للأضرار (الفرع الثالث).

<sup>(1)</sup> المادة 183 من أمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، المرجع السابق.

<sup>(2)</sup> فاطمة الزهراء تاتي، المرجع السابق، ص68.

## الفرع الأول: اللجوء إلى الخبرة الفنية

يرجع اعتماد الخبراء إلى جمعية شركات التأمين والمسجلين في قائمة مفتوحة لهذا الغرض، وهذه الأخيرة هي تجميع مهني للمؤمنين، وتخضع للقانون التجاري ومعتمدة من طرف وزير المالية، حيث تخضع لقانون الجمعيات من حيث الهدف، الحقوق والواجبات.

## الفرع الثاني: مهام الخبراء

يعتبر الخبراء في مجال التأمين ذو أهمية بالغة يتم اللجوء إليهم لأجل إثبات أسباب الحوادث ومعاينتها بما يملك من خبرة في ذلك المجال قصد الوصول إلى الحقيقة بتقدير قيمة الضرر الحاصل لأجل مساعدة شركة التأمين في الوصول إلى تحديد مبلغ التعويض<sup>(1)</sup>.

## أولاً: إثبات أسباب الحادث ومعاينته

نبين أسباب الحادث ثم معاينة الحادث تباعاً.

## أ - إثبات أسباب الحادث

يتم إثبات الضرر المؤمن عليه بكل الوسائل، بحيث يقع عبء إثباته على عاتق المضرور فله الاستعانة بالكتابات، الفواتر، الوثائق المنزلية، المستندات الجمركية، العقود المرتبطة بالشيء.. الخ، فلا يهم نوع الوثيقة وإنما أي منها التي تثبت معاينة الحادث، والأجزاء التي لحقها الضرر.

يحق للخبير بعد تقديم الوثائق من طرف المضرور إثباتاً للحادث السماع للشهود فيحق لهم وصف الضرر، وهذا كله قبل حضوره إلى عين المكان<sup>(2)</sup>.

(1) هلال العيد، النظام القانوني لنشاط خبراء التأمين في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية 2017، ص 390.

(2) جلال محمد ابراهيم، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر 1994، ص 731.

## ب - معينة الأضرار:

يقوم الخبير بعد تقديم جميع الأدلة حول الأضرار الحاصلة بالقيام بإجراءات المعاينة، ولا يقتصر دور الخبير التامين في إثبات الضرر، حيث ينتقل عند تلقيه الأمر بالقيام بالمهمة، بالمعاينة على هذا النحو هي اطلاع الخبير على الشيء المؤمن عليه قبل وبعد الحادث، والتأكد من حالته، فبعد الحادث فإن المؤمن يلجأ إلى هذا الإجراء لتفادي تحايل المؤمن له في التصريح بقيمة الشيء، أما المعاينة التي يقوم بها الخبير بعد الكارثة، فالهدف منها زهو التأكد فعلا من وجود حادث، والآثار المترتبة عنه.

يثبت الخبير بواسطة الخبير وجود الخسارة للشيء المؤمن عليه ويتأكد من تحقق الحادث المرتبط بالخطر المؤمن عليه، ويتأكد من الخطر ويقوم بتحديد السبب المباشر في أحداث الضرر، ويبين جميع الظروف التي تحقق في ظلها الضرر، كما يطلع على جميع الوثائق التي يقدمها المؤمن له، ويتحقق من أن الخطر محل التامين غير مشمول بالاستثناءات التي تضمنتها وثيقة التامين ويقوم الخبير بأخذ الصور عن الشيء موضوع الضرر، ويحرر محضراً عن ذلك<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثالث: تقدير الأضرار

يقوم الخبير بمعاينة الشيء المؤمن عليه قبل وبعد الحادث ويظهر ذلك قبل إبرام العقد، بحيث يقوم الخبير بالمعاينة الأولية عن طريق الخبرة للشيء المؤمن عليه، وذلك لتفادي تحايل المؤمن له في التصريح الخيالي للشيء المؤمن عليه، عندما يتعلق الأمر بالآلات الصناعية والبنائيات... وإعداد تقييم بذلك كما يجوز لمؤمن له بعد الحادث دعوة الخبير لتقييم الأضرار عندما يجد صعوبة في ذلك، وتعد مسألة تقييم الأضرار المشمولة بالضمان في عقد التامين وتقدير حجمها هي مجموعة القواعد التطبيقية التي اعتاد الخبراء على إتباعها، وموضوع معاينة

(1) هلال العيد، المرجع السابق، ص 393.

الأضرار يشمل إثبات الأضرار المؤمن عليها، وذلك بإثبات قيمة الأضرار المترتبة عن الخطر المؤمن عليه، ويأمر المؤمن الخبير للقيام بالخبرة وإيداعها، فقد يكون الخبير شخصا طبيعيا، وقد يكون شخصا معنويا، وعندما يتعلق الأمر بهذا الأخير، فإن المؤمن يجب أن يحدد بدقة الطبيعة القانونية لشركة الخبرة وغالبا ما يتم التعاقد مسبقا بين شركة التأمين والخبير، كما يجوز من جهة أخرى للمؤمن أن يتعاقد مع عدة خبراء<sup>(1)</sup>.

يتعين على الخبير إعداد تقرير الخبرة، أن يقدم نسخة منها للمؤمن والمؤمن له خلال الأجل المقررة في الشروط العامة المنصوص عليها في عقد التأمين.

تجدر الإشارة أن الخبير عند الانتهاء من مهامه تقوم مصلحة الحوادث في شركة التأمين بدراسة الملف وفقا لشروط عقد التأمين، وتحديد قيمة الخسائر، كما تقوم هذه الأخيرة بعرض مبلغ التأمين الذي حدده الخبير على المؤمن له وفي حالة عدم رضا المؤمن على تقدير الخبير في تحديده للمبلغ يمكن للمؤمن له أن يطلب من مصلحة الحوادث القيام بخبرة ثانية من طرف خبير آخر، وأما عند وصول الطرفين إلى الاتفاق حول مبلغ التأمين يتم تسديده ويوقع المؤمن له براءة الذمة باستلام المبلغ<sup>(2)</sup>.

(1) جلال محمد إبراهيم، المرجع السابق، ص 745.

(2) فاطمة الزهراء تاتي، المرجع السابق، ص 68.

خاتمة

ومن خلال ما سبق ذكره توصلنا أن أهمية هذا القطاع الحساس ألا وهو التأمين على الملكية العقارية، ف اتخذت الدولة الجزائرية عدة إجراءات لتقنينه وتطويره، الذي يعتبر الضمان أو الطريق الوحيد في إعطاء الثقة والأمان للإنسان إذا يشعره بالراحة كما يخفف عليه نسبة من الخوف على الأخطار المحتمل وقوعها، يتحمل أعباء هذه الأخطار بمفرده حيث أنه هناك وضعت القوانين كافل يساعده في التعويض عن هذه الخسائر أو الخروج منها بأقل الخسائر.

ويعتبر التطور الصناعي والاقتصادي المذهل الذي عرفته المجتمعات ولاسيما التطور العقاري وتوسعاته ساهم بشكل كبير في انتشار الحوادث والأخطار خاصة التي تسمى بالعقارات ومن هنا أصبح من الضروري الملجأ إلى التأمين.

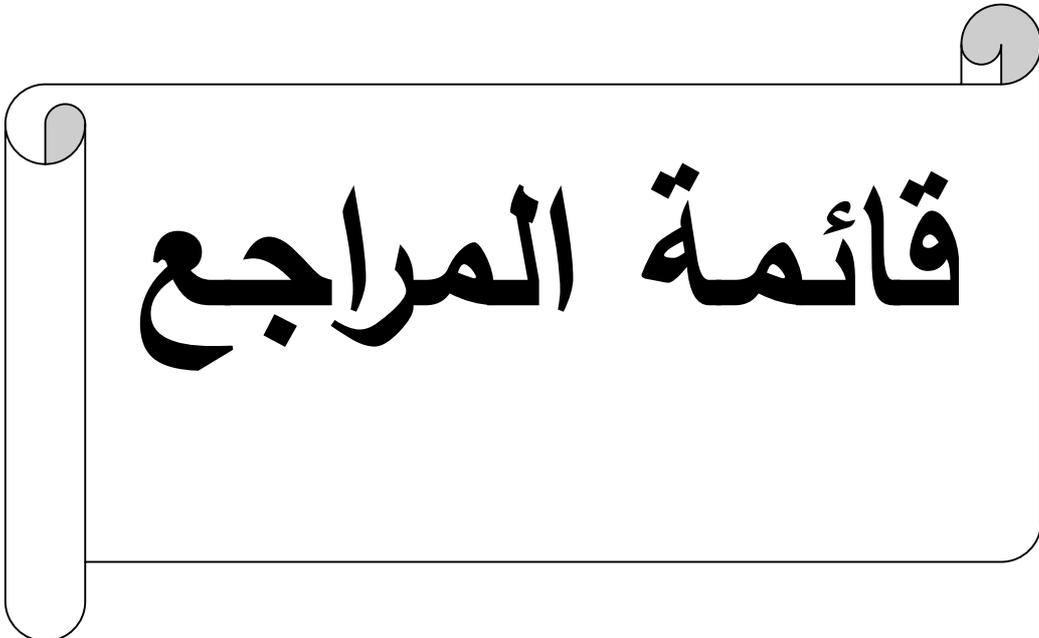
واتخذت الدولة الجزائرية عدة إجراءات لتقنين التأمين على العقارات نظرا لأهمية هذا القطاع، مما يعطي الثقة والأمان للشخص المالك، مما يخفف عليه نسبة الخوف من الأخطار المحتمل وقوعها، حيث ساهم التطور الصناعي والاقتصادي في انتشار الحوادث المتعلقة بالعقار، كما يلعب العقار دورا أساسيا في سياسة الإنمائية للبلاد، لذلك سعى المشرع إلى تطهير الوضعية العقارية.

ومن خلال ما تم التطرق إليه أعلاه تمكنا من التوصل إلى مجموعة من النتائج، لعل أهمها:

- التأمين ضرورة ملحة قصد مواجهة الأخطار المتوقع حدوثها في المستقبل.
- التأمين العقاري له دور كبير في حماية ممتلكات الأفراد والمحافظة عليها.
- يمكن التأمين على جميع الأخطار التي يتعرض لها العقار.
- قيد المشرع فيها يخص البناء بالزام المقاول والمهندسين بضرورة التأمين على مسؤولياتهم العشرية.

سمحت لنا الدراسة المنجزة حول موضوع: التأمين على الملكية العقارية بالكشف عن فراغات قانونية، نوصي من أجل سدها ما يلي:

- نشر الثقافة التأمينية باعتبار أن المواطنين لا يقدمون بكثرة إلى مثل هذه التأمينات خاصة العقارية، وخاصة التأمين على الكوارث الطبيعية نظرا لغياب أو قلة الحصص الإشهارية والملتقيات التحسيسية والندوات الوطنية، خاصة بعد الكوارث الطبيعية التي حدثت بالجزائر من زلازل وفيضانات.
- تكثيف الرقابة على شركات التأمين نظرا لفرضها صعوبات على المؤمن له مما يجعل هذا الأخير يفقد الثقة في التعاقد معها.
- نشر القرارات والأحكام الخاصة بموضوع التأمين على العقارات في كل مجلة قضائية، حتى يسهل الإطلاع عليها.
- تحديث الإطار القانوني لهذا النوع من التأمين سعيا إلى تحقيق أهدافه في توفير الأمن والأمان.



# قائمة المراجع

قائمة المراجع:

باللغة العربية:

المصادر:

أولاً: المصحف الكريم، برواية ورش، عن نافع بالخط العثماني من إصدار مجمع الملك، فهد لطباعة المصحف الشريف، الآية 04 من سورة قريش، ص 602.

ثانياً، القواميس

- 1- الزبيدي، تاج العروس شرح القاموس، دار صادر، لبنان، د.س.ن.
- 2- الفيروز أبادي، القاموس المحيط، دار العلم، لبنان، د.س.ن.

المراجع:

أ/ كتب لغوية

- 1- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، لبنان، د.س.ن.
- 2- البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، د.س.ن.

ب/ كتب قانونية

- 1- معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2004.
- 2- سليمان بن إبراهيم بن ثنيان، التأمين وأحكامه، دار بن حزم، لبنان، 2003.
- 3- محمد لطفي أحمد، نظرية التأمين، المشكلات العلمية والحلو الإسلامية، دار الفكر الجامعي، د.د.د، 2007.

- 4- سلامة عبد الله، الخطر والتأمين، الأصول العلمية، ط6، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، مصر، 1980.
- 5- محمد حسين قاسم، محاضرات في عقد التأمين، الدار الجامعية، لبنان، 1999.
- 6- إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، ج1، الأحكام العامة طبقا لقانون التأمين الجديد ( صادر بتاريخ 9 أوت 1980)، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 7- محمد قاسم، قانون المدني، العقود المسماة، دراسة مقارنة، منشورات الجلي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 8- عبد الهادي السيد- محمد تقي الحكيم، عقد التأمين، حقيقته ومشروعيته دراسة مقارنة منشورات الجلي الحقوقية، لبنان، 2003.
- 9- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 10- إبراهيم علي إبراهيم عبد ربه، مبادئ التأمين، كلية التجارة، مصر، 2002.
- 11- راشد راشد، التأمينات البرية الخاصة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 12- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني، عقود وعقد التأمين، دار إحياء التراث العربي، القاهرة، د.س.ن.
- 13- حميدة جميلة، الوجيز في عقد التأمين، دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 14- محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية والمصرفية، المجلد السادس، عقود التأمين من الناحية القانونية، دار الثقافة الأردن، 2008.
- 15- عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، ج1، التأمينات البرية مطبعة حيدر، الجزائر، 1998.

- 16- حسن صبري، أخطار النار والانفجار في المؤسسات الصناعية، دار غريب، مصر 2004.
- 17- أحمد حسين أبو العلا، التأمين على الممتلكات من الناحية التطبيقية، د.د.ن، مصر 1991.
- 18- فلاح عز الدين، التأمين، ومبادئه وأنواعه، دار أسامة، الأردن، 2008.
- 19- سمير عبد السميع الأوزن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق مالك العقار ومشيدي البناء والمقاولين والمهندسين، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 2000.
- 20- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003.
- 21- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، مصر، 1985.
- 22- جلال محمد إبراهيم، التأمين، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1994.
- 23- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (العقود الوارد على العمل، المجلد 7، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، 2000.
- 24- الشدراوي جورج، الوجيز في التحديد، التحرير والسجل العقاري، ط2، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005.
- 25- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 26- حمداني حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، سوريا 2005.
- 27- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 28- علي فيلال، نظرية الحق، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

رابعاً: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- الرسائل الجامعية

1- تكاري هفاء رشيدة، النظام القانوني لعقد التأمين، دراسة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيز وزو، 2012/2011.

ب - المذكرات الجامعية

ب-1- مذكرات الماجستير

1- بليل ليندة، التأمين، التأمين من الأضرار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو ، 2016/2015.  
2- عبه عبد الكريم، الالتزام التضامني للمسؤولين تقصيرياً في مواجهة المضرور في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2002-2001.

ب-2- مذكرات الماستر

1- بوغرارة نصيرة، النظام القانوني لعقد التأمين، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون التأمينات والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم 2018-2017.  
2- فاطمة الزهراء تاتي، تأمين العقارات في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2015-2014.  
3- أوهندي أمينة- منور ياسين، التأمين على الكوارث الطبيعية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2014-2013.

خامسا: المقالات

- 1- يوسف فتحية، التأمين على تطور المسؤولية على الأشياء غير الحية، مجلة الدراسات القانونية، ع1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2004، ص، ص 30-52.
- 2- زيتوني طارق، حول فعالية إلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية في القانون الجزائري مجلة الدراسات القانونية والسياسية ، العدد06، جامعة الأغواط، ص، ص، 245-260.
- 3- هلال العيد، النظام القانون لنشاط خبراء التأمين في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية 2017، ص، ص 380 - 400.
- 4- بن قدور آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 7، ع 2، كلية الآداب واللغات والفنون، جامعة الجلفة، 2021.
- 5- المجلة القضائية، ع2، 2003.

سادسا: الملتقيات

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

سابعا: المؤتمرات

- 1- غالب فرحان، التأمين على الأموال، دراسة مقدمة إلى المؤتمر الجديد في مجال التأمين ( الضمان ) في لبنان والعالم العربي 24-26 نيسان 2006، ج1 منشورات الجلي الحقوقية، لبنان، 2007.

ثامنا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

- 1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ج.ر.ج.ج.د.ش.ع.78، صادر بتاريخ 20 سبتمبر 1975، معدل ومتم.
- 2- القانون 25/90، مؤرخ في 1990/11/28، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج.د.ش.ع.49، معدل ومتم
- 3- أمر رقم 95-07 مؤرخ في 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات ج.ر.ج.ج.د.ش.ع.13، صادرة في 08 مارس 1995، معدل ومتم.
- 4- أمر رقم 03-12، مؤرخ في 26 غشت 2003، يتعلق بالزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج.ر.ج.ج.د.ش.ع.52.
- 5- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 25 أبريل 2008. معدل ومتم.

ب - النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 04-268، مؤرخ في 2004/08/29، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كفيات إعلان الكارثة ، ج.ر.ج.ج.د.ش.ع.55، مؤرخة في 01-09-2004.
- 2- مرسوم التنفيذي رقم 04-270، مؤرخ في 29 أوت 2004، يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في العقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية.

تاسعا: القرارات القضائية

- 1- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية بتاريخ 23-01-1991 تحت رقم 64748، المجلة القضائية، العدد 4، 1992.

-I باللغة الأجنبية

- 1- Consiel NATIONAL DES ASSURANCE ، ETUDE Indice Ri révision Tari  
FRS ، alger ، 2018، p 17.

الفهرس

	قائمة أهم المختصرات
02	مقدمة
<b>الفصل الأول</b>	
<b>الإطار المفاهيمي لعقد التأمين على الملكية العقارية</b>	
06	تمهيد
07	المبحث الأول: مفهوم عقد التأمين على الملكية العقارية
07	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية
08	الفرع الأول: المقصود بالعقار والملكية العقارية
12	الفرع الثاني: مضمون الملكية العقارية
17	المطلب الثاني: تعريف عقد التأمين على الملكية العقارية
18	الفرع الأول : المقصود بعقد التأمين على الملكية العقارية
20	الفرع الثاني: خصائص التأمين على الملكية العقارية
23	المطلب الثالث: عناصر عقد التأمين على الملكية العقارية وأركانها
23	الفرع الأول: عناصر عقد التأمين على الملكية العقارية
27	الفرع الثاني: أركان عقد التأمين على الملكية العقارية
32	المبحث الثاني: آثار عقد التأمين على الملكية العقارية
33	المطلب الأول: التزامات المؤمن له في عقد التأمين على الملكية العقارية
33	الفرع الأول: التزام المؤمن له بدفع القسط
35	الفرع الثاني: التزامات المؤمن له المتعلقة بالخطر
39	المطلب الثاني: التزامات المؤمن (شركة التأمين)
40	الفرع الأول: التزامات المؤمن في التأمين على الأضرار
43	الفرع الثاني: التزامات المؤمن في التأمين من المسؤولية
<b>الفصل الثاني</b>	

الإطار التطبيقي للتأمين على الملكية العقارية	
48	تمهيد
49	المبحث الأول: التأمين على الأخطار الواردة على الملكية العقارات
49	المطلب الأول : التأمين المتعدد الأخطار
50	الفرع الأول: التأمين من خطر الحريق
56	الفرع الثاني: التأمين من خطر كسر الزجاج
56	الفرع الثالث: التأمين من المسؤولية المدنية
58	المطلب الثاني: التأمين العشري على الملكية العقارات
59	الفرع الأول: المقصود بالتأمين العشري والطبيعة القانونية
61	الفرع الثاني: إلزامية التأمين على المسؤولية العشرية
64	المطلب الثالث: التأمين عن الكوارث الطبيعية على الملكية العقارية
65	الفرع الأول: المقصود بالتأمين على الكوارث الطبيعية
66	الفرع الثاني: شروط التأمين على الكوارث الطبيعية
68	الفرع الثالث: إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية
70	المبحث الثاني: التعويض عن المخاطر الملكية العقارية
71	المطلب الأول: التبليغ عن الضرر
73	المطلب الثاني: تقييم الضرر
74	المطلب الثالث: تسوية الملف المتعلق بالتأمين الملكية العقارية
74	الفرع الأول: اللجوء إلى الخبرة الفنية
74	الفرع الثاني: مهام الخبراء
75	الفرع الثالث: تقدير الأضرار
78	خاتمة
81	قائمة المراجع
89	فهرس المحتويات