

التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء

Decennial Liability Insurance in Construction Sector

أ/ فسيح جميلة، أستاذة مساعدة "أ"، جامعة سيدي بلعباس

djamila.sba22@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2017/10/11

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/02/23

المُلخَص:

يعد التأمين عن المسؤولية العشرية من أهم أنواع التأمينات في وقتنا الحاضر، نظرا لما تحتله أعمال البناء والتشييد من مكانة هامة وما ينتج عنها من أضرار ناتجة عن عيوب في عملية التشييد.

ولما كان التعويض عن هذه الأضرار يشكل عبئا ماليا يقع على عاتق المسؤول، ويزداد الأمر أهمية نظرا لتواجد عدة متدخلين في عملية التشييد، بحيث يصعب معه تحديد من هو المسؤول عن هذا الضرر، لهذا تدخل المشرع بموجب الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات وفرض التأمين عن هذه المسؤولية للمتدخلين في عملية البناء، والهدف منه -التأمين- تغطية الأضرار التي تصيب المسؤول في ذمته المالية.

الكلمات المفتاحية:

بناء، مسؤولية عشرية، تأمين، المتدخلين في المشروع العقاري.

Abstract:

The insurance of the tenth liability is one of the most important types of insurance in the present time, because of the construction works and the construction of an important position and the resulting damage caused by defects in the construction process.

Since the compensation for these damages is a financial burden on the official and is more important because of the intervention of several people in this process, it is difficult to determine who is responsible for this damage, so the legislator intervened under Ordinance 95-07 on insurance and the imposition of insurance for this responsibility to those involved in the process Construction, and the purpose of this insurance is to reparation and compensation before searching for any liability.

Key words:

Building, Tenant Liability, Insurance, Real Estate Developers.

إن متطلبات الإنسان المتزايدة في مجال السكن، أدى إلى التوسع الكبير في مجال البناء وال عمران، وقد رافق ذلك استخدام الوسائل التكنولوجية الحديثة في أعمال التشييد مما يحقق نوعا السرعة.

لكن السرعة في إنجاز المشاريع والإهمال في الإشراف كثيرا ما تسفر عنه العديد من الحوادث الخطيرة التي تؤدي إلى خسائر جسيمة في الأرواح والأموال، بسبب التهم الكلي أو الجزئي في هذه المباني المشيدة بعد فترة قصيرة من تسليمها، مما يؤدي إلى قيام المسؤولية في هذا المجال، والبحث عن المسئول الحقيقي عن هذه الأضرار الحاصلة بفعل التهم نظرا لوجود متدخلين كثيرين في عملية البناء، من مقاول، ومهندس معماري، ومراقب تقني وكذا المرقى العقاري وغيرها، وذلك من أجل التعويض عن ذلك.

ولما كان التعويض في المسؤولية عن أضرار البناء يرهق المسئول، لهذا فمن الضروري البحث عن وسيلة من شأنها ضمان ذمته المالية من الخسائر الناجمة عن تحرك دعوى المسؤولية، و تعزيزا لحق المضرور في الحصول على تعويض، ويتمثل ذلك في فكرة التأمين عن المسؤولية.

فالتأمين عن المسؤولية بالتالي يغطي الأضرار التي تلحق المؤمن له، من جراء تحقق مسؤوليته نحو الغير، كما أنه يغطي الأضرار التي تلحقه من مطالبات الغير له بالمسؤولية والتعويض المحكوم به.

ويتمثل هذا التأمين في التأمين على المسؤولية المهنية للمتدخلين في المشروع العقاري والذي يبدأ سريانه من تاريخ فتح ورشة الأشغال وينتهي بتسليم المشروع لصاحبه وهو ما نصت عليه المادة 175 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم¹، ليبدأ سريان تأمين آخر والذي يستفيد منه صاحب المشروع والملاك المتعاقبين على المبنى المؤمن عليه، وهو ما يسمى بالتأمين عن المسؤولية العشرية والذي يبدأ سريانه من تاريخ استلام المشروع نهائيا وهو ما نص عليه المادة 178 من قانون التأمينات: (يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع).

واعتمادا على ما سبق ذكره نطرح التساؤل التالي: إلى أي مدى نجح المشرع الجزائري في تكريس إلزامية التأمين العشري في مجال البناء، وهل كان موفقا في تحقيق الانسجام بين أحكام هذا التأمين في الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم وبين أحكام المسؤولية العشرية في القانون المدني؟

وللإجابة على هذا التساؤل نقسم دراستنا إلى محورين:

¹ - الأمر 95-07، المؤرخ في 25-01-1995، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 08-03-1995، المعدل والمتمم بموجب لقانون 06-04 المؤرخ في 20-02-2006، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 12-03-2006.

المحور الأول نتطرق إلى أحكام التأمين عن المسؤولية العشرية وشروط تحققها، من خلال البحث عن نطاق هذه المسؤولية والتأمين عنها، من حيث الأضرار التي يغطيها هذا التأمين العشري والأشخاص المستفيدين والمسؤولين وكذا الأعمال محل هذا التأمين سواء في القانون المدني أو في قانون التأمين.

المحور الثاني نتعرض لكيفية التعويض في التأمين العشري.

المحور الأول: أحكام التأمين عن المسؤولية العشرية وشروط تحققها :

لمعرفة أحكام التأمين عن المسؤولية العشرية، لابد من التطرق لنطاق هذه المسؤولية من حيث الموضوع والأشخاص.

أولاً-النطاق الموضوعي للتأمين عن المسؤولية العشرية:

لمعرفة النطاق الموضوعي للتأمين عن المسؤولية العشرية لابد من معرفة الأضرار التي تؤدي إلى قيام مسؤولية العشرية كمحل للتأمين وكذا الأعمال التي يشملها هذا التأمين العشري.

1-الأضرار الموجبة للتأمين العشري:

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

وبهذا فوفقاً لنص المادة المذكورة أعلاه، فالتأمين عن المسؤولية العشرية يغطي الأضرار الحاصلة بسبب العيوب ذات الطبيعة العشرية، وتتمثل في التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو للمنشآت الثابتة، ولو كان التهدم راجع لعيب في الأرض، كما تقوم في حالة وجود عيوب تهدد متانة البناء وسلامته.

كما نص المشرع في المادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات العيوب المخلة بصلاصة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءاً لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية.¹

وهذا ما سنتطرق إليه كالتالي:

¹ - لقد نص المشرع الفرنسي وذلك في نص المادة 1792 ق م ف، على حالة أخرى وهي كل عيب يترتب عليه إخراج البناء أو المنشأ الثابت من دائرة الغرض الذي أنشئ من أجله إدخاله في دائرة أحكام الضمان العشري، ويعتبر ذلك تقنياً لما جرى واستقر عليه العمل القضائي في هذا المجال وأول الأحكام في هذا الصدد، كان ذلك الصادر بتاريخ 26-11-1927 عن محكمة Pau، قضت فيه أن المسؤولية العشرية لا يقتصر تطبيقها فقط على حالة التهدم الكلي والجزئي للعقار المشيد، وإنما يجب أن يمتد هذا التطبيق إلى كل الأخطاء الخطيرة التي ترتكب في البناء:

-Albou Françoise. le défaut d'origine phonique du bâtiment d habitation et la responsabilité des constructeurs thèse. paris 1981 p 207.

أ- التهدم الكلي أو الجزئي للبناء: إن الضرر الموجب للمسؤولية العشرية هو وقوع التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو المنشآت الثابتة وهذا حسب المادة 554 القانون المدني سالف الذكر، ويعتبر من أخطر الأضرار التي تصيب البناء.

وتهدم البناء هو تآكل المبنى وانفصاله عن الأرض¹، حيث أنه يمكن أن يكون تهدم كلي، فيتداعى المبنى ويسقط، أو قد يكون جزئي.

والتهدم المقصود هنا بالتهدم هو الذي يعود لأسباب غير إرادية سواء لعب في المنتجات أو المواد أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد فوراً أو بعد أسبوع استقرار المشروع وعمله في ظروف طبيعية وهو ما تطرقت إليه المادة 23 من القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 المتعلق بكيفيات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك²، ولا يشترط في التهدم أن يكون حالاً واقعا بل يكفي أن يكون محقق الوقوع مستقبلاً كالتشققات والتصدعات³.

ب- العيب المؤثر: لقد نص المشرع الجزائري بموجب المادة 554 القانون المدني قيام المسؤولية العشرية بالإضافة إلى حالة التهدم الكلي والجزئي إلى العيوب التي تؤثر في سلامة البناء والمنشآت الثابتة⁴.

وبالتالي يلاحظ هنا توسع في مفهوم العيب الموجب للضمان العشري، والعيب هنا هو نوع من الخلل يصيب البناء، ولكنه لا يرقى إلى حالة التهدم سواء الجزئي أو الكلي، بل حالة يكون معها البناء على غير الحالة التي يقتضي أن يكون عليها لاعتباره سليماً ومتميناً وملبياً لأغراض إنشائه⁵.

ولقد نص المشرع الفرنسي كذلك على هذه الحالة بموجب المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي وذلك بنصه على أنه: (كل معماري، يكون مسؤولاً بقوة القانون في مواجهة رب العمل، أو من توّول إليه ملكية هذا العمل، عن الأضرار حتى تلك التي تكون ناتجة عن عيب في الأرض ذاتها والتي تعرض للخطر متانة هذا العمل وسلامته.....)⁶.

¹ - ابن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الفرنسي والجزائري، بحث لنيل شهادة الدكتوراه العلوم، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2008-2009، ص 213.

² - القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 26-11-1988.

³ - ريمان حسينية، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2013-2014، ص 213.

⁴ - لقد نصت المادة 554 ق م: (... ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت الثابتة من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.).

⁵ - عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، كلية الدراسات العليا، 2007، ص 68.

⁶ - l'article 1792 énonce (: Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage)

وقد أعطى القضاء الفرنسي أمثلة عن العيوب التي تؤثر في سلامة المبنى:¹

-هبوط في أرضيات البناء نتيجة استعمال أخشاب ضعيفة.

-عمل سقف ثقيل جدا بالنسبة للهيكل الذي يحمله مما يؤدي إلى الانهيار .

-عيوب التشييد التي تلحق بالبناء فتجعل الدور الأرضي منه رطبا للغاية وغير صحي.

ويمكن الإشارة إلى أنه هذا العيب الخطير وتقدير خطورته وإذا ما يؤدي إلى تهديد متانة البناء وسلامته،هي مسألة واقع تترك للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع وفقا لظروف كل حالة وعلى حدى²، فإذا كانت هذه العيوب التي شابت المبنى لا تصل إلى حد الخطورة، فإنها لا تشكل نطاقا لتطبيق الضمان العشري.

فبالإضافة إلى العيوب المؤثرة في سلامة المبنى والمنشآت الثابتة، كذلك يدخل في نطاق العيب المؤثر العيوب التي تؤثر في عناصر التجهيز والتي نص عليها المشرع في المادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه:(الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه، يغطي أيضا الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية.

يعتبر جزء لا يتجزأ من الإنجاز، كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون تلف أو حذف مادة من مواد هذا الانجاز).³

ويقابل ذلك ما نص عليه المشرع الفرنسي في المادة 1792-2 من القانون المدني الفرنسي:(قرينة المسؤولية المنصوص عليها في المادة 1792 تشمل أيضا، الأضرار التي تؤثر في متانة عناصر التجهيز في المبنى، ولكن فقط إذا كانت هذه العناصر تشكل جسما على نحو غير قابل للانفصال مع أعمال المنافع العامة للمبنى أو الأعمال المتعلقة بأساسه، أو بهيكله أو بجدرانه، أو بأسقفه.

¹ - مأخوذ من :بن عبد القادر بن زهرة، المرجع السابق، ص 66 و 67.

² - عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي ،رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري . قسنطينة، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 208.

³ - هنا المشرع استعمل كلمة الأضرار وهي في غير محلها فالضرر هو نتيجة العيب ،وهو نفس ماجاء به المشرع الفرنسي في المادة 1792-02 ق م ف سألقة الذكر .

ويعتبر عنصر التجهيز مشكلا جسما على نحو غير قابل للانفصال، مع أحد الأعمال المشار إليها في الفقرة السابقة إذا كان لا يمكن تركيبه أو رفعه، أو استبداله بدون تهدم أو إتلاف أو رفع مواد من هذا العمل).¹

وبالتالي فالمشرع الجزائري وفقا لقانون التأمينات أدخل العيوب التي تؤثر بأحد عناصر التجهيز غير قابلة للانفصال عن المبنى² وهذا بصريح المادة 181 سالف الذكر، على الرغم من أنها لا تعرض للخطر متانة المبنى في مجموعه وكذا متانة أحد أجزائه الأساسية.³

2- محل التأمين العشري:

وفقا لنص المادة 554 قانون مدني تقع المسؤولية العشرية محل التأمين على المتدخلين في عملية التشييد بسبب العيوب والأضرار التي تلحق البناء والمنشآت الثابتة.

وبالتالي لا بد من تحديد مفهوم البناء محل هذه المسؤولية وكذا المنشآت الثابتة، وما يخرج عن هذه الأعمال ليس محلا للضمان والتأمين العشري.

أ- البناء:

يعرف البناء بأنه مجموعة من المواد، أي كان نوعها خشبا، جيرا أو جبسا أو حديدا، أو كل هذا معا، أو شيئا غير هذا شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار.⁴

كما يعرف المبنى كل عمل أقامته يد الإنسان، ثابتا في حيزه من الأرض متصلا به اتصالا قرارا عن طريق الربط ربطا غير قابل للفك دون تعيب بين مكوناته من المواد أي كان نوعها، جرت العادة على استعمالها في مثل هذا العمل، طبقا لمقتضيات الزمان والمكان.⁵

¹-l article 1792-2 énonce : (La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage).

²- سنتطرق بالتفصيل إلى عناصر تجهيز المبنى في محل الضمان العشري.

³-لقد أضاف المشرع الفرنسي ف بنص المادة 1792 ق م ف حالة أخرى للعيوب المؤثر للموجب للضمان العشري هو العيب الذي يصيب العمل في أحد عناصره التأسيسية أو في أحد عناصره التجهيزية، متى ترتب على ذلك أن يصير العمل غير صالح للغرض الذي شيد من أجله.

⁴-عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل والوكالة والوديعة والحراسة، ج 01، ط 03، بيروت لبنان، 1998، ص 121.

⁵-عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، ط 1، دار المعارف الإسكندرية، 1985، ص 659.

ومن هنا يتضح على أنه لا أهمية للمواد المستخدمة في عملية البناء سواء كان مشيدا بالطوب أو الحجارة وحتى الزجاج¹، ومهما الغرض الذي انشأ من أجله.

المهم يشترط في البناء أن يكون مستقرا وثابتا في مكانه ولا يمكن نقله بدون تلف وبدون هدمه.

إن المشرع الفرنسي ورغبة منه في التوسع بأحكام الضمان العشري لم يجعل محل وروده على العقار في مجموعه أو على جزء منه أو قسم فيه، بل بسط ليشمل العناصر التكوينية والتجهيزية.²

فالعناصر التكوينية للمبنى هي مجموع العناصر التي تؤدي الوظيفة الإنشائية في المبنى وتضمن وجوده واستمراره، أو عناصر يتكون منها العقار.

ويشترط في لاعتبار هذه العناصر محلا للضمان وفقا لنص المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي أن تكون الأضرار وعن طريق إصابتها لأحد هذه العناصر التكوينية تجعل المبنى غير صالح للغرض الذي أنشئ من أجله.³

أما العناصر التجهيزية للعقار، فهي تجهز لقيام هذا العقار بتهيئته وتجهيز الموقع والمكان الذي سيشيد فيه، كما تجهز العقار نفسه لأداء الوظائف المنوط بها أداؤها⁴، وعلى ذلك يعتبر من عناصر التجهيز جميع الإعدادات التي تتم داخل الموقع من القواطع والفواصل، والأنايبب أو القنوات المختصة بالتزويد والصرف وكذلك التجهيزات الكهربائية والصحية وجميع التركيبات الميكانيكية.

ومن شروط اعتبار العناصر التجهيزية محلا للضمان العشري نص المشرع الفرنسي في نص المادة 1792 من القانون المدني سألقة الذكر، أن تكون الأضرار التي تصيب هذا العنصر التجهيزي من شأنها أن تجعل المبنى غير صالح للغرض الذي شيد من أجله.

وكذلك نص المادة 1792-2 ويقابلها نص المادة 181 من قانون التأمينات الجزائري أن تصيب الأضرار العنصر التجهيزي للمبنى إذا كانت هذه العناصر تشكل جسما غير قابل الانفصال مع أعمال المنافع العامة للمبنى، أو الأعمال المتعلقة بتأسيسه، أو بهيكله وكذا بأسواره أو بمظلاته.

¹ - وتطبيقا لذلك فقد قضى القضاء الفرنسي بتطبيق قواعد المسؤولية الخاصة على العمل الوارد على مبنى تم بناؤه من الزجاج، لوضع نباتات، وأزهار داخله: نقلا عن عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، المرجع السابق، ص 60.

² - بن عبد القادر زهرة، المرجع السابق، ص 45.

³ - إن هذا يعد تقينا لما جرى عليه العمل القضائي في فرنسا، فإنه لا يشترط حدوث التهم الكلي والجزئي لقيام المسؤولية العشرية، فقط لتقرير ذلك يتم الاكتفاء بالمساس بعدم الصلاحية: عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، المرجع السابق، ص 71.

⁴ - بن عبد القادر زهرة، المرجع السابق، ص 47.

ب- المنشآت الثابتة:

تعتبر المنشآت الثابتة مثلها مثل المباني منتج معماري من صنع يد الإنسان وتتميز بالثبات والاستقرار في الأرض، ولكنها لا تستعمل في إيواء الإنسان أو الحيوان أو غيرها وإنما في تسهيل تنقلاته كالجسور والأنفاق والمعابر وتسهيل معيشته كالسدود والخزانات، والمصارف وشق القنوات أو توفر له سبل راحته كالأنفاق والملاجئ،

حيث لا يشترط أن تكون هذه المنشآت الثابتة فوق الأرض، بل كافة المنشآت على تنوعها، سواء فوق الأرض أو في مستواها أو حتى تحتها.¹

ثانيا- الأشخاص الملزمين بالتأمين العشري وكذا المستفيدين منه:

نصت على ذلك المادة 178 من قانون التأمينات على أنه: (يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع).

وبالتالي فقد ألزمت المادة 178 المذكورة أعلاه كل من المهندس المعماري² والمراقبين التقنيين³ والمقاولين⁴ اكتتاب عقد تأمين عن مسؤوليتهم العشرية، نظرا لتدخلهم في المشروع العقاري.

ويمكن الإشارة إلى أنه بالرجوع إلى نص المادة 46 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية⁵، فقد رتب المسؤولية العشرية على عاتق مكتب الدراسات والمقاولين المتدخلين الآخرين الذين لهم

¹Malinvaud Philippe- gastaz Philippe- Patrice Jourdain- Olivier Tournafon Droit de la promotion immobilière, Dalloz, 8e édition, Paris, France, 2009 p 169.

²يعيد المهندس المعماري، وفقا لما ذهب إليه في المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل والمتمم ذلك بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004: (الشخص المحترف المكلف عادة بمهمة صاحب العمل الذي يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته)، كما عرفه قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل والمتمم على أنه: (كل شخص طبيعي أو معنوي تتوافر فيه الشروط والمؤهلات والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدد ومقاييس نوعية، وذلك تحت مسؤوليته الكاملة وفي إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع).

³لقد شمل المشرع الجزائري المراقب التقني بالضمان العشري دون تنظيم كاف فيما يخصه. ويعرف عادة على أنه "رجل فني أو هيئة فنية يقوم بالمراقبة الفنية لأعمال البناء بإعطاء آراء استشارية لرب العمل باعتباره متعاقدًا معه". ومراعاة لذلك يكون المراقب التقني مسؤولًا في حدود مهامه، وقد نظم المشرع الجزائري المراقبة التقنية بموجب المرسوم رقم 205-86 المؤرخ في 19-08-1986، والمتضمن من تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة سنة 1986.

⁴لقد عرفت المادة 03/14 من القانون 11-04 المقاول على أنه: (كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء، بصفته حرفيًا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية، المقاول هو شخص يعهد إليه رب العمل بتشديد المبنى أو إقامة المنشأة الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم له من تصميمات وذلك في مقابل أجر، ودون أن يخضع في عمله لإشراف ورقابة رب العمل).

⁵القانون 11-04، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06-03-2011.

صلة بصاحب المشروع، ووفقا لنص المادة 49 من الأمر 11-04 سلف الذكر، فإن المرقى العقاري يطالبهم بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

وبالرجوع كذلك إلى نص المادة 26 من نفس القانون فإنه نجد كذلك تحمل المرقى العقاري¹ المسؤولية العشرية ومنه فيلتزم بالتأمين العشري.

ومنه نلاحظ هذا التوسع في النطاق الشخصي للضمان العشري وللتأمين العشري، أي كل متدخل في المشروع العقاري، وما يلاحظ كذلك بالرجوع إلى المرسوم رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها²، في البند المتعلق بالتأمين العشري نجده قد شمل كذلك التأمين العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناء.

فأما المستفيدين من هذا الضمان والتأمين فإنه يستفيد منه صاحب المشروع أو الملاك المتوالون للبناء³ إلى حين انتهاء مدة هذا الضمان وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 178 من قانون التأمينات والمادة 3/49 من القانون 11-04.⁴

وبالتالي فإنه يستفيد من التأمين والضمان العشري رب العمل والذي هو صاحب المشروع في عقد المقاول، وكذا كل شخص آلت إليه ملكية هذه البناءة على التوالي كما في عقد البيع في إطار الترقية العقارية.

حيث أنه وبالرجوع إلى القانون 11-04 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، فقد حملت المرقى العقاري المسؤولية العشرية ومنه فلا يستفيد منها، ولكن يمكن القول أن المرقى هو مسؤول تجاه المقتنين عما يحدث لكن يمكن نفي هذه المسؤولية وبالتالي يسأل المتسبب في ذلك، وكما أنه يعتبر مستفيدا من الضمان وذلك قبل تسليم البناءة للمقتنين لو فرضا تم حدوث التهدم أثناء فترة تسليم العمل من المقاول إلى المرقى العقاري فهنا يعتبر مستفيدا إلى حين تسليم ذلك للمقتنين، بعدها يدخل في طائفة المسؤولين .

ثالثا- النطاق الزماني للتأمين العشري:

إن هذا التأمين العشري لا يغطي إلا العيوب التي تهدد سلامة البناء كما أشرنا سابقا، وكذا التهدم الكلي والجزئي للمبنى، الذي يظهر خلال مدة 10 سنوات من التسليم النهائي للعمل وهذا ما نصت عليه المادة 554 القانون المدني..

¹- عرفت نص المادة 03 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المرقى العقاري على أنه: (يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها).

²- المرسوم رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، المؤرخة في 25-12-2013.

³- تنص المادة 178 من قانون التأمينات على أنه: (..... يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان).

⁴- تنص المادة 3/49 من القانون 11-04 على أنه: (ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناءة).

لكن تجب الإشارة إلى أن سريان هذا الضمان من تسلم الأعمال بطبيعة الحال، أي من يوم تقبل العمل من طرف صاحب العمل والموافقة عليه، وإقراره بأنه نفذه وفقا للشروط المتفق عليها ووفقا لما تقتضيه أصول البناء، وهذا بالنسبة لعقد المقاولة المبرم بين رب العمل بينه وبين المقاول الذي قام بالتشييد.

أما في حالة انتقال هذا المبنى إلى المقتني في إطار عقود بيع الترقية العقارية، فالمشرع في القانون 11-04 لم ينص على مدة سريان هذا الضمان، وبالتالي وبتطبيق المادة 554 من القانون المدني والتي نصت على أن الضمان العشري يسري من تاريخ التسليم، فإنه بالتالي فمن تاريخ تسلم المرقى العقاري للعمل من المقاول، فإذا أخذنا بذلك ففيه إجحاف للمشتري لعدم استفادته من المدة القانونية الكاملة للضمان العشري، خاصة إذا كانت المدة الفاصلة بين التسليم من طرف رب العمل وبيع المبنى وتسلمه من طرف المشتري ليس بالقصيرة، وإذا قلنا أن الضمان يسري من تاريخ تسليم المبنى للمشتري من طرف المرقى العقاري، فهذا يثير إشكالا حيث أن الفترة التي يتم فيها تسلم المرقى العقاري المباع في إطار الترقية العقارية من المقاول لا يستفيد من هذا الضمان، رغم أنه يوجد عقد مقاوله يربط بين الطرفين، وبالتالي فهذا الفرض غير مقبول، ومنه يمكن القول على أنه هناك فراغ قانوني يستوجب تدخل المشرع في هذا الإطار.¹

حسب رأبي أنه وبموجب المادة 554 القانون المدني فإنه يستفيد المرقى العقاري من الضمان باعتباره رب العمل، وبالتالي فسريان المدة من يوم التسليم النهائي للبناء الذي تم ما بينه المرقى والمقاول، فخلال المدة الفاصلة ما بين تسليم العمل وما بين التسليم الحاصل ما بين المرقى والمشتري فإنه يستفيد المرقى العقاري من أحكام الضمان في مواجهة المقاول وباقي المتدخلين، عما يحدث خلال هذه الفترة، إلى حين انتقال الملكية للمشتري فتنتقل معها دعوى الضمان، ويصبح المرقى مدينا هنا بالضمان وليس دائنا لأنه هو الأقرب للمشتري الذي يجهل باقي المتدخلين، الذين تنضم مسؤوليته إلى جانب مسؤولية المرقى العقاري ويستفيد المشتري من هذا الضمان للمدة المتبقية.

المحور الثاني: كيفية التعويض في التأمين العشري

أولا- طلب التعويض وإجراءات ذلك

يمكن القول على أن المشرع حماية للطرف المضرور لم يكتف بتقرير قواعد المسؤولية العشرية وإنما ألزم التأمين عنها، ويمكن القول على أن عقود التأمين في مجال البناء تقوم على الخطأ المفترض للمتدخلين في عملية الإنجاز.

¹ - حيث أنه بتطبيق نص المادة 554 من القانون المدني فإنه يستفيد المرقى العقاري باعتباره رب العمل في مواجهة المقاول من الضمان العشري، ومنه يسري من تاريخ تسليم العمل من طرف هذا الأخير، وإذا أخذنا بنص المادة 26 من القانون 11-04 والتي تحمل المرقى العقاري المسؤولية العشرية، فإنه يسري هذا الضمان لفائدة مقتني العقار من تاريخ التسليم الذي يتم وفقا للمادة 2/34 من القانون 11-04 وذلك بتحرير محضر معاينة الحيازة وتسليم من طرف الموثق، ومنه إما يستفيد المرقى بالضمان وبانتقال الملكية للمشتري ينتقل هذا الضمان للمقتني، وإما لا يستفيد المرقى من الضمان وإنما يتحملة وفقا للقانون 11-04.

وعن إجراءات الحصول على التعويض فقد ألزم المشرع المؤمن تعيين خبير وذلك خلال مدة 7 أيام من تاريخ التصريح بالحادثة، ويتم معاينة الأضرار من قبل الخبير وتقديرها وبموجب ذلك يتم تحديد قيمة التعويض، ومنه في حالة الاتفاق بين المؤمن والمستفيد على مبلغ التعويض، يجب أن يدفع خلال 3 أشهر ابتداء من تاريخ المعاينة، أما في حالة عدم الاتفاق فإنه وفقا للمادة 4/183 يتعين على المؤمن مهما كان الأمر أن يدفع 3/4 ثلاث أرباع ذلك المبلغ، إلى حين أن تفصل المحكمة في المبلغ النهائي للتعويض.

ومنه فحسب المادة 26 من قانون التأمين، في حالة وجود نزاع حول تحديد التعويضات المستحقة ودفعها يتابع المدعى عليه أمام المحكمة الكائنة بمقر سكن المؤمن له:

- غير أنه في مجال العقارات يتابع المدعى عليه أمام المحكمة التابعة لموقع العقار المؤمن عليه.¹

- في مجال المنقولات أمام المحكمة التابعة لموقع الأشياء المؤمن عليها.

- التأمين عن الحوادث بكل أنواعها، يمكن للمؤمن له أن يتابع المؤمن أمام المحكمة التابعة للمكان الذي وقع فيه الفعل الضار.

ومنه فمدام التأمين هو تأمين عن المسؤولية وبالتالي ترفع الدعوى أمام المحكمة التابعة للمكان الذي وقع فيه الفعل الضار.

ويمكن الإشارة إلى أن المشرع في قانون التأمينات قد حدد لنا الاختصاص المحلي، ولكن لم يحدد الاختصاص النوعي، وبالتالي فهنا نظرا لطبيعة الدعوى نحدد القسم المختص ما إذا كانت دعوى مدنية أو تجارية.

ولتحديد طبيعة الدعوى لابد من تحديد طبيعة العقد بحد ذاته، فعقد التأمين قد يكون عقدا مدنيا بالنسبة للمؤمن له، ويكون عقدا تجارية بالنسبة للمؤمن، حيث تعتبر شركة التأمين شركة تجارية، وعلى أساس ذلك نحدد القسم المختص ما إذا كان تجاري أو مدني بالنسبة للمدعى عليه.

وجدير بالذكر إلى أنه بالرجوع إلى المادة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد استحدث المشرع أقطابا متخصصة على مستوى بعض المحاكم بصورة حصرية في المنازعات البحرية، ومنازعات النقل الجوي وكذلك منازعات التأمين، وبالتالي فمنازعات التأمين تعود للقطب المتخصص.²

¹- وهو تكريس لما تنص عليه المادة 1/40 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25-02-2008، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 22-04-2008، على أنه: (فضلا عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها.

- في المواد العقارية..... أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار).

²- فقط تجدر الإشارة إلى أنه يتم تحديد هذه الأقطاب المتخصصة والجهات القضائية التابعة لها عن طريق التنظيم والذي يم يصدر لهد اليوم.

وتجب الإشارة إلى أنه تتقدم أجل هذه الدعاوى والناشئة عن عقد التأمين بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الحادث الذي نشأت عنه، وهذا حسب نص المادة 27 من الأمر 95-07 الذي يتعلق بالتأمينات، ويجب التفريق بين هذه المدة والتي هي مدة تقادم الدعوى وبين مدة 10 سنوات المقررة لعقد التأمين والتي تعتبر مدة ضمان وهي أن يحدث خلال هذه المدة العيب المؤدي للضرر الموجب للضمان العشري وبالتالي للتعويض.¹

وتجدر الإشارة إلى أنه هناك حالات يحرم منها المؤمن له من الاستفادة من التزام المؤمن من دفع التعويض وذلك مثلا في حالة الفعل العمدي وغش المؤمن له، وكذا تضرر المبنى بفعل حرب و فيضانات وكوارث طبيعية فهذا الحالة الأخير محل تأمين آخر الذي جاء به الأمر رقم 12/03 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا²، وكذا حالات عدم الاستقرار السياسي كالحروب الأجنبية والأهلية، والاضطرابات الشعبية.³

ويمكن الإشارة إلى إنه ثار إشكال فيما يخص أحقية المضرور بالرجوع على المؤمن مباشرة، للحصول على قيمة التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب المؤمن له، باعتباره شخص ليس طرفا في العقد المبرم بين المؤمن والمؤمن له. فالمشرع قد نص في المادة على أنه: (لا ينتفع بالمبلغ الواجب على المؤمن أو بجزء منه إلا الغير المتضرر، أو ذو حقوقه مادام هذا الغير لم يستوف حقه في حدود المبلغ المذكور من النتائج المالية المترتبة عن الفعل الضار الذي سبب مسؤولية المؤمن له).

ومنه ومما سبق ذكره يمكن للمتضرر المطالبة بمبلغ التعويض من المؤمن ولكن بتوفر الشروط التالية:

- ألا يكون قد تلقى مبلغ التعويض من المؤمن له.

- أن يتمكن من إثبات مسؤولية المؤمن له.

- أن يتمكن من إثبات التزام المؤمن تجاه المؤمن له.

¹ - تنص المادة 27 من الأمر 95-07 الذي يتعلق بالتأمينات بأن يحدد أجل تقادم جميع دعاوى المؤمن له أو المؤمن الناشئة عن عقد التأمين بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ الحادث الذي نشأت عنه، غير أن هذا الأجل لا يسري: في حالة كتمان أو تصريح كاذب أو غير صحيح بشأن الخطر المؤمن عليه، إلا ابتداء من يوم علم المؤمن به. في حالة وقوع الحادث، من يوم علم المعنيين بوقوعه. وإذا كانت دعوى المؤمن له على المؤمن ناتجة عن دعوى رجوع من قبل الغير، لا يسري التقادم إلا ابتداء من اليوم الذي يرفع فيه الغير دعواه إلى المحكمة ضد المؤمن له أو يوم الحصول على التعويض منه.

² - الأمر 03-12، المؤرخ في 26-08-2003، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 27-08-2003.

³ - مسكر سهام، التزامات المرفقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016، 403.

ثانيا- تحديد مبلغ التأمين في التأمين العشري:

باعتبار التأمين عن المسؤولية هو نوع من أنواع التأمين عن الأضرار، فالتعويض في هذا النوع من التأمينات هو لتغطية الخسارة، وليس كما في التأمين عن الأشخاص، الذي يحدد فيه التعويض على حسب المبلغ المتفق عليه دون زيادة أو نقصان. حيث أنه بالرجوع للمادة 623 من القانون المدني، فإن المؤمن لا يتحمل سوى الضرر الناتج عن تحقق الحادث المؤمن منه، شرط أن لا يتجاوز قيمة التأمين، ومنه فمبلغ التأمين يأخذ الصفة التعويضية. حيث أنه وفقا للمادة 183 من قانون التأمينات يتم تعويض صاحب المشروع أو من يكتسبه من قبل المؤمن وذلك قبل البحث عن أية مسؤولية، وذلك في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح التي خلفتها الأضرار المحددة والمقدرة من قبل الخبير. وما يلاحظ هنا على أنه قد استبعد المشرع في إطار التأمين العشري أهم المبادئ التي تحكم التعويض وفقا للقواعد العامة وهو كونه حق متنازع فيه، أي أنه لا بد لمنح التعويض من مناقشة المسؤولية المدنية العشرية بين المسؤول والمضروب¹، لكن التعويض هنا يتميز كونه حق يكتسبه المضروب بمجرد وقوع الحادث الضار.

خاتمة:

وفي ختام هذه الدراسة يمكن القول على أن المشرع لم يكتفي بتقرير المسؤولية العشرية للمتدخلين في المشروع العقاري، لما ينجم من أضرار بسبب التهدم أو العيوب التي تؤثر في سلامة المباني والمنشآت الثابتة، وإنما فرض على هؤلاء المتدخلين التأمين عن مسؤوليتهم، حيث أن هذا التأمين في الحقيقة لا يهدف فقط لتوفير الضمان للمضروب، وإنما يجنب المؤمن له رجوع المضروب عليه بدعوى المسؤولية عن الضرر الذي أصابه، لأن المؤمن بمقتضى هذا العقد يتحمل من المؤمن له الضرر الذي قد يلحقه نتيجة رجوع المضروب عليه كما يتحمل المصاريف القضائية الناجمة عن خطأ المؤمن له إثر وقوع حادث مضمون. ويمكن الإشارة على أن المشرع جعل هذا التأمين إلزامي نظرا لأهمية الأمر وذلك من خلال المادة 185 من الأمر 95- المتعلق بالتأمينات، تحت طائلة الغرامة المالية ودون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به. ومن أهم الملاحظات والتوصيات التي يمكن إبدائها في هذا الصدد:

-أعتقد على أنه يجب على المشرع الجزائري أن يوفق انسجاما مع أحكام القانون المدني وأحكام قانون التأمين وقانون الترقية العقارية، وذلك بتوحيد مجال التأمين والضمان العشري من حيث الأشخاص الملزمين بالتأمين والمسؤولين عشريا، ومن حيث الأضرار محل هذا الضمان ومن حيث الأعمال، وحسنا ما فعل المشرع في قانون التأمينات بتوسيعه للنطاق الموضوعي للضمان العشري فيما يخص العيوب المخلة بعناصر التجهيز البنائية غير القابلة للانفصال، اقتداءا بالمشرع الفرنسي.

¹- جعجع سامي، التأمين من مخاطر البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص47.

-حبذا لو أن المشرع الجزائري يقتدي بالمشرع الفرنسي بخصوص شمولية الضمان العشري للضرر الذي يجعل العمل المشيد غير صالح للغرض الذي شيد من أجله.

-أصبح من الضروري تحديد ويوضح مدة سريان هذا الضمان العشري، خاصة بالنسبة لبيع الترقية العقارية، عقد البيع على التصاميم وكذا عقد بيع العقار المبني.

قائمة المصادر و المراجع:

أولا-المراجع باللغة العربية:

1-القوانين والتنظيمات:

(1) القرار الوزاري لسنة 1988 المتعلق بكيفيات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 26-11-1988.

(2) المرسوم رقم 205-86 المؤرخ في 19-08-1986، والمتضمن من تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة سنة 20-08-1986.

(3) المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 18-08-2004.

(4) الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات المؤرخ في 25-01-1995، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 08-03-1995، المعدل والمتمم بموجب لقانون 06-04 المؤرخ في 20-02-2006، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 12-03-2006.

(5) الأمر رقم 12/03 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا المؤرخ في 26-08-2003، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 27-08-2003.

(6) القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25-02-2008، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 22-04-2008.

(7) القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 14 الصادرة في 06 مارس 2011.

(8) المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18/12/2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع عمى التصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع عمى التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجال و كيفيات دفعها، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 66، المؤرخة في 25-12-2013.

2- المؤلفات باللغة العربية:

- 1) أرزبل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية.
- 2) بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الفرنسي والجزائري، بحث لنيل شهادة الدكتوراه العلوم، فرع قانون الأعم، الكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2008-2009.
- 3) جعيجع سامي، التأمين من مخاطر البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2014-2015.
- 4) ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مهنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013-2014.
- 5) عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، كلية الدراسات العليا، 2007.
- 6) عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل والوكالة والوديعة والحراسة، ج 01، ط 03، بيروت لبنان، 1998، ص 121.
- 7) عبد الرزاق حسين ياسين، عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، ط 1، دار المعارف الإسكندرية، 1985.
- 8) عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم. دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري. قسنطينة، كلية الحقوق، 2011-2012.
- 9) مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 20.

ثانيا-المراجع الأجنبية:

1-القوانين الأجنبية:

- 1) Le Code civil français, Edition droit.org, 2015-10-04.

2-المؤلفات الأجنبية:

- 1) Malinvaud Philippe- gastaz Philippe- Patrice Jourdain- Olivier Tournafon Droit de la promotion immobilière, Dalloz, 8e édition, Paris, France, 2009

- 2) Albou Françoise. le défaut d'origine phonique du bâtiment d habitation et la responsabilité des constructeurs thèse. paris 1981.