

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة ابن خلدون تيارت  
الملحقة الجامعية السوقر



مذكرة تخرج ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري موسومة

## التأمين على العقار في التشريع الجزائري

إشراف الاستاذة:

- بوسحابة لطيفة

من إعداد الطالبين :

- كرناف بوتوشنت

- إيتام أحمد

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	الاستاذ(ة)
رئيسا	محاضر(أ)	د.بن بعلاش خليفة
مشرفا ومقررا	محاضر(أ)	د.بوسحابة لطيفة
مناقشا	محاضر(ب)	د.جاوي حورية
مدعوا	محاضر(ب)	د.داودي منى

السنة الجامعية  
2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
مَنْ كَفَرَ بِاللَّهِ مِنْ بَعْدِ إِيمَانِهِ  
سَاءَ مَا يَحْكُمُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ  
وَالَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ  
سَيَجْزِي اللَّهُ كَثْرَتَ إِيمَانِهِمْ  
وَأَعْمَالَهمْ أَجْرًا كَثِيرًا  
سَيُدْخِلُهُمْ اللَّهُ فِي أَجْرِهِمُ  
أَنْبِيَاءَ مَوْلَانَا وَعَبَدَهُمْ  
وَيَجْزِيهِمْ أَجْرًا كَثِيرًا  
وَالَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ  
سَيَجْزِيهِمْ اللَّهُ أَجْرًا كَثِيرًا  
وَالَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ  
سَيَجْزِيهِمْ اللَّهُ أَجْرًا كَثِيرًا

مكتبة  
١٤٢٠ هـ



## إهداء

" إن الحياة أمل، والأمل يحققه العمل وينصيه أجل.....وبعد ذلك يجزي المرء بما فعل"

إلى حبيبتي قليتي وحمى رويحي وأنيس فؤادتي ونوحي من الكرب..إلى من نبي قلبي حبه والإيمان به ضياء  
من غير لمبج... وكل الفوق نبي قلبي أهدى لك هذا العمل يا ربي

إلى صاحب المجد الأطهر والوجه الأقر والأجيبين الأزهر، إلى نور الأبصار وضيائها وحبيب القلوب  
ودوائها، إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة، إلى نبي الرحمة ونور العالمين إليك يا حبيبتي يا  
رسول الله

"عليك أفضل وأزكى التسليم"

إلى من له الفضل بعد الله نبي أنه علمني أن الحياة أساسها العقل والخلق الراقى والضمير النقي إلى من  
أحمل اسمه بكل فخر وإعتزاز إليك "أبي الغالي"

رحمة الله عليك.

إلى من جعلتني أسمو بين الناس، إلى من نزعته ثوب العنان من فوقها فرأيت قلبها قبل أن ترايني  
عيناها، إلى من جعل الله جنة الخلد تحت أقدامها "أمي الحبيبة"

أطال الله نبي عمرها

إلى كل أخواتي وإخوتي

إلى شريكة حياتي ونصفي الثاني، إلى زوجتي الغالية

إلى أولادتي وكنائمت العائلة

"موهبة محمد الحسن، إكرام"

إلى كل من لم تعوهم مذكرتي، لكنهم نبي قلبي وذاكرتي

إلى كل هؤلاء أهدى عملي هذا

الطالبة: كرنافه بوتشنت

## إهداء

لا بد لنا و نعمن نخطو خطواتنا الأخيرة بالحياة الجامعية من وقفة نعود إلى أحوام قضيناها في  
رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهودا كبيرة في  
بناء جيل الغد لتبعث الأمة من جديد .

أقدم أسمى آيات الشكر و الامتنان ، التقدير و المحبة، الوالدين، والأخوة والأخوات،  
والعائلة الصغيرة "كتأكيمة العائلة"

إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة .

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم و المعرفة .

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل

كن عالما ... فإن لم تستطع فكن متعلما ، فإن لم تستطع فأحب العلماء ، فإن لم تستطع فلا  
تبغضهم .

و أخص بالتقدير و الشكر

الأستاذ : بوسحابة لطيفة

و كذلك نشكر كل من ساعد على إتمام هذا البحث و قدم لنا العون و مد لنا يد المساعدة  
و زودنا بالمعلومات اللازمة لإتمام هذا البحث و أخص بالذكر زميلي كورنافة بوتشنت

الطالب: إيتام أحمد

# شكر وتقدير

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك

ولا تطيب اللحظات إلا بشكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك

ولا تطيب الجنة إلا برويتك، إنطلاقاً من قوله تعالى " وَمَنْ شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ " النمل 40

ومن قوله صلى الله عليه وسلم " مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ اللَّهَ مَرَّ وَجَلَّ "

وعليه

فالشكر أولاً وأخيراً وخفية حال السراء والضراء، وفي كل حال لله ربِّي الواحد الأحد

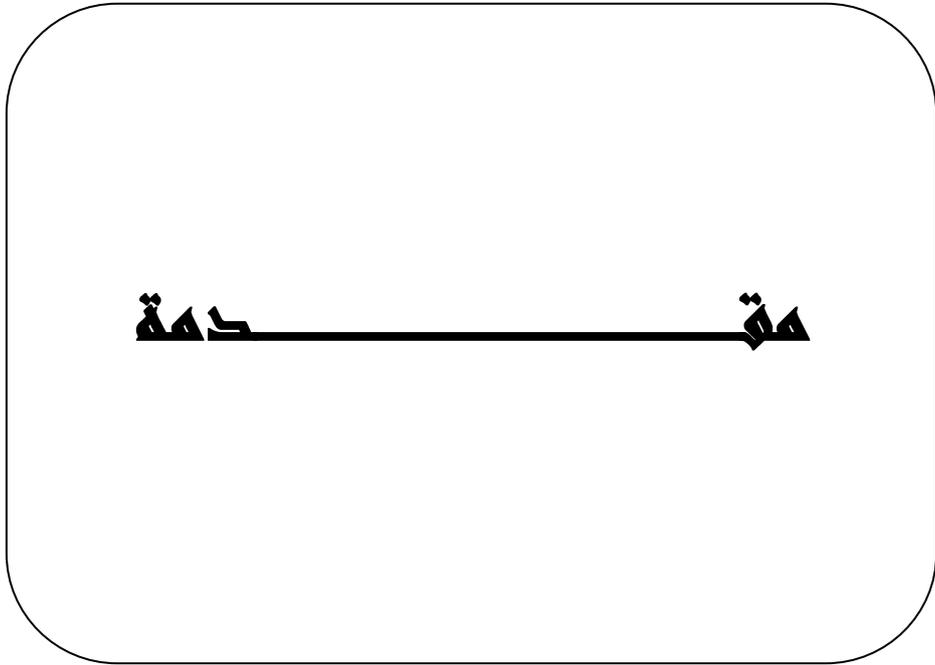
ومن باب رد الفضل لأهله، فإننا نتقدم بجزيل الشكر والتقدير والإمتنان لاستاذتنا قبل أن تكون مشرفتنا "بوسحابة لطيفة" التي كانت محونا لنا في بحثنا هذا ونورا يضيء الظلمة التي كانت تقفد أحيانا في طريقنا، فجزاها الله منا كل خير ونقول لها بشرك قولك صلى الله عليه وسلم " إن الحوت في البحر، والطير في السماء، ليصلون على معلم الناس الخير "

والشكر موصول إلى كل الأستاذة الأفاضل

لهم جميعاً كل الشكر والمحبة ومحيط الإمتنان، ونسأل الله أن يجزيهم منا خير الجزاء

وختاماً اللهم أرنا الحق حقا وارزقنا اتباعه، وارنا الباطل باطلا وارزقنا اجتنابه، واجعلنا ممن يستمعون القول فيتبعون أحسنه وأدخلنا برحمتك في عبادك الصالحين

والله ولي التوفيق



إن التأمين هو نظام إجتماعي يهدف إلى تكوين إحتياطي لمواجهة الخسائر الغير مؤكدة التي يتعرض لها الأفراد والمؤسسات عن طريق نقل عبئ الخطر من شخص واحد إلى عدة أشخاص، أي أنه نظام صمم لتخفيض أو تقليل ظاهرة عدم تأكد الخسائر المالية .

ومن ثم فإن نظام التأمين ليس وليد عصرنا الحالي وإنما ترجع جذوره إلى أيام الإغريق، إذ كان المحاربون أنذاك يجتمعون للمساهمة بأقساط في صندوق، هذا الأخير يقوم بتعويض أسرة الجندي القتيل.

وعليه ظهر التأمين بمفهومه الحديث المعاصر كوسيلة يعتمد عليها معظم الناس ليخففوا من حدة المخاطر الخارجة عن إرادتهم والتي قد تصيبهم في شخصهم كما في ممتلكاتهم، وذلك عن طريق قيام المؤمن له بدفع إشتراك للمؤمن (شركة التأمين)، بغية الحصول على تعويضا عن الخسائر التي لحقت به جراء خطر ما.

وبالتالي فالتأمين هو واقع عملي، باعتباره من أنجع الآليات التي يلجأ إليها الإنسان، والتي من شأنه أن يخفف من وطأة الكوارث التي يمكن أن تلحق بهم أو بأموالهم، سواء وقعت هذه الكوارث بفعل الشخص نفسه (المؤمن له) أو بفعل الغير .

وعليه يمكن القول بأن التأمين هو مصطلح مرادف للأمان، والذي يتفق وروح العصر الحديث.

كما تجدر الإشارة إلى أن نظام التأمين يفترض فيه وجود أداة قانونية تنظم العلاقة التي تجمع المؤمن له بالمؤمن عن طريق عقد التأمين هذا الأخير تحكمه أسس قانونية تم النص عليها من قبل المشرع الجزائري في قوانين عامة وأخرى خاصة، ناهيك على أن عقد التأمين في حد ذاته هو عملية فنية تستعين بموجبها شركات التأمين بوسائل فنية حتى تتمكن من تحقيق أهدافها، والمتمثلة أساسا في تغطية ما يقع من مخاطر(كالقواعد المستمدة من علم الإحصاء ونظام المقاصة بين المخاطر، وكذا قواعد الإدارة المالية)، بالإضافة إلى هدف آخر بعيدا عن تغطية المخاطر التي تحيق بالمؤمن له، ألا وهو تحقيق إدارة مشروع التأمين بما يحقق أغراضه الإستثمارية.

وأبعد من ذلك، فقد قطعت الدول المتقدمة شوطا كبيرا في مجال تطوير التأمين، فوفرت بذلك المناخ الملائم من خلال إرساء شبكة معلومات في الداخل والخارج وتخصيص كفاءات إدارية ذات خبرة عالية ومؤسسات مالية ناجحة.

والجزائر كغيرها من الدول إختارت نموذجا تنمويا شائعا ممثلا في قطاع التأمين، والذي لا يختلف دوره كثيرا نظرا لمساهمته الفعلية في النشاط الإقتصادي.

حيث أن قطاع التأمين في الجزائر شمل مجالات عدة، لاسيما التأمين على السيارات، التأمين الصحي، وكذا التأمين على الممتلكات بما في ذلك العقارات والتي هي موضوع دراستنا.

يعتبر التأمين على العقار من الوسائل الناجعة والفعالة في الإستثمار العقاري، إذ يعتبر من أهم الضمانات التي توصل إليها التطور القانوني، حيث حل في الكثير من التشريعات محل الرهن العقاري.

ويعود سبب إختيار الموضوع للأهمية العلمية والعملية التي تحظى بها شركة التأمين، وذلك راجع لقدرتها على تغطية المخاطر التي قد تؤدي إلى خسائر تلحق بمالك العقار أو المستثمر...إلخ، وكذا الأهمية الأكبر التي يحظى بها العقار موضوع عقد التأمين في التشريع الجزائري، وذلك بالرجوع إلى الأسانيد القانونية الخاصة التي تنظم مختلف العمليات الواردة على العقار بما في ذلك عقد التأمين العقاري.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في كون أن التأمين العقاري يعمل على التوفيق بين مصالح المؤمن له، والمؤمن وكذلك الغير، بحيث يبقى العقار المعني بالتأمين في يد المؤمن له لا يحرمه من الإنتفاع به في الحدود التي لا تنقص من الضمان، كما أن التأمين على العقار يساهم في تنشيط الحركة الإئتمانية عن طريق القروض بضمان الوثائق مما يساهم في تحقيق النمو الإقتصادي للمشروعات، ناهيك عن الأهمية الكبرى والمتمثلة في الحفاظ على العقارات بتعويضها عن نواتج الأخطار التي قد تتعرض لها هذه الثروات كالحريق مثلا.

ولما كانت الغاية من هذه الدراسة هو التدقيق في النظام القانوني لعقد التأمين العقاري، كان لا بد من استبقائها بدراسة تفصيلية تبين المراكز القانونية لكل من المؤمن(شركة التأمين)، والمؤمن له وكذا العقار باعتباره محور العلاقة التعاقدية بتبيان النصوص القانونية التي تحكم هذه العلاقة، والوقوف على المسائل التي

أغفل المشرع بصدها سن نصوص قانونية خاصة تنظمها، وتبيان النظام القانوني الذي يحكمها، وعليه  
نطرح الإشكال الرئيس التالي:

### إلى أي مدى يمكن اعتبار عقد التأمين آلية فعالة في حماية العقار محل العقد؟

بالرغم من قابلية الموضوع للدراسة إلا أنه عقيم من ناحية التشريعات الخاصة التي تحكمه، ناهيك  
عن صعوبة دراسة الموضوع في ظل شبه إنعدام للمراجع المتخصصة والمتعلقة بموضوع الدراسة.

وفي سبيل دراسة هذا الموضوع تم الإعتماد على كل من المنهج الإستقرائي والمنهج التحليلي،  
وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المنصوص عليها في القواعد العامة، وكذا إستقراء الأحكام  
الخاصة بالتزامات الأطراف المتعاقدة، ومحاولة تطبيقها على موضوع الدراسة.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، وبالإعتماد على المناهج السالفة الذكر تم تقسيم موضوع  
الدراسة إلى فصلين، بحيث نتطرق في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للتأمين على العقار، والذي قسم  
بدوره إلى مبحثين تم التطرق في المبحث الأول مفهوم التأمين على العقار، أما المبحث الثاني فتناول عناصر  
وأركان التأمين العقاري، في حين نتطرق في الفصل الثاني إلى الإطار القانوني للتأمين العقاري والذي قسم  
بدوره إلى مبحثين تم التطرق في المبحث الأول ماهية عقد التأمين العقاري، أما المبحث الثاني فقد تضمن  
التأمين على الأخطار التي ترد على العقارات.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي

للتأمين على

العقار

### تمهيد

باعتبار أن فكرة التأمين مؤداها أن توزع النتائج الضارة لحادثة معينة على مجموعة من الأفراد بدلا من أن يترك من حلت به الكارثة أن يتحمل نتائجها وحده، وعليه فان التأمين بهذه الصورة يعطي نوع من التكافل يرتبه أصحاب المصلحة فيه، وهذا ما يعطي للتأمين الذاتية المميزة له بالنظر لغيره من المفاهيم المشابهة له كالمقامرة والمضاربة.

ونظرا لاتساع نطاق التأمين فنجد إلى جانب التأمين الاجتماعي والتعاوني، تعدد صور التأمين فنجد ما يطلق عليها بالتأمينات الجوية، والتأمينات البرية، وعلى هذه الأساس يمكن تقسيمها إلى تأمينات على الأضرار وكذا تأمينات على الأشخاص.

وعلى اعتبار مجال دراستنا يتركز في موضوع التأمين على العقار كإحدى صور التأمينات البرية، إذ نجد المشرع الجزائري بهذا الخصوص قد استخدم مصطلح أو صيغة الجمع "تأمينات" ويراد بهذا المصطلح القانوني تغطية للمؤمن له من أضرار قد تصيبه وذلك مقابل أقساط يدفعها للمؤمن وفق عقد.

وبعيدا عن ذلك سوف نبحت في هذا الفصل عن مفهوم التأمين على العقار (المبحث الأول)، ثم

نتطرق إلى عناصر وأركان التأمين العقاري (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: مفهوم التأمين على العقار

يعتبر التأمين على العقار من أهم الضمانات التي توصل إليها التطور القانوني وقد حل في كثير من التشريعات محل الرهن العقاري والذي ضاق نطاقه منذ أن بدأ العمل بنظام التأمين، إذ يمتاز التأمين العقاري كونه يوفق بين مصالح كل من الدائن والمدين والغير.

وعليه لدراسة مفهوم التأمين على العقار كان لا بد من التعرف على مفهومي كل من التأمين والعقار على التوالي، لذا تم التطرق إلى المفاهيم المتعلقة بالتأمين (المطلب الأول)، والمفاهيم المتعلقة بالعقار (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المفاهيم المتعلقة بالتأمين

التأمين هو نظام اجتماعي يهدف إلى تكوين احتياطي لمواجهة الخسائر غير المؤكدة التي يتعرض لها الأفراد والمؤسسات عن طريق نقل عبئ الخطر من شخص واحد إلى عدة أشخاص أو مجموعة من الأشخاص، أي أنه نظام يصمم لتخفيض أو تقليل ظاهرة عدم التأكد للخسائر المالية عن طريق نقل عبئ الخطر. وعليه سنتناول في هذا المطلب تعريف التأمين وأنواعه (الفرع الأول) والأطراف الممثلة لعقد التأمين من خلال (الفرع الثاني) وذلك في إطار عقد التأمين العقاري.

### الفرع الأول: تعريف التأمين وأنواعه

التأمين أو نظام التأمين أو الضمان هو وسيلة لمواجهة المخاطر التي يتعرض لها الإنسان في كيانه أو أمواله أثناء فترة حياته في سبيل التخفيف من وطأتها ، إذ أن جوهر هذه الوسيلة هو التعاون الذي يتحقق باشتراك الأشخاص المعرضين لذات الخطر في مواجهة الآثار التي تنجم عن تحقيقه بالنسبة لبعضهم، وذلك بدفع كل منهم لاشتراك أو لقسط.

### أولاً: تعريف التأمين

#### 1- التعريف اللغوي للتأمين:

إن التأمين في اللغة العربية مشتق من الأمن وهو طمأنينة النفس وزوال الخوف، وله معان كثيرة منها إعطاء الأمان، وعليه يعرف التأمين في هذا الصدد على أنه عملية تعاونية فعالة لمواجهة الأخطار التي يتعرض لها الإنسان في شخصه أو ممتلكاته عن طريق نقل عبئ هذا الخطر<sup>1</sup>.

#### 2- التعريف القانوني:

لقد تكفل المشرع الجزائري بتعريف التأمين وفق لنص المادة 416 من القانون المدني الجزائري بنصها: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن"<sup>2</sup>.

أي هو اتفاق يلتزم بمقتضاه الطرف الأول ( المؤمن ) شركة التأمين أن يؤدي إلى الطرف الثاني ( المؤمن له ) أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال (مبلغ التأمين على العقار) في حال وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في عقد التأمين العقاري<sup>3</sup>.

1 - عز الدين فلاح، التأمين، مبادئه وأنواعه، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2008، ص 06.<sup>1</sup>  
2- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 ديسمبر 1995، معدل ومتمم بالقانون رقم 80-07 المؤرخ في 09 غشت 1980، والمتعلق بالتأمينات، القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983، والمتضمن قانون المالية لسنة 1983، والمتضمن قانون المالية لسنة 1985، القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 مايو 1988، القانون رقم 89-01 المؤرخ في 07 فبراير 1989، القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، والقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.

3 - أسامة عزمي سلام، أشقيري نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، سنة 2007، ص 87.<sup>3</sup>

وبالمقابل نجد نص المادة 02 من قانون التأمينات الجزائري والذي بمقتضاه أحال تعريف التأمين إلى نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري باعتباره الشريعة العامة<sup>1</sup>.  
إلا أن هذا التعريف يؤخذ عليه اقتصاره على أحد جانبي التأمين، وهو الجانب القانوني وإغفاله لجانب آخر لا يقل أهمية وهو الجانب الفني، ذلك أن نص المادة 619 الأنف الذكر قد عرف التأمين بأنه عقد، وهو تعريف لا يتناول من التأمين إلا الجانب القانوني المتمثل في العلاقة القانونية بين المؤمن والمؤمن له، غير أن هذا الجانب القانوني للتأمين في الحقيقة ليس سوى مظهر خارجي لعملية فنية يقوم عليها التأمين، وهي عملية التأمين ذاتها، وفي هذا الصدد يعقب الأستاذ إبراهيم أبو النجا، لأن التأمين في حقيقته وجوهره، عملية تعاون منظمة على نطاق واسع بين العديد من المؤمنين لهم المتعرضين لمخاطر متشابهة، ويقتصر دور المؤمن في هذه العملية على مجرد تنظيم وإدارة هذا التعاون بطريقة عملية تمكنه من تغطية المخاطر التي تتحقق فعلا دون أن يتحمل المؤمن فعلا شيئا من ماله الخاص<sup>2</sup>.

ومن ثم يتميز عقد التأمين على العقارات بجملة من الخصائص يمكن حصرها في مايلي:

### - عقد رضائي:

والذي يقصد به، ذلك العقد الذي يكفي لانعقاده تراضي الطرفين، أي هو العقد الذي يتوفر فيه الإيجاب والقبول بمعنى توافق إرادتين وتطابقهما<sup>3</sup>، وطبيعة عقود التأمين تعرف بشدة تعقيدها وطول الأجل كما تتوفر على إمكانية أن تتعدى للغير (المستفيد)، ولذلك فإن عقد التأمين العقاري يجب أن يكون مثبتا إذ أن عقد

1 - الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة في 08 مارس 1995 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 15 مارس 2006، والقانون رقم 06-24 المؤرخ في 26 ديسمبر 2006، والمتضمن قانون المالية لسنة 2007، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة في 27 ديسمبر 2007، والأمر رقم 08-02 المؤرخ في 24 جويلية 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 42 الصادرة في 27 جويلية 2008، والأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 29 أوت 2010، القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011، القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، والمتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، العدد 68، الصادرة في 30 ديسمبر 2013.

2 - إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1985، ص 43.

- جديدي معراج، مدخل لدراسة عقد التأمين، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007، ص 06-07.

التأمين هو وسيلة للإثبات، كما يشترط وبشكل خاص أن يكون هذا العقد موثقاً، موقعا من قبل الأطراف ومؤرخ، غير أن عقد التأمين العقاري يبقى معلقاً إلى غاية إتمام دفع القسط إذ أن التوقيع لا يكفي لنفاذه<sup>1</sup>.

### - عقد احتمالي:

وهو ذلك العقد المبني على حادث مستقبلي غير محقق الوقوع والذي لا يستطيع فيه أحد الأطراف المتعاقدة ( المؤمن أو المؤمن له ) تحديد المنفعة التي تؤول عليهما نتيجة التعاقد (عقد التأمين العقاري)، وهذا راجع إلى عدم إمكانية تقديرها، ألا وهي المنفعة إلا عند وقوع الخطر المؤمن منه<sup>2</sup>. وبالتالي فإن هذا العقد (عقد التأمين العقاري) على خلاف العقود المحددة المدة هاته الأخيرة التي لا يمكن لأي من المتعاقدان تحديد ماله وما عليه، ولو أدى ذلك إلى عدم تعادلهما.

### - عقد ملزم لجانبين:

يعرف على أنه ذلك العقد الذي يكون فيه للطرفين المتعاقدة التزامات متقابلة في ذمتهم، إذ يلتزم كل متعاقد فيها اتجاه الآخر بأداءات معينة تكون محددة بمقتضى العقد، وهذا ما تضمنته نص المادة 619<sup>3</sup>. وعليه فإن جوهر عقد التأمين الوارد على العقارات يكمن في التقابل القائم بين التزامين، وذلك وفقاً لنص المادة 55 من القانون المدني الجزائري بنصها: " يكون العقد ملزم للطرفين متى تبادل المتعاقدين الالتزام بعضهما بعضاً ".

### - عقد مستمر:

يكون عقد التأمين العقاري مستمراً لأن التزام المؤمن له بموجب هذا العقد، بدفع القسط أو الاشتراك قد يستمر من بداية سريان العقد أو نفاذه طيلة مدة التأمين أي إلى غاية نهاية مدته، ولا يهم في ذلك إذا تم أداء القسط دفعة واحدة أو على دفعات متتالية، حسب طبيعة ونوع التأمين. وعلى هذا الأساس يكون المؤمن في هذا الصدد ملزم بتنفيذ العقد بصورة مستمرة طيلة مدة التأمين المحددة في العقد بحيث يبقى ضامناً لتغطية المخاطر مادام العقد ساري المفعول، وعليه يصنف عقد التأمين العقاري من العقود المستمرة في التنفيذ .

- عيد أحمد أبو بكر، وليد إسماعيل السيفو، إدارة الخطر والتأمين، دون طبعة، دار اليازوري للنشر والتوزيع، مصر، سنة 2009، ص 30.<sup>1</sup>

- نفس المرجع، ص 125-126.<sup>2</sup>

- الأمر 75-58 المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني الجزائري.<sup>3</sup>

### - عقد معاوضة:

بمعنى أن يتلقى كل طرف من الأطراف المتعاقدة عوضا لما قدمه، أي أن عاقد التأمين العقاري لا يتبرع بالتأمين بل يقدمه بمقابل هو قيام الدائن بإقراضه أو بمنحه أجلا للوفاء<sup>1</sup>، وعليه فالمؤمن يأخذ القسط بموجب عقد التأمين العقاري وبالمقابل المؤمن له يأخذ مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر المؤمن له، أما في حالة عدم تحقق الخطر المؤمن منه فان المؤمن له وفقا لآراء الفقهاء أن مبلغ التأمين ليس هو المقابل الذي يحصل عليه المؤمن له وإنما المقابل يتمثل في تحمل المؤمن لتبعية الخطر العقاري، وذلك لاعتباره ثابت في كل الأحوال كما أن الأمان والطمأنينة التي يوفرها المؤمن للمؤمن له خلال فترة التأمين هي المقابل وليس مبلغ التأمين.

### - عقد إذعان:

هو ذلك العقد الذي يحمل شروط تعسفية والتي لا يمكن للطرف الضعيف في العقد مناقشتها ويقتصر حقه فيها بالرد إما القبول أو الرفض<sup>2</sup>. ومن ثم فان دور المؤمن له في عقد التأمين العقاري يقتصر على قبوله أو رفضه للشروط التي تم وضعها من قبل شركات التأمين، باعتبار هذه الشروط غير قابلة للتعديل ولا يجوز للمؤمن له مناقشتها، وتختلف هذه الشروط حسب طبيعة ونوع كل عملية. وحرصا من المشرع الجزائري على حماية المؤمن له من الشروط التعسفية التي تضعها شركات التأمين باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية تم سن جملة من النصوص القانونية لحمايته كما ورد في القانون المدني الجزائري من خلال نصوص المواد 110 و 112 منه، إذ تنص الأولى على أنه " إذا تم العقد بطريقة الإذعان وكان قد تضمن شروطا تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المدعن منها، وذلك وفقا لما تقتضيه العدالة.

ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك"، أما الثانية فتتضمن على أنه " يؤول الشك في مصلحة المدين. غير أنه لا يجوز أن يكون تأويل العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارا بمصلحة الطرف المدعن".

- هدى عبد الله، التأمين العقاري مقارنة مع حقوق الرهن و الامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011، لبنان، ص 37.<sup>1</sup>

- عيد أحمد أبو بكر، وليد إسماعيل السيفو، المرجع السابق، ص 126.<sup>2</sup>

كما أن المشرع الجزائري سن قواعد أخرى لحماية المؤمن له، من الشروط التعسفية وذلك من خلال نص المادة 622 من القانون المدني الجزائري، حيث حددت الشروط التي لو توافرت اعتبر العقد باطلا.

**ثانيا: أنواع التأمين:**

يمكن أن يقدم التأمين من طرف شركات ومؤسسات من القطاع الخاص، كما يمكن أن تقدمه الحكومة ( الدولة)، وعليه يمكن تصنيف التأمين إلى عدة أنواع حسب المعايير التالية:

### **1- من حيث طبيعة الغرض من التأمين:**

إذ أن التأمين وفقا لهذا المعيار يصنف إلى تأمين خاص أو ما يطلق عليه بالتأمين الاختياري، التجاري وبالمقابل التأمين الإجباري أو ما يطلق عليه بالإلزامي، الاجتماعي. فالأول يشمل جميع أنواع التأمين التي يكون بموجبها للمؤمن له بأن يختار بين أن يقوم بالتأمين من عدمه، بمعنى لا وجود لأي جهة تلزمه بالتأمين.

أما الثاني فهو التأمين الذي يكون فيه الطرف المؤمن له (الشخص المعرض للخطر) ملزما بالتأمين ضد هذا الخطر بموجب القانون.

### **2- من حيث موضوع التأمين ونوع الخطر المؤمن منه**

يمكن تصنيفه إلى قسمين أو إلى نوعين وهما:

#### **أ- التأمين على الأشخاص:**

في هذا الصنف من التأمينات يكون التأمين مرتبط بخطر يتعلق بشخص المؤمن له، أي قيام المؤمن له بتأمين نفسه من الأخطار التي تهدد لا سلامته الجسدية أو حياته، أو صحته أو قدرته على أداء مهامه كمثال على ذلك التأمين على الحياة، إذ يتميز هذا النوع من التأمين أي التأمين على الأشخاص بعنصري المباغة والمفاجئة والذي قد يترتب عليها أضرار جسيمة<sup>1</sup>.

- عز الدين فلاح، المرجع السابق، ص 87<sup>1</sup>.

ب- التأمين على الممتلكات والمسؤولية المدنية:

يسمح هذا التأمين من تغطية الخسائر التي تلحق الشخص في ممتلكاته مثل خطر الحريق، السرقة، الفيضانات، الخ.

أما في ما يخص التأمين عن المسؤولية المدنية، فهو يتعلق بالأضرار التي يلحقها الشخص بالغير جراء خطأ أو فعل ولا يهم في ذلك إن كان عمداً أو عن غير عمد، حيث تلتزم شركة التأمين بدفع كافة المبالغ التي يصبح المؤمن له مسؤول عنها قانوناً على أن لا تتعدى تلك المبالغ الحدود المتفق عليها والمنصوص عليها في عقد التأمين<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: أطراف عقد التأمين

باعتبار عقد التأمين من العقود الملزمة لجانبين، فهذا يستوجب توافق إرادتين وتطابقهما، أي توافق إرادة أطراف العقد والمتمثلة في المؤمن والمؤمن له.

أولاً: المؤمن:

وهي الجهات المخولة بتقديم خدمات التأمين، وعادة ما تتمثل في شكل شركات تجارية أو تعاونية لها غايات ربحية، فهي المسؤولة على التغطية التأمينية مقابل رسوم.

وذلك من خلال جمع الأقساط ودفع التعويض عند وقوع الضرر للمؤمن له<sup>2</sup>.

ثانياً: المؤمن له:

وهو الطرف المقابل للمؤمن، قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، وفي بعض التشريعات المقارنة يطلق عليه لفظ المستأمن كما في التشريع الأردني، وهو الطرف الذي يقوم بدفع أقساط التأمين من أجل الحصول على التعويض في حال وقوع الخطر المؤمن منه بموجب عقد التأمين على العقار باعتباره محلاً للعقد<sup>3</sup>.

1- زيد منير عبوي، إدارة التأمين والمخاطر، دون طبعة، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، 2006، ص 45.

2- أسامة عزومي سلام، أشقيري موسى، المرجع السابق، ص 87.

3- عز الدين فلاح، المرجع السابق، ص 15.

### ثالثا: المستفيد:

وهو الطرف الذي تؤول إليه المنفعة المترتبة على عقد التأمين وقد يكون المستفيد في هذا الموضوع المؤمن له أو شخص أي شخص آخر.

### المطلب الثاني: المفاهيم المتعلقة بالعقارات

باعتبار أن موضوع عقد التأمين العقاري يتمثل في العقار فان نص المادة 683 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري بنصها " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم العقار (الفرع الأول) ومن ثم أنواع العقارات وفق (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مفهوم العقار

#### أولا: تعريف العقار

يعرف العقار على أنه قطعة من سطح الأرض أي مساحة جغرافية، واقعة ضمن خط مقفل، بما عليها من البنائيات والأغراس المعتبرة جزءا متمما لها والجاري عليه العمل حق الملكية<sup>1</sup>، فناهيك عن تعريف الفقهاء للعقار إلا أن المشرع الجزائري تطرق لتعريف العقار وفقا لنص المادة 683 السالفة الذكر، حيث نجد أن المشرع الجزائري جعل من صفة الاستقرار والثبات معيارا للتفريق بين العقارات والمنقولات من حيث الاختصاص القضائي إذ أن القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية يتم النظر فيها أمام المحاكم الواقعة في موقع العقار وهذا ما نصت عليه المادة 40 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> بنصها " في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإجازات 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> - الشدراوي جورج، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص35.

<sup>2</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 24 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

ثانيا: الممتلكات العقارية

تصنف العقارات على أساس أنها ممتلكات عقارية تتألف من أراضي ومباني، تتسم بصفتي القرار والثبات، من أمثلة ذلك المنازل أو المساكن وتتسع أكثر لتشمل حتى الأراضي الصالحة للزراعة، أو تلك المعدة للبناء.

وتصنف العقارات إلى مايلي:

1- العقارات في الفقه الإسلامي<sup>1</sup>:

إن العقارات وفق منظور الفقه الإسلامي تصنف إلى:

أ- المباني:

وهي كافة العقارات المعدة للسكن أو العمل، كما تشمل مجموعة من الملحقات مثل: الحدائق.

ب- الأراضي:

وتشمل عدة أصناف منها:

1- الأراضي المملوكة:

وهي الأراضي التي تحمل سندات ملكية تبين لمن تقول ملكية هاته العقارات إما لشخص معين أو مجموعة من الأشخاص، إذ تخول هذه السندات للمالكين حق التصرف فيها بما يتناسب ومصالحهم.

2- الأراضي الخارجية:

وهي الأراضي التي فتحها المسلمون داخل البلدان الأعجمية، وفرضوا على أهلها الجزية، كما تشمل الأراضي التي تركها أهلها وأصبحت لاحقا وقفا إسلاميا.

3- الأراضي الموات:

هي الأرض التي لا يملكها أحد والتي لا يمكن الاستفادة منها.

4- الأراضي الموقوفة:

والتي تشمل أراضي الوقف للصالح العام، وبيت مال المسلمين، وكذلك الأراضي الموقوفة من خلال أصحابها.

1- أحمد العميرة، نوازل العقار، دون طبعة، دار الميمان للنشر والتوزيع، السعودية، 2011، ص 67-68.

1- العقارات في الأنظمة الحديثة:

تم تصنيف العقارات وفق الأنظمة الدولية الحديثة إلى ثلاثة أنواع وهي:

أولاً: الأملاك الوطنية<sup>1</sup>

تصنف إلى نوعين:

1- الأملاك العامة:

وهي كافة الممتلكات العقارية التي يستخدمها الناس، سواء بطريقة مباشرة أو عن طريق المرافق العامة.

2- الأملاك الوطنية الخاصة:

هي الأملاك والعقارات التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية.

ثانياً: الأملاك الخاصة

وهي العقارات المملوكة لشخص معين بحيث يتمتع هذا الأخير بالسلطات الثلاث الاستعمال،

الاستغلال، التصرف.

وبالتالي لا تشمل عامة الناس إذ تعتمد على وجود ملكية مطلقة لها.

ثالثاً: الأملاك الوقفية

يمكن تصنيفها كالآتي:

1- الوقف العام:

مثل الجمعيات الخيرية والمساجد.

2- الوقف الخاص:

هو العقار الذي حبس لأفراد محددین يصح تقديم الوقف لهم<sup>2</sup>.

- مجيد خلفوني، العقار في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 36-44.<sup>1</sup>

- أحمد العميرة، المرجع السابق، ص 70.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: أنواع العقارات

تنقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع: عقارات بطبيعتها، عقارات بحسب الموضوع، عقارات بالتخصيص.

### أولا: عقارات بطبيعتها

أن العقار بطبيعته هو الأصل في العقار، فهو بذلك كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله منه دون تلف، بالتالي يصدق هذا التعريف على الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار والثبات من مباني ونباتات<sup>1</sup>.

### 1- الأرض:

لا يهم في ذلك إن كانت مخصصة للزراعة أو غابية، أو تلك المخصصة للبناء.

### 2- المباني:

هي عقارات بطبيعتها تشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو في باطنها. كالمساكن والمصانع والجسور طالما أنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها.

### 3- النباتات المتصلة بالأرض:

كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته مادام متأصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة، أو الأشجار الكبيرة فجميع النباتات المتصلة بالأرض تعتبر عقارا بالطبيعة. ويشترط في النباتات المتصلة بالأرض أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكان نقلها<sup>2</sup>.

## ثانيا: العقارات بحسب الموضوع

يستشف من خلال نص المادة 684 من القانون المدني الجزائري بنصها " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ".  
على أن الحقوق العينية الأصلية هي تلك الحقوق التي لا تستند في وجودها الى حقوق أخرى كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق.

- علوي عمار، العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الرابعة، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 118.

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دون طبعة، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009، ص 6-7.

كما تجدر الإشارة إلى وجود حقوق عينية تبعية، وهي تلك الحقوق التي تستند في وجودها إلى حق شخصي لضمان الوفاء، فهي تشمل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز<sup>1</sup>.

**ثالثا: العقارات بالتخصيص<sup>2</sup>:**

هي منقولات منحت لها صفة العقارات مجازا لأنه أعدت خصيصا لخدمة العقار أو لاستغلاله. إذ تعتبر هذه الأخيرة منقولات بحسب الأصل أي بطبيعتها، أما إذا رصدتها مالكة لخدم عقار مملوك له أيضا اتخذت صفة العقار بالتخصيص.

وبالتالي يمكن للعقار بالتخصيص أن يكون محلا لعقد التأمين العقاري، حيث نجد المشرع الجزائري عرف العقار بالتخصيص من خلال نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري بنصها: " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص". وعليه لا اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص لا بد من توافر الشروط التالية:

- 1- أن يكون كل من العقار والمنقول مملوكين لنفس الشخص.
- 2- أن يتم رصد المنقول لخدمة العقار بإرادته وليس رغما عنه، أي ضرورة توافر نية التخصيص لخدمة العقار.

---

- باديس سعاد، عمراي صالح، انتقال الملكية في المنقول والعقار، مذكرة ليسانس، ورقلة، جامعة ورقلة، سنة 2004-2005، ص 53.<sup>1</sup>

2- خديجي خيرة، الاسهام بالعقار في شركة المساهمة، مذكرة ماستر، تيسمسيلت، جامعة أحمد ابن يحيى الونشريسي، سنة 2020-2021، ص 21.

## المبحث الثاني: عناصر وأركان التأمين العقاري

إن لانعقاد عقد التأمين العقاري لا بد من توافر عناصر لهذا الأخير والتي عادة ما يقوم عليها أي عقد تأمين باختلاف نوعه، ناهيك عن أركانه شأنه شأن سائر العقود وفقا للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري.

وعليه سوف نتطرق إلى عناصر التأمين العقاري (المطلب الأول)، ومن ثم نعرض على أركان التأمين العقاري وفق (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: عناصر التأمين العقاري

يقوم عقد التأمين العقاري شأنه شأن سائر العقود على عناصر يقوم عليها ، إذ أن هذه العناصر جوهر أي عقد على اختلاف أنواعها ، حيث أن عقد التأمين العقاري على غرار العقود الأخرى يقوم على ثلاث عناصر أساسية تتمثل في الخطر والقسط المخصص له، بالإضافة إلى مبلغ التأمين. وعليه سنتناول الخطر والقسط المخصص له وفق (الفرع الأول)، ومن ثم مبلغ التأمين (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الخطر والقسط المخصص له

سنتناول في هذا الفرع أهم عناصر عقد التأمين والمتمثلة في الخطر والقسط المخصص له.

#### أولاً: الخطر

يعتبر الخطر من أهم عناصر العقد، إذ أن الخطر يأخذ عدة معاني أهمها:

- 1- ما يهدد الإنسان في شخصه، أو ماله من أحداث ضارة.
- 2- هو حادث مستقبلي محتمل الوقوع، شريطة ألا يكون للأطراف المتعاقدة يدا في حدوثه من قريب أو من بعيد.

وعليه فالخطر وفق المعنى الأول يعكس الخطر بمفهومه العام، غير أن المعنى الثاني هو الذي يصدق على العقود بما في ذلك عقد التأمين العقاري، والذي ومحل الدراسة.

في شركات التأمين فان الخطر يتمثل في الفرق بين القيم المتوقعة وبين ما سيحدث فعلا، فإذا توقعت شركة التأمين أنه سيحدث هلاك ستون هكتارا لعقار فلاحى، ثم تم هلاك مئة هكتار فان شركة التأمين تتعرض لخسارة نتيجة اختلاف القيم المتوقعة عن القيم الفعلية<sup>1</sup>.

في الحياة العملية قد تستخدم كلمة الخطر لتدل على مصدر الخطر وعلى الخطورة، وهي العوامل التي تؤثر على نتيجة الخسارة لحجم الخسارة أي خسارة كبيرة وفادحة أو خسارة بسيطة وصغيرة، الخطورة لا تسبب الخسارة ولكن تزيد أو تنقص من حجمها.

للخطورة أهمية عندما تقرر شركة التأمين أن تقبل التأمين على هذا الخطر أو ترفضه<sup>2</sup>.

وعلى هذا لأساس سنتبين شروط وأوصاف الخطر في ما يلي:

### 1- شروط الخطر:

#### أ- أن يكون الخطر حادث مستقبلي:

يشترط في الخطر ضمن عقود التأمين من بينها عقد التأمين العقاري، الحادث المؤمن منه قد تحقق قبل إبرام العقد، بحيث أنه لا يجوز أن يؤمن شخص على محل تجاري من خطر الحريق ويكون ذلك قد حدث قبل إبرام العقد، في هذه الحالة يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا وهذا ما يستشف من خلال نص المادة 43 بنصها " إذا تلف الشيء المؤمن عليه أو أصبح غير معرض للأخطار عند اكتتاب العقد، يعد هذا الاكتتاب عديم الأثر، ويجب إعادة الأقساط المدفوعة للمؤمن له حسن النية، وفي حالة سوء النية يحتفظ المؤمن بالأقساط المدفوعة"<sup>3</sup>.

#### ب- أن يكون الحادث محتمل الوقوع:

من المفروض أن يكون الحادث المؤمن منه محتمل الوقوع وعلى هذا الأساس يجب أن لا يكون الحادث محقق الوقوع وأن لا يمكن تحديد الوقت الذي سيقع فيه ناهيك عن ألا يكون مستحيل الوقوع حيث أن الأحداث المستحيلة لا تصلح لأن تكون محلا لعقد التأمين، إذ أن عنصر احتمال وقوع الحادث في ذاته غير

- أحمد شرف الدين، أحكام عقد التأمين، الطبعة الثالثة، دار الكتاب الحديث للنشر والتوزيع، بون مكان النشر، 2007، ص 23.<sup>1</sup>

- نفس المرجع، ص 24.<sup>2</sup>

- الأمر رقم 95-07، المتضمن قانون التأمينات، المعدل والمتمم، مرجع سابق.<sup>3</sup>

معروف للأطراف عند إنعقاد العقد، ومن ثم ينشأ عن الحادث إمكانية تحققه أو عدم تحققه، وفي هذه الحالة ألا وهي عدم تحقق الحادث يكون التأمين في ذاته إما مستحيلا استحالة مطلقة أو نسبية.

### ب/1- الإستحالة المطلقة:

وهي تلك التي تتعلق بإستحالة وقوع الخطر بحكم قوانين الطبيعة كمثال على ذلك التأمين فرضا ضد سقوط أحد الكواكب، فإن مثل هذا التأمين ليس له أي أثر وجزائه الإستحالة المطلقة لانعدام المحل وعليه وبمفهوم المخالفة يمكن إبرام عقد التأمين على محل يكون قابلا للوجود في المستقبل، كمثال على ذلك التأمين على مسكن غير موجود ولكن قابل للوجود مستقبلا كأن يكون المسكن في طور الإنجاز.

### ب/2- الإستحالة النسبية:

وتتحقق هذه الحالة عندما يتبين للأطراف أن الخطر غير مستحيل في ذاته، وإنما إمكانية تحققه تكون مستحيلة بسبب ظروف خارجية، كالتأمين على منزل من أخطار الحريق فينهدم بسبب آخر كالزلازل مثلا وذلك قبل التعاقد<sup>1</sup>.

### ج- أن يكون الحادث مستقلا عن إرادة الطرفين:

لكي يتحقق الخطر يجب أن يكون محل عقد التأمين العقاري موجودا او قابلا للوجود، ويستوي في ذلك إن كان عقارا مبنيا أو غير مبني، باعتبار أن عقد التأمين بشكل عام يقوم على الإحتمال، وهذا يتطلب أن لا يقع الخطر بفعل أحد أطراف العقد، بل يجب أن يتحقق الحادث بفعل عنصر أجنبي. وعليه نستنتج أنه لا يجوز التعويض عن الضرر الذي يلحق المؤمن له بفعله كأن يقوم هذا الأخير بإحراق منزله عمدا والذي هو محل عقد التأمين<sup>2</sup>.

### د- أن يكون محل الخطر مشروعا:

ويتعلق هذا الشرط بأن لا يكون محل عقد التأمين العقاري مخالفا للنظام العام و الآداب العامة، كأن يتم تأمين منازل يتم إستغلالها في القمار أو الدعارة، لأن مثل هذه الأنشطة مخالفة للقوانين المعمول بها.

- إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص 217.<sup>1</sup>

- نفس المرجع، ص 209.<sup>2</sup>

2- أوصاف الخطر:

أ- الخطر القابل للتأمين والخطر الغير قابل للتأمين:

الأصل العام أن التأمين بشكل عام يشمل كل المخاطر التي يتعرض لها الإنسان في ماله أو جسده، تماشياً و المشرع الجزائري من خلال القواعد العامة المنصوص عليها في الشريعة العامة<sup>1</sup>، وفي نفس السياق أكدت عليه القواعد الخاصة المنصوص عليها في قانون التأمين الجزائري<sup>2</sup>.

وهذا لا يمنع من وجود أخطار غير قابلة للتأمين، والتي يستساع عليها الإستثناءات الواردة على التأمين ومن أمثلة ذلك مخاطر الحروب بمختلف أشكالها، ناهيك عن تلك المخالفة للنظام العام و الآداب العام.

ب- الخطر الثابت والخطر المتغير:

يأخذ الخطر صفة الثبات إذا إتخذ الخطر موضعاً مستقراً طيلة مدة العقد المحددة بالعقد ذاته، و هذا أمر نسبي لأن الخطر في هذه الفترة قد يتعرض لجملة من التغيرات التي من شأنها أن تغير في شدة تغير هذا الخطر من وقت لآخر، وأفضل مثال على ذلك الحريق الذي تتعرض له العقارات الفلاحية والتي تتضاعف فيه نسبة احتمال تحققه في فصل الصيف .

أما الخطر المتغير عندما تختلف فيه فرص الحدوث من فترة لأخرى سواء بالزيادة أو النقصان.

ج- الخطر المتجانس والخطر المتفرق:

إذ نقصد بالأول هو جملة الأخطار التي تتشابه فيما بينها من حيث الطبيعة و المدى، فمن حيث الطبيعة يتطلب الأمر في كثير من حالات التأمين الجمع بين أنواع مختلفة من المخاطر على أن تكون هاته المخاطر مترابطة.

ومن حيث المدى فإنها تقع على الأموال بما فيها الأموال العقارية، ويظهر التجانس في الحالة المادية للشخص و العقار المملوك.

وبالمقابل فإن الخطر المتفرق أو ما يطلق عليه بالخطر المتواتر، ذلك الذي يجمع بين العديد من المخاطر والتي لا يتحقق منها إلا العدد القليل ناهيك عن عدم تحققها في وقت واحد وإنما على فترات متباعدة.

1- المادة 621 من الأمر 75-58، المعدل والمتمم " تكون محلاً للتأمين كل مصلحة إقتصادية مشروعة للشخص من عدم تحقق الخطر".

2- المادة 29 من الأمر 95-07، المعدل والمتمم " يمكن لكل شخص له مصلحة مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر أن يؤمنه".

## د- الخطر المعين والخطر الغير المعين:

نعني بالأول هو ذلك الخطر الذي يقع الإحتمال فيه على محل معين وقت إبرام العقد كالتأمين على محل تجاري من الحريق، والعكس صحيح بالنسبة للخطر الغير المعين.

### ثانيا: القسط

وهو ذلك المبلغ المرتب على المؤمن له إتجاه المؤمن مقابل تكلفة بالخطر، إذ يتحدد القسط بشكل عام عن طريق الإتفاق<sup>1</sup>، كما عرفه السنهوري: "المقابل المالي الذي يدفعه المؤمن له للمؤمن لتغطية الخطر المؤمن منه"، و عليه فإن وجود القسط ضرورة قانونية وذلك لوجود ترابط بين قسط التأمين و الخطر المؤمن منه<sup>2</sup>.

ويطلق على قسط التأمين مصطلح الإشتراك، ويتكون من جزئين:

### 1- القسط الصافي:

وهو المبلغ الذي يمثل القيمة الحسائية للخطر، أو يعرف على أنه المبلغ الذي يقابل الخطر ويغطيه تماما دون زيادة أو نقصان<sup>3</sup>، وعلى هذا الأساس يعتبر الخطر الركن الأساسي الذي يتم من خلاله تحديد قيمة القسط مع الأخذ بعين الإعتبار كل من مبلغ التأمين ومدته. كما عرف المشرع الجزائري القسط الصافي من خلال نص المادة 80 من قانون التأمينات الجزائري "إن قسط الجرد هو القسط الصافي المطابق لتكلفة الخطر....".

### 2- النفقات الإضافية:

تتمثل في مصاريف التسيير اللازمة لإدارة مشروع التأمين والتي يتحملها المؤمن لتسيير عقود التأمين، ناهيك عن النفقات الجبائية والرسوم التي تفرضها الدولة. وبالرجوع إلى نص المادة 79 من قانون التأمينات بنصها "يمثل القسط الوحيد، المبلغ الذي يجب على مكتتب التأمين أداءه دفعة واحدة، عند إكتتاب عقد التأمين قصد التحرر من إلتزامه والحصول على الضمان". ومن ثم تتمثل أنواع قسط التأمين في: ( القسط الوحيد، القسط الدوري، الضمان).

1- راشد راشد، التأمينات البرية في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص13-14.

2- أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص149-150.

3- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، عقد التأمين والمقامرة والرهن والمرتب مدى الحياة، المجلد الثاني، الجزء السابع، الطبعة 2004، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، ص179-180.

### الفرع الثاني: مبلغ التأمين

هو المبلغ الذي يلتزم المؤمن بأدائه عند تحقق الخطر للمؤمن له أو المستفيد أو الغير، إذ هو الإلتزام الذي يربته عقد التأمين على عاتق المؤمن إتجاه المؤمن له ( أداء المؤمن له وبالمقابل تعهد المؤمن)، ويتم تحديد مبلغ التأمين من خلال ما يلي:

أولاً: نوع الخطر الذي يغطيه التأمين العقاري

ثانياً: مدة التأمين العقاري

ثالثاً: جسامة الخطر

### المطلب الثاني: أركان التأمين العقاري

سنتناول في هذا المطلب أركان التأمين العقاري وفق فرعين، خصص التراضي (الفرع الأول)، أما المحل والسبب فتم إلقاء الضوء عليهما من خلال (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: التراضي<sup>1</sup>

يعتبر التراضي بمثابة الركن الأول لإنعقاد عقد التأمين العقاري، وهذا أمر منطقي إذ أنه من غير المتصور أن تنشأ رابطة عقدية دون أن تستند إلى رضا أطرافها<sup>2</sup>، فالتراضي هو توافق إرادتين وتطابقهما طبقاً لنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري، ومن ثم توافق إرادة كل من المؤمن والمؤمن له. وعليه يجب أن ينصب التراضي أساساً على طبيعة العقد من جهة وعلى محله من جهة ثانية، كما ينبغي أن يكون الرضا صحيحاً أي صادراً عن إرادة واعية وبصيرة بما هي مقدمة عليه، وعلى هذا الأساس يشترط في الرضا أن يكون موجوداً وصحيحاً أي غير مشوب بعيب من عيوب الرضا كالغلط والتدليس والإكراه والغبن.

1- نبيل مختار، موسوعة التأمين، مترجم، دون طبعة، دار المريخ للنشر والتوزيع، السعودية، سنة 2007، ص 300-301.

2- محمد فريد العزبي، الشركات التجارية، المشروع التجاري الجماعي بين وجهة الإطار القانوني وتعدد الأشكال، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، سنة 2007، ص 20.

### أولاً: الأهلية

لصحة عقد التأمين العقاري لابد من توافر الأهلية القانونية للجانبين وعليه لا يكفي الرضا للقول بصحة عقد التأمين العقاري بل ينبغي أيضا كما سلف الذكر أن يكون صادرا عن ذي أهلية، ونوضح أهم صور الأهلية فيما يلي:

1- أهلية الشخص الطبيعي \* المؤمن له \* ( الشخص الراشد، الصبي المميز، الولي الشرعي).

2- أهلية الشخص المعنوي ( المؤمن):

يستشف من خلال أحكام القانون المدني الجزائري وفقا لنص المادة 50 منه، تقرير مبدأ التخصيص للشخص الاعتباري وعليه فالشخص المعنوي ( شركة التأمين) يتمتع بالأهلية القانونية في حدود تحقيق الأهداف المسطرة. إذ تترتب على الشخصية المعنوية لشركة التأمين أن لها أهلية في حدود الغرض الذي أنشأت من أجله .

كما تجدر الإشارة أن لشركة التأمين الحق أيضا في أن تقاضى أو تتقاضى.

إذ أنه يترتب على هذا العقد حقوق معينة، شريطة أن تكون الإرادة صادرة ممن هو أهلا للإلزام والالتزام، فلا أثر لعدم الإرادة والمجنون والسفيه وذا الغفلة.

### الفرع الثاني: المحل والسبب

#### أولاً: المحل<sup>1</sup>

ياعتبار أن موضوع عقد التأمين العقاري هو الخطر والذي يعتبر بدوره محل إلتزام المؤمن له والذي يخشى وقوعه في المستقبل على العقار محل عقد التأمين، والخطر يختلف في التأمين على العقارات (الحرائق، الفيضانات، الزلازل.... الخ)، ويتم تحديد نوع الخطر حسب محله ألا وهو العقار سواء كان مبنيا أو غير مبني. وعليه نستنتج أن الخطر هو الدافع لإبرام عقد التأمين العقاري، إذ أن محله يتمثل في ضمان خطر يخشى وقوعه في المستقبل مقابل أقساط يلتزم المؤمن له بدفعها، ويشترط ان يكون المحل غير مخالف للنظام العام و

<sup>1</sup>- حفصة عمامة، هشام صالح، إشكالية التأمين العقارية وقلة النصوص القانونية دراسة حالة، رسالة دراسات جامعية تطبيقية، جامعة التكوين المتواصل ورقلة، 2008-2009، ص 28-30.

الآداب العامة بمعنى ألا يتسبب الخطر في نشاط مخالف للنظام العام إذ يشترط فيه كمحلا لعقد التأمين ما يلي:

- 1- إستقلالية الخطر عن إرادة الطرفين.
- 2- أن يكون الخطر ممكنا(الحريق....).
- 3- أن يكون الخطر معينا ( تأمين الكوارث الطبيعية ).

### ثانيا: السبب

السبب هو الدافع الذي يدفع بالمتعاقد (المؤمن له) إلى إبرام عقد التأمين العقاري، وفي الغالب يكون السبب هو الباعث على التعاقد ويختلف هذا الأخير من عقد لأخر ففي عقد التأمين العقاري السبب يكون عادة المصلحة المراد التأمين عليها من وقوع المخاطر، نجد أن المشرع الجزائري على غرار النصوص القانونية العامة والخاصة ألح في هذا الصدد على أن يتوافر في السبب (المصلحة)المشروعية وذلك من خلال نص المادة 621 من القانون المدني الجزائري " تكون محلا للتأمين كل مصلحة إقتصادية مشروعة تعود على الشخص من دون وقوع خطأ معين"، وبالمقابل تنص المادة 26 من قانون التأمينات الجزائري "لكل شخص مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو عدم وقوع خطر أن يؤمنه".

### الخلاصة:

لقد تم تسليط الضوء من خلال هذا الفصل عن المفاهيم النظرية المتعلقة بالتأمين على العقارات وذلك من خلال تبيان الإطار المفاهيمي للعقار في إطار عقد التأمين مستندا في ذلك على الأطر القانونية المنظمة للعقد التأميني بشكل عام و على عقد التأمين العقاري بوجه الخصوص.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للعقار بإعتباره محور العملية الإستثمارية في الجزائر من جهة والمكانة الفائقة الأهمية التي يحتلها هذا الأخير، فقد نظم جميع العمليات الواردة على العقار بنصوص قانونية آمرة وبالمقابل إستمد عقد التأمين العقاري أهميته من أهمية هذا الأخير.

الفصل

الثانوي

الإطار القانوني

لعقد التأمين

العقاري

## تمهيد

إن الإنسان يتعرض إلى العديد من المخاطر التي يمكن أن تصيبه في شتى الجوانب، سواء ما تعلق بحياته أو بدنه أو ممتلكاته هذه الأخيرة التي تعتبر مجال دراستنا، وذلك متى ترتبت عليه المسؤولية تجاه غيره، إذ أن هذه المخاطر تكلف الإنسان في حال وقوعها أعباء مالية وخسائر، وعليه كان لا بد من البحث عن وسائل لتغطية الأضرار الناتجة عن هذه المخاطر والتي من شأنها أن تعطل مجرى حياته، من بين هذه الوسائل نجد عقد التأمين هذا الأخير الذي وجد لتحقيق الأمن والأمان للأفراد من خلال تغطية الضرر الذي يصيب أحد الأفراد باعتباره يقوم على أساس فكرة جديدة مفادها التضامن الجماعي وهدفها التعاون على تغطية الضرر.

وإعمالاً لذلك سوف نبحث في هذا الفصل على ماهية عقد التأمين العقاري وفق ( المبحث الأول)،  
والتأمين على الأخطار الواردة على العقارات من خلال ( المبحث الثاني).

### المبحث الأول: ماهية عقد التأمين العقاري

يهدف التأمين في الواقع إلى تقييم الضمان والأمان للأشخاص على ممتلكاتهم من بينها الممتلكات العقارية، ضد المخاطر التي لا يمكن توقعها ولا معرفة درجة خطورتها، وكذلك الأضرار المترتبة عنها لذا وجود عقد التأمين العقاري، حيث تكفل المشرع الجزائري بتأطيره وتنظيمه من خلال أطر قانونية عامة وأخرى خاصة.

وعلى هذا الأساس سنلقي الضوء من خلال هذا المبحث على مفهوم عقد التأمين العقاري ( المطلب الأول)، ومن آثار عقد التأمين العقاري ( المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم عقد التأمين العقاري

يعتبر عقد التأمين العقاري من الآليات التي منحها المشرع للأشخاص للتأمين على الممتلكات العقارية خوفا من المخاطر غير المتوقعة التي يمكن أن تلحق بها على شتى أنواعها، وفي هذا الصدد المشرع لم يمنح هذا العقد على إطلاقه وإنما قيده بجملة من الشروط نظرا للأهمية التي يكتسبها العقد من جهة والأهمية الأكبر التي يحظى بها محل العقد من جهة أخرى.

وعليه سنتناول تعريف عقد التأمين العقاري ( الفرع الأول)، ومن بعد ننتقل إلى شروط عقد التأمين العقاري ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف عقد التأمين العقاري

إن التأمين العقاري ي تأمين من تلك الأخطار التي يتعرض لها الأفراد المجتمع من قيام منشآت للحفاظ عليها، ويغطي التأمين العقاري تعويضات التي تلحق بهذه الممتلكات.

إذ يعرف على أنه 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 كارثة طبيعية أو تخدم بناء أو تحقق الخطر المبين في عقد التأمين العقاري وذلك مقابل قسط أو دفعة مالية يؤديها المؤمن له للمؤمن.

كما تجدر الإشارة إلى أنه في الغالب من الأحيان يتم الخلط بين التأمين العقاري والتأمين على العقار كونهما يظهران كمفهوم واحد إلا أنه في حقيقة الأمر هما مختلفان تماما فالتأمين العقاري نقصد به التأمينات العينية التي ترد على العقار مثلها مثل الرهن الرسمي، بينما التأمين على العقارات هو تأمين كباقي التأمينات الأخرى.

لكن بالرغم من الاختلاف الكبير بينهما إلا أنهما يتشابهان في كونهما عقد وكلاهما وارد على عقار.

### الفرع الثاني: شروط عقد التأمين العقاري

#### أولا: الشكلية (الكتابة) كشرط من شروط انعقاد عقد التأمين العقاري

أوجب المشرع الجزائري الكتابة في كل المعاملات الواردة على العقار كركن رابع، بالإضافة إلى الأركان الموضوعية الأخرى التي تم التطرق لها سابقا، وعليه فإن أي معاملة واردة على عقار يجب أن تفرغ في الشكل الرسمي وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر<sup>1</sup> من القانون المدني الجزائري بنصها "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية...."<sup>1</sup>، وهو ما أكدته القانون رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق<sup>2</sup>.

وشروط الكتابة يختلف من محرر إلى آخر:

- 1- قد يشترط المشرع الكتابة ويترك أمر تحديد صياغتها ومهمة تحريرها لإتفاق الأطراف.
- 2- وقد يشترط المشرع بأن تحرر بشكل رسمي من قبل موظف عمومي مؤهل، وتسمى المحررات الرسمية.
- 3- وقد تكون الكتابة مطلوبة لإثبات العقد فقط.

فالمشرع الجزائري إشتراط لإبرام عقد التأمين العقاري أن يكون مكتوبا، ولم يحدد إذ كانت الكتابة في شكل محرر عربي أو رسمي ولم يحدد كذلك الوسيلة والصياغة واللغة التي يحجر بها هذا العقد، وإنما ترك ذلك لاتفاق الأطراف.

<sup>1</sup> - جديدي معراج، مرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> - القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.

وقد جرى العمل في هذا المجال على أن تفرغ عقود التأمين العقارية في نماذج معدة مسبقا من قبل شركات التأمين والمتضمنة الشروط العامة المألوفة لكل نوع من أنواع التأمين وعند التعاقد يضاف إلى ذلك في أنواع التأمين ( التأمين العقاري، التأمين على الأشخاص...إلخ ) شروط أخرى خاصة تتعلق بالمؤمن له.

#### ثانيا: الشروط الإجبارية<sup>1</sup>

ناهيك عن الكتابة التي اعتبرها المشرع شرط لإبرام عقد التأمين العقاري، اشترط أيضا بأن يتضمن إجباريا مايلي:

- 1- توقيع الأطراف المتعاقدة
- 2- إسم كل من الطرفين المتعاقدين وعنوانهما
- 3- الشيء المؤمن عليه أو الشخص المؤمن له
- 4- نوع الأخطار المضمونة
- 5- تاريخ إبرام عقد التأمين العقاري
- 6- تاريخ سريان عقد التأمين العقاري أي مدته
- 7- مبلغ الضمان
- 8- مبلغ القسط

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري عدد هذه الشروط على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، ففتح بذلك المجال أمام الأطراف المتعاقدة إضافة شروط أخرى كطريقة وميعاد دفع مبلغ التأمين ( التعويض ) وطريقة تقييم الأضرار....إلخ.

ومن ثم يمكن القول أن هذه الشروط مطلوبة لإثبات العقد وليس لانعقاده.

<sup>1</sup> - فاطمة الزهراء تاني، تأمين العقارات في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة حمة لخضر، الوادي، سنة 2014-2015، ص 44.

ثالثا: شروط العقار المؤمن موضوع عقد التأمين العقاري

**1- أن يكون العقار موجودا:**

طبقا لنص المادة 93 من القانون المدني الجزائري، يجب أن يكون العقار موجودا وقت إبرام عقد التأمين العقاري، ويترتب على عدم وجوده وقت إبرام العقد بطلانه بطلانا مطلقا<sup>1</sup>.

**2- أن يكون العقار معينا:**

هذا ما يستشف من خلال نص المادة 94 من القانون المدني الجزائري، أنه لا بد للعقار موضوع عقد التأمين العقاري أن يكون معينا تعيينا كافيا نافيا للجهالة، وباعتباره عقارا وجب تحديد موقعه، مساحته، تبيان الأوصاف الأساسية له<sup>2</sup>.

**3- أن يكون العقار مشروعا أي مما يجوز التعامل فيه:**

من خلال نص المادة 682 من القانون المدني الجزائري، يتبين أن هناك أشياء لا يجوز التعامل فيها إما بسبب طبيعتها أو بحكم القانون (الأموال الموقوفة)، وتلك الخارجة عن التعامل بها لمخالفتها النظام العام والآداب العامة طبقا لأحكام المادة 96 من نفس القانون<sup>3</sup>، كما يجب أن يكون العقار محل عقد التأمين العقاري غير متنازع فيه.

**4- أن يكون المؤمن له مالكا للعقار:**

يشترط لصحة عقد التأمين العقاري أن يكون العقار المؤمن عليه مملوكا للمؤمن له، فالتأمين على العقار يعتبر تصرفا ولا يملك حق التصرف إلا من كان مالكا للعقار.

<sup>1</sup> - رمضان محمد ابو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2010، ص 87.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار المنشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2011، ص 182.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، سنة 2007، ص 162.

إلا أن المشرع الجزائري أورد بعض الإستثناءات بحكم نص المادة 718 من القانون المدني الجزائري بنصها "لكل شريك في الشبوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة الشركاء".

فمصطلح (لحفظ) في نص المادة أعلاه يشمل عملية التأمين التي نحن في صدد دراستها.

#### 5- أن يكون العقار مما يقبل البيع والشراء:

بمعنى أن العقارات الموقوفة والعقارات التابعة لأملاك العمومية للدولة لا تصلح بأن تكون محلا لعقد التأمين العقاري.

#### المطلب الثاني: آثار عقد التأمين العقاري

باعتبار عقد التأمين العقاري من العقود الملزمة للجانبين، فهي بذلك ترتب إلتزامات متقابلة في ذمة الطرفين المؤمن والمؤمن له.

سنتناول بالدراسة والتحليل إلتزامات المؤمن له (الفرع الأول)، وإلتزامات المؤمن (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: إلتزامات المؤمن له<sup>1</sup>

##### أولا: الإلتزام بدفع القسط:

تقع على المؤمن له إبتداء من تاريخ إكتتاب العقد، الإلتزام بدفع القسط إلى المؤمن له مقابل الضمانات التي تمنح له من تاريخ إبرام العقد إلى تاريخ إنتهائه.

إما في حالة عدم وفاء المؤمن له بالقسط تلجأ شركة التأمين إما إلى إدراج شرط الإلتفاق على الفسخ التلقائي وبالتالي يصبح العقد مفسوخا، حيث أن هذا الشرط يمثل خطر بالغ الأهمية على المؤمن له حيث بمقتضاه ينتهي العقد بمجرد حلول ميعاد دفع القسط، ويترتب على ذلك سقوط حقوق المؤمن منه بعد

<sup>1</sup> - جديدي معراج، مرجع سابق، ص 75-76.

حلول ميعاد دفع القسط أو قد تلجأ الشركة إلى وقف سريان العقد بمجرد عدم الوفاء بالقسط في الموعد المحدد ودون حاجة إلى إعدار مسبق.

### ثانيا: التصريح بالبيانات المتعمقة بالخطر :

يترتب على المؤمن له كشرط أساسي أن يعلم المؤمن وقت إبرام العقد على كل الظروف المتعلقة بالخطر حتى يتمكن المؤمن من التقدير الصحيح للأخطار التي سيأخذها على عاتقه، كما يجب عليه كذلك الإلتزام بالإعلام للمؤمن على كل الظروف التي تغير من الخطر بعد إبرام العقد والتي يكون لها تأثير على هذا الخطر بزيادة درجة احتمال وقوعه ودرجة وشدة جسامته وهذا ما يؤدي إلى تفاقم الخطر.

تطبيقا لذلك نصت المادة 15 من قانون التأمينات الجزائري على أنه:

يلتزم المؤمن له ب:

- 1- التصريح عبد الاككتاب العقد بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه ضمن استمارة أسئلة تسمح للمؤمن بتقدير الأخطار التي يتكفل بها.
  - 2- يدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق عليها.
  - 3- التصريح الدقيق بتغير الخطر أو تفاقمه إذا كان خارجا عن إرادة المؤمن له خلال سبعة أيام إبتداء من تاريخ إطلاعه عليه إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.....
- أما في حالة التصريح المخالف للحقيقة فيميز المشرع الجزائري بين حالتين:
- أ- حالة حسن النية:

وهنا يجوز للمؤمن المطالبة بزيادة القسط بما يناسب مع القسط الخطر الحقيقي، وإذا لم يقبل المؤمن له بذلك جاز للمؤمن فسخ العقد ويعيد المؤمن له الأقساط المدفوعة عن المدة الباقية التي لا يسري فيها العقد.

ب- حالة سوء النية:

يترتب عن الإدلاء بالبيانات الكاذبة أو الكتمان العمدي عن المعلومات التي يكون لها تأثير على تقدير المخاطر المؤمن منها: (جاز إبطال العقد وإبقاء القسط المدفوع عن المدة الباقية حقا مكتسبا للمؤمن وحرمان المؤمن له من مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر، استرداد المبالغ التي يكون المؤمن له قد قبضها في شكل تعويض مع إلزامه بدفع تعويضات عن الضرر اللاحق بالمؤمن له.

الفرع الثاني: إلتزامات المؤمن<sup>1</sup>

يمتاز المؤمن بأداء مبلغ التأمين، وقد يكون مبلغ التأمين رأسمال أو إيرادات دورية وقد يكون تعويضا عند تحقق الخطر المؤمن منه.

ويختلف هذا الأداء في التأمين على الأشخاص عنه في التأمين من الأضرار حيث يتميز تأمين الأشخاص بإدخال عناصر أخرى غير التعويض كعنصر الادخار المتمثل في تكوين احتياطي حسابي لصالح المؤمن له على حساب المؤمن.

وقد يكون مبلغ التأمين مستحقا يدفع بسبب تحقق الخطر أو حلول الأجل، وقد يكون دفعة أو في شكل إيرادات دورية وهذا حسب اتفاق الطرفين، وفي هذا النوع من التأمين لا يكون المؤمن له ملزما بإثبات وقوع الضرر المؤمن عليه، سواء كان المؤمن له مؤمنا على نفسه أو لصالح المستفيد، وهذا يتبين إما من خلال المادة 60 في قانون التأمينات الجزائري إذ تنص في هذا الصدد على أن "التأمين على الأشخاص عقد احتياطي يلتزم بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمكاتب أو المستفيد عند وقوع الخطر فعلا أو عند حلول الأجل المنصوص عليه في العقد".

أما فيما يتعلق بالتأمينات عن الأضرار، والتي أشرنا إليها سابقا، ينبغي أن ننذر في هذا المجال بأن المخاطر في التأمين من الأضرار إما أن تكون مباشرة أين تسبب للمؤمن له خسارة مادية عند تحققها وتلحق ضررا بشيء من الأشياء التي يملكها، وقد تكون هذه الأضرار غير مباشرة تتمثل في قيمة التعويض الذي يلتزم المؤمن به لتغطية الأضرار الناتجة عن ارتكاب المؤمن له ضررا بالغير وهذا يسمى بالتأمين من المسؤولية، وعلى

1 - جديدي معراج، مرجع سابق، ص 81-83.

أية حال فإن المؤمن ملتزم بدفع مبلغ التأمين أو التعويض في الآجال المتفق عليها أو ضمن الآجال المحددة بمقتضى الشروط العامة أو الآجال التي تحددها التشريعات.

وفي هذا الصدد تنص أحكام المادة 13 من قانون التأمينات الجزائري بأن يدفع التعويض أو مبلغ التأمين المحدد في العقد في أجل منصوص عليه في الشروط العامة لعقد التأمين، وذلك حسب نوع وطبيعة التأمين وإذا كان الضرر لا يمكن تحديده إلا بمساعدة خبير فينبغي على المؤمن السعي لإجراء هذه الخبرة في ظرف سبعة أيام من تاريخ استلامه للتصريح بالحادثة، ويلتزم المؤمن في كل الحالات بالتعويض عن الخسائر و الأضرار اللاحقة بالمؤمن له سواء أكان مصدرها الحالات الطارئة أو الناتجة عن خطأ غير متعمد منه أو التي يمكن أن يتسبب في وقوعها أشخاص يقعون تحت مسؤوليته وفقا لأحكام المواد 134، 135، 136 من القانون المدني الجزائري.

## المبحث الثاني: التأمين على الأخطار الواردة على العقارات

تتعرض العقارات المبنية منها وغير المبنية إلى أخطار تهدد سلامتها، وتختلف هذه الأخطار من حيث نوعها وكذا جسامتها مما يؤثر على عملية التأمين عليها خاصة فيما يتعلق بالتعويض عن الأضرار التي تلحق العقارات المؤمنة.

ومن ثم سوف نبحث في هذا المبحث عن مفهوم هاته الأخطار وفق (المطلب الأول)، واليات التعويض عن المخاطر العقارية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم التأمين على الأخطار الواردة على العقارات

للقوف على مفهوم التأمين على الأخطار الواردة على العقارات، كان لابد من التعرف على التأمين المتعدد الأخطار (الفرع الأول)، وعليه دراسة التأمين العشري والتأمين ضد الكوارث الطبيعية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: التأمين المتعدد الأخطار

أولاً: التأمين من خطر الحريق:

##### 1- تعريف الحريق<sup>1</sup>:

هو التلف والهلاك والضرر الذي يسببه الإحترق والإشتعال أو مجرد الإلتهاب.

هو كل إشتعال فعلي وظاهر يصاحبه لهب وحرارة ودخان وينشأ لا إرادياً وينتج عنه خسارة مالية للأصل موضوع الحريق.

##### 2- تعريف عقد التأمين من الحريق:

هو عقد بمقتضاه تلتزم شركة التأمين بتعويض الضرر المادي الذي يصيب الأموال (عقار) المؤمن عليها وعلى ألا يتجاوز هذا الإلتزام في أي حال من الأحوال مبلغ التأمين.

<sup>1</sup> - البشير الزهرة، التأمين البري، الطبعة الثانية، مؤسسة عبد الكريم بن عبد الله للنشر والتوزيع، تونس، سنة 2007، ص 205.

وقد أفرد المشرع الجزائري قسماً خاصاً في قانون التأمين الجديد تحت عنوان " التأمين من خطر الحريق والأخطار اللاحقة " وبمقتضاها أصبحت شركات التأمين تعوض عن جميع الأضرار اللاحقة بالعقار التي تسببت فيها النيران سواء ناتجة عن الحريق مباشرة، أو بصورة غير مباشرة كالانفجارات، إحتكاك النواقل.

## 2- التغطيات:

ويوفر هذا النوع من التأمين حماية لتعويض الخسائر والأضرار المادية التي تلحق بالممتلكات والناجمة من خطر الحريق بشرط إشتعال النار فيها، وخطر الصواعق وخطر الانفجار الناتج عن الغاز الطبيعي أو الموقد الغازي أو النفطي المستعمل للأغراض المنزلية في المساكن الخاصة، وكذلك خطر الإشتعال الذاتي<sup>1</sup>.

## 3- دور العميل عند وقوع حادث الحريق:

على المؤمن لو عند حدوث خسارة بسبب وقوع حريق العقار:

- أ- إبلاغ شركة التأمين فوراً بتاريخ وقوع الحادث وأسباب ظروف الحادث خلال 7 أيام.-
- ب- تقديم بيان تفصيلي عن كافة الخسائر (الأضرار التي نشأت عن الحادث).
- ت- تقديم بيان بقيمة الأشياء أو العقار وقت وقوع الحادث.
- ث- تقديم المستندات كالفواتير.

<sup>1</sup> - فلاح عز الدين، المرجع السابق، ص 57-59.

## 5- واجبات المؤمن عند وقوع الخطر<sup>1</sup>:

يجب للشركة بموجب هذا الشرط دخول المباني التي وقع فيها الحريق، وأن تفحص الأشياء التي تحقق لها خطر الحريق والإشراف على هذه الأماكن والتعويض يكون نقداً أو إصلاحاً للشيء أو استبدال التلف.

### ثانياً: أضرار المياه<sup>2</sup>

يضمن المؤمن للمؤمن له جميع الأضرار المادية التي تحدث للأشياء المنقولة والثابتة والناجمة عن خطر تسرب المياه.

### ثالثاً: 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 أجزائه أو بفعل الغير أو نتيجة لهبوط العمارات أو لقفذه بأشياء خارجية أو نتيجة لمشاجرة، تتعهد الشركة إما بإبدال الأشياء المكسورة بمثلها وإما بدفع قيمتها نقداً ولا تلتزم . الشركة إلا بأعمال المرايا والزجاج وحدها بإستثناء جميع الأعمال الأخرى, ولا يشمل التأمين الكتابة والزخرفة وجميع أنواع الصقل<sup>3</sup>.

### رابعاً: التأمين من المسؤولية المدنية

#### 1- تعريف التأمين من المسؤولية المدنية<sup>4</sup>:

وهي تلك الأخطار التي يتعرض لها أفراد المجتمع نتيجة قيام المنشآت المختلفة بنشاطاتها المختلفة، ووثيقة المسؤولية المدنية التي تقوم شركات التأمين بإصدارها للمنشآت على إختلاف أنواعها، وتغطي هذه الوثيقة التعويضات التي يتوجب على المنشأة دفعها للغير عندما تترتب عليها المسؤولية القانونية من جراء تعرض الغير

<sup>1</sup> - عيد أحمد أبو بكر، وليد اسماعيل السيفو، المرجع السابق، ص215.

<sup>2</sup> - فاطمة الزهراء بوقافلة، فريدة بن عبيد، سعاد بن طرية، دور مؤسسات التأمين على العقارات، رسالة ليسانس في العلوم الاقتصادية والتسيير والتجارة، جامعة ورقلة، سنة 2008-2009، ص50.

<sup>3</sup> - فلاح عز الدين، المرجع السابق، ص97-98.

<sup>4</sup> - فاطمة الزهراء بوقافلة، فريدة بن عبيد، سعاد بن طرية، المرجع السابق، ص15-16.

نتيجة قيام المنشأة بنشاطها المعتاد للأضرار التي تلحق بممتلكات الغير، أو الأضرار الجسدية التي تلحق بالغير، كما تغطي الوثيقة مصاريف الدعاوى القانونية التي تتكبدها المنشأة المؤمن لها في سبيل الدفاع عن الدعاوى التي تقدم ضدها بشأن المسؤولية التي تترتب عليها.

أ- حساب قسط التأمين الخاص بالمسؤولية المدنية للمنشآت:

أ/1- مساحة المنشأة.

أ/2- تاريخ إنشاء (البناء) المنشأة.

أ/3- عقد نهائي في التأمين العشري.

أ/4- المنطقة الجغرافية.

أ/5- عدد الطوابق.

ب- الوثائق المطلوبة:

1- المنشأة المملوكة:

أ- عقد الملكية.

ب- بطاقة تعرف المعني (المالك)

2- المنشأة المستأجرة:

أ- عقد الملكية.

ب- بطاقة تعريف المعني (المالك)

ت- بطاقة تعريف المستأجر.

ث-

## الفرع الثاني: التأمين العشري والتأمين ضد الكوارث الطبيعية

### أولاً: التأمين العشري

#### 1- تعريف التأمين العشري

هو تأمين يضمن للمهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تدمير البناء حتى ولو كان هذا التدمير ناتج عن عيب في الأرض.

الوثائق المطلوبة لهذا النوع من التأمين<sup>1</sup> :

- أ- نسخة من الاتفاقية أو الصفقة التي تكون بين المقاول أو المهندس المعماري وصاحب المشروع.
- ب- محضر استلام نهائي.
- ت- شهادة التأهيل<sup>2</sup>.

#### 2- نطاق الضمان لمشيدي البناء (المهندس المقاول)

نصت المادة 554 من القانون المدني الجزائري: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدمير كلي أو جزئي فيها شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التدمير ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليها في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".

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

ولا تسري هذه المدة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

<sup>1</sup> - عايدة مصطفى، الضمان العشري والضمانات الخاصة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، سنة 2012، ص 268.

<sup>2</sup> - سمير عبد السميع الأوزن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء المقاولين والمهندسين، مكتبة الإشعاع الفنية للنشر والتوزيع، مصر، سنة 2003، ص 19.

نستخلص من هذه المادة أن المهندس المعماري أو المقاول لديه إلتزام وهو تحقيق النتيجة المتمثلة في بقاء البناء الذي شيدها سليماً لمدة حددها القانون بعشرة سنوات (10) بعد تسليمه نهائياً. ونجد أن المشرع الجزائري قد جعل هذا الضمان لمصلحة رب العمل.

بحيث ينجر عن عدم تحقق النتيجة المرجوة أي الإخلال بهذا الإلتزام يفترض مسؤولية المهندس، المعماري والمقاول، ولهذين الأخيرين دفع هذه المسؤولية بوجود سبب أجنبي:

#### أ- إما بسبب تدخل إرادي من قبل رب العمل:

وهذا يكون بسبب خطأ رب العمل، ما يرتب عليه خلل في أعمال البناء أو إجراء تعديلات فيه مما يترتب عليه عيب في البناء، وهنا تنتقل المسؤولية على عاتقه بإعتباره المتسبب عن ذلك الضرر، وعلى المشيد عبء إثبات ذلك.

إلا أن ذلك لا يرفع المسؤولية عن المقاول حتى ولو دخل المالك في العمل ولو لم ينفذ المقاول إلا ما أمره به المالك لأن من واجب المقاول أن يمتنع عن كل عمل يخالف أصول الفن المعماري حتى ولو أمره به رب العمل، وهذا ما نصت عليه المادة 552 القانون المدني الجزائري.

#### ب- إما بسبب تدخل غير إرادي:

وذلك متى كان بسبب أجنبي وعلى المقاول أن يقدم إثبات ذلك من حيث إمكان توقعه ودفعه وقت إقامة البناء.

#### 3- طبيعة الضمان العشري

إن مسؤولية المقاول والمهندس المعماري التي تنشأ عن عقد المقاولة وهذا ما نصت عليه المادة 549 من القانون المدني: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

ومن خلال نص المادة أعلاه نستخلص أن هذه المسؤولية ما هي إلا مسؤولية عقدية وهو إلتزام بتأمين المخاطر التي يتعرض لها خلال فترة الضمان، أي أنه يحوي على إلتزامين تعاقديين كل واحد منهما منفصل عن الآخر وهما: الإلتزام بإقامة البناء والإلتزام بالضمان وهذا ما نصت عليه كذلك المادة 556 من القانون المدني الجزائري " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه" المادة 175 من القانون التأمين الجزائري: "على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل شخصاً طبيعياً كان أو معنوي أن يكتب تأميناً لتغطية مسؤولية المدنية المبنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتحديد البناءات أو ترميمها ويعد كل عقد تأمين أكتب بموجب هذه المادة متضمناً لشرط سريان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين ولو اتفق على خلاف ذلك تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة، عن طريق التنظيم".

فمن خلال نص هذه المادة أن المشرع أقر بأن إلزاميا التأمين عن المسؤولية المدنية المقاول والمهندس والمراقب التقني وأن هذه المسؤولية هي مسؤولية عقدية كما وضحنا سابقاً.

#### 4- النطاق الزمني للضمان العشري<sup>1</sup>

وفي هذا الصدد نجد أن المشرع الجزائري قد تم التطرق له في القانون المدني والتأمين الجزائري ففي القانون المدني نجده نص في المادة 554 أعلاه.

أما في القانون التأمينات الجزائري نجد نص المادة 178 منه: " يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين إكتتاب عقد التأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع".

فمن خلال نص المادتين أعلاه نجد أن المشرع حدد النطاق الزمني للضمان العشري بعشر سنوات تبدأ من وقت تسليم العمل، وذلك بعد معاينة رب العمل للمبنى على أنه سليم ومطابق لما هو متفق عليه من أصول فنية، وحتى يقوم الضمان يكفي أن يتحقق العيب خلال مدة الضمان، ويتقادم هذا الضمان بمرور ثلاث

1 - عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 270-271.

سنوات من إكتشاف العيب أو التهدم وهذا ما نصت عليه المادة 557 من القانون المدني بنصها: "تتقدم دعاوى الضمان المذكورة أعلاه بإنقضاء ثلاث (03) سنوات من وقت حصول التهدم أو إكتشاف العيب."

أ- شروط العقار المؤمن:

يشترط في العقار المؤمن عليه أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه، وأن يكون معيناً ومملوكاً للمؤمن له وتعرض فيما يلي لهذه الشروط تباعاً:

أ/1- أن يكون العقار مما يقبل البيع والشراء:

وهو أن التأمين على العقار يكون على العقارات المبنية وغير المبنية القابلة للبيع والشراء وعلى هذا لا يمكن ولا يصح التأمين على العقارات التابعة لأملاك الدولة العامة أو العقارات الموقوفة.

أ/2- أن يكون العقار معيناً:

ويتم تعيين العقار بذكر رقمه وموقعه ونوعه واشتراط التعيين العقاري الجاري عليه التأمين، يحقق مصلحة للمؤمن والمؤمن له، حيث ينفي الجهالة يغني عن هذا الحكم، إذا أن التأمين على ما يمكن أن يمتلكه المؤمن له في المستقبل من عقار هو تأمين على شيء غير معين، وبالتالي فهو باطلاً بطلاناً مطلقاً.

أ/3- أن يكون العقار مملوكاً للمؤمن له:

يشترط لصحة التأمين أن يكون المؤمن له مالكاً للعقار المؤمن عليه، فالتأمين على العقار وهذا نوع من التصرف فيه، ولا يحق التصرف في العقار إلا من كان مالكا له.

ويوجد بعض الاستثناءات منها ما نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني من خلال المادة 718 منه: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء".

## ثانيا: التأمين ضد الكوارث الطبيعية

### 1- مفهوم التأمين ضد الكوارث الطبيعية

هي التحول المفاجئ غير المتوقع في أسلوب الحياة العادية بسبب ظواهر طبيعية تتسبب في العديد من الإصابات والوفيات والخسائر المادية الكبيرة.

ولقد قررت السلطات الجزائرية إحداث نظام جديد لضمان آثار الكوارث الطبيعية، وذلك إستجابتا لتكرار وقوع الحوادث في السنوات الأخيرة، وفي هذا الصدد صدر قانون حول هذا الموضوع في شكل ودخل حيز التنفيذ بعد سنة من نشره<sup>1</sup>.

وبعد صدور هذا الأمر تلاه العديد من النصوص التطبيقية في شكل مراسيم تنفيذية تكون في مجموعها القواعد التي تنظم هذا النوع الجديد من العقود، بإعتبارها نصوصاً خاصة، ويضمن هذا النوع الأخطار التالية: (الزلازل، الفيضانات، العواصف والرياح القوية، إنجراف التربة..... إلخ).

### أ- إلزامية التأمين:

جاء في نص المادة الأولى من الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1424 الموافق ل26 أغسطس 2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وذلك بتعويض الضحايا كما يلي:

"يتعين على مالك مملك عقار مبني يقع في الجزائر، شخصا طبيعيا أو معنويا ماعدا الدولة، أن يكتب عقد التأمين على الأضرار يضمن هذا المملك من آثار الكوارث الطبيعية.

يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا طبيعيا أو تجاريا أن يكتب عقد التأمين على الأضرار يضمن المنشآت الصناعية أو تجارية ومحتواها من آثار الكوارث الطبيعية.

يتعين على الدولة، المعفاة من إلزامية التأمين المذكور أعلاه أن تأخذ على عاتقها تجاه الأملاك التابعة لها أو التي تشرف على حارسيتها، واجبات المؤمن".

<sup>1</sup> - الأمر رقم 12/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003.

ومن خلال نص هذه المادة يتضح لنا إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية والتي تتجسد في إبرام عقد يضمن التعويض عن الأضرار المحتمل وقوعها وذلك لدى شركات التأمين المعتمدة لهذا الغرض، وكونه تأمين يخص الممتلكات فإنه يغطي كل الأضرار المباشرة:

2- الممتلكات العقارية المبنية في الجزائر (العمارات، المباني الفردية والتجارية) ولا يؤخذ بعين الاعتبار محتواها.

3- المرافق الصناعية والتجارية بما في ذلك محتوياتها، ولقد استثنى المشرع من هذا النوع من التأمين الدولة بإعتبارها ضامنة بنفسها لنفسها.

## ب- الضمانات

جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 270/04 والذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية<sup>1</sup> ما يلي:.

### البند الأول: موضوع الضمان

يضمن هذا التأمين للمؤمن له التعويض المالي للخسائر المادية المباشرة التي تلحق بمجموع الأملاك موضوع الضمان في عقد التأمين والناجمة عن كارثة طبيعية في مفهوم المادة 2 من الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26 غشت 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

### البند الثاني: امتداد الضمان

يغطي الضمان تكلفة الخسائر المادية المباشرة التي تلحق بالأملاك المؤمن عليها حسب القيمة المحددة في العقد وفي حدود:

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 270/04، المؤرخ في 29 أوت 2004، يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على الكوارث الطبيعية، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة في 2004/09/01.

1- فيما يخص الأملاك العقارية المبنية 80% من الأموال المؤمن عليها(المادة 7 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي<sup>1</sup>.

2- فيما يخص المنشآت الصناعية أو التجارية 50% من الأموال المؤمن عليها (المادة 7 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 04-269-04 الجريدة الرسمية رقم 55).

#### البند الثالث: سريان مفعول الضمان

لا يسري مفعول الضمان ضد الكوارث الطبيعية إلا بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ومن الملاحظ أن مجال الضمان يضمن للمؤمن له التعويض المالي للخسائر المباشرة للأموال موضوع العقد، وذلك بعد وقوع الكارثة وبعد نشر قرار في الجريدة الرسمية.

#### 5- إلتزامات طرفين العقد:

##### 1- إلتزامات المؤمن له:

حسب البند الخامس من المادة 2 من المرسوم رقم 270/04 أنه:

أ- يجب تبليغ المؤسسة بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.

ب- في حالة إبرام المؤمن له عدة تأمينات تسمح بتعويض الأضرار المادية الناجمة عن كارثة طبيعية، فإنه يجب على المؤمن بوجود هذه التأمينات.

ت- يجب على المؤمن له قبل إبرام هذا العقد ملاء استمارة الأسئلة التي يجب على المؤمن أن يقدمها له

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 269/04، المؤرخ في 29 أوت 2004، يضبط كفاءات تحديد التعريفات والإعفاءات وحوادث تغطية الكوارث الطب الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة في 01/09/2004.

## 2- التزامات المؤمن:

يجب على المؤمن تسديد التعويض المستحق بعنوان الضمان في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم تقرير الخبرة عن الأضرار.

### كيف يتم الاشتراك في هذا التأمين؟

يتم تحديد مبالغ التأمين على النحو التالي:

بالنسبة للأموال العقارية يجب أن لا تقل رؤوس أموال المؤمن عليها فيما يخص الأملاك العقارية عن حاصل ضرب المساحة المبنية بسعر معياري في المتر المربع المطابق، الذي تحدده المادة 06 من القرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004<sup>1</sup>.

"تحدد معايير التسعيرة وتوضح كيفيات تحديد التعريفات والإعفاءات المطبقة على تأمين آثار التأمينات على الكوارث الطبيعية" المادة 06 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 04-269 .

### كيف يتم احتساب قسط التأمين؟

حدد القرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004 الصادر عن وزير المالية، تسعيرة التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، حساب قسط التأمين المستحق حسب معدل قسط التأمين على رأس المال المؤمن عليه. معدل قسط التأمين المطبقة على مبلغ التأمين يختلف على حسب:

منطقة الزلزالية المطابقة لقواعد مقاومة الزلازل، المطابقة لقواعد مقاومة الزلازل، التعرض لخطر الفيضانات وسوائل الوحل، العواصف والرياح الشديدة.

وتجدر الإشارة إلى أنه يتم تطبيق غرامة 20 بالمئة من مجموع الأقساط والإشتراكات، إذا كانت الأملاك العقارية المبنية دون رخصة بناء أو النشاطات الممارسة دون سجل تجاري قبل نشر الأمر.

03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 ( المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 04-269).

<sup>1</sup> - قرار 31 أكتوبر 2004، يحدد معايير التعريفات والتعريفات والإعفاءات المطبقة في مجال التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 19 ديسمبر 2004.

## المطلب الثاني: آليات التعويض عن المخاطر العقارية

سنتناول في هذا المطلب كيفية التعويض عن المخاطر العقارية، أي تقرير الضرر وتقدير التعويض الجابر لهذا الضرر من خلال التبليغ عن الضرر وتقييمه (الفرع الأول)، ومن ثم تسوية وضعية الملف ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: التبليغ عن الضرر وتقييمه

#### أولاً: التبليغ عن الضرر

#### 1- تعريف التعويض:

هو ذلك المبلغ الذي تدفعه شركة التأمين للمتضرر بعد وقوع الخطر لاستبدال ما قد فقده من الأموال المؤمن عليها، وبهذه الصفة يكون التعويض هو الدافع الأساسي للمؤمن له بالتعاقد.

ولتحقيق هذا المبدأ يلتزم المؤمن له بإبلاغ المؤمن عن الضرر الذي لحقه وقد ورد ذلك في مفهوم نص المادة 15 من قانون التأمينات السالف الذكر.

والتي ألزم من خلالها المشرع الجزائري المؤمن له بالتبليغ عن الضرر الذي قد أصابه خلال مدة لا تتجاوز سبعة (7) أيام وذلك في مجال التأمين من خطر الحريق وخطر المسؤولية المدنية وغيرها، على أن يتم ذلك في أيام العمل العادية، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة يمكن أن يتم التبليغ خارج هذه الأيام.

كما تجدر الإشارة إلى أنه في مجال التأمين ضد الكوارث الطبيعية فقد خصص لها المشرع الجزائري مهلة لا تتجاوز ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإعلان الرسمي عن الكارثة الطبيعية، وقد ورد ذلك في البند الخامس من المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 270/04 السالف الذكر بنصها " يجب تبليغ المؤمن بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل لا يتعدى الثلاثين (30) يوماً من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.....".

## ثانيا: تقييم الضرر

تحدد قيمة الأضرار بعد وقوع الحادث من طرف الخبراء المؤهلين، كل في حدود إختصاصاته ويتم إنتدابهم إما بالتراضي من قبل الأطراف وإما من قبل شركة التأمين.

كما تحدد مهامهم وآجال تقديم التقارير والتي ينبغي ألا تتجاوز ثلاثة (03) أشهر من تاريخ التعيين إلا أن تقدير التعويض في عقود التأمين يخضع إلى مبدأ التعويض ما فاته من كسب وما لحقه من خسارة، بمعنى أن المضرور لا يحصل على مبلغ يفوق قيمة الخسارة، ومبلغ التعويض يعتمد في الأساس على:

- 1- المبلغ المضمون، رؤوس الأموال المؤمن عليها (العقار).
- 2- قيمة الشيء المؤمن عليه وقت وقوع الحادث (العقار).
- 3- قيمة الخسارة (الضرر) الناتجة عن وقوع الحادث.

وعليه ينبغي ألا يتلقى المؤمن له من المؤمن مبلغا من المال في شكل إستبدال شيء أو تعويض يزيد عن إحدى القيمتين:

- أ- قيمة الشيء المؤمن عنه وقت وقوع الحادثة.
- ب- المبلغ المضمون.

### 1- تقييم الضرر في التأمين ضد الكوارث الطبيعية:

غير أنه في عقود التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية، التأمين لا يغطي إلا الخسائر والأضرار المباشرة، وذلك في حدود 80 بالمئة من العقارات المبنية المؤمن عليها.

أما المنشآت الصناعية والتجارية فمقدار التعويض عن الخسائر والأضرار المباشرة لا يتعدى 50 بالمئة من الأموال المؤمن عليها، وقيمة تتمثل في إعادة وبناء واستبدال التجهيزات والمعدات والبضائع إن وجدت<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - جديدي معراج، المرجع السابق، ص 130-131.

ففي التأمين ضد الكوارث الطبيعية فالتعويض فيها يخضع لإجراءات تتمثل في:

أ- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتجنب تفاقم الأضرار، يجب تبليغ المؤمن الذي يعين بدوره الخبير لتقييم الخسائر.

ب- يجب أن يسلم الخبير المعين تقرير الخسائر في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية وفقا للمادة 12 الفقرة 02 من الأمر 12/03 السالف الذكر.

ت- يجب أن يسدد المؤمن تعويضات في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من إيداع تقارير الخبير أي ستة أشهر بداية من تاريخ نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية.

## 2- تقييم الضرر في التأمين العشري.

وأما بالنسبة للتأمين العشري فإنه يتم تعويض مالك المشروع حسب ما تقتضي به المادة 183 من قانون التأمينات الجزائري وفي حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح بسبب الأضرار التي لحقت البناء والتي يحددها الخبير، ويجب على المؤمن أن يعين خبيرا لهذا الغرض في أجل سبعة أيام من تاريخ معاينة الخبير للأضرار، وهذا متى وقع الإتفاق بين المؤمن والمستفيد على مبلغ التأمين الذي حدده الخبير.

أما إذا لم يوافق المستفيد أو المؤمن على المبلغ الذي حدده الخبير للتأمين، فيجب على المؤمن رفع ذلك أن يدفع ثلاثة أرباح هذا المبلغ الذي حدده الخبير في نفس الأجل ( ثلاثة أشهر) للمستفيد، في إنتظار فصل المحكمة في النزاع وتحديد المبلغ النهائي لهذا التعويض<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - بن خروف عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، التأمينات البرية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، رذكول، لبنان، سنة 2002، ص233..

## الفرع الثاني: تسوية وضعية الملف<sup>1</sup>

على ضوء المستندات والتقارير الخاصة بالمعينة من طرف الخبير، تقدم مصلحة الحوادث في الشركة بدراسة الملف وفقا لشروط عقد التأمين وتحديد قيمة الخسائر، وعليه تقوم مصلحة الحوادث بعرض مبلغ التعويض الذي حدده الخبير بموجب تقارير المعينة والمعين من طرف المؤمن له.

ففي حالة عدم إتفاق المؤمن على هذا المبلغ يمكن للمؤمن له أن يطلب من المصلحة المختصة بأن يتم القيام بخبرة ثانية من طرف خبير آخر متعاقد مع الشركة شريطة أن يكون المؤمن له حائزا على فواتير أو أدلة تدعم طلب الخبرة الثانية.

وبناء على إتفاق المؤمن مع المؤمن له على مبلغ التعويض يتم تسديد مبلغ التعويض ويوقع براءة الذمة باستلام المبلغ.

### أولاً: دراسة ملف شخص متعاقد مع شركة التأمين

لدى شخص مجمع تجاري برأسمال (y) تبلغ مساحته (m) متر مربع، عدد العمال X، قيمة الزجاج d، قيمة المحتويات 1، وقد أمن على هذا المجمع التجاري ابتداء من 05 مارس 2010 إلى 04 مارس 2011 ضد جميع الأخطار

وبناء على هذه المعلومات يتم حساب قسط التأمين:

### 1- بالنسبة لضمان الحريق:

يتم في هذه الحالة الإعتماد على عاملي درجة الخطورة ورأسمال المجمع التجاري، يتم حساب القسط كما يلي:

القسط = قيمة الشيء المؤمن عليه × نسبة الضمان.

<sup>1</sup> - لقاء قرطاج الرابع عشر للتأمين وإعادة التأمين، مقدم من طرف السيد الحاج محمد سبع الرئيس المدير العام للشركة المركزية لإعادة التأمين، الجزائر، سنة 2007.

أ- ضمان أضرار المياه:

نأخذ من الجدول المخصص لهذا الضمان قيمة رأسمال وعلى أساسها تأخذ قيمة القسط.

ب- ضمان السرقة:

على حسب درجة الخطر ورأسمال المجمع التجاري ويكون القسط كمايلي:

القسط = قيمة الشيء المؤمن عليه × نسبة الضمان.

ج- ضمان المسؤولية المدنية:

نأخذ قيمة القسط من الجدول الخاص بالمسؤولية المدنية، بمعنى عدد العمال.

د- ضمان إنكسار الزجاج:

على حسب درجة الخطر وقيمة الزجاج يكون القسط كمايلي:

القسط = قيمة الشيء المؤمن عليه × نسبة الضمان.

2- كيفية التعويض عند وقوع الحادث:

أ- التصريح بالحادث:

بتاريخ 10 جويلية 2010 صرح صاحب المجمع التجاري عن حرق بالإضافة إلى محضر الحماية المدنية  
فقدت له شركة التأمين وثيقة المعاينة الودية لسرد الحادث الذي وقع وكيفية وقوعه.

يتضمن الوثيقة البيانات التالية :

1- تاريخ ومكان الحادث، إذا صرح في نفس التاريخ 10 جويلية 2010 لمجموعة من البيانات المتعلقة

بالمجمع التجاري والمؤمن له والمؤمن.

2- تخصيص خانة لتحديد الخسائر بالإضافة إلى خانة مخصصة لرسم المتعلق بالحادث.

3- سرد ظروف الحادث (حيث يدلي بالوقائع كتابيا مثلا: حيث أنه في حدود الساعة السادسة تماما شب حريق في المجمع التجاري نتيجة لشرارة كهربائية).

**ب- مراقبة الضمانات وفتح الملف:**

إستلام الموظف من مصلحة الحوادث وثيقة المعاينة الودية ومحضر الحماية المدنية، ليقوم بمراقبة فترة سريان العقد ومراجعة الضمانات، حيث يقوم بتصفح والبحث في قاعدة البيانات باستعمال رقم العقد الخاص بالمؤمن له، فتم التأكد من أن مدة سريان العقد لازالت سارية المفعول، وأن ضمان الحريق ممنوح له.

ومن ثم يقوم الموظف الخاص بالمصلحة بفتح ملف خاص بالحادث والذي يتضمن الآتي:

- 1- رقم الملف.
  - 2- رقم العقد.
  - 3- تاريخ الحادث.
  - 4- الضمانات الممنوحة.
  - 5- تاريخ سريان العقد.
  - 6- قيمة الأقساط المدفوعة.
  - 7- بيانات المؤمن له.
  - 8- إسم شركة التأمين المعنية
- ت- المتابعة:**

إرسال المؤمن له للخبير المتعاقد مع شركة التأمين الوثائق اللازمة لإتمام عملية المعاينة الميدانية لمكان الحادث، وذلك من خلال إلتقاط الصور وتقييم الأضرار الناجمة عن الحريق من أجل تحديد قيمة الخسائر وإنجاز تقرير بذلك.

د- التعويض (المخالصة):

بعد تحديد الخبير لقيمة الخسائر الناتجة عن الحادث، تقوم شركة التأمين بحساب قيمة الخسائر حيث يدون الموظف المكلف بالمصلحة مبلغ التعويض والطريقة حساب التعويض لاعلى وثيقة الإشعار بالدفع والتي تتضمن أيضا:

- 1- إسم المؤمن له.
- 2- رقم الملف.
- 3- أساس تحديد قيمة التعويض.

وفي الأخير تتوج العملية بحصول المؤمن له على صك مالي بقيمة التعويض.

ه- غلق الملف:

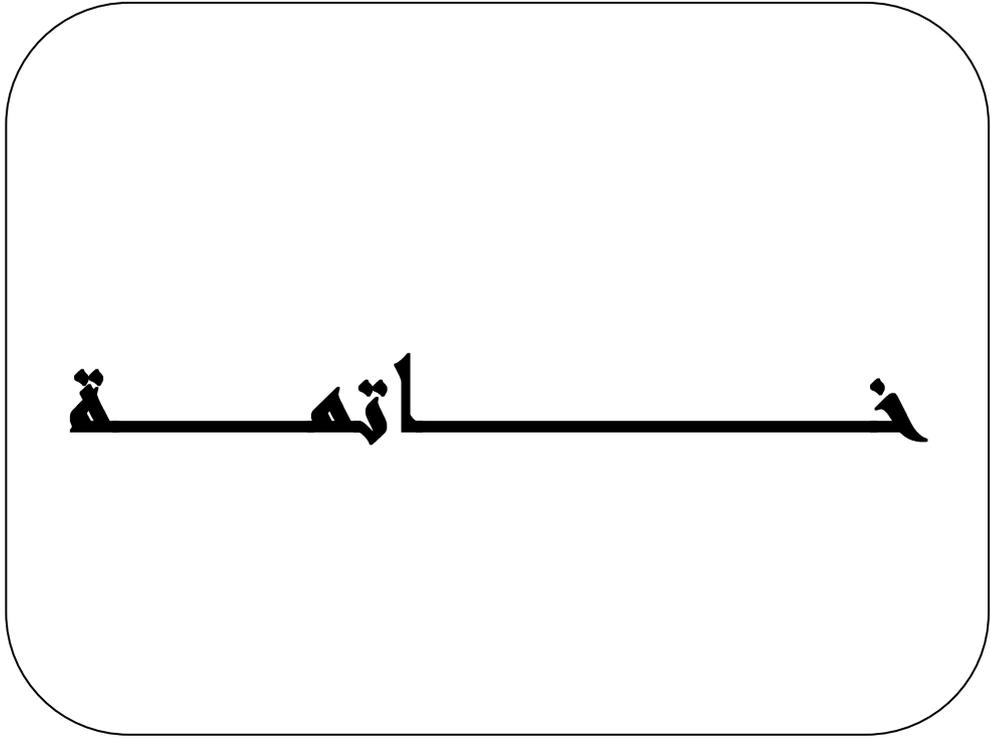
بعد إستفادة المؤمن له من التعويض يقوم موظف مصلحة الحوادث بالتسوية النهائية للملف ويحفظ في الأرشيف.

الخلاصة :

بالرغم من أن موضوع التأمينات على العقار موضوع مستجد، إلا أن أهميته تنصب على أنواع الخطر والتي يتم تأمين العقار من أجلها.

فمن خلال دراسة هذا الفصل تبين أن التأمين على العقارات له عدة أنواع تختلف باختلاف الخطر المؤمن عليه، فتم إلقاء الضوء بدراسة والتحليل مستندا في ذلك الى أسس قانونية، فمن التأمين متعدد الأخطار مرورا بالتأمين العشري وصولا إلى التأمين ضد الكوارث الطبيعية.

وختاما تم التعرض إلى كيفية التعويض عن المخاطر العقارية من خلال تقييم الضرر وتسوية الملف بإستناد إلى معاينة الخبير.



من خلال هذه الدراسة اقتضت المادة العلمية للموضوع والمتعلق بالتأمين على العقار في التشريع الجزائري، دراسته من شقين أساسيين يمثلان لب الموضوع، ألا وهو الإطار المفاهيمي للتأمين العقاري، وله في ذلك مفاهيم خاصة تنفرد بها شركات التأمين دون غيرها ناهيك عن العقار الذي يمثل موضوع العقد، ومن ثم الإطار القانوني لعقد التأمين على العقار، حيث تم الرجوع بصدده للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني والمتعلقة بعقد التأمين، مع الأخذ بعين الاعتبار النصوص القانونية الواردة في قانون التأمينات الجزائري، ناهيك عن المراسيم والأوامر ذات الصلة.

تعد مسألة التأمين العقاري في التشريع الجزائري، من المسائل الأكثر شيوعا نظرا للأهمية التي يكتسبها هذا الأخير وكذا للخصوصية التي تميز عقد التأمين العقاري عن غيره من العقود سواء في إبرامه أو حتى بالنسبة للضوابط الشكلية التي خص بها المشرع هذا العقد، والتي تعد في حقيقة الأمر بمثابة حماية قانونية حولها المشرع الجزائري لكلا طرفي العقد، كما تظهر هذه الحماية جليا من خلال الإلتزامات التي تقع على عاتق الطرفين المؤمن والمؤمن له، ناهيك عن الضوابط القانونية المفروضة من قبل المشرع والمتعلقة أساسا بكيفية دفع الأقساط والآثار المترتبة عن الإخلال بهذا الإلتزام.

وعليه ومن خلال دراسة هذا الموضوع تم إستخلاص جملة من النتائج والمتمثلة أساسا في:

- 1- ضرورة سن نصوص قانونية خاصة تنظم عملية التأمين على العقار على غرار التأمينات الأخرى.
- 2- ضرورة تفعيل نظام المراقبة على شركات التأمين من أجل ضمان الشفافية وتساوي الحقوق بين الطرفين.
- 3- لا بد من مراجعة أسعار التأمين، بما تتناسب والعقار موضوع التأمين.
- 4- فرض عقوبات جزائية مشددة في حال الإخلال بأحد بنود عقد التأمين العقاري، وهذا نظرا للمكانة التي يحتلها العقار في التشريع الجزائري ودوره الفعال والمحوري في إقتصاد الدولة.

5- العمل على تبسيط إجراءات الإكتتاب في عقد التأمين العقاري مع حرص شركات التأمين على السرعة في تسوية الملفات من أجل التيسير على المؤمن له فهم العقد وفحواه من جهة، وكسب ثقة المؤمن عليهم للتعامل معهم من جهة أخرى.

6- العمل على نشر ثقافة التأمين العقاري، من خلال تكثيف عمليات الإعلان والنشر بين أفراد المجتمع

#### التوصيات:

- 1- ضرورة مراجعة منظومة التأمين بما يتناسب والشيء المؤمن عليه.
- 2- لا بد من مرونة القوانين المتعلقة بالتأمين على العقار مما يضيف سهولة في تطبيقها.
- 3- وضع تحفيزات لشركات التأمين لتوفير خدمة أحسن لزيائنها.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

- 1- إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، سنة 1985.
- 2- أحمد العميرة، نوازل العقار، دون طبعة، دار الميمان للنشر والتوزيع، السعودية، سنة 2011.
- 3- أحمد شرف الدين، أحكام عقد التأمين، الطبعة الثالثة، دار الكتاب الحديث للنشر والتوزيع، بون مكان النشر، سنة 2007.
- 4- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، عقد التأمين والمقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة، المجلد الثاني، الجزء السابع، الطبعة 2004، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، سنة 2004.
- 5- أسامة عزمي سلام، أشقيري نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، سنة 2007.
- 6- البشير الزهرة، التأمين البري، الطبعة الثانية، مؤسسة عبد الكريم بن عبد الله للنشر والتوزيع، تونس، سنة 2007.
- 7- الشدراوي جورج، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، سنة 2005.
- 8- بن خروف عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، التأمينات البرية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ردكول، لبنان، سنة 2002.
- 9- جديدي معراج، مدخل لدراسة عقد التأمين، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007.
- 10- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دون طبعة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.

## قائمة المراجع

- 11- - راشد راشد، التأمينات البرية في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007.
- 12- - رمضان أبو السعود، مصادر الإلتزام، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، سنة 2007.
- 13- - رمضان محمد ابو السعود، شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2010.
- 14- - زيد منير عبوي، إدارة التأمين والمخاطر، دون طبعة، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، سنة 2006.
- 15- - سمير عبد السميع الأوزن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء المقاولين والمهندسين، مكتبة الإشعاع الفنية للنشر والتوزيع، مصر، سنة 2003.
- 16- - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، دار المنشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2011.
- 17- - عز الدين فلاح، التأمين، مبادئه وأنواعه، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، سنة 2008.
- 18- - علوي عمار، العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الرابعة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.
- 19- - عيد أحمد أبو بكر، وليد إسماعيل السيفو، إدارة الخطر والتأمين، دون طبعة، دار اليازوري للنشر والتوزيع، مصر، سنة 2009.
- 20- - مجيد خلفوني، العقار في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- 21- - محمد فريد العريبي، الشركات التجارية، المشروع التجاري الجماعي بين وجه الإطار القانوني وتعدد الأشكال، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية، سنة 2007.
- 22- - نبيل مخطار، موسوعة التأمين، مترجم، دون طبعة، دار المريخ للنشر والتوزيع، السعودية، سنة 2007.

## قائمة المراجع

23- - هدى عبد الله، التأمين العقاري مقارنة مع حقوق الرهن و الامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2007.

### ثانيا: النصوص القانونية:

#### أ- القوانين والأوامر:

- 1- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 ديسمبر 1995، معدل ومتمم بالقانون رقم 80-07 المؤرخ في 09 غشت 1980، والمتعلق بالتأمينات، القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983، والمتضمن قانون المالية لسنة 1983، والمتضمن قانون المالية لسنة 1985، القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 مايو 1988، القانون رقم 89-01 المؤرخ في 07 فبراير 1989، القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، والقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
- 2- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة في 08 مارس 1995 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 15 مارس 2006، والقانون رقم 06-24 المؤرخ في 26 ديسمبر 2006، والمتضمن قانون المالية لسنة 2007، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة في 27 ديسمبر 2007، والأمر رقم 08-02 المؤرخ في 24 جويلية 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 42 الصادرة في 27 جويلية 2008، والأمر رقم 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 29 أوت 2010، القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011، القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، والمتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، العدد 68، الصادرة في 30 ديسمبر 2013.
- 3- - الأمر رقم 12/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003.

## قائمة المراجع

- 4- - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 24 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
- 5- - القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.
- ب- **المراسيم والقرارات:**
  - 1- المرسوم التنفيذي رقم 270/04، المؤرخ في 29 أوت 2004، يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على الكوارث الطبيعية، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة في 2004/09/01.
  - 2- المرسوم التنفيذي رقم 269/04، المؤرخ في 29 أوت 2004، يضبط كفاءات تحديد التعريفات والإعفاءات وحوادث تغطية الكوارث الطبيعية، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة في 2004/09/01.
  - 3- قرار 31 أكتوبر 2004، يحدد معايير التعريف والتعريفات والإعفاءات المطبقة في مجال التأمين على اثار الكوارث الطبيعية، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 19 ديسمبر 2004.

### ثالثا: الرسائل الجامعية

- أ- **مذكرات الماجستير:**
  - 1- خديجي خيرة، الاسهام بالعقار في شركة المساهمة، مذكرة ماجستير، تيسمسيلت، جامعة أحمد ابن يحيى الونشريسي، سنة 2020-2021.
  - 2- فاطمة الزهراء تاني، تأمين العقارات في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة حمه لخضر، الوادي، سنة 2014-2015.
- ب- **مذكرات الليسانس:**
  - 1- باديس سعاد، عمراي صالح، انتقال الملكية في المنقول والعقار، مذكرة ليسانس، ورقلة، جامعة ورقلة، سنة 2004-2005.
  - 2- فاطمة الزهراء بوقافلة، فريدة بن عبيد، سعاد بن طرية، دور مؤسسات التأمين على العقارات، رسالة ليسانس في العلوم الاقتصادية والتسيير والتجارة، جامعة ورقلة، سنة 2008-2009.

ج- الدراسات التطبيقية:

- 1- حفصة عمامة، هشام صالح، إشكالية التأمين العقارية وقلة النصوص القانونية دراسة حالة، رسالة دراسات جامعية تطبيقية، جامعة التكوين المتواصل ورقلة، 2008-2009.

رابعاً: المقالات

- 1- عايدة مصطفى، الضمان العشري والضمانات الخاصة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر، سنة 2012.

خامساً: المقابلات

1- الأترنيت:

- لقاء قرطاج الرابع عشر للتأمين وإعادة التأمين، مقدم من طرف السيد الحاج محمد سبيع الرئيس المدير العام للشركة المركزية لإعادة التأمين، الجزائر، سنة 2007.



/	.....مقدمة
30-09	.....الفصل الأول:الإطار المفاهيمي للتأمين على العقار
09	.....تمهيد
21-10	.....المبحث الأول:مفهوم التأمين على العقار
17-10	.....المطلب الأول:المفاهيم المتعلقة بالتأمين
16-11	.....الفرع الأول:تعريف التأمين وأنواعه
17-16	.....الفرع الثاني:أطراف عقد التأمين
21-17	.....المطلب الثاني: المفاهيم المتعلقة بالعقارات
19-17	.....الفرع الأول:تعريف العقار
21-20	.....الفرع الثاني:أنواع العقارات
29-22	.....المبحث الثاني:عناصر وأركان التأمين العقاري
27-22	.....المطلب الأول:عناصر التأمين العقاري
26-22	.....الفرع الأول:الخطر والقسط المخصص له
27	.....الفرع الثاني:مبلغ التأمين
29-27	.....المطلب الثاني:أركان التأمين العقاري
28-27	.....الفرع الأول:التراضي

29-28	الفرع الثاني: المحل والسبب.....
30	الخلاصة.....
60-32	الفصل الثاني: الإطار القانوني لعقد التأمين العقاري.....
32	تمهيد.....
40-33	المبحث الأول: ماهية عقد التأمين العقاري.....
37-33	المطلب الأول: مفهوم عقد التأمين العقاري.....
34-33	الفرع الأول: تعريف وخصائص عقد التأمين العقاري.....
37-34	الفرع الثاني: شروط عقد التأمين العقاري.....
40-37	المطلب الثاني: إلتزامات أطراف العقد.....
39-37	الفرع الأول: التزامات المؤمن.....
40-39	الفرع الثاني: التزامات المؤمن له.....
60-41	المبحث الثاني: التأمين على الأخطار التي ترد العقارات.....
52- 41	المطلب الأول: مفهوم التأمين على الأخطار التي ترد على العقارات.....
44-41	الفرع الأول: التأمين المتعدد الأخطار.....
52-45	الفرع الثاني: التأمين العشري والتأمين ضد الكوارث الطبيعية.....
59-53	المطلب الثاني: آليات التعويض عن المخاطر العقارية.....
55-53	الفرع الأول: التبليغ عن الضرر وتقييمه.....

59-56.....	الفرع الثاني: تسوية وضعية الملف
60 .....	الخلاصة.....
63-62 .....	خاتمة.....
69-65.....	قائمة المصادر و المراجع.....
73-71 .....	الفهرس.....