



جامعة 8 ماي 1945 قالمة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

# المسؤولية القانونية المعمارية

تحت إشراف:

الدكتور: براحلية زوبير

إعداد الطالبتين:

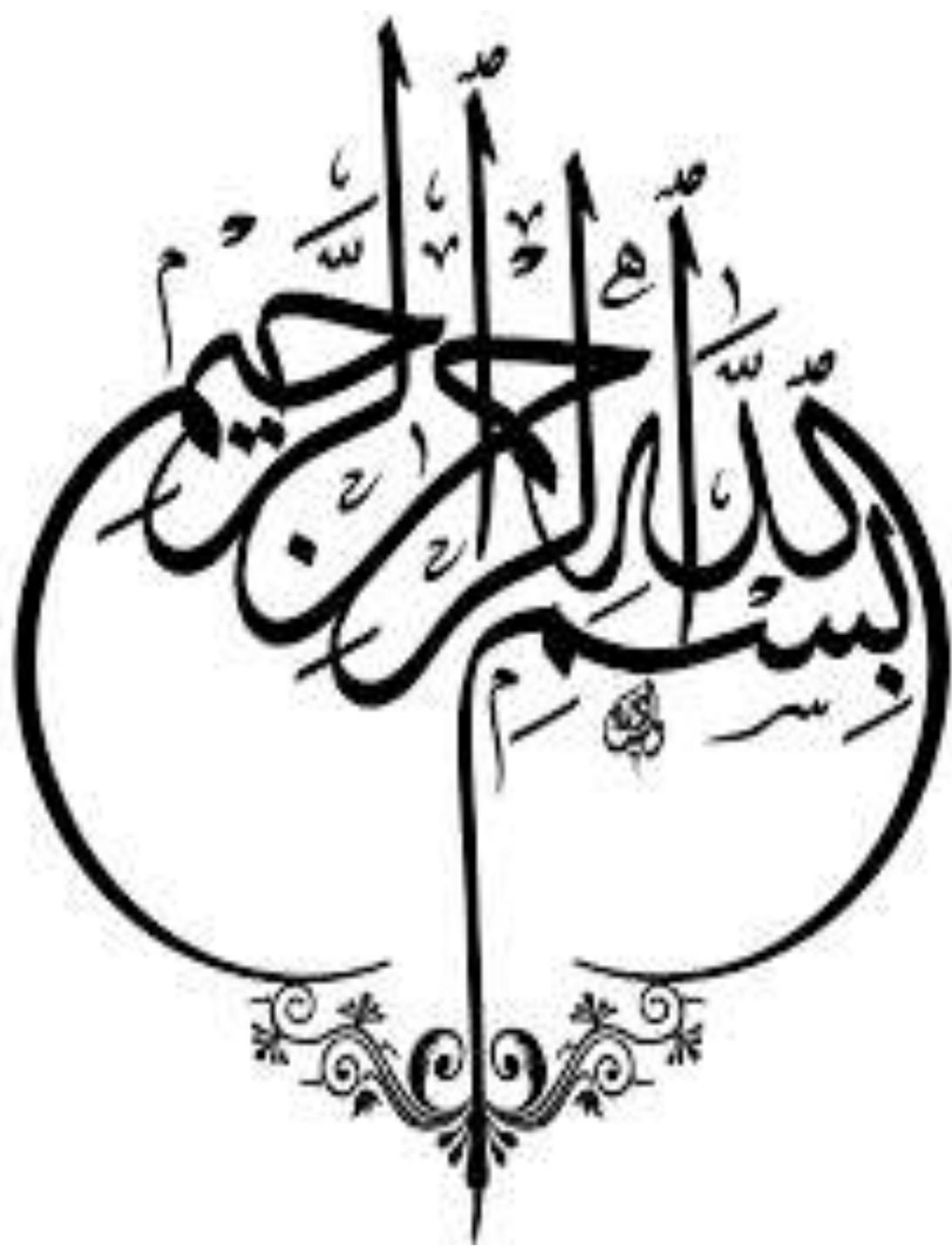
1/ خلفه بثينة

2/ زيتوني حسناء

## تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. مقلاتي منى	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
02	د. براحلية زوبير	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر "أ"	مشرفاً
03	د. بروك الياس	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر "أ"	عضوا مناقشاً

السنة الجامعية: 2022\_2023



# شكر وتقدير

نشكر الله و نحمده على نعمه، و الذي وفقنا إلى إنجاز هذا العمل المتواضع، كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى **الدكتور "براحلية زوبير"** لقبوله الإشراف على هذه المذكرة و لما قدمه لنا من نصائح و لما بذله من جهد طوال فترة إعداد هذه المذكرة.

كذلك، لا يسعني إلا أن أتوجه بالشكر الموصول والاحترام والتقدير لأساتذتي الكرام، أعضاء لجنة المناقشة كل باسمه ومقامه.

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"و قضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا"

إلى الذي يطيب الليل إلى شكره و لا يطيب النهار إلا بطاعته و لا تطيب الأخوة إلا بعفوه و لا تطيب الجنة إلا برويته بعز الله جلا جلاله نحمده حمدا كثيرا يليق بمقامه الجليل.

إلى خاتم الأنبياء و المرسلين مبلغ الرسالة و مؤدي الأمانة محمد صلى الله عليه و سلم تسليما كثيرا.

إلى التي قال الله عنها أن الجنة تحت أقدامها إلى منبع الحب و الحنان و العطف و التضحية إلى

"أمي الغالية" أطل الله في عمرها و وهبها الصحة و العافية.

إلى العظيم الشامخ الصامد المكافح إلى من جعل دروبي المظلمة نور إلى من كان شمس في سمائي،

إلى أبي الغالي "حسان" حفظه الله و رعاه و أمده في عمره.

إلى بسمه حياتي أخواتي "منيرة ودنيا".

إلى سندي في الحياة أخي "حسام" و أخي الصغير "صبري".

إلى من سرنا سوبا و نحن نشق الطريق معا نحو النجاح و الإبداع إلى من تكاتفنا يدا بيد و نحن نقطف

زهرة و تعلمنا إلى صديقاتي و زميلاتي.

أهدي هذا العمل إلى أختي و رفيقة دراستي التي تعلمت منها ما معنى الصبر و التواضع و رد ابكلمة

الطيبة على الكلمة السيئة حفظها الله "خلفة بثينة"، و إلى كل أفراد عائلتها.

إلى من أعانني و ساعدني من قريب أو من بعيد، إلى من وجهني بمرجع أو فكرة أو شد أزرني بكلمة

طيبة أو تكرم علي بصالح الدعاء.

"حسنا زيتوني"

# إهداء

إلى الذين قال فيهما الله سبحانه و تعالى " و بالوالدين إحسانا".

إلى رفيقتي و أماني .. بطلتي و معلمتي الأولى .. من علمتني معنى الحنان و العطاء.. من كان دعاؤها و رضاها وصلني في المسيرة حفظك الله و رعاكي إلى **أمي الغالية** أطال الله في عمرها و أمدّها الصحة و العافية .

إلى الذي كان قدوتي، إلى الذي جند حياته لتربيّتي و صنع إرادتي و منحني الثقة في ذاتي، منير دربي و رمز افتخاري **والدي الكريم** حفظه الله.

إلى المحبة التي لا تفنى و الخير بلا حدود إلى من شاركتهم كل حياتي إخوتي الأعرّاء " **رضوان، رمزي، ناصر**". و زوجاتهم " **سليمة و فايّزة**".

و إلى رمز البراءة بنات إخوتي " **ريّتا، رزان، ميس ليا**".

إلى الأخوات اللواتي لم تلدهن أمي، إلى من تحلو بالإخاء و تميزوا بالوفاء و العطاء إلى يانبيع الصدق الصافي إلى من معهم سعدت صديقاتي بالخصوص " **إيناس و رانية**".

و أهدي هذا العمل إلى أختي و رفيقة دراستي التي تعلمت منها ما معنى الصبر و التواضع و رد ابكلمة الطيبة على الكلمة السيئة حفظها الله " **حسناء زيتوني**". و إلى كل أفراد عائلتها.

و إلى زميلاتي و زملائي في الدراسة الذين تقاسموا معي حلاوة الدراسة و النجاح كما لا أنسى أساتذتي لما قدموه لي من معلومات و نصائح قيمة طوال مرحلة الدراسة.

**خلفة بثينة.**

## قائمة المختصرات

الكلمة	مختصرات
الجريدة الرسمية الجزائرية	ج.ر.ج
صفحة	ص
دون سنة نشر	د.س.ن
القانون المدني الجزائري	ق.م.ج
القانون التجاري الجزائري	ق.ت.ج

---

# مقدمة

---

## مقدمة:

يشهد العالم في الوقت الحاضر تطورا عمرانيا مذهلا نظرا لتطور طريقة البناء و أعماله و الأدوات المستخدمة فيه، بالإضافة إلى وجود أشخاص مختصين في هذه الأعمال، إذ تعد أعمال البناء من أهم الأعمال التي أسهمت بقيام النهضة العمرانية في مختلف دول العالم.

و من ثم فإن رمز الاستقرار في الحياة، هو تعدد المباني و المنشآت الثابتة، و نقطة انطلاق لنشاطنا اليومي، حيث تحتاج إلى مؤهلات علمية لبنائها و تشييدها وفق خبرات فنية، لذا فإن كان يشوبها خلل أو عيب فهو بالضرورة يهدد حياة الانسان و سلامته و استقراره.

لقد أصبح التشييد من الناحية العلمية و التكنولوجية الحديثة، و الزيادة في سرعة إنجاز المشاريع مع التغيير في طرق الإنجاز و تفقده في بعض الأحيان، أدى إلى التسبب في هشاشة المباني و العمران و بالتالي انهيارها و الذي قد يمس مناطق سكانية بأكملها لأبسط الأسباب مما يؤدي إلى خسائر مادية و بشرية تمس رب العمل أو المستفيد من البناء و أيضا الغير المضرور، كما تمتد أيضا إلى المساس بالاقتصاد الوطني، و بذلك يتم الانشغال بتعويض المضرورين من تهدم البناء و إعادة إسكانهم، بدلا من الاهتمام بالبحث عن سبل لتطوير المجتمع اقتصاديا.

بناءا عليه، بدأ المشرع يهتم بتنظيم مجال البناء و العمران، و أسس قاعدة تشريعية تضمن تغطية ما يترتب عن الاخلال بالسلامة العامة في هذا المجال، و على رأسها قاعدة القانون رقم 90-29<sup>1</sup> المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و القانون رقم 95-07<sup>2</sup> المؤرخ في 25 فيفري 1995 المتعلق بالتأمينات، و القانون رقم 11-04<sup>3</sup> المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و المرسوم الرئاسي

<sup>1</sup> - القانون 29/90 ، المؤرخ في 01/12/1990 المعدل بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر ج العدد 51، المؤرخة في 15/08/2004.

<sup>2</sup> - القانون 95-07، المؤرخ 25/02/1995، المتعلق بالتأمينات، ج ر ج العدد 13، الصادرة بالتاريخ 1995، المعدل والمنتم.

<sup>3</sup> - القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج العدد 14، الصادرة بتاريخ 18/02/2011.

رقم 15-247<sup>1</sup> مؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، و المرسوم التنفيذي رقم 09-156<sup>2</sup> المؤرخ في 02 مارس 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئيات و المجموعات السكنية و رؤساء البناء و سيرها، المرسوم التشريعي رقم 94-07<sup>3</sup> المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988<sup>4</sup> المتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء.

هذه القوانين أخضعت مسؤولية المهندس المعماري و المقاول إلى قواعد عامة تتمثل في المسؤولية المدنية أي المسؤولية العقدية و التقصيرية، و زيادة على مساءلة المتدخلين في عملية البناء مدنيا، تترتب عليهم مسؤولية جنائية في حالة ارتكابهم لفعل يشكل جريمة عمدية أو من قبل الخطأ.

لم يكتفي المشرع بإخضاع مسؤولية المشيدين للقواعد العامة في المسؤولية العقدية و التقصيرية كسائر المهنيين الآخرين، و إنما أخضعها إلى قواعد خاصة مشددة تسمى بالمسؤولية العشرية أو الضمان العشري و ذلك بمقتضى المواد من 554 إلى 557 من القانون المدني الجزائري.

### أهمية اختيار الموضوع:

إن دراسة موضوع المسؤولية القانونية المعمارية يكتسي أهمية بالغة، حيث أصبح عقد المقاولة من العقود الأساسية في أعمال البناء و التشييد، و كثر اللجوء إليه في معاملات

<sup>1</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 15/247 المؤرخ في 16/09/2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، ج ر ج العدد 50 المؤرخة في 20/09/2015.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المؤرخ في 02/03/2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئيات و المجموعات السكنية و رؤساء البناء و سيرها ج ر ج، العدد 27، الصادرة بتاريخ 03/03/2009.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج العدد 51، الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

<sup>4</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية 2001، ج ر ج العدد 45، لسنة 2001.

البناء، كما تكمن أهميتها بخطورة تهدم الأبنية و المنشآت الثابتة بشكل كلي أو جزئي سواء لصاحب العمل أو الغير من الأفراد.

#### أسباب اختيار الموضوع:

ترجع أسباب اختيارنا لموضوع المسؤولية القانونية المعمارية إلى مجموعة من الدوافع من بينها:

#### أسباب ذاتية:

- تكمن في معرفة مختلف أجزاء هذا الموضوع، وذلك من حيث تحديد مسؤولية كل من المتدخلين في العملية المعمارية (المقاول المهندس، المعماري،صاحب المشروع) سواء قبل أو بعد التنفيذ.

- كما يرجع كذلك اختيارنا لهذا الموضوع إلى رغبتنا في الإلمام بكافة جوانبه و التعمق فيه، و شرحه بطريقة مبسطة من أجل أن تعم الفائدة على الجميع و خاصة رجال القانون.

#### أسباب موضوعية:

تكمن في الأهمية البالغة التي يتسم بها موضوع المسؤولية القانونية المعمارية، و ذلك من خلال معرفة كل من يهمه الأمر بمسؤولية المتدخلين في العملية المعمارية، و كذلك أن هذا الموضوع يعد موضوع الساعة و يطرح نفسه في عدة مجالات على المستوى الوطني، بالإضافة إلى قلة الباحثين في الجزائر.

#### أهداف الدراسة:

و يتجسد الهدف من الدراسة من خلال:

- تحديد مسؤوليات التي يمكن أن يتعرض لها كل من المهندس المعماري و المقاول سواء قبل التنفيذ أو بعد التنفيذ.

- السعي إلى القضاء في المسائل المتعلقة بالأخطاء المرتكبة من قبل المهندس المعماري والمقاول و باقي المتدخلين في عملية البناء الذي ينتج عنها خسائر مادية و بشرية.

- توعية أفراد المجتمع بالقوانين الموجودة في هذا المجال، و توفير حماية أكثر لرب العمل، الذي يكون في الغالب جاهلا بأصول فن البناء و الهندسة المعمارية.

## الدراسات السابقة:

إن هذا الموضوع يوجد فيه شح من ناحية المراجع خاصة الكتب باستثناء بعض الدراسات التي تتناول جزئيات تتعلق بموضوعنا و نذكر منها:

- محمد بلحاج: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، معهد العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، 2017-2018، حيث نجد أن هذه المذكرة اقتصرت على المسؤولية المدنية فقط، بينما دراستنا تضمنت المسؤولية المدنية و الجنائية للمتدخلين في العملية المعمارية.

- مسلي إيمان، كركارين فريدة: "النظام القانوني للمسؤولية المعمارية"، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014-2015، نجد هذه المذكرة أنها لم تطرق بشكل واسع للمسؤولية العشرية، بينما دراستنا تضمنت كافة عناصر الموضوع بدءا بتعريف المسؤولية العشرية و خصائصها و طبيعتها بالإضافة إلى شروط قيامها.

## الصعوبات:

من أكثر الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا العمل هي قلة المراجع المتخصصة في التشريع الجزائري، حتى و إن وجدت فإنها لا تدرس موضوعنا إلا بصفة سطحية، كما واجهنا أيضا قلة الاجتهادات القضائية في هذا المجال التي تزيد من مصداقية البحث. إضافة إلى ذلك فقد شكل ضيق الوقت الذي أتيت لنا صعوبة أخرى .

## الإشكالية:

وعلى ضوء ما درسناه سابقا وما يهدف إليه موضوعنا نطرح الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى تكمن حدود المسؤولية القانونية المعمارية التي رصدها المشرع**

## الجزائري؟

و يتفرع على هذه الإشكالية أسئلة فرعية وهي كالاتي:

- . ما المقصود بعقود المقاولة المعمارية؟
- . فيما يتميز عقد المقاولة عن غيره من العقود الأخرى؟
- . من هم المتدخلين في العملية المعمارية؟
- . فيما تتمثل مسؤولية المتدخلين في العملية المعمارية قبل وبعد التنفيذ؟

. ما هو مفهوم الضمان العشري وإلى أي مدى يمكن تطبيق أحكامه؟

### المنهج المتبع:

للإجابة على هذه الإشكالية و تساؤلاتها الفرعية اعتمدنا على العديد من المناهج في إطار ما يسمى بالتكامل المنهجي، حيث وظفنا المنهج التحليلي و يتجلى ذلك من خلال تحليل النصوص القانونية ذات صلة بموضوع المسؤولية القانونية المعمارية، كما استعانا بالمنهج الوصفي و ذلك في وصف الدراسات التي عالجت هذا الموضوع، و من خلالها تم استخلاص أهم ما توصلت إليه تلك الدراسات، و جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات.

أمام كل ما سبق و للإجابة على الإشكالية المطروحة، قسمنا دراستنا إلى فصلين، حيث خصص الفصل الأول لدراسة ماهية عقد المقاوله المعمارية و الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين، حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم عقد المقاوله، أما المبحث الثاني فخصصناه لمعرفة الأشخاص المتدخلين في العملية المعمارية.

بينما الفصل الثاني لهذا الموضوع تناولنا من خلاله الطبيعة القانونية لمسؤولية المتدخلين في العملية المعمارية، و هو الآخر قسمناه إلى مبحثين، ففي المبحث الأول تطرقنا إلى صور المسؤولية القانونية للمتدخلين في العملية المعمارية، بينما المبحث الثاني خصص لدراسة المسؤولية العشرية.

# الفصل الأول

---

ماهية عقد المقاولة المعمارية

---

### الفصل الأول: ماهية عقد المقاولة المعمارية

يعتبر عقد المقاولة من أكثر العقود الواردة على العمل و المعتمد عليها ، و ذلك في الحصول على مختلف الخدمات و الأعمال التي يحتاج إليها الإنسان في حياته، خاصة إقامة المباني و المنشآت حيث يتطلب وجود ذوي الخبرة و الاختصاص و هما كل من المقاول و المهندس المعماري، و ذلك من أجل تلبية متطلبات الفرد المتزايدة في مختلف المجالات، و يؤدي عقد المقاولة إلى نشوء التزامات على عاتق الطرفين (المقاول، رب العمل) من أجل انجاز المشروع الذي يرغب في تشييده، وبناء على ما تقدم نقسم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث نتطرق في المبحث الأول إلى ماهية عقد المقاولة المعمارية، و في المبحث الثاني إلى الأشخاص المتدخلين في العملية المعمارية.

### المبحث الأول: مفهوم عقد المقاولة

يعتبر عقد المقاولة من العقود المسماة، التي خصها المشرع الجزائري بتنظيم قانوني مستقل في الفصل الأول من الباب التاسع من القانون المدني، و بذلك أصبح له كيان قانوني يميزه عن غيره من العقود، كما أن عقد المقاولة يبرم بين طرفين هما المقاول و رب العمل<sup>1</sup>، وللتوضيح أكثر نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول تعريف عقد المقاولة و في المطلب الثاني آثار عقد المقاولة.

### المطلب الأول: تعريف عقد المقاولة

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد المقاولة في الفرع الأول، و الطبيعة القانونية لعقد المقاولة و تمييزه عن غيره من العقود الأخرى في الفرع الثاني، و أركانها في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: المقصود بعقد المقاولة

عرف المشرع الجزائري عقد المقاولة في المادة 549 من القانون المدني الجزائري، و التي تنص على أنه: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد جيلالي: "مسؤولية المقاول عن تهمد البناء في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير و البناء، مخبر تشريعات

حماية النظام البيئي، جامعة ابن خلدون ، تيارت، المجلد 03، العدد 03، 2019، ص 100.

<sup>2</sup> - المادة 549 من الأمر رقم 75-58 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

يعتبر هذا التعريف القاعدة العامة في تحديد مفهوم المقاولة، و مع ذلك، إذا تعاقد المقاول أو المهندس المعماري مع الدولة أو إحدى الهيئات ذات الطابع الإداري، فإن قانون الصفقات العمومية هو القانون المطبق على شروط خاصة، تهدف إلى ترشيد و تشديد النفقات العامة في نفس الوقت<sup>1</sup>.

فنجذ المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، حيث تنص على ما يلي: "الصفقات العمومية عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به، تبرم بمقابل مع متعاملين اقتصاديين وفق الشروط المنصوص عليها في هذا المرسوم، لتلبية حاجات المصلحة المتعاقدة في مجال الأشغال و اللوازم و الخدمات و الدراسات"<sup>2</sup>.

ويقصد بالمصلحة المتعاقدة الدولة أو أحد هيئاتها حسب المادة 6 من نفس المرسوم و تنص المادة 29 من نفس المرسوم على مايلي: "تشمل الصفقات العمومية إحدى العمليات الآتية أو أكثر:

-انجاز الأشغال.

-اقتناء اللوازم.

-انجاز الدراسات.

-تقديم الخدمات"<sup>3</sup>.

أما المشرع الفرنسي لم يعرف عقد المقاولة بهذا الاسم (contrat d'entreprise)، و إنما عرفه باعتباره نوعا من اجارة الأعمال (louage d'ouvrage)، متأثرا بالقانون الروماني، ففي هذا الخصوص نص في المادة 1710 منه على أن عقد اجارة الأعمال هو ذلك العقد الذي يعهد فيه أحد الطرفين بفعل شيء لحساب آخر مقابل أجر متفق عليه بينهما، و يؤخذ على هذا التعريف أنه لا يشمل جميع خصائص عقد المقاولة، و هذا ما يؤدي الى الخلط بينه و بين عقد العمل، و الوكالة، و البيع<sup>4</sup>.

أما من الناحية الفقهية نجد الدكتور لبيب شنب عرف عقد المقاولة كمايلي: "المقاولة عقد يقصد به أن يقوم شخص بعمل معين لحساب شخص آخر في مقابل أجر و دون أن يخضع لإشرافه و ادراته"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> -نوازي أحلام: "الخطأ العقدي لكل من المقاول و المهندس المعماري"، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، 2013، ص316.

<sup>2</sup> -المادة 4 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15، سالف الذكر.

<sup>3</sup> -نوازي أحلام، المرجع السابق، ص 316، 317.

<sup>4</sup> -مدوري زايدي: "مسؤولية المقاول و المهندس المعماري في القانون الجزائري"، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007-2008، ص12.

<sup>5</sup> -لبيب شنب: "شرح أحكام عقد المقاولة"، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2004، ص15.

كما عرفه الدكتور عبد الرزاق حسين يس بقوله "عقد المقاولة عقد يتعهد طرفيه بصنع شيء، أو أداء عمل لحساب الطرف الآخر لقاء أجر، ومستقلا عن إرادته و إشرافه"<sup>1</sup>.

كما عرفه أيضا الدكتور وهبة الرحيلي: "المقاولة عقد يتعهد أحد طرفيه بأن يصنع شيئا أو يؤدي عملا لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر".

وكذلك تعريف الدكتور رفيق يونس المصري: "عقد المقاولة اتفاق يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بان يصنع للمتعاقد الآخر شيئا أو أن يؤدي عملا بمقابل مالي يتعهد به هذا المتعاقد للآخر"<sup>2</sup>.

كما نجد الفقهاء الفرنسيين عرفوا عقد المقاولة فمن بينهم الأستاذين مازو و جيلار بأنه: "ذلك العقد الذي عن طريقه يتعهد شخص يقال له المقاول أو مؤجر العمل في مواجهة شخص آخر يقال له رب العمل أو العميل، بأن ينفذ له عملا مقابل أجر، مستقلا عنه دون أن تكون له صفة تمثيلية".

كما عرف الأستاذ جيروم أووي عقد إيجار الأعمال بأنه: "عقد يرد على عمل. مطلوب من شخص نحو شخص آخر، على ألا يعمل هذا الأخير تحت إشراف الأول، و يكون ذلك غالبا مقابل أجر"<sup>3</sup>.

ويتضح من خلال هذا التعريف أن عقد المقاولة يتميز بعدة خصائص و مميزات، بحيث نجده من عقود المعاوضة وهو عقد رضائي، كما أنه عقد ملزم لجانبيين رغم الالتزام الشخصي الذي ينشئه :

### 1. المقاولة عقد رضائي

المبدأ العام هو أن عقد المقاولة من العقود الرضائية، أي أنه يتم بمجرد تراضي الأطراف على إبرامه، فلا يشترط أن يكون لعقدها شكل محدد، يكفي بذلك الإيجاب و القبول، فيجوز إبرامه شفاهة أو كتابة، و يمكن أن يكون عقد المقاولة عقدا شكليا اذا اشترط نص خاص يقضي بالكتابة لوجوده، وهذا الأخير ليس لإبرامه بل لإثباته فقط.<sup>4</sup>

ويقع التراضي في عقد المقاولة على عنصر الشيء المطلوب القيام به أو العمل المطلوب أن يقوم به المقاول، و عنصر الأجر الذي يتعهد به رب العمل، و لو نعود إلى القواعد العامة نجد بأن العقد

<sup>1</sup> - عبد الرزاق حسين يس: "المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء"، الطبعة الأولى، مركز الدراسات العربية للنشر و التوزيع، مصر، 1987، ص82.

<sup>2</sup> - حمادي ليلي: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري"، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2013-2014، ص 07.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 07.

<sup>4</sup> - عدنان إبراهيم السرحان: "شرح القانون المدني، العقود المسماة، المقاولة، الوكالة، الكفالة"، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2007، ص07.

الرضائي هو ذلك العقد الذي يكفي مجرد التراضي لانعقاده، أي مجرد توافق الارادتين عليه سواء باللفظ أو الكتابة أو الإشارة أو بإتخاذ أي موقف بدل عليها<sup>1</sup>.

### 2. المقاولة عقد المعاوضة

يعتبر عقد المقاولة عقد المعاوضة على أساس أن كلا من طرفيها المقاول و رب العمل يأخذ مقابلًا لما يعطى، ففي حال التزام المقاول القيام أو أداء عمل كإقامة بناية و الاشراف عليه، في حين يلتزم رب العمل هو الآخر بتقديم الأجر أو البذل النقدي المتفق عليه<sup>2</sup>.

### 3. عقد المقاولة عقد ملزم لجانبين

عقد المقاولة هو أحد العقود الملزمة لجانبين، حيث يترتب مجموعة من التزامات متبادلة و متقابلة بين المقاول و رب العمل، فالمقاول يلتزم بإنجاز العمل المطلوب منه ثم تسليمه و يقع عليه الضمان، كما يلتزم رب العمل بأن يتسلم العمل بعد إنجازه و بدفع الأجرة للمقاول نظير عمله المنجز<sup>3</sup>.

### 4. عقد المقاولة وارد على العمل

يرد عقد المقاولة على عمل مادي، و هو وضع شيء ما أو أداء عمل، و هذا هو الأداء الرئيسي في عقد المقاولة، وإن كان هذا العمل يتم مقابل أجر سواء كان المقاول أو المهندس المعماري يقوم بأعمال ذهنية لازمة لأداء عمله، كإجراء الحسابات التي يقتضيها تنفيذ العمل، أو أن يتضمن أداء أي منها تصرف قانوني، كنقل ملكية المواد التي يوردها لرب العمل<sup>4</sup>.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد المقاولة و تمييزها عن العقود الأخرى.

سنتطرق في هذا الفرع إلى الطبيعة القانونية لعقد المقاولة(أولاً)، و إلى تمييزها عن غيرها من العقود الأخرى (ثانياً).

<sup>1</sup> - بوعش وافية: "محاضرات في عقود الأعمال"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى-

القطب الجامعي تاسوست-، 2020-2021، ملقاة على طلبة السنة الأولى ماستر السداسي الأول، ص 48.

<sup>2</sup> - فتحة قره: "أحكام عقد المقاولة"، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1992، ص19.

<sup>3</sup> - جعفر محمد الفضلي: "الوجيز في العقود المدنية، البيع، الإيجار، المقاولة"، الطبعة الرابعة، دار الثقافة للنشر و

التوزيع، الأردن، 2016، ص 353.

<sup>4</sup> - مدوري زايدي، المرجع السابق، ص 15.

أولاً: الطبيعة القانونية لعقد المقاولة

لمعرفة الطبيعة القانونية للعقد، سواء كان مدنياً أو تجارياً نظراً لأنه يستمد خصائصه من أطرافه، كذلك يجب التفريق بين الطبيعة من جانب رب العمل من جهة، و الطبيعة بالنسبة للمقاول من جهة.

أ- الطبيعة القانونية لعقد المقاولة بالنسبة لرب العمل

عادة ما يكون عقد المقاولة من جانب رب العمل عقداً مدنياً أو تجارياً، لأن رب العمل ليس تاجراً في معظم الحالات، و مثال ذلك عندما يتعاقد شخص مع مقاول لبناء منزل، هنا يعتبر العقد عملاً مدنياً بالنسبة لهذا الشخص سواء كان يوفر المواد اللازمة لإكمال العمل منه أو يوفرها المقاول<sup>1</sup>.

و طبقاً للمادة 4 من القانون التجاري الجزائري التي نصت على أنه: "يعد عملاً تجارياً بالتبعية:

- الأعمال التي يقوم بها التاجر المتعلقة بممارسة تجارته أو حاجات متجره.

- الالتزامات بين التجار"<sup>2</sup>.

ويتضح من خلال نص هذه المادة أنه إذا كان رب العمل تاجراً، و تعاقد مع مقاول لكن العمل ليس متعلق بتجارته، بل هو تلبية حاجاته الخاصة فيكون مدنياً أيضاً، لكن في حالة إبرام عقد متعلق بشؤون تجارته كما لو تعاقد على ترميم محل تجارته فهنا يعد تجارياً<sup>3</sup>.

إذا ساهم رب العمل في إنجاز الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار يعتبر تاجراً، و يكتسب صفة المتعامل في الترقية العقارية، و هذا حسب المادة الثالثة من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على أنه: "يدعي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة الثانية أعلاه متعاملاً في الترقية العقارية.

و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم أو حاجات المشاركين في ذلك"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بجاوي المدني: "التفرقة بين عقد العمل و عقد المقاولة"، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2014، ص93.

<sup>2</sup> - المادة 4 من ق ت ج.

<sup>3</sup> - مريم طايبي: "الإطار القانوني لعقد المقاولة و آثاره في ظل التشريع الجزائري"، مذكرة تكملية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013-2014، ص11.

<sup>4</sup> - المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، هذا القانون تم الغاؤه بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، ج ر ج، العدد 14، 1993.

ب: الطبيعة القانونية لعقد المقاولة بالنسبة للمقاول

قد يكون المقاول تاجرا أو مدنيا في عقد المقاولة حسب العمل الذي يقوم به، و في حالة قيامه بأعمال تساهم في إنجاز الأملاك العقارية المخصصة للبيع و الايجار، فإنه يكتسب أيضا صفة المتعامل في الترقية العقارية و بالتالي يعتبر تاجرا و هذا وفقا للمادة الثالثة من المرسوم المذكور سابقا<sup>1</sup>. والأعمال التي تدخل في إطار البناء و التشييد و تهيئة الأوعية العقارية تعتبر من الأعمال التجارية وكما يعتبر المتعاملون فيها تجارا و تعد عقودهم تجارية خاضعة لأحكام القانون التجاري، و ذلك ما نصت عليه المادة 04 من قانون النشاط العقاري حيث أنه: "فضلا عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة الثانية من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الأعمال التالية:

- كل نشاطات الاقتناء و التهيئة لأوعية مقارنة قصد بيعها أو تأجيرها.

- كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها.

- كل نشاطات الادارة و التسيير العقاري لحساب الغير<sup>2</sup>.

حسب المادة 02 من القانون التجاري الجزائري<sup>3</sup> التي حددت الأعمال التجارية من بينها عقد المقاولة، و مع ذلك لا ينبغي الخلط بين مفهوم المقاولة الوارد في القانون التجاري و بين المفهوم الوارد في القانون المدني، لأن عقد المقاولة الوارد في هذا الأخير يعتبر من العقود المتعلقة بالعمل و الذي يعتبر عنصرا أساسيا في عقد المقاولة، أما تلك الواردة في القانون التجاري تستدعي عنصر المضاربة و الاحتراف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مريم طايبي، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التشريعي 93-03، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 02 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم.

<sup>4</sup> - بوزقان مليكة، هساس سامية: "المسؤولية المدنية في مجال البناء"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020-2021، ص 12.

ثانياً: تمييز عقد المقاولة عن غيرها من العقود المشابهة لها

إن الخصائص التي ذكرناها لعقد المقاولة تجعل هذا العقد يتميز عن سائر العقود، و مع ذلك قد يلتبس عقد المقاولة بعقود بحيث يصعب التمييز بينها، و سواء تعلق الأمر بالعقود الواردة على العمل أو التي لا ترد على العمل.

أ. تمييز عقد المقاولة عن غيره من العقود الواردة على العمل

طبقاً لأحكام القانون المدني نجد أن عقد المقاولة هو من العقود الواردة على العمل إلا أن له ميزة تمييزه عن غيره من العقود القريبة و المتمثلة فيمايلي:

### 1- تمييز عقد المقاولة عن عقد العمل

إن القواعد التي يخضع لها أحد العقدين تختلف اختلافاً جوهرياً عن القواعد التي يخضع لها العقد الآخر، بالرغم من أن كلا العقدين يردان على العمل، و ذلك خاصة في تحمل التبعية حيث يتحملها المقاول و لا يتحملها العامل، و كذلك في الخضوع لتشريعات العمل المختلفة و التي يخضع لها العامل دون المقاول، إن اعتبار العقد عقد عمل أن رب العمل يكون مسؤولاً عن العامل مسؤولية المتبوع عن التابع لأن العامل خاضع لإرادة رب العمل، أما بالنسبة لعقد المقاولة، فالمقاول مستقل عن رب العمل و لا يخضع لإرادته و توجيهه<sup>1</sup>.

### 2- تمييز عقد المقاولة عن عقد الوكالة

تتفق الوكالة و المقاولة في أن كلا منهما عقد يرد على العمل، و يتم تنفيذ هذا العمل من قبل المقاول أو الوكيل لصالح الغير، و لكنهما يختلفان في أن العمل في عقد المقاولة هو عمل مادي، أما العمل في عقد الوكالة فهو تصرف قانوني، و يترتب على ذلك أن المقاول أثناء قيامه بالعمل المادي لصالح صاحب العمل لا يتصرف نيابة عنه، بل يعمل بشكل مستقل، أما الوكيل و هو يقوم بالتصرف القانوني لمصلحة موكله يكون نائباً عنه<sup>2</sup>.

ينتهي عقد الوكالة بانتهاء العمل أو بفصل الوكيل أو وفاته أو بعدول الموكل، التنازل، بينما عقد المقاولة ينقضي بوفاة أحدهم، إلا إذا اعتبرت شخصية أحدهم محل اعتبار في العقد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جعفر محمد الفضلي، المرجع السابق، ص 356، 355.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري: "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل (المقاولة، الوكالة، الوديعة، الحراسة)"، الجزء السابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 14.

<sup>3</sup> - أنظر المواد من 586 إلى 589 من الأمر 58-75، سالف الذكر.

### 3- تمييز عقد المقاولة عن عقد الوديعة

المقاولة كما ذكرنا سابقا ترد على عمل يقوم به شخص لأخر، أما الوديعة فتزد على نوع معين من العمل هو حفظ الشيء لمصلحة المودع و رده إليه عينا<sup>1</sup>.

حيث تعرف المادة 590 من القانون المدني الجزائري عقد الوديعة على أنها: "الوديعة عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئا منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة و على أن يرده عينا"، كما نصت أيضا المادة 596 من نفس القانون على أنه: "الأصل في الوديعة أن تكون بغير أجر فإذا اتفق على أجر و جب على المودع أن تؤذيه وقت انتهاء الوديعة ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك"<sup>2</sup>.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن المبدأ العام هو أن الوديعة بدون أجر، ذلك لو كان هناك اتفاق على هذا الأجر، فهو عادة ما يكون أجر زهيد يكافئ الجهد الذي يبذله المودع في الحفاظ على الوديعة، أي أنها لا تهدف إلى تحقيق أرباح، على عكس عقد المقاولة الذي يهدف إلى الكسب و تحقيق الربح<sup>3</sup>.

#### ب: تمييز عقد المقاولة عن غيره من العقود الغير الواردة على العمل

يقصد بالعقود التي لا ترد على العمل بالعقود المتعلقة بالملكية و التي تندرج ضمنها عقد الشركة، عقد الإيجار، عقد البيع<sup>4</sup>.

#### 1. تمييز عقد المقاولة عن عقد الشركة

الشركة هي عبارة عن عقد يلتزم بموجبه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصة من مال أو عمل لإقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو خسارة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عدنان سرحان ابراهيم، المرجع السابق، ص16.

<sup>2</sup> - المادتين 590 و 596 من ق م ج.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص28.

<sup>4</sup> - بوعش وافية، المرجع السابق، ص54.

<sup>5</sup> - سعيد مبارك، طه الملا حويش: "الموجز في العقود المسماة، البيع، الإيجار، المقاولة"، العائك لصناعة الكتاب، القاهرة، 2007، ص 408.

وما يميز الشركة عن المقاولة هو أن الشريك في الشركة لديه نية الاشتراك في نشاط ذي تبعة، وهذه النية هي نية لتكوين الشركة أو رغبة كل شريك في التعاون مع الشركاء الآخرين في نشاط ينطوي على درجة من المخاطر، أما المقاول فليس لديه هذه النية، ولا يريد أن يتحمل مع الشركاء تبعة المخاطرة، بحيث يساهم في الأرباح و في الخسارة، بل هو يقدم عملا معيناً و يتقاضى أجره على هذا العمل<sup>1</sup>.

### 2- تمييز عقد المقاولة عن عقد الإيجار

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 فقرة 01 من ق م ج بأنه: "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"<sup>2</sup>، حيث يفهم من خلال هذه المادة أن المقاولة ترد على العمل، بينما الإيجار يرد على الانتفاع بالشيء المؤجر. قد يكون من الصعب في بعض الأحيان تحديد ما إذا كان العقد مقاولة أم إيجار، إذ قد يستخدم المقاول في أداء عمله بعض الأشياء، التي تنتفع صاحب العمل بشكل غير مباشر مما يحدث معه في العديد من الفروض، و هو تداخل ملموسا بين عقد المقاولة و عقد الإيجار<sup>3</sup>.

إذا اختلط عقد المقاولة بعقد الإيجار في عملية واحدة، فإنه يتعين أن يؤخذ بعين الاعتبار:

\_ تحري العنصر الأساسي الذي وقع عليه التعاقد لمعرفة مدى غلبة أحد العقدين على الآخر.

\_ تحري التزامات الطرفين التي تؤثر في التكييف القانوني للعقد إن كان مقاولة انصبت على

العمل، أم أنه لإيجار أنصب على الانتفاع بالشيء المؤجر مقابل أجر معين<sup>4</sup>.

### 3- تمييز عقد المقاولة عن عقد البيع

يعرف عقد البيع بحسب ما نصت عليه المادة 351 من ق م ج: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه

البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص31،30.

<sup>2</sup> - المادة 467 فقرة 01 من ق م ج.

<sup>3</sup> - عدنان إبراهيم السرحان، المرجع السابق، ص13،14.

<sup>4</sup> - زينب العلواني، ياسمين بلعورة: "النظام القانوني لعقد المقاولة في الجزائر"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021-2022، ص16،17.

<sup>5</sup> - المادة 351 من ق م ج.

حيث يصعب التمييز بين عقدي المقاولة و البيع في حالة قيام المقاول بعرض عمله و المادة معا، و لهذا السبب تم وضع عدة معايير لذلك، و لكن المعيار المأخوذ به هو الذي يميز بين قيمة المادة و قيمة العمل اللذين يقدمهما المقاول، ففي حالة تساوي قيمة المادة و العمل أو إذا كان احدهما أقل من الآخر إلى حد قليل ، بحيث تكون قيمة كل منهما ملموسة<sup>1</sup>، وأن العقد هو مزيج من بيع حيث تنطبق أحكام عقد البيع على المادة، و من مقاولة حيث تسري أحكام عقد المقاولة على العمل الذي قدمه الصانع، أما إذا كانت قيمة المادة أكبر بكثير قيمة العمل، فعندئذ يكون العقد بيعا لا مقاولة، بينما يكون العقد مقاولة، فيما إذا تجاوزت قيمة العمل على قيمة المادة و كانت الزيادة المذكورة زيادة كبيرة<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: أركان عقد المقاولة

تعد أركان عقد المقاولة مثل أركان العقود الأخرى حيث تتمثل في التراضي و المحل و السبب و هذا الأخير يجب أن يكون مشروعاً و عدم مخالفته للنظام العام و الآداب العامة، و لا يقال في السبب في خصوص عقد المقاولة، و للتطرق في أركان عقد المقاولة يقتضي أن نعرض أولاً التراضي و ثانياً المحل.

### أولاً: التراضي في عقد المقاولة

#### أ- شروط الانعقاد

لكي يتم إبرام عقد المقاولة يجب أن يتطابق الإيجاب و القبول على عناصرها، فيتم التراضي بين رب العمل و المقاول على ماهية العقد، و العمل الذي يؤديه المقاول لرب العمل و الأجر الذي يقتضاه منه<sup>3</sup>، و هذا حسب نص المادة 549 من ق م ج : "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"<sup>4</sup>.

ومن خلال نص هذه المادة نجد أن التراضي على المقاولة يتطلب التراضي على ماهية المقاولة، و التراضي على العمل و التراضي على الأجر.

<sup>1</sup> - جعفر محمد جواد الفضلي: "الوجيز في عقد المقاولة"، التفسير للنشر و الإعلان، بيروت، 2013، ص 11.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 12.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 37.

<sup>4</sup> - المادة 549 من ق م ج.

### 1- التراضي على ماهية العقد

حيث لا تتعقد المقاولة إلا إذا اتفق أطرافها على ماهيتها، وأن إرادة أحدهما موجهة لأداء عمل معين، وإرادة الطرف الآخر موجهة بدفع أجر هذا العمل، و لكن إذا كان أحدهما قصد منهم امتلاك شيء موجود وقت العقد، بينما يعتقد الطرف الأخر أنه يعرض عليه صنعة فلا تتعقد المقاولة.<sup>1</sup>

### 2- التراضي على العمل

يقع التراضي على العمل الذي يتولى المقاول القيام به لصاحب العمل، بحيث تكون إرادة أحدهما تهدف إلى عمل معين و تهدف إرادة الطرف الآخر إلى نفس العمل، فإذا قصد المقاول مثلا رسم صورة زينية بينما اتجهت نية صاحب العمل إلى القيام الأول بنحت تمثال فإن التراضي يكون معدوما لعدم وجود تطابق بين الارادتين فلا ينعقد العقد.<sup>2</sup>

### 3- التراضي على الأجر

من الضروري أيضا أن يتم الاتفاق على الأجر، حيث يوافق أحد الطرفين على مقدار الأجر الذي يقدمه الطرف الأجر، و بالتالي إذا طلب المقاول أجرا محددًا و وافق رب العمل على أجر أقل، لم تتعقد المقاولة لعدم تحقق تطابق بين الايجاب و القبول.<sup>3</sup>

حيث يعتبر الأجر من العناصر الأساسية التي يتم الاتفاق عليها في ابرام عقد المقاولة، حيث يجب تحديد قيمة ما يدفعه رب العمل للمقاول سواء على أساس إجمالي أو على أساس محسوب، بحيث يكون العقد ليس تبرعا بل مقاولة.<sup>4</sup>

### ب- شروط صحة التراضي عقد المقاولة

يجب أن تكون إرادة طرفي المقاولة سليمة، إذا كانت خالية من العيوب المعروفة قانونا وهي الغلط، التدليس، الإكراه و الاستغلال، و ذلك طبقا للقواعد العامة، حيث يشترط في من يبرم عقد المقاولة أن

<sup>1</sup> - بجاوي المدني، المرجع السابق، ص 99.

<sup>2</sup> - عدنان إبراهيم السرحان، المرجع السابق، ص 30، 31.

<sup>3</sup> - لبيب شنب، المرجع السابق، ص 73.

<sup>4</sup> - حمادي جازية مجيدة: "عقد المقاولة، البناء في القانون الجزائري"، مذكرة ماجستير قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2002-2003، ص.35

يكون أهلا لمباشرة التصرفات القانونية الدائرة بين النفع و الضرر، وتكون المقاولة قابلة للإبطال لمصلحة من عيبت إرادته<sup>1</sup>، و لمعرفة الأهلية اللازمة يجب التعرف على أهلية المقاول، ثم على أهلية رب العمل .

### 1- أهلية المقاول

يشترط في المقاول أن يكون راشدا (18 سنة) عاقلا، غير محجور عليه، و ذلك لأن المقاول إما أن يقتصر على تقديم عمله فقط، و يترتب على ما تقدم انه إذا كان المقاول ناقص الأهلية، و هو الصغير المميز (البالغ 17 سنة كاملة) و المعتوه و السفیه و ذي الغفلة فإن عقد المقاولة الذي يبرمه يكون موقوفا على إجازة وليه أو وصيه و في الحدود التي يجوز فيها للولي أو الوصي التصرف ابتداء<sup>2</sup>. أما إذا كان دور المقاول لا يقتصر على تقديم العمل فقط، و إنما يلتزم في تقديم المادة و العمل معا، و يتصرف في المادة، ويشترط أن يكون البائع كامل الأهلية، و إلا عقده يكون قابلا للإبطال لمصلحته في حالة ما إذا كان ناقص الأهلية<sup>3</sup>.

أما الصغير المأذون له بالتجارة فإنه يمكن أن يكون مقاولا و تكون جميع التصرفات التي يقوم بها كتصرفات البالغ سن الرشد و هذا طبقا لأحكام المادة 05 من ق ت ج<sup>4</sup>.

### 2- أهلية رب العمل

يجب على رب العمل أن تتوفر فيه الأهلية الكاملة لإبرام عقد المقاولة، و قد يكون عقد المقاولة بالنسبة له من شؤون الإدارة، كالقيام بترميمات لازمة للحفاظ على الشيء الذي يملكه رب العمل، كالعقد الذي يبرمه رب العمل مع المقاول لترميم منزله، و بهذا يكفي أن تتوافر لدى رب العمل أهلية الإدارة، و

<sup>1</sup> - لبيب شنب، المرجع السابق، ص 101.

<sup>2</sup> - عدنان إبراهيم السرحان، المرجع السابق، ص 32.

<sup>3</sup> - دابل رادية: "المقاولة الخاصة متعامل اقتصادي"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 40.

<sup>4</sup> - المادة 05 من ق ت ج: "لا يجوز للقاصر المرشد، ذكرا أم أنثى، البالغ من العمر ثمانية عشر سنة كاملة و الذي يريد مزاولة التجارة أن يبدأ في العمليات التجارية، كما لا يمكن اعتباره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها عن أعمال تجارية:

- إذا لم يكن قد حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة، فيما إذا كان والده متوفيا أو غائبا أو سقطت عنه سلطته الأبوية أو استحال عليه مباشرتها أو في حالة انعدام الأب و الأم.

- و يجب أن يقدم هذا الإذن الكتابي دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري".

بذلك يجوز للقاصر الذي بلغ 18 سنة و المحجور عليه لسفه أو غفلة و أذن له في تسليم أمواله لإدارتها إبرام عقد المقاولة<sup>1</sup>.

### ج- عيوب الرضا في المقاولة

يتأثر عقد المقاولة إذا شاب الرضا أحد عيوب الإرادة، و هي الغلط، أو التدليس أو الإكراه أو الغبن الاستغلالي، وليس في ذلك إلا تطبيق للقواعد العامة، لأن عقد المقاولة شأنه شأن باقي العقود، حيث تتجلى عيوب الرضا في مايلي<sup>2</sup>:

#### 1- عيب الغلط

##### - الغلط في شخص المفاوض

المبدأ أن الغلط في شخص المفاوض ليس له أي تأثير على صحة العقد، و لكن قد يكون شخص المفاوض محل اعتبار عند رب العمل، و في مقاولات الإنشاءات الكبيرة على سبيل المثال يعتمد رب العمل على مفاوض موثوق به و يعتمد على كفاءته و أمانته.

في هذه الحالة يكون فيها الشخص المفاوض محل اعتبار في العقد، و يكون الغلط فيها سببا لقبليته للإبطال<sup>3</sup>، و هذا حسب نص المادة 564 من ق م ج<sup>4</sup>.

##### - الغلط في الحساب

في بعض الحالات يقع عقد المقاولة في غلط في الحساب، حيث يغلط المفاوض في حساب بعض تفاصيل المواد و الأسعار بالمقايضة المبدئية مما يستوجب الأمر تصحيحه دون أن يكون للغلط المذكور من أثر على نفاذ العقد<sup>5</sup>، و ذلك تطبيقا لنص المادة 84 من ق م ج<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - دابل رادية، المرجع السابق، ص 40.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 53.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 53.

<sup>4</sup> - المادة 564 من ق م ج: "يجوز للمفاوض أن يوكل بتنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مفاوض فرعي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفرض الاعتماد على كفاءته الشخصية.

و لكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المفاوض الفرعي تجاه رب العمل".

<sup>5</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 54.

<sup>6</sup> - تنص المادة 84 من ق م ج: "لا يؤثر في صحة العقد مجرد الغلط في الحساب و لا غلطات القلم، و لكن يجب تصحيح الغلط".

غالبا ما يحدث الغلط على الحساب، و الذي يعتبر غلطا ماديا، ولكن يجب تصحيح الغلط أيضا، دون أن يكون لهذا الغلط تأثير على نفاذ العقد، فبذلك يكون عقد المقاولة صحيحا نافذا بالرغم من وجود ذلك الغلط في الحساب أو الكتابة<sup>1</sup>.

### 2- عيب التدليس

يعتبر التدليس كعيب من عيوب الرضا و يتكون من عنصرين و هذا حسب المادتين 86،87 من ق م ج<sup>2</sup>.

. عنصر مادي:

هي تلك الوسائل التي تستخدم لتضليل المتعاقد، و دفعه لإبرام العقد سواء كانت تلك الوسائل إيجابية أو سلبية و هي السكوت المعتمد أو التكتم.

. عنصر معنوي:

تتمثل في نية التضليل و الخداع عند المدلس لإيقاع المدلس عليه في غلط يدفعه إلى إبرام العقد، فالعبرة هنا تكمن في شخصية المدلس عليه في مدى تأثير الحيل أو السكوت العمدي لدفعه على التعاقد<sup>3</sup>.

### 3- عيب الإكراه

حيث تنص المادة 88 الفقرة 3 من ق م ج على أنه: " و يراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه، و سنه، و حالته الإجتماعية، و الصحية، و جميع الظروف الأخرى التي من شأنها أن تؤثر في جسامه الإكراه"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - نعيم مغيب: " عقود المقاولات البناء و الأشغال الخاصة و العامة"، طبعة جديدة منقحة، لبنان، 1997، ص 18

<sup>2</sup> - المادة 86 من ق م ج: " يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامه بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد".

و يعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملبسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما مان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة".

المادة 87: " إذا صدر التدليس من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المدلس عليه أن يطلب إبطال العقد، ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم، أو كان من المفروض حتما ان يعلم بهذا التدليس".

<sup>3</sup> - علي علي سليمان: " النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري"، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص26.

<sup>4</sup> - المادة 88 فقرة 3 من ق م ج.

يتحقق الخطر الجسيم و لو لم تكن التهديدات حقيقية، و لكن يكفي أن تكون خيالية، طالما تأثر بها المكره، مما يولد معه الرهبة التي تدفع الشخص إلى إبرام العقد<sup>1</sup>.

### 4- الغبن الاستغلالي

حيث تنص المادة 90 من ق م ج : " إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر، و تبين أن المتعاقد المغبون لم يبزم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشا بينا أو هوى جامحا، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون، أن يبطل العقد أو أن ينقص التزامات هذا المتعاقد..."<sup>2</sup>.

اعتمد المشرع من خلال نص هذه المادة، على المعيار الذاتي في تقدير حالة الطيش أو الهوى الجامح التي تدفع الشخص إلى القيام بأعمال دون تفكير متعمق أو تفكير متسرع فيها، غير مبال لما قد ينتج عن ذلك من أضرار<sup>3</sup>.

### ثانيا: المحل في عقد المقاولة

المحل في عقد المقاولة مزدوج، فهو إما بالنسبة إلى التزامات المقاول العمل المتعاقد على تأديته، و هو بالنسبة إلى التزامات رب العمل الأجر الذي تعهد بدفعه للمقاول، حيث سنتطرق إلى العمل في المقاولة (أ)، و الأجر في المقاولة(ب)<sup>4</sup>.

### أ- العمل في المقاولة

لا يعتبر العمل ركنا من أركان المقاولة لعدم ورود نصوص خاصة به، لذلك يجب تطابق القواعد العامة فيما يتعلق بالشروط الواجب توافرها في العمل حيث تتمثل هذه الشروط في: أن يكون العمل ممكنا، أن يكون معينا أو قابلا للتعيين، و أن يكون مشروعاً.

### 1- أن يكون العمل ممكنا

حيث نصت المادة 93 من ق م ج على أنه: " إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام و الأداب العامة كان باطلا بطلانا مطلقاً"<sup>5</sup>. يجب أن يكون العمل في المقاولة عملا ممكنا،

<sup>1</sup> - خليل أحمد قدادة: " الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص38.

<sup>2</sup> - المادة 90 من ق م ج.

<sup>3</sup> - علي فيلالي: " الالتزامات، نظرية العامة للعقد"، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص 50.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 55.

<sup>5</sup> - المادة 93 من ق م ج.

و المقصود بالاستحالة هي الاستحالة المطلقة، و هي أن يكون العمل مستحيلا في ذاته، لأنه مستحيلا بالنسبة إلى المقاول فحسب، أما إذا كانت الاستحالة مطلقة مثل قيام المقاول بعمل تم إنجازه قبل الالتزام، مثلا يتعهد مقاول بحفر أساس للبناء، في حين كان أساس هذه البناية قد تم حفره<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 92 الفقرة 1 من ق م ج على أنه: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا و محققا".

و تجدر الإشارة إلى أن الاستحالة قد تكون بسبب عدم وجود الشيء محلا لعمل الذي يلتزم به المقاول، و لكي يكون العقد صحيحا، أن يكون الشيء محلا لعمل محقق الوجود مستقبلا، و مثال ذلك أنه لا يشترط وجود الأرض محل البناء يوم العقد، وإنما يجوز أن تكون الأرض موجودة في المستقبل بشرط أن يكون ذلك ممكنا، و إلا بطلت المقاولة<sup>2</sup>.

### 2- أن يكون العمل معينا أو قابلا للتعين

يجب أن يكون العمل الذي يقوم به المقاول معينا أو قابلا للتعين، و هذا حسب نص المادة 94 من ق م ج: "إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته، و جب أن يكون معينا بنوعه، و مقداره و إلا كان العقد باطلا".

ويكفي أن يكون المحل معينا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطيع به تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء، من حيث جودته و لم يمكن تبين ذلك من العرف أو من أي طرف آخر، التزم المدين بتسليم شيء من صنف متوسط<sup>3</sup>.

### 3- أن يكون العمل مشروعا

يجب أن يكون العمل الذي يلتزم به المقاول، سبب مشروع و هذا حسب المادتين 97،98 من ق م ج<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص55.

<sup>2</sup> - قديري عبد الفتاح الشهاوي: "عقد المقاولة في التشريع المصري و المقارن"، منشأة المعارف، مصر، 1994، ص 74.

<sup>3</sup> - المادة 94 من ق م ج.

<sup>4</sup> - المادة 97 من ق م ج: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب كان العقد باطلا".

المادة 98: "كل التزام مفترض أن له سببا غير مشروع، ما لم يقم الدليل على غير ذلك.

و يعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سببا آخر مشروعا أن يثبت ما يدعيه".

يجب أن يكون العمل مشروعاً و بالتالي إذا كان على المقاول القيام بعمل مخالف للنظام العام و الأداب العامة كان العقد باطلا، فلا يجوز الاتفاق مع شخص على تهريب المخدرات أو قطعة أثرية ممنوع التعامل بها<sup>1</sup>.

### ب- الأجر في عقد المقاولة

الأجر هو المال الذي يلزم رب العمل بدفعه للمقاول مقابل قيام هذا الأخير بالعمل الموكل إليه، فالأجر إذن هو محل التزام رب العمل، حيث يشترط فيه كما يشترط في محل الالتزام، لذلك يجب استيفاء هذا الأجر بالشروط الآتية<sup>2</sup>:

#### 1. أن يكون موجوداً

حسب نص المادة 562 من ق م ج و التي تنص على انه: "إذا لم يحدد الأجر سلفاً وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل و نفقات المقاول".  
وعليه لا بد من وجود الأجر في عقد المقاولة، و إلا العقد من عقود التبرع فلا يعتبر مقاولاً، و يكون بالتالي عقداً غير مسمى<sup>3</sup>.

#### 2- أن يكون الأجر معيناً أو قابلاً للتعين

لا يشترط الأجر من حيث المبدأ أن يكون معيناً في العقد، أو على الأقل أن يكون قابلاً للتعين، لأنه يكفي ألا يختلف الطرفان فيما يتعلق بالقرار عند إبرام العقد، فهذا الاختلاف هو الذي يمنع من وجود التراضي عليه، أما إذا أغفل الطرفان و لم ينطرقا إلى تحديده فإن ذلك لا يمنع من انعقاد المقاولة، حيث يضمن القانون تحديده، و بناء عليه يجوز تحديد الأجر في عقد المقاولة باتفاق الطرفين المتعاقدين، و يمكن أن يتحدد وفقاً للقانون<sup>4</sup>.

#### 3- أن يكون الأجر مشروعاً

يجب أن يكون الأجر مشروعاً، أي مما يجوز التعامل فيه و يكون غير مخالف لنص قانوني أو للنظام العام أو الأداب العامة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عدنان إبراهيم سرحان، المرجع السابق، ص 45.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 59.

<sup>3</sup> - فتيحة قره، المرجع السابق، ص 101.

<sup>4</sup> - مريم طايبي، المرجع السابق، ص 23.

<sup>5</sup> - عبد الحليم سمشة، معمر بوشلوح: "عقد المقاولة و انحلاله طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل

شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، 2017-2018، ص 19.

### المطلب الثاني: آثار عقد المقاولة

عقد المقاولة كغيره من العقود، بمجرد انشائه و استيفاء عناصره، مثل الرضا و المحل و السبب تبدأ تطبيق آثاره على أطراف العقد، حيث يلتزم كل طرف بتنفيذ التزاماته وفق ما تم الاتفاق عليه . يجب على المقاول أن يؤدي العمل المطلوب منه و على رب العمل أن يدفع له المقابل المستحق عن هذا العمل<sup>1</sup>.

و بناء على ذلك قسم هذا المطلب إلى التزامات المقاول كفرع أول و التزامات رب العمل كفرع ثاني، و التزامات المهندس المعماري كفرع ثالث.

### الفرع الأول: التزامات المقاول

يرتب عقد المقاولة التزامات في ذمة المقاول، تتمثل في إنجاز العمل المعهود به إليه، و تسليم العمل بعد إنجازه، و ضمان العمل بعد تسليمه، و هي الالتزامات التي سنتولى التطرق لها بالتفصيل على النحو التالي:

#### أولاً: إنجاز العمل

من أهم الالتزامات التي تنشأ عن المقاول الملتزم بموجب العقد الذي يربطه برب العمل إكمال العمل موضوع العقد، و بالتالي احترام معظم الأمور التقنية اللازمة للتنفيذ المتطابق للتصميم الهندسي، بالإضافة إلى الشروط التعاقدية و ما يصدره أيضا من أوامر الخدمة ،بالإضافة إلى ضرورة احترام القواعد القيمة في التنفيذ<sup>2</sup>.

#### أ. الواجبات التي يتضمنها العمل

يجب على المقاول الالتزام بإتمام عمله بالطريقة الصحيحة، و بذل العناية اللازمة في إتمامه، سواء قدم المادة من نفسه أو قدمها له صاحب العمل، لذلك فهو مسؤول عن خطأ مرؤوسه، و يجب عليه بشكل نهائي إكمال العمل خلال المدة المتفق عليها، فهذه طائفة من المسائل التي نستعرضها فيمايلي<sup>3</sup>:

<sup>1</sup>- مريم طايبي، المرجع سابق، ص 36.

<sup>2</sup>- شيخ نسيم: "التزامات مقاول البناء على ضوء القواعد العامة"، مجلة الدورة للدراسات القانونية، العدد الأول، الجزائر، 2013، ص 19.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 65.

## 1. طريقة انجاز العمل

يجب على المقاول أن ينجز العمل بالطريقة المتفق عليها في عقد المقاولة وذلك وفقا للشروط الواردة فيه، كما يجب اتباع العرف و خاصة مبادئ الصناعة و الفن في العمل الذي يؤديه المقاول، و ذلك في حالة عدم وجود الشروط المتفق عليها.

يشترط في أصول و عادات و تقاليد الصناعة، إذا أثبت رب العمل أن المقاول كان في العقد، سواء قدم المقاول المادة منه أو قدمها رب العمل<sup>1</sup>.

### ب- العناية اللازمة في انجاز العمل

وجوب اتمام العمل في المقاولة هو إما التزام بتحقيق غاية، و إما أن يكون التزام ببذل عناية، وهي مسألة نسبية تختلف باختلاف العمل، فإذا تم الوفاء بالالتزام مثل إنشاء مبنى أو ترميمه أو تطوير تصميم، فلا يعفى المقاول من التزامه ما لم تتحقق عناية و استكمال العمل المطلوب، و لا تستثنى مسؤوليته إلا إذا تم إثبات السبب الأجنبي، أما إذا نفذ العمل بالشروط و المواصفات المتفق عليها، فقد أوفى بالتزامه.

إذا كان الالتزام هو بذل عناية، مثل علاج مريض أو إدارة العمل أو الإشراف على التنفيذ، فيجب على المقاول في هذه الحالة بذل عناية الشخص المعتاد في اكمال العمل المعهود إليه<sup>2</sup>.

### - تمييز بين حالتين فيما يتعلق بتقديم مادة العمل

#### الحالة الأولى: إذا قدم المقاول مادة العمل كلها أو بعضها

تنص المادة 550 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري: " كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معا"<sup>3</sup>.

وتنص أيضا المادة 551 من القانون المدني الجزائري على أنه: " إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان مسؤولا عن جودتها و عليه ضمانها لرب العمل"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - سعيد مبارك، طه الملاحويش: " الموجز في العقود المسماة البيع - الايجار - المقاولة"، طبعة منقحة، العاتك لصناعة الكتاب، 2007، مصر، ص 420،419.

<sup>2</sup> - جعفر محمد الفضلي، المرجع السابق، ص 370،371.

<sup>3</sup> - المادة 550 من ق م ج.

<sup>4</sup> - المادة 551 من ق م ج.

كما يمكن للمقاول إنجاز العمل و ترك المادة لصاحب العمل و هذا الأخير مسؤول عن جودتها، كما يمكنه القيام بالعمل و المادة معا أو جزء فقط من المادة ، فهو مسؤول عن جودتها و عيوبها الخفية لأنه يعتبر بائعا يجب أن يضمن العيوب الخفية، و بعد هذه الشروط و بعد الإنجاز يصبح البيع نهائيا و تنفذ آثاره، مثل نقل الملكية و ضمان العيوب.

والمقاول مسؤول عن ظهور العيوب بعد التسليم سواء كان مخفيا أو أخفاه المقاول، إلا إذا كان العرف يسمح بذلك<sup>1</sup>.

أما إذا هلك الشيء أو تهدم جزء منه فالمقاول و المهندس المعماري ضامنين لمدة 10 سنوات طبقا لنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

#### الحالة الثانية: إذا قدم رب العمل المادة

تنص المادة 552 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري: "إذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة فعلى المقاول أن يحرص عليها و يراعي أصول الفن في استخدامه لها، و أن يؤدي حسابا لرب العمل عما استعملها فيه، و يرد إليه ما بقي منها، فإذا صار شيء من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب إهماله أو قصور كفايته الفنية فهو ملزم برد قيمة هذا الشيء لرب العمل"<sup>3</sup>.

نستنتج من هذه المادة أنه في حالة ما إذا كان صاحب المشروع هو الذي قدم مادة العمل فيجب على المقاول الحفاظ عليها و الحرص على منع تلفها و ممارسة عناية المقاول المعتاد، أما إذا أهمل هذا الأخير في الحفاظ على المادة التي سلمها إليه صاحب العمل، فهو مسؤولا عن إتلافها أو إذا ضاعت في هذه الحالة، فهو ملزم بإعادة قيمتها لرب العمل.

<sup>1</sup> - بجاوي المدني، المرجع السابق، ص 111.

<sup>2</sup> - المادة 554 من القانون المدني: "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته.

و تبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسلم العمل نهائيا.

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

<sup>3</sup> - المادة 552 من القانون المدني الجزائري.

ج- عدم التأخر في إنجاز العمل

يلتزم المقاول بإنجاز العمل في التاريخ المتفق عليه، في حالة عدم وجود اتفاق، فيجب أن يكون هذا الإنجاز في المدة المعقولة، وهذا الالتزام بتحقيق غاية و لا تدرأ المسؤولية إلا لسبب الأجنبي، و لا يكفي أن يبذل المقاول عناية الشخص العادي، و ينكر مسؤوليته إذا كان التأخير بسبب خطأ صاحب العمل، في توفير المادة أو الرخصة أو تأخير سداد الأقساط المستحقة للمقاول، وإذا طلب صاحب العمل تعديلات خارج النطاق العقدي، فإن المقاول غير مسؤول عن تأجير العمل طالما أنه يستكمل التعديلات في الوقت المناسب<sup>1</sup>.

خ- جزاء الاخلال بالالتزام بإنجاز العمل

يجوز لرب العمل وفقاً للقواعد العامة و بعد إنذار المقاول، أن يطلب التنفيذ العيني أن كان ممكناً، و ذلك في حالة إخلال المقاول بالتزامه ، كما يجوز لرب العمل اللجوء الى الغرامة التهديدية لإجبار المقاول على اتمام العمل، أما إذا لم يراع العمل، فيجوز لرب العمل تنفيذ الالتزام عن طريق مقاول آخر و على نفقة المقاول الأول بعد الحصول على إذن من المحكمة في ذلك<sup>2</sup>، و له أن يستبدل ذلك بعلمه و دون إذن من المحكمة في حالة الاستعجال بترميم منزل متهدم، يجوز لرب العمل إنهاء العقد، و تطبق القواعد العامة، لذلك يجوز للقاضي الرد على صاحب العمل للفسخ أو اعطاء المقاول موعداً لتنفيذ المقاولة، و إذا اشتمل العقد على شرط جاز تخفيضه بقدر الضرر، أو الإعفاء منه إذا انتفى الضرر. رب العمل الذي قام بتنفيذ معين أو فسخ كان لديه المطالبة بالتعويض إذا لزم الأمر<sup>3</sup>.

ثانياً: تسليم العمل بعد انجازه

يلتزم المقاول بتسليم العمل بعد انجازه إلى رب العمل مع كافة ما سبق له أن استلمه من هذا الأخير، متعلقاً بعقد المقاولة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أنور طلبية: "العقود الصغيرة الشركة و المقاولة و التزام المرافق العامة"، المكتب الجامعي الحديث، 2004، ص 254.

<sup>2</sup> - أنور طلبية: "العقود المسماة الشركة والمقاولة"، دار الكتب والدراسات العربية، 2019، ص 320، 321.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 321.

<sup>4</sup> - بجاوي المدني، المرجع السابق، ص 112.

حيث يتمثل المحل الذي يقع عليه التسليم في البناء المقصود أو غيره من الأعمال و قد يقدم المواد الباقية لرب العمل إذا كان هو الذي وردها لأنه صاحب الملك و المادة معا، كما يقدم كل الوثائق الخاصة بالمحل كالتصميم و رخصة البناء و غيرها من الأشياء التابعة للمالك كالخياط يسلم الثوب يدا بيد و المقاول يسلم المفاتيح بعد أن يترك كل شيء على أحسن ما يرام<sup>1</sup>.

يجب تسليم العمل في الوقت المحدد، و في حالة ظهور ظروف و عوامل تستدعي إطالة مدة التنفيذ المتفق عليها، ويتم التسليم في المكان الذي يحدده المتفق عليه، فإذا لم يتضمن العقد اتفاقا في هذا الشأن، يجب أن يتم التسليم في المكان الذي يحدده العرف، فإن لم يوجد اتفاق و لا عرف، وكان العمل وارد على عقار فإن تسليمه يكون في مكان وجوده، أما إذا ورد العمل على منقول بقي حائزا له، فيتم التسليم في المكان الذي يوجد فيه المنقول، وإذا انتقلت حيازة المنقول إلى المقاول يكون التسليم في مكان وجود المنقول، فإذا انتقلت حيازة المنقول إلى المقاول كان التسليم في موطن المقاول أو في مكان الذي يوجد فيه مركز أعماله<sup>2</sup>.

بناء على ما تقدم، إذا لم يسلم المقاول العمل المسند إليه كاملا، في الوقت المحدد و في المكان الذي يجب تسليمه فيه، بالرغم من إعداره، فإنه يعتبر مخطئا و مخالفا لالتزامه بالتسليم، و من ثم يكون مسؤولا أمام رب العمل عن الأضرار التي لحقت به، و في هذه الحالة يجوز لرب العمل وفقا للقواعد العامة، أن يطلب التنفيذ العيني و التعويض، فيجبر المقاول على تسليم العمل متى كان ذلك ممكنا، أما إذا كان التسليم غير ممكن إلا بتدخل المقاول شخصيا، فيجوز لرب العمل إجباره على القيام بذلك عن طريق فرض غرامة تهديدية عليه، لحمله على تنفيذ التزامه بالتسليم<sup>3</sup>.

ومع ذلك، لا يجوز إلزام المقاول بتسليم العمل إلا إذا أكمله، لأن تسليم العمل قد يكون غير مكتمل، مما يضر بالسمعة الفنية للمقاول، و ترجع مسألة تقدير ذلك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع مع الاستعانة بأراء أهل الخبرة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 117.

<sup>2</sup> - مريم طايبي، المرجع السابق، ص 47.

<sup>3</sup> - شيخ نسيم: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء"، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و

العلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص 32.

<sup>4</sup> - شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 32.

هذا ولرب العمل، أن يطلب فسخ العقد و التعويض، في حالة إخلال المقاول بالتزامه بالتسليم، أو تأخره في ذلك، و لكن القضاء غير ملزم بالرد على طلب الفسخ، حتى لو تم التحقق من أن المقاول لم يوف بالتزامه الكامل، لذلك يجوز له رفض الفسخ بصفة خاصة إذا لم يسلمه المقاول ، فإن ذلك ليس له أهمية تذكر فيما يتعلق بالالتزام<sup>1</sup>.

ويظل المقاول مسؤولاً عن التأخير في التنفيذ، حتى لو أثبت أن المدة المتفق عليها في عقد المقاولة، غير كافية لإتمام العمل المطلوب منه، لأنه كان يتوجب عليه وقت إبرام العقد عدم تحديد مدة لا يستطيع إكمال العمل فيها<sup>2</sup>.

### ثالثاً: التزام المقاول بالضمان

وضع المشرع الجزائري أحكاماً خاصة في ضمان المهندس المعماري و المقاول للمنشآت التي يقومان ببنائها، نظراً لأهميتها الخاصة، حيث يقتصر ضمان المقاول على المادة، ويلتزم المقاول بالضمان إذا كانت المادة لا تحتوي على الصفات التي كفل له رب العمل وجودها فيه، و المقاول غير مسؤول عن المواد التي قدمها رب العمل ما لم يكتشف عيوباً خفية في المادة و لم يخطر رب العمل فوراً. و يقتصر ضمان المهندس المعماري و المقاول لعيوب البناء<sup>3</sup>، و ذلك من خلال المادة 554 من ق م ج التي تنص على أنه: " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي في ما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، و لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليها في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته، و تبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسلم العمل نهائياً"<sup>4</sup>، حيث يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة العيوب الموجودة في الأبنية و المنشآت التي تهدد متانة المبنى و سلامته.

ونرى أن الضمان يتحقق بوجود سببه، و سبب الضمان إما يرجع لعيب في التنفيذ، أو لعيب في الأرض، أو يرجع إلى عيب في التصميم، و هذا الأخير عادة ما يضعه المهندس المعماري و أحياناً يضعه رب العمل، فإذا وضعه المهندس المعماري أو المقاول كان واضح التصميم هو المسؤول عن

<sup>1</sup>- شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup>- شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص 32.

<sup>3</sup>- عبد الحليم سمشة، معمر بوشلوح، المرجع السابق، ص 25.

<sup>4</sup>- المادة 554 ق م ج.

عيوبه و يلتزم بالضمان<sup>1</sup>، و ذلك كما تنص المادة 555 من ق م ج على أنه: "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم"<sup>2</sup>، و ما يخص تقادم دعوى الضمان أشارت إليه المادة 557 من ق م ج: "تتقادم دعاوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث سنوات(03) من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب"<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: التزامات رب العمل

يلتزم رب العمل بمجموعة من الالتزامات بمقتضى عقد المقاولة، من بينها تمكين المقاول من انجاز العمل، كما يلتزم أيضا بتسليم العمل بعد إنجازه و أخيرا يلتزم بدفع الأجر المتفق عليه.

### أولاً: تمكين المقاول من انجاز العمل

يتعهد رب العمل ببذل كل ما يلزم لتمكين المقاول من استكمال الأعمال الموكلة إليه، فإذا كان تنفيذ العمل يتطلب ترخيصاً من جهات معينة، فيجب على رب العمل الحصول على هذه الرخصة، و إذا اتفق مع المقاول على تزويده بالأدوات و المعدات، أو المواد الأولية المستخدمة في العمل، و يجب على رب العمل توفير هذه الأشياء<sup>4</sup>.

فإذا لم يرقم صاحب العمل بما هو ضروري لتنفيذ العمل، فيجوز للمقاول وفقاً للقواعد العامة، أن يطلب التنفيذ العيني إذا كان ذلك ممكناً كالترخيص له بتزويده بالأدوات و المواد اللازمة للعمل على نفقة رب العمل، و إذا كان التنفيذ العيني غير ممكناً إلا بتدخل شخصي من صاحب العمل، كما لو تطلب الأمر وجوده في مكان العمل، فيجوز الحكم عليه بغرامة تهديدية لإجباره على الوفاء بالتزامه. وفي جميع الأحوال يجوز للمقاول أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي لحق به نتيجة عدم وفاء رب العمل بالتزامه أو تأخره في تنفيذه<sup>5</sup>.

### ثانياً: تسليم العمل بعد انجازه

تنص المادة 558 من ق م ج على أنه: "عندما يتم المقاول العمل و يضعه تحت تصرف رب العمل، و يجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في

<sup>1</sup> - عبد الحليم سمشة، معمر بوشلوح، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> - المادة 555 ق م ج.

<sup>3</sup> - المادة 557 ق م ج.

<sup>4</sup> - لبيب شنب، المرجع السابق، ص 191.

<sup>5</sup> - سعيد مبارك، طه الملا حويش، المرجع السابق، ص 462.

المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه، و يتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار<sup>1</sup>.

يجب على رب العمل أن يحضر رخصة البناء وجميع التراخيص الادارية التي تمنح المقاول بداية العمل خلال الوقت المحدد، فإذا كان جدار الجار مشتركا فعليه أن يتفق معه، وإذا تعهد بتوفير المواد فعليه أن يقوم بتجهيزها، فلا تقيم له عقبات بعد الاتفاق معه<sup>2</sup>.

وإذا وقع عيب بين الطرفين سواء كان العمل موافق أو غير موافق، جاز لأي منهما أن يطلب خبير على نفقته الخاصة لمعاينة العمل وإعداد محضر نتيجة المعاينة، و إذا رفع القضاء كان هذا المحضر محل اعتبار لدى القاضي إذا رأى أن يكتفي به و لم يعارض الطرف الآخر فعلا<sup>3</sup>.

### ثالثا: الالتزام بدفع الأجر

يقع على رب العمل واجب دفع الأجرة لكل من المقاول و المهندس المعماري، و ذلك من خلال الجهد المبذول في إنجاز العمل بموجب عقد المقاولة<sup>4</sup>، حيث نجد المادة 562 من ق م ج و التي تنص على مايلي: "إذا لم يحدد الأجر سلفا وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل و نفقات المقاول".

يجب على رب العمل أن يدفع الأجر إلى المهندس المعماري و ليس إلى شخص آخر في حالة تعاقدهما معا، كما يلتزم بدفع الأجر إلى المقاول إذا كان هو المتعاقد معه، فنجد المادة 563 الفقرة الأولى من ق م ج تنص على ذلك: "يستحق المهندس المعماري أجرا مستقلا عن وضع التصميم و عمل المقايسة و آخر عن إدارة الأعمال، و تحدد الأجرة وفقا للعقد"<sup>5</sup>.

ولقد تناول المشرع الجزائري فكرة الجزافية أو السعر الجزافي في عقد المقاولة من خلال المادة 561 في الفقرة الأولى من ق م ج معبرا من خلالها أن السعر الجزافي هو السعر الثابت الذي لا يحق للمقاول المطالبة بالزيادة فيه، إذ يعتبر الأمر ضامنا لصالح رب العمل ضد ارتفاع الأسعار لكن استثنى المشرع حالتين يمكن فيهما أن يزيد السعر و هما:

1. أما سبب خطأ رب العمل أو أن يكون اتفق مع المقاول على أجرة.

<sup>1</sup> - المادة 558 من ق م ج.

<sup>2</sup> - بجاوي المدني، المرجع السابق، ص 109.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 149.

<sup>4</sup> - القاضي سليمة: "عقد المقاولة"، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018-2019، ص 55.

<sup>5</sup> - زينب العلواني، ياسمين بلعورة، المرجع السابق، ص 27.

2. سبب حوادث أخرى لم تكن في الحسبان أثناء التعاقد<sup>1</sup>.

و من خلال هذا فإن الوفاء بالأجر في عقد المقاولة هناك طرفان أساسيان هما:

### 1. المدين بالأجر

يلتزم رب العمل بدفع الأجر للمقاول باعتباره صاحب الأعمال و المشروع، و ذلك نظير الأعمال المقدمة له، كما هو الحال في إطار الترقية العقارية إذ أن المرقي العقاري هو الملزم بدفع الأجر للمقاول من خلال نص المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07<sup>2</sup>، حيث يتوجب عليه دفع الأجرة للمتعامل معه بصورة مباشرة في المقاولة<sup>3</sup>.

### 2. الدائن بالأجر

إن المتعاقد الأصلي في عقد المقاولة مع صاحب العمل يعتبر دائنا بأجرالمقاولة، و الذي يمكن أن يكون المقاول، المهندس المعماري، المراقب التقني أو كل شخص مرتبط مع رب العمل بعقد المقاولة، كما يمكن أن يستفيد من هذا الأجر المقاول الفرعي<sup>4</sup>.

كما يلتزم رب العمل بدفع الأجر في الوقت المتفق عليه في العقد، وقد يكون هذا الوقت قبل انتهاء العمل و تسليمه إليه و قد يكون بعد ذلك، كما قد يكون على أقساط و ذلك بالنسبة للمقاولات كبيرة القيمة على أن يدفع الأجر على أقساط أو دفعات، بحسب تقدم سير العمل<sup>5</sup>، و نص المشرع الجزائري في المادة 559 من ق م ج على: "تدفع الأجرة عند تسلم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الاتفاق خلاف ذلك"<sup>6</sup>. أي أنه في حالة عدم وجود اتفاق على موعد دفع الأجر، يجب دفعه عند استلام العمل، حيث يقر رب العمل بصحة ما قام به المقاول و مطابقته للمواصفات المتفق عليها، حتى لو لم يضع يده بالفعل على العمل<sup>7</sup>.

إذا لم يدفع رب العمل الأجر في الموعد المحدد، يكون قد أخل بالتزامه، و للمقاول الحق وفق القواعد العامة في إجباره على الوفاء بالأجر بالحجز على أمواله و بيعها بالمزاد العلني و تقاضى أجره

<sup>1</sup> - القاضي سليمة، المرجع السابق، ص 55، 56.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 94-07، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - القاضي سليمة، المرجع السابق، ص 56.

<sup>4</sup> - أحمد دادة حسنية: "أحكام التزامات رب العمل في عقد المقاولة"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق

و العلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017، ص 66.

<sup>5</sup> - لبيب شنب، المرجع السابق، ص 198، 199.

<sup>6</sup> - المادة 559 من ق م ج.

<sup>7</sup> - هدى بوزناد، المرجع السابق، ص 44.

من ثمنها، كما يحق للمقاول أن يطلب فسخ المقاولة و تعويض ما أصابه من ضرر بسبب عدم وفاء رب العمل بالتزامه<sup>1</sup>.

يتم الدفع في المكان المتفق عليه ، و إذا لم يكن هناك اتفاق، فيكون في المكان الذي يقتضيه العرف، و غالبا ما يكون هو المكان الذي يتم فيه استلام العمل<sup>2</sup>، فإذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف، فمن الضروري الرجوع إلى القواعد العامة لانقضاء الالتزام عن طريق الوفاء، التي تحدد مكان الوفاء بالالتزام عموما<sup>3</sup>، وهذا طبقا للمادة 282 من ق م ج التي نصت على: "إذا كان محل الالتزام شيئا معينًا بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقا بهذه المؤسسة"<sup>4</sup>.

أ. الحالات التي يجوز فيها تعديل الأجر

لتعديل الأجر توجد 3 حالات وهم:

الحالة الأولى: الاتفاق على الأجر بمقتضى مقياسية على أساس الوحدة

يتبين في هذه الحالة أنه للمقاول أثناء العمل من الضروري مجاوزة المصروفات المقدرة في المقياسية مجاوزة محسوسة، لا بد من إخطار رب العمل فورا متى تبين له ذلك، مع بيان مقدار ما يتوقعه من الزيادة في الكم<sup>5</sup>.

وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 560 في الفقرة الأولى و التي تنص على: "إذا أبرم عقد بمقتضى مقياسية على أساس الوحدة و تبين في أثناء العمل أنه من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقياسية المقدرة مجاوزة محسوسة و يجب على المقاول أن يخطر في الحال رب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن، فإن لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقياسية من نفقات"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - لبيب شنب، المرجع السابق، ص 199.

<sup>2</sup> - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 280.

<sup>3</sup> - جوهري فاطمة الزهراء: "أحكام و التزامات المستخدم في عقد المقاولة"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص 56.

<sup>4</sup> - المادة 282 من ق م ج

<sup>5</sup> - هدى بوزناد، المرجع السابق، ص 47.

<sup>6</sup> - المادة 560 من ق م ج .

ومن خلال نص هذه المادة يتبين أن هناك ثلاث شروط يجب توافرها و هي:

- أن يكون الأجر المتفق عليه بين المتعاقدين مقايسة على أساس الوحدة، فإذا كان مقدار الأجر غير متفق عليه أو كان متفقا عليه لكن على أساس تصميم معين فهذا النص لا ينطبق<sup>1</sup>.

- أن تكون بالمجازرة للمصروفات المقدرة في المقايسة مجاوزة محسوسة، و المقصود بهذه الأخيرة هو مجاوزة كميات الأعمال المقدرة بالمقايسة لا مجاوزة لأسعارها، و ألا تكون هذه الزيادة المحسوسة في المصاريف مما لا يمكن تبييها في الوقت الذي أبرم فيه العقد و إنما تظهر أثناء العمل<sup>2</sup>.

- أن يحظر رب العمل بالزيادة المحسوسة، لم يتشترط النص شكلا خاصا لهذه الأخطار و لا ميعادا معيناً يجب أن يتم فيه و يقع عبء الإثبات على المقاول، كما يجب إخبار رب العمل بالزيادة دون تأخير وذلك حال تبييها لها مع بيان مدار الزيادة فإذا لم يبين مقدارها سقط حقه في المطالبة بها<sup>3</sup>.

ومن خلال هذا يجب التمييز بين فرضين لأن لكل منهما حكمه الخاص، فإما أن تكون المجاوزة المحسوسة غير جسيمة، و هذا هو الفرض الأول، و إما أن تكون المجاوزة جسيمة و هذا هو الفرض الثاني.

### الفرض الأول: المجاوزة الغير جسيمة (المحسوسة)

لا يمكن إبراء ذمة رب العمل من عقد المقاولة بسبب التجاوز الملموس وغير الجسيم، و أنه يجب زيادة الأجر بما يتناسب مع هذه المجاوزة، و تقدير ما إذا كانت المجاوزة المحسوسة جسيمة، فتخير لرب العمل التحلل من المقاولة كما سيأتي، أو غير الجسيمة فيبقى رب العمل مقيدا بالمقاولة مع زيادة الأجر الزيادة المناسبة<sup>4</sup>.

### الفرض الثاني: المجاوزة الجسيمة

إذا كانت المجاوزة جسيمة فيجوز لرب العمل الانسحاب من العقد و وقف التنفيذ، بشرط أن يتم ذلك دون تأخير، على أن يدفع المقاول قيمة العمل الذي أنجزه وفقا لشروط العقد، دون تعويضه عما كان يمكن كبسه لو أنه أنهى العمل<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - جوهري فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 64.

<sup>2</sup> - بوزناد هدى: "آثار عد المقاولة في القانون الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1995، سكيكدة، 2017، ص 47.

<sup>3</sup> - أحمد دادة حسنية، المرجع السابق، ص 81.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 82.

<sup>5</sup> - جوهري فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 65.

الحالة الثانية: الاتفاق على أجر إجمالي على أساس التصميم معين

تنص المادة 561 من ق م ج على أنه: "إذا أبرم العقد بأجر جزافي على أساس تصميم أتفق عليه مع رب العمل، فليس للمقاول أن يطالب بأي زيادة في الأجر و لو حدث في هذا التصميم تعديل أو إضافة، إلا أن يكون ذلك راجعا إلى خطأ رب العمل أو يكون مأذون به منه، و اتفق مع المقاول على أجره.

و يجب أن يحصل هذا الاتفاق كتابة إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته، قد أتفق عليه مشافهة. على أنه إذا انهار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من رب العمل و المقاول، بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد، و تداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، جاز للقاضي أن يحكم بزيادة الأجر أو بفسخ العقد"<sup>1</sup>.

و نستخلص من نص هذه المادة أنه يجوز للمقاول أن يطالب بزيادة الأجر المحدد إجمالا بتوفر ثلاث شروط نصت عليهم المادة المذكور أعلاه و هي:

1- أن يكون الأجر حدد بمبلغ إجمالي لا يزيد و لا ينقص :هنا أراد رب العمل أن يحدد بشكل نهائي مبلغ الأجر الذي يدفعه، إذا لم يتم تحديد الأجر الإجمالي بشكل نهائي، كما لو اتفقا الطرفين في العقد على زيادة الأجر أو تخفيضه، إذا تبين أن تكاليف العمل أقل أو أكثر مما تم تقديره، فلا يتم تحديد الأجر بشكل كامل. حيث لا تدرج هذه الفرضية في نطاق تطبيق النص، بل تسري عليه قواعد عامة، و يزداد الأجر أو ينقص دون الحاجة إلى اتفاق كتاب لتعديل التصميم و مقدار الأجر"<sup>2</sup>.

2- أن يكون تعاقد على أساس تصميم متفق عليه، بحيث تكون حدود العمل واضحة و نهائية، لذلك يجب أن يكون التصميم كاملا و لا يشترط تمثيله بالرسومات، حتى لو كان هذا هو الحال، و لكن يجب أن يكون وصفا كاملا يضمن جميع الأعمال المطلوبة، فلو اشتمل على جزء منها على ان يتم انهاءه فيما بعد لم تكن المقاولة جزافية"<sup>3</sup>.

لذلك يجب أن يكون التصميم مكتملا وقت إبرام العقد و ليس في وقت لاحق، و ذلك حتى تكون المقاولة قد أبرمت على أساس التصميم المحدد المتفق عليه"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 561 من ق م ج.

<sup>2</sup> - جوهري فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> - أحمد دادة حسنية، المرجع السابق، ص 83.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 83.

3. يجب أن يكون عقد المقاولة مبرما بين رب العمل و المقاول الأصلي: إذا تم إبرام العقد بين المقاول الأصلي والمقاول من الباطن، و تم التوصل إلى اتفاق لإجراء العمل على أساس تصميم محدد متفق عليه، بأجر إجمالي جزافي، فلا تطبق في هذه الحالة نص المادة 561 من ق م ج سالفه الذكر، و إنما تطبق القواعد العامة بينهما، فإذا اتفق مقاول أصلي مع مقاول من الباطن على أن يقوم هذا الأخير يؤدي العمل على أساس تصميم محدد متفق عليه بأجر إجمالي جزافي<sup>1</sup>، ثم يمكن للمقاول من الباطن إجراء تعديل في التصميم بعد موافقة المقاول الأصلي، حتى و لو كان بموجب موافقة ضمنية غير مكتوبة، و دون الحاجة للاتفاق معه على الأجر الإضافي مقابل هذا التعديل، و بعد ذلك يجوز له إعادة الأجر الزائد حسب أهمية التغيير و مداه و طبيعته و تكاليفه<sup>2</sup>.

#### الحالة الثالثة: أجره المهندس

يرتبط المهندس المعماري برب العمل وفقا لعقد المقاولة، حيث يتعهد بموجبه بإعداد التصاميم و الرسوم الهندسية من أجل استكمال مشروع بناء معين، وفقا للشروط و المواصفات الواردة في هذا العقد، و وفقا لقواعد الفن و أصول المهنة و اعرافها مقابل أتعاب يتقاضاها من رب العمل، و القاعدة العامة أنه عندما يتم تحديد اجر المهندس المعماري، لا يجوز تعديله<sup>3</sup>، و استثناء على ذلك أوردت الفقرة الثانية من المادة 563 من ق م ج التي تنص على أنه: "غير أنه إذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذي وضعه المهندس وجب تقدير الأجر بحسب الزمن الذي استغرقه وضع التصميم مع مراعاة طبيعة هذا العمل"<sup>4</sup>.

#### المبحث الثاني: الأشخاص المتدخلين في العملية المعمارية

إن إقامة المباني و المنشآت يتطلب وجود ذوي الخبرة و الاختصاص ، و هما كل من المهندس المعماري و المقاول، و يلزم لذلك وجود عقد مقاولة من أجل إبرام العقد بين الطرفين هما المقاول و رب العمل<sup>5</sup>، و بذلك سوف نتعرف في هذا المبحث على مفهوم المهندس المعماري في المطلب الأول و مفهوم المقاول و صاحب المشروع في المطلب الثاني.

<sup>1</sup> - بوزناد هدى، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 50.

<sup>3</sup> - طايبي مريم، المرجع السابق، ص 42.

<sup>4</sup> - المادة 563 من ق م ج.

<sup>5</sup> - حسام الدين بورنان: "مسؤولية المقاول و المهندس المعماري"، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013-2014، ص 07.

### المطلب الأول: مفهوم المهندس المعماري

سنتناول في هذا المطلب تعريف المهندس المعماري في الفرع الأول، و الشروط الواجب استيفاؤها لممارسة مهنة المهندس المعماري في الفرع الثاني، و كذلك فئات المهندسين كفرع ثالث.

### الفرع الأول : تعريف المهندس المعماري

يمارس المهندس المعماري أعماله ضمن إطار قانوني مهني لا يمكن تجاوزه فعلى الصعيد الوطني نجد هذه الأعمال<sup>1</sup>، قد نظمها المشرع الجزائري لا سيما بموجب المرسوم التشريعي رقم 07-94 سالف الذكر ، فقد عرف الهندسة المعمارية في المادة الثانية من نفس المرسوم بأنها : "التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها"<sup>2</sup>. وقد استعمل المشرع في هذا المرسوم عبارة "صاحب العمل" للدلالة على المهندس المعماري حيث جاء في المادة 09 منه كمايلي: "يقصد ب"صاحب العمل" في الهندسة المعمارية ، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء و متابعتها"<sup>3</sup>.

أما قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل والمتمم فيعرفه في المادة 3 منه على أنه: "المستشار الفني شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية الكفاءات التقنية و الوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء ، لصالح رب العمل و ذلك بالتزامه إزاء الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدد ومقاييس نوعية يمكن أن يكون المستشار الفني على الخصوص مهندسا معماريا أو مكتب دراسات مختص أو متعدد الاختصاصات معتمدا طبقا لتشريع الجاري"<sup>4</sup>.

وعرفته لائحة مزاوله مهنة الهندسة المعمارية في مصر بأنه : " الشخص المتميز بقدرته على التخطيط و التصميم المعماري والتطبيق الابتكاري و التنفيذ ، وله إلمام تام بفن و علوم البناء حسب ظروف البيئة و مقتضياتها و يسهم في التعمير و التشييد في نطاق التخطيط العام ، و يتمتع بالمادة

<sup>1</sup> - أكرتتش فازية ، الزاهي عمر: " النظام القانوني المزدوج لأعمال الهندسة المعمارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ، المجلد 58، العدد 01، 2021 ، ص151.

<sup>2</sup> - المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، سالف الذكر .

<sup>3</sup> - المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، سالف الذكر .

<sup>4</sup> - المادة 03 من القرار الوزاري المشترك 15 ماي 1988، سالف الذكر.

القانونية التي تطلبها مهنته ، و أيضا من الشروط الواجب توافرها فيه هو أن يكون حائزا على بكالوريوس في الهندسة المعمارية أو ما يعادلها<sup>1</sup>.

أما من الناحية الفقهية عرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري المهندس المعماري بأنه : " الشخص الذي يعهد إليه بإرادة العمل و الاشراف على تنفيذه و مراجعة حسابات المقاول و المصادقة عليها و صرف المبالغ المالية المستحقة"<sup>2</sup>.

كما عرفه الدكتور محمد لبيب شنب بأنه : " الشخص المكلف من قبل رب العمل ، بإعداد الرسوم و التصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى ، و الاشراف على تنفيذها بواسطة مقاول بناء"<sup>3</sup>.

و نستنتج من كل هذه التعريفات الفقهية و القانونية أن المهندس المعماري يلعب دورا مهما في عملية البناء و التشييد ، سواء كان يمارس واجباته بصفته صاحب مهنة أو موظف في إدارة عامة أو خاصة، حيث يتمثل دوره في عملية التشييد في وضع التصميم و الرسومات و المقاسات و أحيانا الإدارة والإشراف.

لقد نصت المادة 02 من القرار الوزاري المشترك 15ماي1988 مبينة دور المهندس المعماري على مايلي : "تعد الاستشارة الفنية في هذا القرار ، وظيفة شاملة لمهام التصميم ، و الدراسات ، و المساعدة ، و المتابعة ، و المراقبة ، و إنجاز المباني مهما تكن طبيعتها و وجهتها ، باستثناء المباني المخصصة للاستعمال الصناعي ، و يمارسها المستشار الفني تحت مسؤوليته الكاملة و في إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه برب العمل"<sup>4</sup>.

كما نصت المادة 05 من نفس القرار التي حددت دور المهندس المعماري على مايلي : " المهام التي تتكون منها الإشارة الفنية في ميدان البناء هي: مهمة الرسم البدئي ، مهمة المشروع التمهيدي، مهمة

<sup>1</sup> - محمد ناجي ياقوت: "مسؤولية المعماريين"، دار وهدان للطباعة و النشر، مصر، د-س-ن، ص 413.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص109.

<sup>3</sup> - محمد ماجد عباس خلوصي: "أصول التحكيم في المنازعات الهندسية"، دار الكتب القانونية، مصر، 2006، ص116.

<sup>4</sup> - المادة 02 من قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في

04 جويلية 2001، المتضمن كفاءات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء و أجر ذلك، ج ر، عدد43، ص

1979.

المشروع التنفيذي، مهمة المساعدة في اختيار المقاول ، مهمة متابعة الأشغال و مراقبتها و تنفيذها ، مهمة عرض اقتراحات التسديد...<sup>1</sup>.

و من التعاريف السابقة و النصوص القانونية المتعلقة بتعريف و تحديد دور المهندس المعماري ، يتضح لنا أن دوره الأساسي هو وضع التصميم و الرسومات و إجراء القياس ، و بالتالي فهو يمارس مهنة حرة غير تجارية ، ولكن دوره قد يتعدى إلى تنفيذ الأعمال بنفسه و تشييد البناء ، وإلى القيام بتوريد المواد أو الأيدي العاملة اللازمة للتنفيذ ، و في هذه الحالة يطلق عليه أيضا اسم المقاول<sup>2</sup>.

و بناء على ما تم ذكره، فإن المهندس المعماري مهنته تخضع لقواعد قانونية، و بالتالي فإن المقاولة يعتبرها المهندس المعماري من أعمال التصرف، فإنه يتعين أن يكون متمتعا بأهلية التصرف، أي أن يكون بالغاً سن الرشد و ألا يكون محجوراً عليه لسفه أو غفلة، و في هذه الحالة إذا تعاقد يصبح العقد قابلاً للإبطال لمصلحته<sup>3</sup>.

حيث حدد المشرع الجزائري شروط لممارسة هذه المهنة من خلال المرسوم التشريعي رقم 94-07 السالف الذكر، و ذلك من خلال نص المادة 19 التي تنص على: "يمكن المهندس المعماري أن يمارس مهنته عبر مجموع التراب الوطني حسب إحدى الطرق الآتية:

. على أساس فردي في شكل مهنة حرة.

. بصفته شريك.

. بصفته اجير.

يجب على الأشخاص المسجلين في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، من أجل ممارسة المهنة مهما تكن طريقتها، أن يصرحوا بذلك لدى المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين و يسلم لهم مستخرج من التسجيل في الجدول<sup>4</sup>، كما جاء في المادة 20 من المرسوم ذاته على أن: "يجب على كل مهندس معماري، مهما تكن الطريقة التي يمارس بها مهنته، أن يصرح قبل أي التزام إزاء زبونه

<sup>1</sup> - المادة 05 من قرار وزاري مشترك، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - عكو فاطمة الزهرة: "التزامات رب العمل في عقد مقاولة البناء ، بحث لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2004-2005، ص16.

<sup>3</sup> - بوزناد هدى، المرجع السابق، ص .68،69.

<sup>4</sup> - المادة 19 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، سالف الذكر.

بروابطه ذات الإهتمام الشخصي أو المهني مع شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا يتعلق موضوعه باكتساب فائدة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من الإنجاز المقرر<sup>1</sup>.

إذن فكل هذه الأحكام تفيد من أهلية المهندس المعماري في إبرام عقد المقاوله.

### الفرع الثاني: الشروط الواجب استيفاؤها لممارسة مهنة المهندس المعماري

و يشترط لممارسة مهنة المهندس المعماري في الجزائر طبقا للمرسوم التشريعي رقم 07-94 المذكور أعلاه حيث نصت المادة 17 منه : " يسجل الأشخاص الذين يتمتعون بحقوقهم المدنية بناء على طلبهم في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين ، و الذين يلتزمون بممارسة مهنتهم في ظل احترام القوانين و التنظيمات المعمول بها و أحكام قانون الالتزامات المهنية ، وأن يستوفوا الشروط الآتية: \_ أن يكون الأشخاص ذو الجنسية الجزائرية، حائزين شهادة مهندس معماري معترف بها من الدولة و أن يكونوا قد قاموا بأداء فترة التدريب.

و يحدد شكل أداء التدريب و مضمونه و مدته و كفاءته عن طريق التنظيم.

- أن يكون الأشخاص ذو الجنسية الأجنبية ، حائزين شهادة مهندس معماري ، معترف بها من طرف الدولة ، و في هذه الحالة يكون التسجيل مؤقتا و يمكن الغاؤه ، و تحدد الشروط الخاصة بالتسجيل و الالغاء عن طريق التنظيم<sup>2</sup> .

كما لا يكون التكوين الجامعي كافيا للتسجيل في الجدول المهني ، بل يفرض على المترشح أن يقوم بفترة تدريب<sup>3</sup>، و التي تقررت بفعل المرسوم التشريعي المرسوم التنفيذي رقم 98-153 المؤرخ في 13 ماي 1998 الذي يحدد شكل و مضمون و مدة التدريب المؤهل للتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين و كفاءات إجرائه، حيث يهدف التدريب المؤهل إلى تمكين المتحصلين على شهادة مهندس معماري أو شهادة معادلة لها ، من اكتساب تجربة علمية بصفة صاحب عمل في تحقيق تسيير

<sup>1</sup> - المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - افنينخ عبد القادر: "النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة عبد

الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 2، العدد 2، سنة 2011، ص 148.

دراسة تتعلق بالتكفل بعمل ، و مراقبة عمليات إنجاز المشاريع<sup>1</sup>، و تحدد مدة التدريب بثمانية عشر (18) شهرا<sup>2</sup>.

والملاحظ بأن المشرع يعفى فئات محددة من التدريب لاسيما المهندسين المعماريين الموظفين أو الأجراء لدى مصالح الدولة و الجماعات المحلية و المهندسين المعماريين ذوي الجنسيات الأجنبية المعتمدون في بلدهم الأصلي و الحاصلين علي شهادة مهندس معماري معترف بها من الدولة<sup>3</sup>. وعند التسجيل ، أي بعد ما يتم دراسة الملف من قبل الهيئات المهنية المختصة تحدد جلسة يستدعي إليها المترشح ليؤدي اليمين القانونية ، و عندما يكون قد أتم الوفاء بجميع الإجراءات الخاصة بالتسجيل في الجدول المهني ، و التي تعد بمثابة الاعتماد لممارسة المهنة في الإطار الشرعي<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: فئات المهندسين

أغفل المشرع ذكر فئات المهندسين المساهمين في عملية البناء و تتمثل هذه الفئات فيمايلي:

#### أولاً: المهندس المدني

هو الشخص الذي يمارس الهندسة المدنية، التي هي عبارة عن تطبيق التخطيط و التصميم والبناء والصيانة و التشغيل لكل مشاريع الأبنية مع حماية الصحة العامة و البيئة<sup>5</sup>. المهندس المدني هو مهندس معتمد، يقوم مع المهندس المعماري بإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء<sup>6</sup>، و يلتزم بالضمان طبقاً لأحكام المادة 05 من قانون 04-05<sup>7</sup> المتعلق بالتهيئة و التعمير إلى جانب المهندس المعماري نظراً لمشاركته في إعداد مشاريع البناء و التي تنص: "تعدل أحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 و المذكور أعلاه، و تحرر كما يلي:"

<sup>1</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 98-153 المؤرخ في 13 ماي 1998 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-345 المؤرخ في 8 ديسمبر 2014 ، يحدد شكل و مضمون و مدة التدريب المؤهل للتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين و كفاءات اجرائه.

<sup>2</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 98-153، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 98-153، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - افنينخ عبد القادر، المرجع السابق، ص 150، سالف الذكر.

<sup>5</sup> - <https://ar.wikipedia.org/wiki/> تاريخ الدخول يوم 2023/05/28 على الساعة 23:00

<sup>6</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة: "النظام القانوني للمسؤولية المعمارية"، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014-2015، ص 14.

<sup>7</sup> - قانون 04-05 مؤرخ في 14/08/2004 يعدل و يتم القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، المؤرخة في 15/08/2004.

المادة 55: يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع...<sup>1</sup>.

كما يسأل المهندس المدني بموجب أحكام الضمان العشري في حالة وضعه لتصميم أو الإشراف على التنفيذ في ممارسة مهنته الحرة.<sup>2</sup>

### ثانيا: مهندس التصميم

يقصد بمهندس التصميم ذلك الذي يعد التصميمات المعمارية اللازمة للمبنى، و يقتصر دوره على إعداد مخططات و رسومات البناء و هذا ما يميزه عن مهندس الإشراف، و ذلك من حيث الأبعاد و المقاسات و الطرقات، و كذا تحديد نوعية أعمال التشطيبات و الأرضيات و إجراء المقايسة التنفيذية لأعمال البناء، و قد يتخصص في الإشراف على أعمال البناء في مرحلة التنفيذ، كما يتولى القيام بعملية التنسيق بين مهندسي الأعمال الصحية و الكهربائية<sup>3</sup>.

تتضمن مهمة وضع التصميم واجب إعداد الرسومات و الخرائط الهندسية، بالإضافة إلى مجموعة الالتزامات ذات الصلة بها<sup>4</sup>.

### ثالثا: مهندس الإشراف على الأشغال البناء

المقصود بمهندس الإشراف هو ذلك المهندس المعماري المعتمد، الذي يتولى متابعة أشغال البناء و الإشراف عليها، و إعداد تقرير عن أبحاث التربة و مدى صلاحيتها لإنشاء المباني عليها، و وضع النظام الإنشائي المناسب للتصور المعماري المقترح، يتم تحديده بناء على دراسة التربة و تحديد مستوى الحفر و كذلك ما يتعلق بنوعية و جودة مواد البناء المستخدمة، حيث يقوم المهندس الإنشائي بإجراء التقييم الإنشائي، و يشرف على تنفيذ الأساسات و الأعمدة و الأسقف، و تطابق أحجام الأعمال المنجزة لما جاء مع التصاميم الهندسية للمشروع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 05 من القانون رقم 04-05، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص14.

<sup>3</sup> - عباس ريمة: "الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة

ماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص15.

<sup>4</sup> - نواري أحلام، المرجع السابق، ص 324.

<sup>5</sup> - عباس ريمة، المرجع السابق، ص16، 15.

مهمة الإشراف على تنفيذ أعمال البناء إدارة و مراقبة الأعمال من قبل المهندس المعماري المكلف بمهمة شاملة، أو المهندس المكلف فقط بمهمة الإشراف على تنفيذ أعمال البناء<sup>1</sup>.  
يعتبر مهندس الإشراف مهندس معماري مثل باقي المتخصصين على شهادة في الهندسة المعمارية، و يخضع لنفس القوانين المنظمة لمهنة المهندس المعماري بما في ذلك قانون رقم 94-07 فيما أن يكون تابع لهيئة عمومية كاللجان المكلفة بدراسة مشاريع البناء على مستوى البلديات، أو تابعا لمكتب دراسات خاص كما يمكن ان يكون تابعا لهيئة عمومية ذات طابع اقتصادي، كمهندسي هيئة التنظيم المكلفة بالرقابة التقنية لأشغال البناء<sup>2</sup>.

### رابعا: مهندس الأعمال الكهربائية و الصحية

تختص هذه الفئة بإعداد المشروع بعد الانتهاء من إنجازه، فيما يتعلق بالكهرباء و التدفئة والتوصيل بالمياه، و يكون عملها بالتنسيق مع مهندس التصميم الذي يراعي عند وضع تصاميم الأماكن المخصصة لذلك، و تجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد ما يمنع أن يقوم بكل هذه المهام (تصميم، إشراف على التنفيذ و القيام بالأعمال الكهربائية و الصحية) مهندس معماري واحد و في هذه الحالة يكون هذا المهندس مسؤولا عن أي إخلال على أي مستوى سواء في التصميم أو الإشراف أو الكهرباء<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: مفهوم المقاول و صاحب المشروع

سنتناول في هذا المطلب تعريف المقاول في الفرع الأول و تعريف صاحب المشروع في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: تعريف المقاول

في هذا الفرع ، سنتعرف على التعريفات اللغوية ، و الفقهية ، و القانونية التي قيلت في المقاول (أولا) ، و كذا أنواع المقاولين (ثانيا) و أيضا دوره في عملية التنفيذ (ثالثا) .

### أولا : التعريفات اللغوية و الفقهية و القانونية للمقاول

<sup>1</sup> - مدوري زايدي، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 15.

<sup>3</sup> - عباس ريمة، المرجع السابق، ص 16.

المقاول لغة: هو المفاوض ، و المفاوضة ،من قاوله في أمره ، و تقاولا ، أي تفاوضا.<sup>1</sup>

كما عرف القاموس العام للتجارة الذي تم نشره سنة 1723 بباريس كل من المصطلحين "Entreprender" و "Entrepremeur" بالشكل التالي:

1-Entreprender : تعني تحمل مسؤولية عمل ما أو مشروع أو صناعة.....

2-Entrepremeur: الشخص الذي يباشر عملا أو مشروعا ما ، فمثلا بدلا من أن نقول

صاحب مصنع نقول مقاول صناعي.<sup>2</sup>

أما اصطلاحا هو الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني ، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما تقدم له من تصميمات و ذلك في مقابل أجر و دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة.<sup>3</sup> كما يعرفه أيضا ابراهيم يوسف بأنه : " يسمى كذلك بالمنفذ و هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يقوم بتنفيذ الأعمال طبقا للتصميمات الموضوعة من قبل ، و طبقا للمواصفات و اشتراطات الصفقة ، يتعاهد مع رب العمل لتنفيذ كل المشروع أو جزء منه".<sup>4</sup>

أما على مستوى التشريع الجزائري فلم يورد المشرع أي تعريف للمقاول ضمن النصوص القانونية المنظمة لعقد المقاولة في القانون المدني، لكن بالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور سابقا نجد المادة 08 منه تحدد المقصود ب"صاحب المشروع المنتدب" و هو المصطلح المستعمل في هذا المرسوم دلالة على المقاول ، حيث تنص هذه المادة على مايلي : " يقصد " بصاحب المشروع المنتدب" بهذا المرسوم التشريعي ، كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - مختار الصحاح ، محمد بن أي بكر الرازي، دار التنوير العربي، بيروت ، ص559.

<sup>2</sup> - بابوشي كنزة: "المقاولاتية"، كلية علوم الاعلام و الاتصال ، جامعة الجزائر3 ، 2021-2022 ، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر ، تخصص اتصال تنظيمي ، ص15.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص.420،421.

<sup>4</sup> - إبراهيم يوسف : " المسؤولية العشرية للمهندس المعماري و المقاول طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، معهد الحقوق و العلوم الإدارية بن عكنون، جامعة الجزائر، العدد3، 1995، ص 686.

<sup>5</sup> - غماري مريم : " المسؤولية العشرية الناشئة عن تشييد المباني و المنشآت الثابتة"، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة و العشرون، 2014-2017، ص14.

أما القانون 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية فقد عرف المقاول في المادة الثالثة الفقرة 13 منه كمايلي: "المقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"<sup>1</sup>.

### ثانيا : أنواع مقاولي البناء

يمكن تصنيف مقاولي البناء بحسب علاقتهم مع رب العمل إلى نوعين هما مقاول يرتبط مباشرة مع رب العمل بعقد ، و يسمى مقاولا أصليا ، و مقاول يتعاقد مع المقاول الأصلي لا مع رب العمل ، و يسمى مقاولا من الباطن.<sup>2</sup>

### أ- المقاول الأصلي

وهو كما سبق تعريفه سلفا، هو الذي يتولى عملية البناء و التشييد، حيث يكلفه مالك البناء بمهمة تنفيذ أشغال البناء، و ذلك بناء على عقد اتفاقي بين الطرفين، يتعهد بموجبه المقاول بإنجاز مشروع البناء، مقابل أجر يتعهد بدفعه مالك المشروع تحت التشييد، وكل هذا يتم في إطار ما يعرف بعقد المقاولة.<sup>3</sup>

### ب- مقاول من الباطن

يقصد بالمقاول من الباطن ، هو الذي يفوضه المقاول الأصلي للقيام بالأعمال التي تم الاتفاق عليها مع مالك المشروع ، لأن العقد تم أبرم بين صاحب المشروع و المقاول الأصلي، و مع ذلك يجب على المقاول الأصلي ، قبل تفويض المقاول من الباطن، استشارة مالك المشروع و أخذ موافقته بذلك. و يتم الاستعانة بمقاول من الباطن في حالة المشاريع الكبيرة و المتفرعة ، حيث يتعذر على المقاول الأصلي إدارتها بنفسه و متابعة كل شيء، بحيث يكون المقاول من الباطن مؤهلا للقيام بالأعمال الموكلة إليه، سواء كان ذلك مكلفا بتنفيذ الأعمال الصحية، أو تنفيذ أشغال البناء.<sup>4</sup>

### ثالثا: دور المقاول في عملية التنفيذ

<sup>1</sup> - المادة 03 الفقرة 13 من القانون رقم 11-04، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - عباس ريمة، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup> - عمراوي فاطمة: "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري(المصمم، المشرف على التنفيذ)و المقاول، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص109.

<sup>4</sup> - عباس ريمة، المرجع السابق، ص34،35.

يلعب المقاول الدور الأبرز في العملية المعمارية، حيث يتمثل في تنفيذ محتوى و مضمون العقد، و ذلك وفقا للتصاميم و الرسومات التي يضعها المهندس المعماري أو رب العمل<sup>1</sup>. بالإضافة إلى قيامه بجميع الأعمال التي تسمح بتنفيذ التزامه، مثل إدارة الأعمال التي يقوم بتنفيذها، و حراسة أدوات و مواد البناء التي يتم توفيرها لهذا الغرض، كما أنه من واجب المقاول إعلام رب العمل و المهندس بكافة الأخطار الموجودة في التصاميم و الرسومات و النماذج التي تقدم له سواء كان عالما بها أولا يعلم بها، وأن يعلمه بكافة العيوب الموجودة في التربة التي سيقام عليها البناء في الوقت المناسب لتدارك أي ضرر قد يحدث نتيجة هذه الأخطاء و العيوب، كما عليه حراسة المكان أو الورشة التي يقيم عليها المشروع و ذلك لتجنب حدوث أي ضرر<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف صاحب المشروع

في التشريع الجزائري نجد المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس، يطلق على رب العمل مصطلح صاحب المشروع<sup>3</sup>. حيث تعرفه المادة 07 منه بأنه: " يقصد بـ " صاحب المشروع" حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما"<sup>4</sup>.

يستنتج من هذا التعريف أن إعطاء هذا الوصف (صاحب المشروع) يتطلب أمرين :

1- أن يملك الشخص صلاحية و سلطة تكليف شخص آخر بإنجاز البناء أو تحويله.

2- أن يكون الشخص مالكا للأرض التي يقيم عليها البناء أو تشييد فوقها المنشأة الثابتة، أو على الأقل حائزا لحق البناء عليها لحسابه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عكو فاطمة الزهرة، المرجع السابق، ص12.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 13.

<sup>3</sup> - يجب عدم الخلط بين صاحب المشروع و صاحب العمل، باعتبار أن هذا الأخير يقصد به المهندس المعماري، أنظر

المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

<sup>4</sup> - المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، سالف الذكر.

<sup>5</sup> - غماري مريم، المرجع السابق، ص 22.

كما ذكر المشرع في المادة 08 من المرسوم التشريعي 07-94 صاحب المشروع المنتدب بهذا المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله<sup>1</sup>.

### خلاصة الفصل:

نستخلص من خلال هذا الفصل و المتمثل في ماهية عقد المقاولة المعمارية الذي يحتوي في مضمونه على مفهوم عقد المقاولة و كيفية انعقاده، إلا أن هذا الأخير هو عقد يتعهد فيه شخص بأن يقوم بعمل معين لحساب شخص آخر في مقابل أجر، دون أن يخضع لإرادته و إشرافه، و بذلك فإنه يتميز بمجموعة من الخصائص، فهو عقد رضائي و يعتبر أيضا من عقود المعاوضة، كما أنه عقد ملزم

<sup>1</sup> - المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، سالف الذكر.

لجانبيين، و ما يميز هذا العقد عن غيره من العقود الأخرى كعقد الوكالة و العمل و البيع و الايجار و الشركة فهو عقدا مزدوجا فقد يكون تارة عقدا مدنيا و تارة أخرى تجاري، إذ أنه يستمد الصفتين من طرفيه (المقاول، رب العمل).

حيث يرتبط صاحب المشروع مع المهندس المعماري أو المقاول بعقد المقاولة من أجل إنجاز المشروع الذي يرغب فيه، فيترتب على هذا العقد التزامات تقع على عاتق أطرافه، حيث يلتزم كل من المهندس المعماري و المقاول بتنفيذها طبقا لمقتضيات العقد و ما تم الاتفاق عليه متبعين في ذلك قواعد و أحكام خاصة بمهنتهم.

# الفصل الثاني

---

الطبيعة القانونية لمسؤولية  
المتدخلين في العملية المعمارية

---

## الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لمسؤولية المتدخلين في العملية المعمارية

يتولى المتدخلين في العملية المعمارية أثناء ممارستهم لنشاطهم المهني القيام بمهام معينة، تدخل في دائرة تخصصهم و خبرتهم، و ذلك من خلال تشييد مباني و منشآت سليمة و خالية من كل عيب أو تهدم كلي أو جزئي و توفر الأمن و السلامة للأفراد، لأنه في حالة ارتكابهم لخطأ أو إهمال أو عدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة في تأدية مهامهم، مما يؤدي ذلك إلى حدوث أضرار جسيمة، حيث يترتب على ذلك عدة مسؤوليات.

وبناء على ذلك نقسم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث تضمن المبحث الأول صور المسؤولية القانونية للمتدخلين في العملية المعمارية، أما المبحث الثاني الذي يتضمن المسؤولية العشرية.

### المبحث الأول: صور المسؤولية القانونية للمتدخلين في العملية المعمارية

توجد هناك مسؤوليات قانونية يمكن أن يخضع لها المتدخلين في عملية البناء، فقد تكون مسؤولية مدنية التي تتميز بالازدواجية في التنظيم التشريعي (مسؤولية العقدية و التقصيرية) كمطلب أول، كما يمكن أن يتعرض كل من المقاول و المهندس المعماري إلى مسؤولية جنائية في حالة ارتكابهم لفعل يشكل جريمة (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: المسؤولية المدنية

إن المسؤولية وفقا للقواعد العامة التي يخضع لها المهندس المعماري و المقاول يمكن أن تتعدد وفقا للأحكام العقدية، أو لأحكام المسؤولية التقصيرية، و بناءا على ذلك نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول المسؤولية العقدية، و نتعرض في الفرع الثاني إلى المسؤولية التقصيرية.

#### الفرع الأول: المسؤولية العقدية

للحديث عن مقتضى المسؤولية العقدية، لابد من التطرق إلى الأركان التي تقوم عليها هذه المسؤولية، وأيضا تحديد نطاق هذه المسؤولية<sup>1</sup>.

وعليه سوف نتناول أركان المسؤولية العقدية (أولا)، ثم نطاق المسؤولية العقدية (ثانيا).

#### أولا: أركان المسؤولية العقدية

تقوم المسؤولية العقدية على ثلاث أركان: الخطأ، الضرر، و قيام العلاقة السببية.

##### أ. الخطأ

يتحقق الخطأ العقدي للمهندس المعماري إذا خالف الالتزامات التي فرضت عليه بموجب العقد الذي يربطه برب العمل أو إذا خالف الالتزامات المفروضة عليه بموجب قواعد قانونية مكملة للعقد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد بلحاج: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، معهد العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2017-2018، ص 26.

<sup>2</sup> رحي نريمان: "مسؤولية المهندس المعماري في الترقية العقارية"، رسالة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2014-2015، ص 12.

أي مكملة لإرادة طرفي العقد، وهنا طبقا للقواعد العامة في القانون المدني ويجب على المهندس المعماري احترام القواعد القانونية باعتباره ينتمي إلى مهنة منظمة القواعد المنظمة لمهنته في الجزائر نجد المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>1</sup>. أما بالنسبة للمقاول فيتحقق خطأه العقدي عندما يخالف هذا الأخير أحد الالتزامات التي يفرضها عقد المقاولة، ومع ذلك تجدر الإشارة إلى أنه بالرغم من أن المقاول مستقلا قانونا عن المهندس المعماري، حيث يرتبط كل منهما برب العمل بعلاقة عقدية منفصلة، إلا أن مسؤولية كل منهما لا تتحقق بمعزل عن مسؤولية الآخر<sup>2</sup>.

### ب- الضرر

يعتبر الضرر ركن أساسي في المسؤولية العقدية، ففي حالة عدم توفره تنتفي المسؤولية فروع الخطأ وحده غير كافي بل يجب حدوث ضرر ذلك<sup>3</sup>.

حيث تنص المادة 182 من ق م ج على أنه: "إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، و يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. و يعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول.

غير انه إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد<sup>4</sup>.

بمعنى آخر، يشترط أن يكون الضرر الذي يلحق بصاحب العمل محققا و مباشرا و متوقعا في قيمته، و أن لا تتحول الخسارة إلى خسارة مادية فقط، بل تتجاوزها إلى خسارة معنوية. و يعرف الضرر المتوقع بذلك الضرر الذي يمكن أن يتوقعه المتعاقدان وقت إبرام العقد فيكون المدين قد انصرفت إرادته إلى أن لا يلتزم إلا بما كان يتوقعه من ضرر عند التعاقد<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - ربحي نريمان، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup> - نواري أحلام، المرجع السابق، ص 319، 320.

<sup>3</sup> - بلمختار سعاد: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقال البناء"، رسالة الماجستير ، تخصص قانون عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أوبكر، بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص56.

<sup>4</sup> - المادة 182 ق م ج .

<sup>5</sup> - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 175.

### ج- العلاقة السببية

إن تخلف المقاول أو المهندس المعماري في تنفيذ التزام عقدي لا يؤدي لإحداث المسؤولية العقدية ما لم تكن هناك علاقة سببية بين الخطأ و الضرر، و ترجع العلاقة السببية إلى وجود علاقة مباشرة بين الخطأ المرتكب من طرف المهندس المعماري و الضرر الذي لحق برب العمل<sup>1</sup>. كما أن الضرر يحدث لعدة أسباب، لذا فإن تحديد وجود علاقة سببية أم لا يعد مسألة دقيقة، خاصة و أن الضرر قد يحدث نتيجة لعدة اسباب مختلفة و ليس لسبب واحد، مما يتطلب تحديد أي من الأسباب التي أدت إلى حدوث الضرر، لذلك نجد أن المشرع الجزائري قد تبنى فكرة السبب المنتج في العلاقة السببية، و يعتبر السبب منتجا إذا كان السبب المألوف لإحداث الضرر عادة حسب المجرى الطبيعي للأمر، و أن يؤدي لحدوث نتيجة من نفس طبيعة النتيجة التي حدثت<sup>2</sup>.

### ثانيا: نطاق المسؤولية العقدية

يتم تحديد نطاق مسؤولية المهندس المعماري و المقاول عقديا وفقا للقواعد العامة، و تكون المسؤولية العقدية قبل التسليم النهائي إما مسؤولية عن الخطأ الشخصي أو مسؤولية عن خطأ الغير<sup>3</sup>.

### أ. المسؤولية عن الخطأ الشخصي

تتحقق مسؤولية المهندس المعماري أو المقاول إذا خالف الشروط و المواصفات المتفق عليها، أو أخطأ في اختيار المادة التي قدمها من عنده لاستخدامها في العمل ، و بشكل عام إذا كان الأمر مخالفا لأحد الالتزامات العقدية، عادة ما يتم تقييم خرق تنفيذ الالتزام العقدي عند استلام العمل حيث يقوم رب العمل خلال ذلك بفحص البناء و تفتيشه للتأكد من امتثاله لشروط العقد و يتوافق مع قواعد الفن و أصول الصناعة، فإذا تمكن من اكتشاف بعض العيوب في البناء المراد تسليمه، فعليه إبداء تحفضا بشأنها حتى يعلم المقاول بها و يطلب منه إصلاحها خلال فترة زمنية معينة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حسام الدين بورنان، المرجع السابق، ص 21.

<sup>2</sup> - زيتوني حسبية: " المنازعة المدنية الناشئة عن عيوب البناء - ظاهرة انهيار المباني -"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018-2019، ص 38.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 39.

<sup>4</sup> - إبراهيم يوسف، المرجع السابق، ص 683.

فإذا وجد رب العمل أن المقاول يقوم بالعمل بطريقة معيبة أو مخالفة للعقد، مثل عدم مراعاة الأصول الفنية في عمله، أو إذا لم يدعم الأساس أو تعميقه، أو إذا لم يصنع الجدران بالسماكة المتفق عليها، أو استخدام مواد من صنف أقل مما هو متفق عليه في العقد و أدى إلى تهدم البناء، فهنا يجوز له أن يطلب إما فسخ العقد أو أن يعهد به إلى مقاول آخر على نفقة المقاول الأول، فعلى رب العمل أن يندر المقاول بإصلاح العيوب و تعديل طريقة تنفيذه كي يصبح عمله سليما متفقا مع شروط العقد و في أجل معقول و لا يمكنه أن يبادر إلى الفسخ مادام في حالة إمكان إصلاح العيب<sup>1</sup>.

#### ب- المسؤولية عن الخطأ الغير

يمكن للمقاول طلب المساعدة من شخص يساعده في إنجاز العمل، كان مسؤولا عنه مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، و هنا تكيف المسؤولية على أنها مسؤولية عقدية و ليست مسؤولية تقصيرية، و يظل المقاول مسؤولا اتجاه رب العمل أيضا عن المقاول الفرعي، حتى لو لم يكن هذا الأخير خاضعا لتوجيهات المقاول أو إشرافه، حيث يعمل بشكل مستقل عنه و لا يعتبر تابعا له<sup>2</sup>.

إذا خالف المقاول الفرعي التزاماته، مثل مخالفة الشروط و المواصفات المتفق عليها، فيكون المقاول الأصلي مسؤولا عن ذلك تجاه صاحب المشروع و ليس المقاول الفرعي، فيرجع رب العمل مباشرة على المقاول الأصلي، و لا يمكن لهذا الأخير دفع المسؤولية عن نفسه بادعائه خطأ المقاول الفرعي، فما يمكنه فعله هو العودة إليه بعد ذلك مقابل التعويض الذي دفعه لصاحب المشروع، و غالبا ما يتحمل المقاول الأصلي هذه المسؤولية الناجمة عن فعل المقاول الفرعي<sup>3</sup>.

و نفس الشيء ينطبق على المهندس المعماري، حيث يتحمل هذا الأخير كامل المسؤولية حتى تلك المتعلقة بالأعمال التقنية التي يقوم بها المهندس المدني، و هذا يرجع إلى كون أن المهندس المعماري هو من يحمل صفة صاحب العمل، و من ثم فإن المهندس المدني الذي يعمل ضمن مكتب الدراسات يكون تحت مسؤولية المهندس المعماري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تروانسييد مایسة، أو مخلوف أمينة: "المسؤولية المدنية للمتدخلين في مجال البناء في ظل القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2021، ص 61.

<sup>2</sup> - زيتوني حسيبة، المرجع السابق، ص 40.

<sup>3</sup> - حمادي جازية مجيدة، المرجع السابق، ص 111.

<sup>4</sup> - زيتوني حسيبة، المرجع السابق، ص 41، 42.

الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية

يشترط لتحقيق المسؤولية التقصيرية أن يكون هناك خطأ في جانب المشيد فهي مسؤولية مبنية على الخطأ الذي يجب إثباته، و هو ما يثبت خطأ مشيدي البناء، و المتمثل في التقصير أو إهماله في أعمال البناء مما أدى إلى وقوع الهدم أو ظهور الخلل فيه، و عليه يجب على صاحب العمل إثبات حدوث الخطأ من المتسبب بالضرر<sup>1</sup>.

من خلال هذا الفرع سنتعرف على صور المسؤولية التقصيرية و نطاقها:

أولاً: صور المسؤولية التقصيرية لمشيدي البناء

إن المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري أو المقاول يمكن إثارتها بالاستناد إلى المسؤولية عن الأفعال الشخصية، المسؤولية عن أعمال التابعين، و المسؤولية عن فعل الأشياء.

أ. المسؤولية عن الأفعال الشخصية

حيث تنص المادة 124 من ق م ج على أنه: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"<sup>2</sup>.

من هنا تظهر أهمية الخطأ في المسؤولية التقصيرية، فهو الذي يفرض وجوب تعويض ما يحدث للآخرين من ضرر، لأنه يكفي وجود الضرر بحيث يلتزم المتسبب به بتعويضه، بل يجب أن يكون هناك خطأ.

و من خلال نص المادة 124 سالفه الذكر نجد المشرع الجزائري ترك لقاضي الموضوع السلطة التقديرية لتقرير ما إذا كان فعل الانسان يشكل خطأ يترتب عليه الالتزام بالتعويض<sup>3</sup>.

يقصد بالخطأ التقصيري هو خرق الشخص لالتزام قانوني بعدم الحاق الضرر بالآخرين، لذلك يجب أن يكون الشخص المخطئ حكيما وبصيرا حتى يكون مسؤولا، فإذا كان الشخص المنحرف مدركا لعواقب

<sup>1</sup> بطوش كهينة: "التزام ضمان سلامة و متانة البناء بعد التسليم في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريع الفرنسي"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 234.

<sup>2</sup> - المادة 124 من ق م ج.

<sup>3</sup> - بلحاج محمد، المرجع السابق، 31.

أفعاله، فقد يكون ارتكب خطأ و بالتالي يجب أن يحاسب<sup>1</sup>، و من ثم يقوم الخطأ في المسؤولية التقصيرية على ركنين، أولهما مادي يتمثل في التعدي، و ثانيهما معنوي و يتمثل في الإدراك<sup>2</sup>.

أما الركن الثاني للمسؤولية التقصيرية عن العمل الشخصي فهو الضرر حيث يشمل الأذى الذي يلحق المتضرر في ماله أو بدنه، و يستوي أن يكون حاضرا أو مستقلا مدام متيقن الوقوع، و إذا اقتضت المسؤولية الخاصة على الأضرار الجسيمة وحدها، فإن المسؤولية التقصيرية تتعارض معها في ذلك، إذ كل ضرر مهما ضفر، حتى لو لم يكن له تأثير على متانة البناء و سلامته، يمكن أن يفسح المجال لتنفيذ المسؤولية التقصيرية<sup>3</sup>.

أما الركن الثالث للمسؤولية التقصيرية وجود العلاقة السببية بين خطأ المهندس المعماري و الضرر الناتج عنه، بمعنى أنه لا يكفي أن يحدث الخطأ نتيجة الضرر الذي يلحق بصاحب العمل، بل يجب أن يكون الخطأ هو السبب في حدوث الضرر، و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 124 من م ق م ج السالفة الذكر، فالعلاقة السببية تربط الضرر بالخطأ<sup>4</sup>.

أما في حالة عدم تحقق العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر، هنا لا يمكن للطرف المتضرر المطالبة بالتعويض على الإطلاق، حيث يتم تمثيل العلاقة السببية في العلاقة المباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه المهندس المعماري و الضرر الذي حل بصاحب العمل، و لا يمكن للمهندس المعماري و المقالو انكار هذه العلاقة السببية ما لم يثبتا أن الضرر نتج عن أجنبي لا علاقة له بخطئهما، و ليس له فيه، كالقوة القاهرة، أو خطأ المضرور، أو خطأ الغير<sup>5</sup>.

#### ب- المسؤولية عن أعمال التابعين

يكون المتبوع مسؤولا عن تصرفات تابعه متى كان الخطأ الصادر من التابع هو الذي أدى إلى الضرر وكان ذلك أثناء أداء وظيفته أو بسببها<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - محمد بلحاج، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup> - شيخ نسيم، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقالو البناء، المرجع السابق، ص 62.

<sup>3</sup> - ربحي نريمان، المرجع السابق، ص 18.

<sup>4</sup> - محمد بلحاج، المرجع السابق، ص 33.

<sup>5</sup> - دريال عبد الرزاق: "الوجيز في النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2004، الجزائر، ص 103.

<sup>6</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 68.

وهذا ما أفترته المادة 136 من ق م ج و التي تنص علي مايلي: " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها. وتتحقق علاقة التبعية و لو لم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع".<sup>1</sup>

و حتى تتحقق مسؤولية مشيدي البناء عن أعمال التابعين يجب توافر الشروط التالية:

### 1. علاقة التبعية

تعتمد علاقة التبعية على السلطة الفعلية، و ليس من الضروري أن يكون المتبوع قد اختار شخص تابعه بنفسه، و يجب أن تركز السلطة الفعلية على الإشراف و التوجيه، مما يعني أن المتبوع لديه سلطة إصدار الأوامر له المتبوع يوجهه فيها، إلا أنه في حالة إشراف المهندس المعماري على عمل المقاول، فإن هذا الأخير لا يعتبر تابعا للمهندس المعماري، بل يشرف المهندس المعماري على عمل المقاول لحساب صاحب العمل، بحيث يؤدي كل منهم عمله بشكل مستقل عن الآخر.<sup>2</sup>

### 2. حدوث الضرر بخطأ التابع أثناء العمل أو بسببه

تثور مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه إذا ارتكب هذا الأخير خطأ يضر بالآخرين، عندما تكون هناك علاقة تبعية بين المعماري و العمال و الفنيين و المستخدمين في تنفيذ المشروع، ويرتكب أحدهم خطأ يؤدي إلى الحاق الضرر بالآخرين، ويكون الخطأ قد ارتكب اثناء قيام التابع بتنفيذ المهام المعتمد عليها، و تقوم المسؤولية في هذه الحالة على أساس الخطأ المفترض في جانب المتبوع و الذي لا يقبل إثبات العكس ، و مرجعه هو فشل المهندس المعماري في أداء واجبه الرقابي.<sup>3</sup>

### ج- المسؤولية عن فعل الأشياء

المسؤولية الناتجة عن الأشياء تعني التزام الشخص بتعويض ضرر الغير الناجم عن الأشياء التي في حراسته، و يجب الوفاء بها وفقا لما<sup>4</sup> بينته المادة 138 من ق م ج التي تنص على أنه: " كل من تولى حراسة شيء و كانت له قدرة الاستعمال و التسيير، و الرقابة، يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء".

<sup>1</sup> - المادة 136 ق م ج.

<sup>2</sup> - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 77، 78.

<sup>3</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 69.

<sup>4</sup> - رحي نريمان، المرجع السابق، ص 21.

و يعفي من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة<sup>1</sup>.

نستخلص من هذه المادة أن المسؤولية التقصيرية عن الأشياء، تستند إلى مبدأ الحراسة و لا تهم أن تكون هذه الحراسة مادية أو قانونية، بل يشترط أن يكون الشيء الذي تسبب في الحاق الضرر بالغير، يكون تحت رقابة الحارس الفعلية.

نصت الفقرة الثالثة من المادة 140 من القا م ج على مايلي: "و يجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم المالك بذلك، جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه"<sup>2</sup>.

يمكن أن يفهم من نص هذه المادة أن مسؤولية مالك البناء عن الأضرار التي لحقت بالغير جراء تهدم البناء، لا توجد إلا إذا حدث تهدم كلي أو جزئي به و كان سبب التهدم راجع إلى اهمال في الصيانة، أو وجد عيب في البناء، و عليه حتى تقوم مسؤولية مالك البناء عن الأضرار اللاحقة بالغير، لا بد من توافر ثلاث شروط وهي: أن يكون المسؤول مالكا للبناء، وأن يلحق البناء تهدم، و أن التهدم سببه الإهمال في الصيانة أو قدم البناء أو عيب فيه<sup>3</sup>.

أما في حالة اشتراك عدة مقاولين في عمارة البناء، فهنا نحن أمام تعدد الحراس، أي جميعهم تكون لهم صفة الحارس، حيث يكون كل واحد منهم مسؤولا عن الأضرار التي تحدث في إطار الأعمال التابعة له باعتباره حارسا لهذا الجزء، فإن إصابة أحد المارة بسبب سقوط الطوب أثناء البناء أو سقوط النافذة أثناء التركيب يثير مسؤولية المقاول المسؤول عن هذه الأعمال باعتباره حارسا<sup>4</sup>.

### ثانيا: نطاق المسؤولية التقصيرية

تقوم المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري و المقاول في الحالات الثلاث التي تعتبر حلول قانونية تهدف إلى حماية رب العمل و الغير، و من خلال هذا سنتطرق للمسؤولية في مواجهة رب العمل المضرور، و المسؤولية تجاه بعضهم البعض، ثم المسؤولية تجاه الغير.

<sup>1</sup> - المادة 138 ق م ج.

<sup>2</sup> - المادة 140 من ق م ج.

<sup>3</sup> - شيخ نسيم: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء"، المرجع السابق، ص66.

<sup>4</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص71.

أ: المسؤولية في مواجهة رب العمل المضرور

يجوز لصاحب المشروع أن يطالب المهندس المعماري و المقاول بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية، و ذلك في حالة الغش أو التدليس الصادر عنهما، أو عن الأضرار التي تصيبه في جسده أو في أمواله و التي لا صلة لها بعملية البناء، أو في حالة الرجوع بدعوى الحلول محل الغير المضرور<sup>1</sup>، و سنتعرض لهذه الحالات بشيء من التفصيل فيما يلي:

1. حالة الغش أو التدليس

بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية يجوز لصاحب العمل المطالبة بتعويض من المهندس المعماري أو المقاول، في حالة استخدامه أساليب احتيالية و خداعية لحث صاحب العمل على قبول البناء بمواصفات لا تتوافق مع المواصفات المتفق عليها، أو إذا أخفى عيوباً ظاهرة بالبناء عن طريق الخداع، و إذا لم يكشف صاحب العمل عن هذه العيوب خلال فترة الضمان العشري، يمكنه اللجوء إلى أحكام المسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>، و تعتبر حالة الغش أو التدليس هي استثناء يتم بموجبه تحديد أحكام المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري أو المقاول تجاه صاحب المشروع، أو على أساس أن الغش، يمثل خطأ يغير طبيعة المسؤولية و تحويلها من المسؤولية التعاقدية إلى مسؤولية تقصيرية، و ذلك إعمالاً بالقاعدة التي تقول أن: " الغش يفسد كل شيء"، و حتى لا يستفيد الغشاش من غشه<sup>3</sup>.

الهدف من تقرير حق رجوع صاحب العمل هو حمايته من ضياع حقه في التعويض، رغم انقضاء مدة الضمان و الاستفادة من أحكام المسؤولية التقصيرية المتمثلة من جهة في الرجوع على المهندس المعماري من خلال مدة أطول، و هذا ما نصت عليه المادة 133 من ق م ج على أنه: " تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشرة (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار"، و من جهة أخرى التعويض عن الأضرار غير المتوقعة التي كان بإمكان رب العمل توقعها وقت التعاقد<sup>4</sup>.

فمن حالات الغش و التدليس التي يلجأ إليها المهندس المعماري أو المقاول، اعتمادهما لسوء الصناعة عن طريق استخدامه لمواد غير صالحة للبناء، مع علمه بأن ذلك سيؤدي عاجلاً أو آجلاً إلى إحداث الضرر في البناء، حتى و لو لم يقصد الإضرار برب العمل، و كما يتحقق أيضاً التدليس في حالة

1 - شيخ نسيم: " المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء"، المرجع السابق، ص 68.

2 - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 57.

3 - محمد ناجي ياقوت، المرجع السابق، ص 305.

4 - بلحاج محمد، المرجع السابق، ص 37.

ارتكابه خطأ أو إهمالا عن قصد أو غير قصد و كانت نيته من إخفاء هذا الخطأ و العيب هو تجنب رجوع رب العمل عليه خلال مدة الضمان العشري<sup>1</sup>.

## 2- الأضرار التي تصيب رب العمل في جسمه أو أمواله التي لا صلة بعملية البناء

قد يتعرض صاحب العمل لأضرار في جسده أو بأمواله أثناء قيامه بتفتيش موقع العمل، و يتعرض ذلك للتلغف نتيجة عدم سيطرة العامل على إحدى الآلات التي في يديه، كما تحدث هذه الأضرار أيضا أثناء التنفيذ أو بعد تسليمه البناء لرب العمل، كأن يركن صاحب العمل سيارته بجوار البناء فيسقط أحد العمال إحدى الآلات فوقها مما تتسبب في أضرار، في هذه الحالة قد يلجأ صاحب العمل إلى الشخص المسؤول وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية عن الأضرار التي تلحقه في أمواله، و التي لا تتعلق بعملية البناء التي يخرج عن نطاق خرق العقد<sup>2</sup>، أما في حالة تعرض صاحب العمل لأضرار لحقت بجسده، يجب التمييز بين حالتين:

قبل تسلم البناية يمكن لرب العمل الرجوع على المسؤول بإثارة المسؤولية التقصيرية لهذا الأخير إذا لم يوجد عقد يربط بين المسؤول و رب العمل.

بعد تسلم البناية و حدث ضرر نتيجة وجود عيب في البناية، فيجوز لرب العمل بالمطالبة بالتعويض على أساس المسؤولية الخاصة المتعلقة بالضمان العشري متى توافرت شروطها، و في حالة عدم تحقق شروط المسؤولية الخاصة فيمكن له الرجوع على أساس المسؤولية التقصيرية<sup>3</sup>.

## 3- حالة الرجوع بدعوى الحلول محل الغير المضرور

### . المضرور أحد المارة

قد يصاب أحد المارة نتيجة عمليات البناء كأن يسقط عليه شيء مثل ما يستعمل في البناء أو بسبب سقوط إحدى أدواته عليه، و قد يلحق الضرر بالآخرين في بدنهم أو في أموالهم (كسيارة عابرة أو واقعة مثلا بالقرب من البناء)، و في هذه الحالة يمكن للغير الرجوع على الحارس سواء كان المالك أو المقاول أو المهندس أي من تتعقد له السيطرة و الإدارة على أعمال البناء أو الأدوات المستخدمة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد بلحاج، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 73.

<sup>3</sup> - تروانسييد مايسة، أو مخلوف أمينة، المرجع السابق، ص 73.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور: المسؤولية المعمارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2003، الاسكندرية، ص 43، 44.

حيث نصت فقرة 2 من المادة 140 من ق م ج: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر و لو كان انهداما جزئيا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه"<sup>1</sup>.

و يتبين لنا من خلال نص هذه المادة أن مسؤولية صاحب المشروع في هذه الحالة، هي أنه مالك البناء وقت وقوع الحادث أو أن سبب الضرر الذي يلحق بالغير هو الانهيار الكامل أو الجزئي للبناء، فإذا توافر ذلك قامت مسؤوليته على أساس خطأ مفترض و هو الإهمال في صيانة البناء.

#### - المضرور أحد الجيران

قد تختلف الأضرار التي تصيب الجيران بسبب عمليات البناء، حيث قد تؤثر الأضرار على مصالحهم المادية ( تلف الأموال، تهدم المنازل...)، أو مصالحهم الأخلاقية، مثل الإزعاج بسبب الضجيج أو حجب الرؤية<sup>2</sup>، فإذا تضرر الجار من تنفيذ عقد مقاوله البناء، فله ثلاثة وسائل يمكنه بواسطتها ان يتحصل على تعويض:

إما يثبت خطأ المقاول على أساس المادة 124 ق م ج التي تنص: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"<sup>3</sup>.

وإما يرتكز على صفة الحارس للمقاول طبقا للمادة 138 من القا م ج التي تنص على: "كل من تولى حراسة شيء و كانت له قدرة الاستعمال و التسيير، و الرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء.

ويعفي من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة"<sup>4</sup>.

أو يعتمد على نظرية مزار الجوار التي تنص عليها المادة 691 ق م ج: " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

<sup>1</sup> - المادة 140 فقرة 02 من ق م ج.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 49.

<sup>3</sup> - المادة 124 من ق م ج.

<sup>4</sup> - حمادي جازية مجيدة، المرجع السابق، ص 149.

وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف و على القاضي أن يراعي في ذلك العرف، و طبيعة العقارات و موقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين و الغرض الذي خصصت له<sup>1</sup>.

يفهم من هذه المادة أنه لقيام مسؤولية صاحب المشروع، على أساس مضار الجوار، يجب أن تكون هناك علاقة الجوار بين المتضرر و صاحب المشروع، و أن الأضرار التي لحقت بالجار من الأضرار التي تتجاوز الحد المعتاد، و كل هذا مع مراعاة ما حدث لعرف المنطقة، و طبيعة العقارات، و موقع كل منها بالنسبة للآخرين، و الغرض الذي تم من أجله، و من ثم لا يجوز للجار الرجوع على صاحب المشروع بمضار الجوار المألوفة، و إنما الرجوع عليه، في الحالة الأخيرة بدعوى المسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>.

#### ب: المسؤولية تجاه بعضهم البعض

يجوز لصاحب المشروع تلبية احتياجات مشروعه أن يكلف عدة مقاولين بإبرام عقد مقابلة مع كل منهم. سيخضع كل منهم لعمل معين بسعر محدد و ضمن مواعيد نهائية محددة، فيعملون في ورشة واحدة لحساب صاحب مشروع واحد، يكون مشيدي البناء في حالة المقابلة من الباطن ليسوا مرتبطين بعقد و لا يلتزم منهم شيء قبل الآخر و بالتالي هم بمثابة الغير لبعضهم البعض<sup>3</sup>.

فيجوز لمشيدي البناء، المتضررين من عملية البناء و التشييد، رفع دعوى قضائية على المشيد المسؤول مرتكب الخطأ، و مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي ألحق بهم، على أساس المسؤولية التقصيرية<sup>4</sup>.

قد يتعرض أحد المقاولين أو المهندسين لأضرار في جسمهم أو في أموالهم أثناء العمل في الورشة، نتيجة الإهمال أو الخطأ و عدم الاحتياط أو فعل شيء يدخل في حراسة مقاول آخر، قد يتعرض كل من المقاول و المهندس لإصابة في ممتلكاتهم، و ذلك أثناء زيارتهم لموقع العمل كأن ينهار جزء من

<sup>1</sup> - المادة 691 ق م ج.

<sup>2</sup> - شيخ نسيمية: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء"، المرجع السابق، ص 72، 73.

<sup>3</sup> - تروانسييد مایسة، أمخولف أمينة، المرجع السابق، ص 75.

<sup>4</sup> - شيخ نسيمية "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء"، المرجع السابق، ص 76.

البناء على سيطرة موضوعة بالقرب من البناء في مثل هذه الحالات يمكن متابعة المقاول المسؤول و المطالبة بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية<sup>1</sup>.

### ج: المسؤولية تجاه الغير

خطأ المشيدين يؤدي إلى الحاق الضرر بالغير الذي يعتبر أجنبيا عنهم، في هذه الحالة يمكن له أن يرجع على كل واحد على حدى أو يرجع عليهما معا بالتضامن على أساس المسؤولية التقصيرية، و لكن في حالة عودته إلى أحد المدنيين، فيجب على الشخص الذي دفع التعويض العودة على الآخر من المسؤولين أن يطالب بحقه المستحق حسب درجة شدة الضرر و الخطأ المرتكب<sup>2</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 126 ق م ج: "إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، و تكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض"<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: المسؤولية الجنائية

من خلال هذا المطلب نبين مختلف الجرائم المرتكبة من مشيدي البناء سواء الجرائم المتعلقة بالرخص القانونية و العقوبة المقررة لها (فرع أول)، و كذا الجرائم المتعلقة بالبناء التي تعتبر من جرائم المباني التي قرر لها المشرع عقوبة (فرع ثاني)

### الفرع الأول: الجرائم المتعلقة بالرخص القانونية و العقوبات المقررة لها

سنتناول في هذا الفرع الجرائم المتعلقة برخص البناء (أولاً) و الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة (ثانياً)، ثم الجرائم المتعلقة برخصة الهدم (ثالثاً).

### أولاً: الجرائم المتعلقة برخص البناء

رخصة البناء هي الوسيلة القانونية التي يمكن للشخص من خلالها البدء في عملية البناء، حيث نص عليها المشرع في المادة 52 من القانون رقم 90-29<sup>4</sup>، المتعلق بالتهيئة و التعمير، كما تعتبر الأداة الأساسية لضمان احترام و نظم حقوق البناء، و اشترط المشرع عند تشييد البناء أن يكون مطابق

<sup>1</sup> تروانسيعد مايسة، أومخولف أمينة، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 91.

<sup>3</sup> المادة 126 ق م ج.

<sup>4</sup> المادة 52 من القانون رقم 90-29 تنص على أن: "تشتترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

للمواصفات المحددة في رخصة البناء، و كذلك تجديد الرخصة في حالة عدم استكمال الأشغال في المدة المحددة، و إلا اعتبر مرتكبا لجريمة و تتمثل هذه الجرائم فيمايلي<sup>1</sup>:

#### أ. جريمة البناء بدون ترخيص

يعتبر البناء بدون ترخيص هو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه، متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة<sup>2</sup>.

حيث كيف المشرع هذه الجريمة على أنها مخالفة و ذلك طبقا لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07<sup>3</sup> إذ نجد أقصى عقوبة لها بألفي دينار (2000دج) و هي من الجرائم الوقتية التي تنتهي بانتهاء أعمال البناء، و يمكن أن تكون جريمة مستقلة و ذلك بتكرير عدة أفعال، أو جريمة واحدة نظرا لوحدة الفاعل<sup>4</sup>.

ونظرا لخصوصية جريمة البناء دون رخصة التي يشترط فيها توافر عنصرين هما القيام بأشغال البناء و عدم وجود رخصة البناء، و بما أن جريمة البناء بدون رخصة من الجرائم العمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم<sup>5</sup>.

#### ب- جريمة تشييد بناية غير مطابقة لرخصة

يمكن تعريف هذه الجريمة على أنها تلك الجريمة التي يقوم فيها الجاني بأي عمل من أعمال البناء سواء كان تشييد مباني جديدة أو تمديد مباني قائمة، أو تعديل الحيطان الضخمة، أو الواجهات التي تؤدي إلى الساحات العامة، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، على أن تكون هذه الأعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، و خاصة فيما يتعلق بالأسس الفنية في التصميم و التنفيذ و الإشراف

<sup>1</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 80، 81.

<sup>2</sup> - عبد الحليم بن بادة: "مخالفات رخص البناء في التشريع بين التجريم و المتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد7، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص 04.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 94-07، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - عابدة ديرم: "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون، العدد39، جامعة باتنة، 2014، ص 151.

<sup>5</sup> - ستوتي طارق، عزري شهيناز: "أحكام النزاع في مادة التهيئة و التعمير الجزائري"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021-2022، ص 13.

على التنفيذ و كذلك القواعد المتعلقة بمظهر البنايات و ارتفاعها و حجمها و موقعها، و مدى احترامها لكافة متطلبات الأمن و الصحة<sup>1</sup>.

وعلى حامل رخصة البناء الالتزام بأحكامها حفاظا على سلامة المبنى و الأرواح و كذلك الممتلكات المجاورة، و بالتالي يجب عليه التقيد بالموصفات و الرسومات و المستندات و مواد البناء المناسبة<sup>2</sup>.

حيث حددت المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 العقوبات المقررة لهذا النوع من الجرائم ب 400 دج إذا تجاوز المخالف معامل شغل الأرضية أو أرضية الطريق و ملحقاتها لما يقل عن 10%، وإذا تجاوز ذلك أو لم يحترم الارتفاع المرخص به تكون 900 دج عن كل مستوى أو 300 دج عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به، أما عند الاستيلاء على ملكية الغير تكون العقوبة 800 دج، و عند تعديل الواجهة تقدر ب 500 دج، و في حال انجاز منفذ تكون 700 دج<sup>3</sup>.

#### ج- جريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء المدة

تعرف هذه الجريمة بأنها: "الجريمة التي يواصل فيها الجاني أعمال البناء رغم انتهاء المدة المحددة في رخصة البناء، دون تجديد لهذه الرخصة"<sup>4</sup>.

حيث نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج و 1.000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل التزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين...".

<sup>1</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 84

<sup>2</sup> - عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 152.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 152.

<sup>4</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 86.

<sup>5</sup> - المادة 77 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

شدد المشرع الجزائري من هذه العقوبة في المادة 78 من القانون رقم 08-15<sup>1</sup> التي تنص على: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) إلى مائة ألف دينار (100.000) كل من لا ينجز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء".

### ثانيا: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة

تتمثل الجرائم المتعلقة بالتجزئة فيما يلي:

#### أ. البناء على أرض غير مجزئة

يقصد بجريمة البناء على أرض غير مجزئة: "هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء و التعمير، أي البناء على أراضي مصنفة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأراضي زراعية أو مناطق أثرية أو سياحية أو مساحات عمومية و مساحات خضراء أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية و منشآت ذات المصلحة العامة، كما قد تكون وفق مخططات شبكات الطرق العامة أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق"<sup>2</sup>.

حيث نجد المادة 31 من القانون رقم 90-29 تبين لنا نوع الأراضي التي نص عليها مخطط شغل الأراضي، و كذلك القوانين أو المراسيم أو التعليمات التي صدرت بشأنها لتخصيصها لغرض معين كالزراعة و السياحة و الطرق، حيث لا يتم استلام رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فالبناء على أرض غير مجزئة يعد جريمة و يعاقب كل من يرتكبها<sup>3</sup> وفقا لنص المواد 76،77،78 من القانون رقم 90-29<sup>4</sup>.

#### ب- إقامة تقسيم غير قانوني

تنص الفقرة الأولى من المادة 57 من القانون رقم 90-29 على رخصة التجزئة و يمكن تعريف هذه الجريمة بأنها: "تتشرط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها، ج ر ج عدد44، 2008، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 48،49.

<sup>3</sup> مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 88.

<sup>4</sup> أنظر المادة 76،77،78 من القانون رقم 90-29.

<sup>5</sup> المادة 57 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

حيث تصدر هذه الوثيقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير كل في نطاق اختصاصه، و في حالة نزاع يتولى القضاء حلها و الفصل فيه<sup>1</sup>.  
 والتجزئة حسب قانون رقم 08-15 هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير<sup>2</sup>.  
 يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، كما يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة<sup>3</sup>.  
 حصر المشرع الجزائري جرائم إنشاء تجزئة دون رخصة من خلال نص المادة 74 و 75 من القانون رقم 08-15، حيث تنص المادة 74 على مايلي: "يعاقب بالحبس من ستة(06) أشهر إلى سنتين(02) و بغرامة من مائة ألف دينار(100.000دج) إلى مليون دينار(1.000.000دج) كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة و في حالة العود تضاعف العقوبة"<sup>4</sup>.

كما يعاقب طبقا للمادة 75 من نفس القانون: "بغرامة من مائة ألف دينار(100.000دج) إلى مليون دينار(1.000.000دج) كل من تشييد بناية داخل تجزئة برخصة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة و في حالة العود، تضاعف الغرامة"<sup>5</sup>، كما تنص المادة 77 من نفس القانون على أنه: "يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة(1) و بغرامة من مائة ألف دينار(100.000دج) إلى مليون دينار(1.000.000) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنقاع، و في حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة(1) إلى خمس(5) سنوات، و تضاعف الغرامة."<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - مبارك صيفية: "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016-2017، ص 23.

<sup>2</sup> - المادة 02 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 03 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 74 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

<sup>5</sup> - المادة 75 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

<sup>6</sup> - المادة 77 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

ثالثا: الجرائم المتعلقة برخصة الهدم

نص المشرع على رخصة الهدم في المادة 60 من القانون رقم 90-29 و التي تنص على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم من المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، و كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية.

تحضر رخصة الهدم و تسلم في الأشكال و الآجال التي يحددها التنظيم"<sup>1</sup>.

و يتم ابراز دور رخصة الهدم في تفادي الحاق الضرر من قبل صاحب المبنى الذي يوشك على الانهيار عند هدمه، و لمنع حدوث هذا الضرر لابد من الحصول على رخصة الهدم و ذلك بالنظر إلى موقع البناء، أي تواجده في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف، أو كونه سند البناية المجاورة لها من جهة، و كذلك الحفاظ على المناطق التاريخية ، المعمارية، و الطبيعية من جهة ثانية<sup>2</sup>.

أي أن عملية هدم غير مرخص به من السلطات المختصة تكون خارقة للقواعد القانونية، و مجرمة قانونا و تجعل فاعلها عرضة لتطبيق عليه العقوبات المنصوص عليها في المواد 76،77،78 من القانون رقم 90-29، بالإضافة إلى ذلك نجد أن قانون العقوبات جرم هدم البناء دون اتخاذ الاحتياطات اللازمة، و حدد عقوبتها بغرامة من 100 إلى 1000 دج أو حبس من 10 أيام إلى شهرين، و هذا طبقا للمادة 441 مكرر فقرة 3<sup>5</sup>.

1. جريمة القيام بأشغال الهدم بدون رخصة

لإثبات هذه الجريمة يشترط أن يكون هناك شروع في هدم المباني القائمة دون الحصول على تصريح مسبق، و هو الفعل المادي لهذه الجريمة، و يقصد به جميع الأعمال و الأشغال التي تؤدي مباشرة إلى هدم كلي أو جزئي لمبنى قائم دون الحصول على رخصة مسبقا قبل البدء في هذه الأشغال و أن يكون المبنى المعرض للهدم يقع في أماكن خاصة، أو أن تكون البناية الأيلة للهدم تشكل خطرا على الأمن و السلامة، و تم الشروع في أعمال الهدم دون رخصة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 60 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - بزغيش بويكر: "منازعات العمران"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة

مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 188.

<sup>3</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 93.

<sup>4</sup> - بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 189.

## 2- جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة للرخصة

تتميز هذه الجريمة عن جريمة الهدم غير مرخص له، في أن الشخص في هذه الجريمة متحصل على رخصة هدم، و لكن بمجرد تقيده بالالتزامات المفروضة فيها، يعتبر مرتكبا لجريمة يعاقب فاعلها<sup>1</sup>، وهذا طبقا للمادة 77 من القانون رقم 90-29 التي تنص على أنه: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج و 1.000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة...<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الجرائم المتعلقة بأعمال البناء

من خلال هذا الفرع سنتعرض لمختلف هذه الجرائم منها: عدم وضع اللافتة القانونية(أولا)، جريمة عدم الاستعانة بخدمات مهندس معماري و مدني(ثانيا)، جريمة عدم الاكتتاب في التأمين الإجباري(ثالثا).

#### أولا: عدم وضع اللافتة القانونية

هي الجريمة التي يضع فيها الجاني لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لإنجاز الأعمال، و كذلك اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنجاز<sup>3</sup>.

كما تعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانونا من اشهار و تصريح، كما أنها من المخالفات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 189.

<sup>2</sup> - المادة 77 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - ديرم عابدة، المرجع السابق، ص 153.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 153.

بالنظر للعقوبة المقررة لها من خلال نص المادة 50 الفقرة 3 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 و التي لا تتجاوز الغرامة المقدرة بـ 200 دج<sup>1</sup>.

ثانيا: عدم الاستعانة بمهندس معماري

بموجب نص المادة 55 من القانون رقم 90-29<sup>2</sup> نجد أن المشرع الجزائري ألزم مالك البناء و صاحب المشروع بالاستعانة بمهندس معماري معتمد لإعداد التصاميم و إعداد الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء، و هي وثائق تقنية تتطلب دقة لذلك يجب إعدادها و صدورها من قبل متخصصين و خبراء<sup>3</sup>.

كما نجد أن المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 تنص على أنه: " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير"<sup>4</sup>.

و يتضح لنا من خلال هذه المواد أنه في حالة ما إذا قام مالك البناء تحت التشييد أو صاحب المشروع بإتمام مشروعه دون الاستعانة بفئة المهندسين المنصوص عليها في هذا القانون، فإن ذلك يعتبر فعلا إجراميا يترتب عليه مسؤولية جنائية و معاقب عليها بموجب نص المادة 77 و 78 من القانون رقم 90-29<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07: " تحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبات المالية و مبالغ الغرامات الجزافية:

. عدم وضع لافتة مبينة لمراجع رخصة البناء: مائتان دينار (200 دج)

. عدم التصريح بفتح الورشة أو لإتمام الأشغال: مائتان دينار (200 دج)".

<sup>2</sup> - تنص المادة 55 من القانون 90-29 على أنه: " يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد، و يجب أن يتضمن المشروع المعماري التصاميم و المستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات و تكوينها و تنظيمها و حجمها و منظر واجهتها و كذا اختيار المواد و الألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع...".

<sup>3</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 96.

<sup>4</sup> - المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، السالف الذكر.

<sup>5</sup> - أنظر المادتين 77 و 78 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

ثالثا: عدم الاكتتاب في التأمين الإجباري

يقصد بالتأمين وفقا لنص المادة 619 من ق م ج بأنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو ايرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد و ذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن"<sup>1</sup>.

فيتبين لنا من خلال هذه المادة أن وثيقة التأمين، هي عقد بين المؤمن و المؤمن له يتم بموجبه تغطية المخاطر التي قد تنجم عن أعمال البناء، حيث تعتبر هذه الوثيقة إجبارية لمسؤولية مالك المشروع و كذلك المهندسين المعماريين و المقاولين عن الأضرار التي قد تحدث أثناء إنجاز المشروع، كما تعتبر هذه الوثيقة شرطا ضروريا للحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>.

تنص المادة 175 من القانون رقم 95-07<sup>3</sup> على أنه: "على كل مهندس معماري و مقاول و مراقب تقني و أي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء و تجديد البناءات أو ترميمها".

بالرغم من أن المشرع ألزم التأمين، إلا أنه أورد بعض الحالات التي تكون مستثناة من إلزامية التأمين، و هذا من خلال المادة 182 من القانون رقم 95-07 و التي تنص على أنه: "لا تسري إلزامية التأمين المنصوص عليها في المادتين 175 و 178 أعلاه على:

1. الدولة و الجماعات المحلية.

2. الأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للاستعمال العائلي.

تحدد قائمة المباني المعفاة من إلزامية التأمين بنص تنظيمي"<sup>4</sup>.

تنص المادة 184 من القانون رقم 95-07 على أنه: "يعاقب على عدم الامتثال لإلزامية التأمين المشار إليها في المواد 163 إلى 172 و 174 أعلاه، بغرامة مالية تتراوح مبلغها ما بين 5000.00 دج و 100.000.00 دج .

<sup>1</sup> - المادة 619 من ق م ج.

<sup>2</sup> - مسلي إيمان، كركارين فريدة، المرجع السابق، ص 100،99.

<sup>3</sup> - المادة 175 من القانون رقم 95-07، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 182 من القانون رقم 95-07، السالف الذكر.

يجب أن تدفع هذه الغرامة دون الإخلال باكتتاب التأمين المعني ، تحصل الغرامة كما هو الحال في مجال الضرائب المباشرة و تدفع لحساب الخزينة العامة<sup>1</sup>.

أما المادة 185 من نفس القانون تنص على أنه: "يعاقب كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المشار إليها في المادتين 175 و 178 أعلاه، يعاقب في حالة عدم امتثالية لهذه الإلزامية بغرامة مالية يتراوح مبلغها من 5000.00 دج و 100.000.00 دج، و ذلك دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به.

تحصل الغرامة عن المخالفات المرتكبة في ميدان التأمين الخاص بالبناء، كما هو الحال في مجال الضرائب المباشرة لحساب الخزينة العامة<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: المسؤولية العشرية

لم يترك المشرع الجزائري التزام المهندس المعماري و المقاول خاضعا للأحكام العامة للضمان الذي يسري على عقود المقاولات، بل وضع له أحكاما خاصة، يتمثل ذلك في أحكام المسؤولية العشرية التي تضمنتها المواد من 554 إلى 557 ق م ج، فهي مسؤولية استثنائية و ذات طبيعة خاصة تتسم بالتشديد الذي يتفق مع خطورة الأضرار المترتبة على عيوب البناء و تعلق سلامة المباني و متانتها بالمصلحة العامة<sup>3</sup>، و بالتالي تقتصر دراستنا في هذا المبحث على مفهوم المسؤولية العشرية كمطلب أول، و شروط قيامها كمطلب ثاني.

#### المطلب الأول: مفهوم المسؤولية العشرية

سنتناول في هذا المطلب تعريف المسؤولية العشرية في الفرع الأول، و طبيعتها كفرع ثاني، و أطراف الضمان العشري في الفرع الثالث.

#### الفرع الأول: تعريف المسؤولية العشرية

تعتبر المسؤولية العشرية نوعا خاصا من المسؤولية المدنية، و قد ظهرت لضمان الإخلال بتنفيذ التزامات عقد المقاولة وفق شروط معينة، فهي ليست حديثة النشأة، و إنما تعود إلى قرون عديدة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 184 من القانون رقم 95-07، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 185 من القانون رقم 95-07، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 91.

<sup>4</sup> - عبد الغني رحال: "تأمين المسؤولية العشرية للمقاول و المهندس المعماري- دراسة حالة لمشروع لإنجاز 70\16 مسكن اجتماعي ايجاري"، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و التسيير، جامعة أم البواقي، 2013-2014، ص 11.

وبالرجوع إلى المادة 554 من ق م ج نجد أنها لم تعرف الضمان العشري و إنما اكتفت بذكر أشخاصه، و مدته فقط، و تقتضي المادة 554 من ق م ج بأنه: "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته. و تبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسلم العمل نهائيا.

ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين"<sup>1</sup>.

فمن خلال هذا التعريف نستنتج أن المسؤولية العشرية، تتميز بعدة خصائص مهمة تتمثل

فيمايلي:

#### . مسؤولية مفترضة بقوة القانون

لم يقدم القانون الجزائري نصا صريحا حول مبدأ قرينة المسؤولية المعمارية، و لكن بالرجوع إلى نص المادة 554 ق م ج سألقة الذكر، نجد المشرع قد استعمل تعبير الضمان للدلالة على مسؤولية المهندس و المقاول، و هو نفس التعبير المستخدم في عقود المعاوضة كالبيع و الإيجار، حيث يلتزم البائع أو المؤجر بضمان التعرض الصادر عن الغير و ضمان العيوب الخفية دون الحاجة إلى إثبات الخطأ من جانبهم، حتى لو كانوا لا يعلمون بوجود الحق ، و بالتالي يمكن أن نستنتج أن التزام المقاول و المهندس المعماري بالضمان الوارد في المادة 554 ق م ج هو التزام بتحقيق نتيجة<sup>2</sup>.

إن قيام القرينة القانونية على مسؤولية جميع المعماريين الذين ساهموا في إقامة البناء خاصة المهندس المعماري و المقاول، حيث يعود سببها إلى كوارث التهدم التي أصبحت مشكلة تتعلق بالصالح العام، إذ لم يعد مقبولا أن يتضرر الإنسان في المجتمع دون أن يعرض و من دون وجود مسؤول يحاسب و يتحمل المسؤولية جراء أخطائه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 554 ق م ج.

<sup>2</sup> - معيوف سيد علي: "المسؤولية العشرية لمشيدي المباني و المنشآت الثابتة"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2012-2013، ص 13، 14.

<sup>3</sup> - محمد بلحاج، المرجع السابق، ص 73.

يتم تحديد درجة قوة قرينة المسؤولية المعمارية وفقا لمدى تضيق أسباب هدمها أو التوسط فيها، فكلما ضيقنا في نطاق هذه الأسباب كلما زادت قوتها و كلما توسعنا فيه زاد ضعفها<sup>1</sup>.  
كقاعدة عامة، يتم تمثيل السبب الأجنبي في الحادث الفجائي أو القوة القاهرة أو خطأ رب العمل أو خطأ الغير، فكلما ضيقنا في مفهوم السبب الأجنبي كلما زادت قرينة المسؤولية العشرية و هذا ما يتجه إليه التشريع لتقوية الضمان المعماري<sup>2</sup>.  
**. مسؤولية تضامنية**

تضامن المهندس المعماري و المقاول في مواجهة رب العمل ليس بطبيعة الحال تضامنا اتفاقيا، بل هو تضامن قانوني، ورد بناء على نص تشريعي صريح، و ذلك بمقتضى المادة 554 فقرتها الأولى ق م ج التي تنص: "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى، و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته..."<sup>3</sup>، فالتضامن هنا مبني على القانون و ليس الاتفاق، لأنه من الصعب الحصول على مثل هذه الاتفاقية، بسبب تعدد و استقلالية العقود التي تربط رب العمل بالمهندس و المقاول<sup>4</sup>.

و قد نصت المادة 126 من ق م على أنه: "إذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، و تكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض"، و المراد بالتضامن أن يكون كل من المهندس المعماري و المقاول مسؤولا اتجاه المتضرر بدفع التعويض كاملا، و للمتضرر أن يطالب بالتعويض منهم جميعا ليختار من بينهم من يريد حصر مطالبته به دون غيره، و يطالبه بكامل مبلغ التعويض و ليس مقدار الخطأ الذي ارتكبه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - خولة سعدي "المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2019-2020، ص 58.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 109.

<sup>3</sup> - المادة 554 من ق م ج.

<sup>4</sup> - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 177.

<sup>5</sup> - موسى زينب: "عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمقاول في الجزائر"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، 2018-2019، ص 148.

. مسؤولية متعلقة بالنظام العام

تنص المادة 556 من ق م ج على انه: " يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"<sup>1</sup>.

كما تنص المادة 18 من المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>2</sup> المتعلق بالنشاط العقاري على أنه: " كل بند في العقد يكون الغرض منه إلغاء أو تحديد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في المادتين 11 و 14 و في المواد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل أو تحديد مداها إما عن طريق إبعاد تضامن المقاولين من الباطن أو تحديده يعد باطلا و كأنه لم يكن و ذلك دون الإخلال بالأحكام المعمول بها في القانون المدني و قانون العقوبات و المتعلقة بتطبيق الأحكام التي يتضمنها هذا الفصل"<sup>3</sup>.

حيث أن هذه المادة تم إلغائها بموجب القانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، حيث نصت المادة 45 منه على أنه: " دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني و قانون العقوبات و المتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلا و غير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، و تلك المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري"<sup>4</sup>.

حيث اختلف الفقهاء حول تحديد السبب الذي جعل مسؤولية المقاول و المهندس المعماري من النظام العام، فهناك من يرى أنه حماية المصلحة العامة، و يوجد اتجاه آخر يرى أنه يحمي صاحب العمل<sup>5</sup>، و الرأي المتفق عليه أن تعلق المسؤولية العشرية في النظام العام يمكن حماية السلامة العامة و أرباب العمل معا حتى و لو كانوا من أهل الخبرة بفن البناء<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 556 من ق م ج.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-03، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 18 من المرسوم 93-03، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 45 من القانون رقم 11-04، سالف الذكر.

<sup>5</sup> - عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره: "مسؤولية المقاول و المهندس عن ضمان متانة البناء في القانون الأردني- دراسة

مقارنة"، أطروحة استكمال لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح

الوطنية، فلسطين، 2007، ص 34.

<sup>6</sup> - خولة سعدي، المرجع السابق، ص 60.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية

اختلفت آراء و مواقف فقهاء القانون حول الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية، و اختلفت هذه الاتجاهات في الواقع يتمحور في شكل حول مسألة خاصة هي مسألة تسليم الأعمال، فاتجه رأي إلى القول بأنها مسؤولية قانونية على أساس أن التسليم يغطي كل العيوب و ينهي العقد، و هناك رأي آخر يرى بأنها مسؤولية عقدية على أساس أن التسليم لا يغطي كل العيوب التي تظهر بعده، بينما ذهب رأي ثالث إلى أن المسؤولية العشرية تمثل أحد التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للالتزام بالضمان<sup>1</sup>.

و بناء على ما سبق فالمسؤولية العشرية هي إحدى التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للمسؤولية العقدية، أو أنها مسؤولية مفترضة بقوة القانون أخضعها المشرع لتنظيم خاص يتناسب مع خصوصيات المشاكل العملية المطروحة، من خلال مقاولات البناء وإقامة نوع من التوازن العادل و المعقول بين أطراف هذا النوع من العقود، و التأكد من أنها درجة من السلامة للأرواح و الممتلكات<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: أطراف الضمان العشري

و في هذا الفرع نتطرق إلى الأشخاص المسؤولين بالضمان (أولا) و الأشخاص المستفيدين من الضمان العشري (ثانيا).

### أولا: الأشخاص المسؤولون بالضمان

تنقسم إلى قسمين، أولهما الأشخاص المسؤولون عن الضمان العشري بموجب عقد المقاولة، وهم المهندس المعماري و المقاول، و ثانيهما أشخاص آخرون أضافهم المشرع في نصوص خاصة وهم المراقب التقني، المراقب العقاري، مكتب الدراسات.

<sup>1</sup> - معيوف سيد علي، المرجع السابق، ص 19، 20.

<sup>2</sup> - قادري نادية، "المسؤولية العشرية للمقاول و المهندس المعماري في القانون المدني الجزائري"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 496.

أ. الأشخاص المسؤولون عن الضمان العشري بموجب عقد المقاولة

### 1. المهندس المعماري

يعتبر المهندس المعماري أحد الأطراف الملتزمون بالضمان العشري وفقاً لنص المادة 554 ق م ج<sup>1</sup>، كما أن العبرة في تطبيق أحكام المسؤولية الخاصة ليس من خلال الصفة القانونية للمهندس المعماري، وإنما بطبيعة الأعمال التي يقوم بها<sup>2</sup>.

نصت المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 على أنه: "يقصد ب صاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء و متابعتة"<sup>3</sup>.

كما يعرف المهندس بأنه ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار يؤهله لوضع التصاميم و الخرائط و الرسومات و النماذج و يقدر الأبعاد و القياسات المختلفة للمنشآت و الأبنية التي سيتم تشييدها و يشرف على تنفيذها<sup>4</sup>.

### 2. المقاول

اكتفى القانون باعتبار المقاول أحد أشخاص الضمان العشري في المادة 554 من ق م ج سالف الذكر، و لكن عرفه المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 في المادة 08 منه على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يفوضه صاحب المشروع قانوناً، للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله"<sup>5</sup>.

و من خلال نص المادة يفهم منها أن المقاول هو شخص طبيعي أو اعتباري يمارس مهمة تنفيذ خطة و تصميم المهندس المعماري، لكن هذا لا يجعله ألة صماء لممارسته لعمله بكل استقلالية، بل شخص فني يبذل العناية المعهودة من رجال مهنته<sup>6</sup>.

قيام المقاول بأعمال ذات طبيعة تجارية، و يتسم نشاطه بطبيعة مادية، فهو الشخص الذي يتولى تنفيذ محتوى عقد المقاولة فيعهد إليه من قبل المهندس المعماري أو رب العمل بالرسومات والتصميمات

<sup>1</sup> - المادة 554 ف01 من ق م ج: "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته".

<sup>2</sup> - محمد ناجي ياقوت، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup> - المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 السالف الذكر.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 408.

<sup>5</sup> - المادة 08 من المرسوم التشريعي 94-07 السالف الذكر.

<sup>6</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 90.

الهندسية للبناء، و يقوم بالتنفيذ العملي بما يمليه عليه العمل من حيث الإدارة و الإشراف عليها و حراسة المواد المستخدمة في البناء، و اكتشاف الأخطاء التي يمكن تصور وجودها في الرسومات و التصميمات، و مراقبة مكان التنفيذ لتفادي أي أضرار قد يتصور حدوثها سواء لرب العمل أو المارة<sup>1</sup>.

### ب- الأشخاص المسؤولون وفقا لأحكام الخاصة

لقد أضاف المشرع أشخاص مسؤولين مسؤولية عشرية آخرين، بموجب قوانين خاصة، رغبة منه في توسيع دائرة الضمان العشري و هم المراقب التقني، المراقب العقاري و مكتب الدراسات.

#### 1. المراقب التقني

يقصد بالمراقب التقني ذلك الشخص الذي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية، حيث يتولى بموجب عقد المقاولة المبرم بينه و بين رب العمل فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية البناء التي يعتبرها رب العمل تكليفه بفحصها<sup>2</sup>.

إن تدخل المراقب التقني في مجال البناء له طبيعة وقائية، و يلعب هذا الدور خلال مراحل البناء المختلفة، و ليس من واجباته ممارسة الرقابة على باقي المتدخلين في عملية البناء، على عكس المهندس المعماري الذي يمارس هذه الرقابة على المقاولين المكلفين بالإنتاج<sup>3</sup>.

حيث تشترط المادة 18 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988<sup>4</sup> على رب العمل إبرام اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالرقابة التقنية فيما يتعلق بالبنائيات التي تقع في حدود اختصاصها، بما في ذلك البنائيات التي يتم تشييدها لصالح الإدارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري كالمستشفيات، المدارس، الجامعات...<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - حمادي ليلي، المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 76.

<sup>3</sup> - معيوف سيد علي، المرجع السابق، ص 92، 93.

<sup>4</sup> - المادة 18 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 تنص على أنه: "يجب على صاحب المشروع أن يبرم اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالرقابة التقنية للبناء فيما يخص كل البنائيات التي تدخل ضمن اختصاصات هذه الهيئة و يجب أن يبرم هذه الاتفاقية فور التوقيع على الاستشارة الفنية، و على المستشار الفني أن ياعد رب العمل في علاقاته مع الهيئة المكلفة بالرقابة التقنية للبناء عند اعداد الاتفاقية و الحصول على التأشيرات التقنية".

<sup>5</sup> - بوزقان مليكة، هساس سامية، المرجع السابق، ص 55.

يتدخل المراقب التقني في مرحلتين و هذا وفقا لما ورد بنص المادة 03 فقرة 02 من المرسوم 205/86<sup>1</sup>، و التي تنص على أن: " و تتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية، لاسيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى، و العناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء و مقاييسه"، أما المرحلة الثانية تنص المادة 03 فقرة 6 من المرسوم 205-86: " و لا تحل الهيئة - حسب أهدافها - في شيء محل صاحب المشروع و منجز الأعمال، و المقاول لدى قيام كل منهم بواجباته"<sup>2</sup>.

## 2- المرقي العقاري

تعتبر مهنة المرقي العقاري مهنة حديثة في الجزائر، ظهرت بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93<sup>3</sup> المتعلق بالنشاط العقاري حيث تنص المادة 03 منه: " يدعي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة<sup>4</sup> متعاملا في الترقية العقارية. و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك"<sup>5</sup>.

و تقتضي حدود مسؤولية المراقب العقاري بموجب المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري على مايلي: " تظل المعاملات التجارية التي تتعلق ببنائة أو جزء من بنايات خاضعة للتشريع المعمول به، و لا سيما أحكام القانون المدني في هذا المجال، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها أدناه و المتعلقة بالبيع اعتمادا على التصاميم.

و قبل أي تسليم بنائة إلى المشتري، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندس و المقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية، المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554 منه و طبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما المواد 94 إلى 99.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 205-86 المؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج ر ج، عدد 34، 1986.

<sup>2</sup> - المادة 3 من المرسوم رقم 205-86، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 03-93، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 03-93 التي تنص على: " يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

<sup>5</sup> - المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، سالف الذكر.

تبلغ نسخة التأمين المذكورة في الفقرة السابقة إلى المشتريين و يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل. لم يكن ذلك، يحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة على الأحكام الذي ينص عليها القانون في هذا المجال<sup>1</sup>.

إن ممارسة مهنة المرقى العقاري قيدها المشرع الجزائري بجملة من الشروط، إذ لا بد أن يكون حاصلًا على اعتماد و مسجل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، و بموجب المادة 26 من القانون رقم 11-04<sup>2</sup> فإنه يلزم القانون المرقى العقاري بالضمان العشري و كذلك من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز طيلة سنة واحدة و ضمان حسب سير عناصر التجهيز كذلك<sup>3</sup>.

### ج- مكتب الدراسات

يعتبر القانون رقم 11-04 في المادة 46 منه<sup>4</sup> أن كل من مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين المرتبطين بالترقية العقارية، في إطار تنفيذ مشروعه على التصاميم مسؤولون بالتضامن مع المرقى العقاري، و يشترط لإقامة التضامن بينهم أن يطلب المرقى العقاري من هؤلاء الضمانات و التأمينات التي تغطي مسؤوليتهم عن الضمان العشري وفقا لقانون التأمينات، أما في حالة إهمال أو تقصير المرقى العقاري في المطالبة بالتأمين، أو التحقق من وجوده، فإنه يتحمل كامل المسؤولية المدنية عن الضمان العشري ضد عملائه، ما لم يدفعه بإثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 11-04 تنص على: "غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، و لا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

<sup>3</sup> - بوزقان مليكة، هساس سامية، المرجع السابق، ص 57.

<sup>4</sup> - المادة 46 من القانون رقم 11-04: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

<sup>5</sup> - صبايحي ربيعة: "خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 345، 346.

ثانيا: الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري

يستفيد من الضمان العشري كل من :

أ. رب العمل

تم تحديد الضمان العشري بشكل أساسي لمصلحة رب العمل (صاحب المشروع) و هو مالك البناء و الشخص المتضرر من جراء تدمره أو تعييبه<sup>1</sup>.

فيرجع بالضمان على المهندس المعماري أو المقاول أو كليهما معا متضامنين، فرب العمل هو الشخص الذي يقوم ببناء المبنى أو المنشأة الثابتة لحسابه، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، خاصا أو عاما<sup>2</sup>.

ولا يشترط أن يكون رب العمل هو مالك الأرض التي يقام عليها البناء، و لكن يكفي أن يكون قد منح له حق البناء عليها و لحسابه الخاص، ولا يكون رب العمل دائئا بالضمان إذا كان مقاولا أصليا تعاقد مع مقاول من الباطن، و قد يفقد رب العمل صفته، إما بسبب بيع العقار أو هيبته، أو التنازل عليه، أو بالتسليم النهائي للأعمال، و بالتالي لا يمكنه رفع دعوى الضمان العشري<sup>3</sup>.

ب- الخلف العام لرب العمل

تنص المادة 108 من القام ج على أنه: "ينصرف العقد إلى المتعاقدين و الخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل، أو من نص القانون، أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث"<sup>4</sup>، أي بمعنى انصراف أثر العقد إلى المتعاقدين و الخلف العام، أي الحقوق التي يبرمها عقد المقاولة تنتقل بعد وفاته إلى الخلف العام، و من أهم هذه الحقوق الحق في مباشرة دعوى الضمان العشري<sup>5</sup>، و بموجب المادة 178 الفقرة 02 من القانون رقم 95-07<sup>6</sup> المتعلق بالتأمينات والتي تنص على أن: "يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/ أو مالكيه المتتاليين إلى

<sup>1</sup> - قادري نادية، المرجع السابق، ص 503.

<sup>2</sup> - أحمد فواتيح محمد، و ارد رفيقة: "مسؤولية المقاول في لإنجاز أعمال البناء في القانون المدني الجزائري"، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد التاسع، كلية الحقوق، جامعة الجبليالي الياس، سيدي بلعباس، 2018، ص 302.

<sup>3</sup> - أحمد فواتيح محمد، و ارد رفيقة، المرجع السابق، ص 302.

<sup>4</sup> - المادة 108 من ق م ج.

<sup>5</sup> - رولة كاميليا: "النظام القانوني لعقد المقاولة في التشريع الجزائري"، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2021-2022، ص 53.

<sup>6</sup> - المادة 178 الفقرة 02 من القانون رقم 95-07، سالف الذكر.

غاية انقضاء أجل الضمان"، حيث نجد المشرع الجزائري يؤكد أن للخلف العام الحق في الضمان العشري.

ومن ضمن هؤلاء الملاك هم الورثة الذين تنتقل إليهم ملكية البناء موضوع العقد بوفاء رب العمل، ولا يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على عدم انتقال الحق في الضمان العشري إلى الخلف العام، لتعلق أحكام هذا الضمان بالنظام العام<sup>1</sup>.

### ج- الخلف الخاص لرب العمل

بموجب نص المادة 109 من ق م ج<sup>2</sup> نجد أن المشرع الجزائري حدد كيفية انصراف آثار العقد إلى الخلف الخاص لكل من المتعاقدين، وكذلك نجد المادة 02/178 سالفه الذكر من القانون 95-07. وتعتبر دعوى الضمان من آثار عقد المقاولة الواردة على البناء، لذلك فهي تعتبر من متطلبات البناء لأنه من شأنها تقويته، وهي مرتبطة برب العمل و تنتقل إلى المالك بانتقال ملكيته، و الخلف الخاص يمكنه الرجوع بدعوى الضمان العشري مباشرة ضد المهندس المعماري أو المقاول أو كليهما معا في حالة انهيار المبنى أو ظهور عيب فيه بعد انتقال الملكية إليه، و ذلك قبل انتهاء مدة عشر سنوات (10) التي يقوم خلالها الضمان<sup>3</sup>.

### د- الأشخاص الآخرين غير رب العمل و خلفه

#### . المالكون المشتركون للبناء

عرفها المشرع الجزائري في المادة 743 من الق م ج انها: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة"<sup>4</sup>. من المفترض أن يكون لكل مالك حصة و نصيب أو جزء آخر مشترك في العقار المبنى، لذلك يكون كل فرد مسؤولا عن نصيبه على الرغم من عدم التزامه بعقد مقاولة، لا مع المهندس المعماري و لا

<sup>1</sup> - رولة كاميليا، المرجع السابق، ص 53، 54.

<sup>2</sup> - المادة 109 من ق م ج: " إذا نشأ العقد التزامات، و حقوقا، شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات و الحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته و كان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه".

<sup>3</sup> - أحمد فواتيح محمد، وارد رفيقة، المرجع السابق، ص 303.

<sup>4</sup> - المادة 743 من ق م ج.

مع المقاول، في هذه الحالة ليس لهم الرجوع على أساس المسؤولية العقدية، إنما يمكنهم الرجوع عليهم على أساس الضمان العشري<sup>1</sup>.

حيث يتم اثبات دعوى الضمان للشريك في حالة حدوث ضرر للجزء الخاص بملكيته على أساس ارتباط دعوى الضمان بالملكية، أما بالنسبة للجمعية فهي المتصرف برفع دعوى الضمان العشري ضد المنشئ، و ذلك فيما يتعلق بالأضرار التي لحقت بالأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

#### المطلب الثاني: شروط قيام المسؤولية العشرية

حتى تقوم المسؤولية العشرية أو الضمان العشري لابد من توافر مجموعة من الشروط تتعلق بعقد المقاول، و البعض الآخر يتعلق بضرورة وقوع التهدم أو العيب، و نقسم هذه الشروط إلى شروط موضوعية و شروط شكلية<sup>3</sup>.

#### الفرع الأول: الشروط الموضوعية

يشترط لتطبيق قواعد الضمان العشري ضرورة وجود عقد المقاول بين المقاول و المهندس المعماري و رب العمل، و أيضا حدوث تهدم أو وجود عيب<sup>4</sup>.

#### أولاً: ضرورة وجود عقد المقاول مباني أو منشآت ثابتة مع رب العمل

لكي يقوم الضمان العشري أو المسؤولية العشرية في جانب المهندس أو المقاول، يجب أن يكون هذا الأخير مرتبطاً مع رب العمل بعقد المقاول، بحيث لا يمكن تصور وجود هذا الضمان بدون عقد سابق<sup>5</sup>، أي بمعنى عقد يتعهد بموجبه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - بوزقان مليكة، المرجع السابق، ص 60، 61.

<sup>2</sup> - مدوري زايدي، المرجع السابق، ص 135.

<sup>3</sup> - خولة سعدي، المرجع السابق، ص 48.

<sup>4</sup> - توفيق زيداني: "التنظيم القانوني لعقد المقاول على ضوء احكام القانون المدني الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 99.

<sup>5</sup> - عياشي شعبان: "النطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي و مقاولي البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، المجلد أ، عدد 50، 2018، ص 09.

<sup>6</sup> - المادة 549 ق م ج.

و يتضح من خلال ذلك أن نظام الضمان العشري هو نظام مرتبط بعقد المقاولة، و بناء عليه يمكن القول أنه بالنظر إلى المهندس المعماري أو المقاول المسؤول بموجب هذا الضمان، يجب أولاً إثبات صحة التكييف القانوني لمثل هذا العقد المطلوب بالرجوع إليه على أساسه<sup>1</sup>.

فإذا تبين أن العقد المراد الرجوع على أساسه ليس بعقد المقاولة، فلا يجوز الرجوع بموجب أحكام الضمان العشري، لأن العقود الأخرى كعقد الوكالة و عقد العمل، و عقد البيع لا تعطي الحق الرجوع على أساس هذا الضمان الخاص، و بالتالي يمكن القول أنه في حالة وجود عقد المقاولة يترتب الضمان، وفي حالة عدم وجوده ينتفي الضمان العشري<sup>2</sup>.

#### ثانياً: أن يكون عقد المقاولة مع رب العمل

يجب إبرام عقد المقاولة الخاضع لضمان العشري مع رب العمل الذي يريد الاستفادة من أحكام هذا الضمان المشدد، و هذا ما تؤكدته الفقرة الأخيرة من المادة 554 من ق م ج و التي قضت بعدم سريان هذه المادة أي المادة 554 على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن، رغم أن المقاول الأصلي في هذه الحالة يعتبر رب عمل بالنسبة للمقاول من الباطن<sup>3</sup>.

فمن خلال ما سبق نستنتج أن المقاولين من الباطن والفنيين الآخرين الذين يشاركون بدور معين في عملية البناء، و لم يتعاقدوا مباشرة مع رب العمل الأصلي، فإنهم لا يخضعون لأحكام المسؤولية العشرية<sup>4</sup>.

كما أن أحكام هذا الضمان لا تسري حتى في علاقة من يقوم بالبناء مع المقاول الأصلي الذي يعتبر بمثابة رب العمل بالنسبة لهم، و ذلك لأن هذا الضمان استحدثه المشرع لحماية رب العمل الأصلي لأنه غير متساوي من الناحية الفنية مع مركز المقاول أو المهندس المعماري أما بالنسبة للمقاول الأصلي و المقاول الفرعي فهما متساويان فنياً، فلا داعي لاستحداث مسؤولية استثنائية بينهما<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - عياشي شعبان، المرجع السابق، ص 09.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 09.

<sup>3</sup> - بن عبد القادر الزهرة: "نطاق الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري و الفرنسي"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2008-2009، ص 03.

<sup>4</sup> - معيوف سيد علي، المرجع السابق، ص 30.

<sup>5</sup> - بكواي زينب، سعيد أمر جميلة: "المسؤولية المدنية عن تدهم البناء بين المسؤولية التقصيرية و العقدية"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2012-2013، ص 66.

وخلاصة القول يجب إبرام عقد المقاولة مع رب العمل، الذي يقتصر عليه أو خلفه الاستفادة من أحكام الضمان العشري<sup>1</sup>.

ثالثاً: أن يكون موضوع عقد المقاولة إقامة مباني أو منشآت ثابتة

لا بد من أن يكون محل عقد المقاولة عبارة عن مباني أو منشآت ثابتة، حتى يمكن مساءلة المقاول والمهندس المعماري، وفقاً لأحكام هذا الضمان<sup>2</sup>.

#### أ- المباني

تقع المباني على اختلاف أنواعها في نطاق تطبيق مسؤولية القواعد الخاصة، وذلك دون جدال سواء في الفقه المصري أو الفرنسي أو الجزائري<sup>3</sup>.

و يقصد بالمباني كل ما يرتفع فوق سطح الأرض من منشآت ثابتة من صنع الانسان، حتى يتمكن الفرد من التحرك داخلها و تزويده بالحماية من المخاطر الناتجة عن المؤثرات الطبيعية الخارجية مهما كانت المواد التي صنعت منها، و طالما أن المبنى مستقراً وثابتاً في مكانه و متصلاً بالأرض اتصال قرار بحيث لا يمكن نقله دون هدم أو تلف كونه مبنى محمي<sup>4</sup>.

و يعرفه كذلك الدكتور عبد الرزاق حسين: " كل عمل أقامته يد الانسان ثابت في حيز من الأرض متصل بها اتصال قرار عن طريق الربط ربطاً غير قابل للفك، دون تعيب بين مجموعة من المواد أياً كان نوعها جرت العادة على استعمالها في مثل هذا العمل طبقاً لمقتضيات الزمان و المكان"<sup>5</sup>.

كما عرفه المشرع الفرنسي في اللائحة الوزارية المتعلقة بشروط التأمين في مادته 241 فقرة 2 قبل إلغائها بأنها: " تلك الأشغال التي يكون محلها إنجاز منشآت على سطح الأرض أو تعديلها بحيث يكون الانسان قادراً على الحركة بداخلها"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - بن عبد القادر الزهرة، المرجع السابق، ص 03.

<sup>2</sup> - هدى بوزناد، المرجع السابق، ص 27.

<sup>3</sup> - كمال بوحمار: " الضمان العشري"، مذكرة تكملية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013-2014، ص 28.

<sup>4</sup> - عياشي شعبان، المرجع السابق، ص 09.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 659.

<sup>6</sup> - خديجي أحمد: " نطاق المسؤولية العشرية - دراسة مقارنة -"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2006، ص 48.

و بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجد أنه فقد عرفها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1988/05/15 في المادة 23 منه: " كل أشغال الأساسات و الهياكل الفوقية و الأسوار و الأسقف"<sup>1</sup>.  
و قد عرفها المشرع الجزائري أيضا من خلال المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها بأنه: " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات"<sup>2</sup>.

و من خلال هذين التعريفين نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد المقصود بالبناء بمعناه الفني، و إنما عرف البناء من خلال تعداد استعمالاته.  
إذن فإن الشرط الوحيد الذي يجب توافره لإخضاع البناء إلى قواعد المسؤولية العشرية، هو عنصر الثبات و الاستقرار<sup>3</sup>.

#### ب . المنشآت الثابتة

بالإضافة إلى المباني نجد أن المشرع الجزائري وسع من نطاق الضمان العشري ليشمل كذلك المنشآت الثابتة<sup>4</sup>، فقد عرفتها المادة 23 الفقرة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1988/05/15 سالف الذكر بأنها: " يقصد بالمنشآت الثابتة، التجهيزات المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنشآت، و التي من شأنها أن تستجيب لقيود الاستعمال، و أن تكون مطابقة لاحتياجات المستعمل"<sup>5</sup>.

كما عرفها الدكتور عبد الرزاق حسين يس بأنها: " كل عمل أقامته يد الانسان، ثابت في حيزه من الأرض، متصلا بها اتصال قرار، عن طريق الربط بين مجموعة من المواد- أيا كان نوعها- ربطا غير قابل للفك، بحيث ييسر على الانسان سبل انتقاله أو سبل معاشه"<sup>6</sup>.

من خلال هذا التعريف يتبين لنا أنها متشابهة جدا مع تعريف المباني من حيث التكوين و اتصالها بالأرض اتصال قرار، أما من حيث الوظيفة فكل منهما مختلف عن الآخر، لذا فإن ما يميز المبنى عن المنشأة هو وظيفة كل منهما فقط، و ذلك لأن وظيفة المبنى مجرد إيواء الانسان أو الحيوان أو الأشياء إذ

<sup>1</sup> - المادة 23 من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 1988/05/15، سالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 02 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر .

<sup>3</sup> - كمال بوحمار، المرجع السابق، ص 29.

<sup>4</sup> - بن عبد القادر الزهرة، المرجع السابق، ص 06.

<sup>5</sup> - المادة 23 الفقرة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1988/05/15، سالف الذكر .

<sup>6</sup> - عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 681، 682.

لا تتضاعف وظائفه ويشمل مختلف مجالات الحياة اليومية للإنسان، التي تسهل عليه سبل انتقاله كالجسور و السدود و الطرق و الشوارع و المطارات...<sup>1</sup>.

#### رابعاً: وجود العيب

العيب هو ذلك الخلل الذي يصيب المباني أو المنشآت الثابتة، و الذي تقتضي أصول الصناعة و قواعد الفن خلوها منه<sup>2</sup>.

و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 23 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المذكور سابقاً بأنه: "كل عيب في المواد أو المنتوجات، أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد - فوراً أو بعد مدة- استقرار المشروع و عمله في ظروف طبيعية"<sup>3</sup>.

ويعتبر الفقه أن ظهور خلل يهدد متانة البناء و سلامته، كاف لقيام المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري والمقاول، و أنه ليس من الضروري حدوث التهدم الكلي أو الجزئي في البناء لقيام هذه المسؤولية<sup>4</sup>.

تتنوع هذه العيوب و تتعدد بتنوع أسبابها و مجالها، فمنها ما يرجع إلى مانع أو أكثر قام بالأرض نفسها التي أقيم عليها البناء أو المنشآت الثابتة الأخرى<sup>5</sup>، كما لو كانت الأرض هشة أو بها مستنقعات غير صالحة بحسب طبيعتها الجيولوجية أو التكوينية، فيجب على المهندس المعماري قبل وضع تصميم المبنى المراد تشييده فحص التربة للتأكد من خلوها من العيوب، قبل البدء في عملية البناء حتى يتمكن من خلال تلك الدراسة الأولية للأرضية من معرفة طريقة وضع الأساس، و عمق الأعمدة و نوع المواد التي سيتم استخدامها و التجهيزات المراد إقامتها<sup>6</sup>.

و قد يرجع العيب إلى الخطأ في تنفيذ المشروع، كأن يقع العيب في التأسيس، و ذلك بوضع الأساس على تربة هشة، أو عدم وضع القواعد على أرضيات صلبة، أو أن تكون الحيطان ليست

<sup>1</sup> - كمال بوحمار، المرجع السابق، ص 31.

<sup>2</sup> - محمد بلحاج، المرجع السابق، ص 68.

<sup>3</sup> - المادة 23 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - نسيمة شيخ: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء"، المرجع السابق، ص 151.

<sup>5</sup> - أحمد خديجي، المرجع السابق، ص 60.

<sup>6</sup> - محمد بلحاج، المرجع السابق، ص 69.

بالسماكة المطلوبة، أو كان هناك عيب في بنائها أو تكون النسب المستخدمة غير كافية، فتقل نسبة الاسمنت في الخليط أو نسبة الحديد في الخرسانة<sup>1</sup>.

و قد يكون العيب راجعا إلى عيب في التصميم، و هذا الأخير عادة ما يضعه المهندس المعماري، و تكون عيوب التصميم إما بسبب خطأ في أصول الهندسة المعمارية، كأن يكون من وضع التصميم لا تتوافر فيه الكفاية الفنية أو لا يبذل العناية الكافية، فيصبح التصميم معيبا، و إما ترجع عيوب التصميم إلى مخالفة قوانين و لوائح البناء كأن يتم البناء على رقعة من الأرض أكبر مما تسمح به القوانين<sup>2</sup>.

كما يرجع العيب إلى المواد المستعملة في البناء، إذا كانت غير صالحة للاستعمال فيما أعدت له، أو كانت مخالفة للمواصفات و الشروط المتفق عليها في العقد، و تتحدد المسؤولية العشرية لكل من المهندس المعماري و المقاول بحسب علاقته في اختيار المواد و وضعها<sup>3</sup>.

وإن إعدار المقاول بتعديل طريقة التنفيذ المعيب أو النافي للعقد، عدم وجوبه إذا كان إصلاح العيب مستحيلا، و هذا وفقا لنص المادة 164 من ق م ج و التي تنص على أنه: "يجبر المدين بعد إعداره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا".

كما أن الأضرار التي تستدعي الضمان هي العيوب الموجودة في المباني و المنشآت، يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته، كما يتبين أن الضمان في عقود المقاول و تشييد المباني و المنشآت الثابتة يلحق فقط المقاول و المهندس المعماري<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: الشروط الشكلية (شرط المدة)

#### أولا: مدة الضمان

لتأسيس الضمان العشري في القانون المدني الجزائري، يشترط حدوث تدهم كلي أو جزئي في البناء أو المنشآت الثابتة، أو يظهر خلل فعلي خلال عشر سنوات (10)، يتم حسابها من وقت التسليم النهائي للعمل، فإذا حدث التدهم أو ظهر العيب الفعلي بعد انقضاء هذه المدة، فلا يكون المنشئ مسؤولا عن ذلك، حتى و لو كان ناتجا عن مخالفة معتمدة للشروط و المواصفات المتعلقة بالعقد، حيث يستثنى

<sup>1</sup> - عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، المرجع السابق، ص 71، 72.

<sup>2</sup> - عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، المرجع السابق، ص 72.

<sup>3</sup> - بوقرة أم الخير: "مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان"، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص 303.

<sup>4</sup> - حسام الدين بورنان، المرجع السابق، ص 57، 58.

الفقه و القضاء الفرنسي حالتي الغش و الخطأ الجسيم و دعوى الحول، و هذا طبقا لنص المادة 554 ق م ج سالفه الذكر<sup>1</sup>.

فلا مانع لرب العمل الرجوع بدعوى الضمان، حتى لو لم يتم الهدم ولم يتم الكشف عن العيب إلا بعد مرور عشر سنوات(10) من تاريخ الاستيلاء، حيث اعتبرها المشرع الجزائري مدة اختبار متانة البناء و ليس مدة تقادم المدة لأنه أقر مدة أخرى للتقادم<sup>2</sup> وفقا للمادة 557 ق م ج<sup>3</sup>.

و في مجال الترقية العقارية أضاف المشرع الجزائري مدة أخرى للضمان، و هذا حسب المادة44من القانون رقم 04-11 المتضمن الترقية العقارية حيث تنص على أنه:" تحدد أجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح العيوب و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه"<sup>4</sup>، و كذلك المادة 62 منه نصت على أنه:" يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين(2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

و يعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم"<sup>5</sup>.

#### ثانيا: نقطة بداية سريان مدة الضمان العشري

كما أن المشرع الجزائري نص صراحة على مدة الضمان العشري التي تبدأ من وقت تسلم العمل نهائيا<sup>6</sup>، من قبل رب العمل و ذلك من خلال نص المادة554 من ق م ج و هذا يعني أن التسليم النهائي هو مبدأ لسريان فترة الضمان العشري في الجزائر، حيث أنهى المشرع حسم الخلاف الذي ينشأ بين الأطراف، فيما يتعلق بتحديد نقطة بديية الضمان العشري<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص299.

<sup>2</sup> - عدنان إبراهيم السرحان، المرجع السابق، ص 61،62.

<sup>3</sup> - تنص المادة 557 ق م ج على أنه:" تتقادم دعاوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث(3) سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب".

<sup>4</sup> - المادة 44 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>5</sup> - المادة 62 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>6</sup> - موهوبي فتيحة:" الضمان العشري للمهندس المعماري و مقال البناء"، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 73.

<sup>7</sup> - معمري عماد، مشروم رضا:" المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقال"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرادية، 2018-2019، ص 57.

و هذا عكس المشرع الفرنسي الذي جعل نقطة سريان مدة العشر سنوات من تاريخ تقبل رب العمل للعمل، و هذا بموجب المادة 06/1792 التي تنص على أنه: "التسلم هو ذلك التصرف، الذي عن طريقه أو بواسطته يعلن رب العمل أنه قبل العمل سواء بتحفظ أو بدون تحفظ و يحدث التسلم بناء على طلب الطرف الأكثر حرصا، إما وديا، و إذا تعذر ذلك فبموجب حكم نهائي، و يجب في جميع الأحوال أن يتم النطق به بحضور الطرفين"<sup>1</sup>.

حيث ذكر المشرع لفظ التسلم في المادة 558 من ق م ج التي تقضي بأنه: "عندما يتم المفاوض العمل و يضعه تحت تصرف رب العمل، و يجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جاري في المعاملات، فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه، و يتحمل كل ما يترتب على ذلك من آثار"<sup>2</sup>.

تتقسم شروط التسليم إلى موضوعية تتعلق بموضوع التسلم في حد ذاته، أو استكمال العمل محل التعاقد الذي يقصد به أحد الالتزامات الرئيسية للمهندس المعماري، حيث يعتبر التزام بتحقيق نتيجة تتمثل في وضع التصميم محل العقد، و يكون العمل جاهز لتسلمه<sup>3</sup>، كما يجب أن يكون العمل مطابقا لمبادئ الصناعة المتفق عليها في العقد، و لكن إذا كان العمل المنجز غير مطابق لأصول الصناعة و لما تم الاتفاق عليه، فمن حق رب العمل أن يرفض تسلم العمل، إذا خالف المهندس المعماري الشروط المنصوص عليها في العقد، و مع ذلك يمكن أن يصل عدم المطابقة إلى درجة معينة من الخطورة مما يدفع رب العمل إلى الامتناع عن استلامه، و شروط شكلية يتطلبها المشرع لضمان اتمام عملية التسليم<sup>4</sup>. كما أن مدة الضمان ارتبطت بالتسليم، و هذا الأخير يوجد نوعين منه و هما التسليم النهائي و التسليم المؤقت.

#### أ. التسليم النهائي

اعتبر المشرع الجزائري التسلم أحد الالتزامات الواقعة على عاتق رب العمل بموجب المادة 558 ق م ج سألقة الذكر، و أكدده المشرع الفرنسي في المادة 1792 من ق م الفرنسي المستحدثة بالقانون رقم 12/78 الصادر في 04 جانفي 1978 التي تعرف تسلم الأعمال ب: "التصرف الذي بموجبه يقر رب

<sup>1</sup> - محمد ناجي ياقوت، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup> - المادة 558 من ق م ج.

<sup>3</sup> - موهوبي فتيحة، المرجع السابق، ص 77، 78.

<sup>4</sup> - موهوبي فتيحة، المرجع السابق، ص 78، 79.

العمل تسلم العمل سواء بتحفظات أو بدونها"، و يمكن لصاحب العمل إبداء رغبته في استلام العمل مع التحفظات، بحيث يشرع الأطراف إلى تحرير محضر التسلم و يعتبر التسليم النهائي للمشروع بداية سريان مدة الضمان، و يوقع عليه من طرف المقاول و رب العمل باعتبارهما طرفي العقد<sup>1</sup>.

#### ب - التسليم المؤقت

بعد انتهاء المقاول من إتمام العمل محل المقابلة يقوم بإخطار رب العمل رسمياً، و يكون لهذا الأخير مدة عشرين يوماً لتحديد يوم التسلم، و كذلك إبلاغ جميع الأطراف المعنية بذلك، و تحرير محضر تسليم مؤقت مع إبداء تحفظات إن وجدت، كما يمنح ضمان خاص لهم و هو ضمان إنجاز الأعمال على أكمل وجه<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: جزاء الضمان العشري

##### أ: التعويض

في حالة استيفاء شروط الضمان العشري، يلتزم كل من المقاول و المهندس المعماري بتعويض رب العمل عن الأضرار التي لحقت به، نتيجة تهمد أو العيب الموجود في البناء، و يجوز لرب العمل المطالبة بالتعويض<sup>3</sup>، و هذا يعني أن التعويض له صورتين الأولى تتمثل في التعويض العيني و الثانية في التعويض بمقابل.

##### . التعويض العيني

هو إعادة الشيء إلى ما كان عليه قبل حدوث الضرر، و بالتالي يقوم المدين بتنفيذ عين ما التزم به، حيث لا يقوم صاحب العمل بالتنفيذ العيني بشكل مباشر، و لكن يجب استيفاء بعض الشروط المتمثلة في الاعذار، والتنفيذ العيني يجب أن يكون ممكناً أيضاً<sup>4</sup>. و هذا طبقاً لما نصت عليه المادة 164 من ق م ج سالف الذكر، و يلزم صاحب العمل بالتنفيذ العيني إذا وجد هدماً أو ظهور عيب يهدد سلامته، أي أنه يطلب إعادة البناء كلياً أو جزئياً في حالة الهدم الجزئي بناء على طلب إذن من المحكمة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - بوزقان مليكة، هساس سامية، المرجع السابق، ص 68، 69

<sup>2</sup> - معمري عماد، مشروم رضا، المرجع السابق، ص 61.

<sup>3</sup> - عدنان إبراهيم السرحان، المرجع السابق، ص 90.

<sup>4</sup> - دريال عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 08.

<sup>5</sup> - أنور طلبية: "العقود الصغيرة، الشركة و المقابلة و التزام المرافق العامة"، المرجع السابق، ص 265.

وهذا طبقا لنص المادة 170 من ق م ج التي تنص على أنه: " في الالتزام بعمل، إذا لم يقيم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا"<sup>1</sup>، كما منح المشرع الجزائري للقاضي السلطة التقديرية في تحديد نوع التعويض الذي يتناسب مع الضرر و كيفية تعويضه، و هذا ما نصت عليه المادة 132 فقرة 02 من ق م ج: " و يقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي، تبعا للظروف و بناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم و ذلك على سبيل التعويض، بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع"<sup>2</sup>.

كما أن جزاء الإخلال بالالتزام بالضمان، هو تطبيق المسؤولية العقدية، و لكن يكون في جميع الالتزامات بما في ذلك المسؤولية التقصيرية<sup>3</sup>.

#### . التعويض بمقابل

في كثير من الحالات يصعب تطبيق التنفيذ العيني من خلال إعادة الأشياء إلى ما كانت عليه سابقا، لذا يتم اللجوء إلى تعويض من نوع آخر، و هو التعويض غير العيني و يعرف أيضا بالتعويض بمقابل، هنا يلتزم المقاول أو المهندس المعماري بوضعهم من الملتزمين بضمان سلامة و متانة البناء، بدفع مبلغ نقدي لرب العمل كتعويض الذي لحق به، و هو سبيل جبر الضرر الذي أصاب المضرور<sup>4</sup>، و ذلك حسب نص المادة 176 من ق م ج<sup>5</sup>.

وبحسب هذه المادة يلجأ رب العمل إلى هذا النوع من التعويض، من أجل جبر الضرر الذي لحق المضرور من جراء تدهم البناء أو المنشآت الثابتة الأخرى. و ذلك في حال تعذر على المهندس المعماري تنفيذ التزامه عينا، و ينطبق نفس الحكم عليه في حال تأخره في تنفيذ التزامه فقد يكون التعويض نقدا أو غير نقدي، و يظل التعويض النقدي هو الوسيلة الوحيدة التي يمكن للقاضي من خلالها الحكم عندما

<sup>1</sup> - المادة 170 من ق م ج.

<sup>2</sup> - المادة 132 الفقرة 02 من ق م ج.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 140، 141.

<sup>4</sup> - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 362، 363.

<sup>5</sup> - المادة 176 من ق م ج: " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، و يكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ في تنفيذ التزامه".

يكون التعويض مستحيلا بوسائل أخرى، و يكون غير نقدي في حالة ما إذا كان التعويض النقدي غير كافي لجبر الضرر الذي لحق برب العمل عن تهدم البناء.<sup>1</sup>

#### ب- تقادم دعوى الضمان

دعوى الضمان العشري هي التي يرفعها صاحب الحق في الضمان، و الشخص الذي تؤول إليه الملكية ضد الملمزمين بالضمان أو ضد أحدهم، كما تنتقل الدعوى إلى الخلف العام، و يمكن للدائن أيضا أن يمارسها من خلال الدعوى غير المباشرة إذا توفرت شروطها، كما أن الضمان العشري و دعواه ينتقلان إلى الخلف الخاص.<sup>2</sup>

و عليه طبقا لنص المادة 557 من ق م ج و التي تنص على أنه: "تتقادم دعوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث (3) سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب"، و عليه إذا حدث التهدم أو ظهر عيب في السنة العاشرة، فإنه يمكن لرب العمل رفع الدعوى خلال 3 سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب، و بالتالي لا تأخذ مدة الضمان مدة التقادم، و هذا مخالف للقانون الفرنسي الذي يعتبر مدة الضمان هي نفس مدة التقادم.<sup>3</sup>

أما فيما يخص بداية سريان مدة الضمان فهي تبدأ من 3 سنوات من وقت اكتشاف العيب أو حدوث الهدم، و في هذا الشأن تختلف عن القواعد العامة في دعوى التعويض عن العمل غير المشروع، و التي تسقط بعد مرور ثلاث سنوات من يوم علم المضرور بوقوع الضرر و بالشخص المسؤول عنه، و تسقط في جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة (15) سنة من يوم وقوع العمل غير المشروع.<sup>4</sup>

و هذا ما نصت عليه المادة 133 من ق م ج و التي تنص على أنه: "تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشرة (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار".<sup>5</sup>

يستلزم على اعتبار مدة ثلاث سنوات مدة تقادم قبولها للتوقف، على خلاف مدة السنوات العشر التي تعتبر مدة سقوط، و الأسباب التي تؤدي إلى انقطاع مدة تقادم دعوى الضمان العشري هما سببين، يتمثل في المطالبة القضائية أي برفع الدعوى الموضوعية أمام قاضي الموضوع، و كما تنقطع أيضا حتى

<sup>1</sup> - حمادي ليلي، المرجع السابق، ص 111، 112.

<sup>2</sup> - خولة سعدي، المرجع السابق، ص 68.

<sup>3</sup> - أحمد فواتيح محمد، وارد رفيقة، المرجع السابق، ص 308.

<sup>4</sup> - حمادي ليلي، المرجع السابق، ص 106.

<sup>5</sup> - المادة 133 من ق م ج .

لو تم رفع هذه الدعوى أمام قاض غير مختص<sup>1</sup>، و هذا طبقا لنص المادة 317 ق م ج التي تنص على أنه: "ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية و لو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتنبيه أو الحجز..."<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لانقطاع مدة التقادم بسبب الإقرار بالمسؤولية، حيث تنقطع مدة التقادم عن طريق الإقرار بالمسؤولية ، و ذلك من خلال إقرار المهندس المعماري و المقاول يحق رب العمل في الضمان بمسؤوليتهم عن التهدم أو ظهور العيب الذي يؤثر على البناء أو المنشأة الثابتة و بالتالي إقرارهم<sup>3</sup>، حيث نصت المادة 318 ق م ج على أن: "ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا صريحا أو ضمنيا و يعتبر إقرارا ضمنيا أن يترك المدين تحت يد الدائن مالا له مرهونا حيازيا تأمينا لوفاء الدين"<sup>4</sup>، فيكون إقرار المنشئ بمسؤوليته إما صريحا، كأن يكون إقرارا مكتوبا و إما ضمنيا ،حيث يتم المنشئ بإصلاح الأضرار التي لاحظها صاحب العمل<sup>5</sup>.

أما فيما يتعلق بوقف مدة تقادم دعوى المسؤولية العشرية، بعديمي الأهلية و الغائبين و المحكوم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني، بموجب المادة 316 فقرة 2 من ق م ج التي نصت على أنه: " و لا يسري التقادم الذي تنقضي مدته عن خمس سنوات في حق عديمي الأهلية و الغائبين و المحكوم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 348.

<sup>2</sup> - المادة 317 ق م ج.

<sup>3</sup> - بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 349.

<sup>4</sup> - المادة 318 من ق م ج .

<sup>5</sup> - معيوف سيد علي، المرجع السابق، ص 127.

<sup>6</sup> - بوزقان مليكة، هساس سامية، المرجع السابق، ص 82.

## خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل، نستخلص أنه يحدث أن يقصر المتدخلين في عملية البناء أثناء أو بعد في تنفيذ مهامهم على الوجه المطلوب، مما يلحق أضرار برب العمل أو بالغير ممن لهم صلة بعملية البناء، حيث تختلف المسؤولية باختلاف نوع القاعدة المخل لها فقد يتعلق الأمر بقاعدة مدنية، بحيث تكون المسؤولية مدنية و هذه الأخيرة إما أن تكون مسؤولية عقدية أساسها القانوني عقد المفاوضة، و إما تكون مسؤولية تقصيرية بقوة القانون.

كما قد تكون القاعدة المخل بها جنائية، فتكون المسؤولية جنائية (جزائية) و ذلك إذا قام أحدهم بأفعال تشكل جريمة عمدية أو إهمالا جسيما بعدم مراعاة الأصول الفنية للبناء. حيث شدد المشرع الجزائري من المسؤولية التي يخضع لها مشيدي البناء في المسؤولية العقدية، عن طريق المسؤولية العشرية كالالتزام جديد يقع على عاتق المتدخلين في عملية البناء.

---

الخاتمة

---

### الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع المسؤولية القانونية المعمارية في ظل التشريع الجزائري، نجد أن عقد المقاولة يعتبر من أكثر العقود المعتمد عليها، و ذلك في الحصول على مختلف الخدمات و الأعمال التي يحتاج إليها الانسان في حياته.

باعتبار أن المتدخلين في العملية المعمارية من بين الأطراف المساهمين في عملية البناء، و بذلك فهم مسؤولين عن أي خطأ يصدر منهم في مواجهة رب العمل، وأن تلك الأضرار قد تتعدى إلى غيرهم من الأفراد الذين لهم صلة بعملية البناء، و قد يمتد آثارها إلى أشخاص أجنبان تماما عن العملية كالجيران و المارة.

فأثناء تنفيذ البناء هناك مسؤوليات قانونية يمكن أن يخضع لها المتدخلين في عملية البناء، فقد تكون مسؤولية مدنية، باعتبار هذه الأخيرة تقوم على نظام قانوني مزدوج، بحيث أخضعها المشرع الجزائري إلى القواعد العامة، و التي بدورها تنفرد إلى المسؤولية العقدية التي تترتب عند اخلال المتعاقد بالتزاماته العقدية، و إلى المسؤولية التقصيرية التي تنشأ عند الاخلال بالتزام قانوني .

و قد تكون مسؤوليتهم جنائية إذا قام أحدهم بأفعال تشكل جريمة عمدية، أو من قبيل الخطأ المتمثل في الإهمال و الرعونة و عدم مراعاة القوانين و القرارات، حيث يجدون أنفسهم معرضين لعقوبة جنائية قد تصل إلى السجن المؤبد مع فرض الغرامة.

كما أنه بعد اتمام عملية البناء من طرف المقاول و المهندس المعماري نكون أمام نظام آخر، و هذا حسب ما نصت عليه المادة 554 ق م ج الذي أورد مسؤولية استثنائية ذات طبيعة خاصة لكل من المهندس المعماري و المقاول، بسبب تهمدم المباني أو المنشآت الثابتة المشيدة أو المقامة من طرفهم، و ما يوجب من عيوب تهدد متانتها و سلامتها و هذا ما يطلق عليه بالضمان العشري.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع، توصلنا إلى جملة من النتائج و التوصيات نستعرضها كالآتي:

### النتائج:

- 1- عقد المقاولة من العقود الأكثر أهمية في المعاملات بين الأشخاص الطبيعية و المعنوية خاصة في مجالات الإجتماعية و الإقتصادية.
- 2- بمجرد انعقاد عقد المقاولة تبدأ آثاره في السريان على كلا أطرافه، فيتعين على كل منهما تنفيذ التزامه.

- 3- إخضاع المقاول و المهندس المعماري و كل من تربطه علاقة بعقد المقاولة مع رب العمل لأحكام المسؤولية العشرية.
- 4- اعتبر المشرع الجزائري المسؤولية العشرية، مسؤولية ذات طبيعة خاصة و استثنائية تتميز بالصرامة و التشديد في التطبيق، أساسها عقد مقاولة، مما جعلها مسؤولية عقدية و لكن من نوع خاص و استثنائي.
- 5- المشرع الجزائري لم يعد مقتصرًا على المهندس المعماري و المقاول فقط، في الالتزام بضمان سلامة و متانة البناء بعد التسليم، بل توسع ليشمل أشخاص آخرين، كالمراقب التقني و المرقي العقاري و غيرهم من المتدخلين الذين تربطهم علاقة مع رب العمل.
- 6- قيام المسؤولية الجنائية للمتدخلين في العملية المعمارية، في حالة ارتكابهم لخطأ عمدي أو عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونًا.
- 7- منح المشرع الجزائري للأشخاص المستفيدين من الضمان العشري الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي قد تصيبهم.

### الإقتراحات:

- 1- إعطاء الاهتمام بدراسة عقد المقاولة المعمارية في القانون الجزائري و ذلك نتيجة قلة الأبحاث في هذا المجال.
- 2- يجب على المشرع الجزائري جمع النصوص القانونية التي تهتم بتنظيم مجال البناء و التعمير في مدونة واحدة، مثل المواد الواردة في قانون التهيئة و التعمير، و القوانين الخاصة بالمهندس المعماري، و قانون الترقية العقارية، و قانون التأمينات، و ذلك من أجل تفادي تشتت هذه النصوص.
- 3- أن يجد المشرع الجزائري حلاً يخص بدأ سريان مدة الضمان العشري حالة التسليم النهائي و المؤقت.
- 4- يجب تمديد مدة الضمان العشري لأنها غير كافية لإختبار متانة البناء و سلامته.
- 5- يجب على المشرع الجزائري تشديد العقوبات و الغرامات الردعية المتعلقة بجرائم رخص البناء و تطبيقها على أرض الواقع
- 6- تكوين قضاة متخصصين في العقار و التهيئة العمرانية، بكل جوانبه التقنية ذلك أن جل القضاة عند فصلهم في النزاعات العقارية يجدون أنفسهم بحاجة إلى خبير عقاري.
- 7- نقترح تدعيم جهاز شرطة العمران، للقيام بالمراقبة و فرض العقوبات على المخالفين لقواعد البناء.

---

# قائمة المصادر والمراجع

---

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً- المصادر

I- النصوص القانونية

أ- القوانين:

- 01- القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 51، 2004.
- 02- القانون رقم 95-07 المؤرخ في 25 فيفري 1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 13، 1995، المعدل و المتمم.
- 03- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 51، 2004.
- 04- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 44، 2008، المعدل و المتمم.
- 05- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، 2011.

ب- الأوامر:

- 01- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2017، الجريدة الرسمية العدد 31.
- 02- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم.

ج- المراسيم:

- 01- مرسوم رئاسي رقم 10-236 مؤرخ في 07 أكتوبر 2010 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 58.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 34، 1986.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 98-153 المؤرخ في 13 ماي 1998 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-345 المؤرخ في 8 ديسمبر 2014، يحدد شكل و مضمون و مدة التدريب المؤهل للتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين و كفاءات اجرائه.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 مارس 2009، يحدد شروط و كفاءات تعيين طرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و رؤساء البناء و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27، 2009.
- 05- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 13 مارس 1993، المتضمن النشاط العقاري هذا القانون تم الغاؤه

## قائمة المصادر والمراجع:

- بموجب القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 14.
- 06- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتعلق بشروط الانتاج المعماري أو ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 51، 2004.

### د- القرارات:

- 01- قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ 04 جويلية 2001، المتضمن كفايات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء و أجر ذلك، الجريدة الرسمية العدد 43، 1979.
- 02- قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988، المتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء، المعدل و المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية 2001، الجريدة الرسمية، العدد 45، 2001.

### هـ- المعاجم:

- 01- مختار الصحاح ، محمد بن أي بكر الرازي، دار التنوير العربي، بيروت.

## ثانيا- المراجع:

### 1. الكتب باللغة العربية:

- 01- أنور طلبية: "العقود الصغيرة، الشركة و المقاوله و التزام المرافق العامة"، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.
- 02- أنور طلبية: "العقود المسماة الشركة و المقاوله"، دار الكتب و الدراسات العربية، مصر، 2019.
- 03- بجاوي المدني: "التفرقة بين عقود العمل و عقد المقاوله"، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 04- جعفر محمد جواد الفضلي: "الوجيز في عقد المقاوله"، التفسير للنشر و الاعلان، بيروت 2013.
- 05- جعفر محمد الفضلي: "الوجيز في العقود المدنية، البيع، الايجار، المقاوله"، الطبعة الرابعة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2016.
- 06- خليل أحمد قدارة: "الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام"، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 07- دربال عبد الرزاق: "الوجيز في النظرية العامة للالتزام (مصادر الالتزام)، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
- 08- سعيد مبارك، طه الملاحويش: "الموجز في العقود المسماة البيع، الايجار، المقاوله"، العاتك لصناعة الكتاب، طبعة منقحة، القاهرة، 2007.
- 09- عبد الرزاق أحمد السنهوري: "الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل (المقاوله، الوكالة، الوديعة، الحراسة)"، الجزء السابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 10- عبد الرزاق حسين يس: "المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء"، الطبعة الأولى، مركز الدراسات

- العربية للنشر و التوزيع، مصر، 1987.
- 11- عدنان إبراهيم السرحان: " شرح القانون المدني، العقود المسماة، المقاوله، الوكالة، الكفالة"، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2007.
- 12- علي علي سليمان: " النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري"، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 13- علي فيلاي: " الالتزامات نظرية العامة للعقد"، موفم للنشر، الجزائر، 2008.
- 14- فتيحة قره: " أحكام عقد المقاوله"، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1992.
- 15- قدرى عبد الفتاح الشهاوي: " عقد المقاوله في التشريع المصري و المقارن"، منشأة المعارف، مصر، 1994.
- 16- لبيب شنب: " شرح أحكام عقد المقاوله"، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2004.
- 17- محمد حسين منصور: " المسؤولية المعمارية"، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2003.
- 18- محمد ماجد عباس خلوصي: " أصول التحكيم في المنازعات الهندسية"، دار الكتب القانونية، مصر، 2006.
- 19- محمد ناجي ياقوت: " مسؤولية المعماريين"، دار وهدان للطباعة و النشر، مصر، د س ن.
- 20- نعيم مغيب: " عقود المقاولات البناء و الأشغال الخاصة و العامة"، طبعة جديدة منقحة، لبنان، 1997.

## II. الرسائل والمذكرات الجامعية:

### أ- أطروحات الدكتوراه:

- 01- بزغيش بوبكر: " منازعات العمران"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- 02- بطوش كهينة: " التزام ضمان سلامة و متانة البناء بعد التسليم في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريع الفرنسي"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
- 03- بن عبد القادر الزهرة: " نطاق الضمان العشري للمشيدين -دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري و الفرنسي-"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2008-2009.
- 04- شيخ نسيم: " المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ة مقال البناء"، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران2، 2015-2016.
- 05- موسى زينب: " عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمقاول في الجزائر"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة1، 2018-2019.

### ب- رسائل الماجستير:

- 01- بلختار سعاد: " المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقال البناء"، رسالة الماجستير تخصص قانون عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.
- 02- توفيق زيداني: " التنظيم القانوني لعقد المقاوله على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.
- 03- حمادي جازية مجيدة: " عقد المقاوله، البناء في القانون الجزائري"، مذكرة ماجستير قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2002-2003.

- 04- خديجي أحمد: "نطاق المسؤولية العشرية، دراسة مقارنة"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.
- 05- عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره: "مسؤولية المقاول و المهندس عن ضمان متانة البناء في القانون الأردني، دراسة مقارنة"، أطروحة استكمال لمتطلبات درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007.
- 06- عكو فاطمة الزهرة: "التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء"، بحث لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2004-2005.
- 07- عمراوي فاطمة: "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري ( المصمم، المشرف على التنفيذ) و المقاول، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001.

ج- مذكرات الماستر:

- 01- أحمد دادة حسنية: "أحكام التزامات رب العمل في عقد المقاوله"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة 2016-2017.
- 02- القاضي سليمة: "عقد المقاوله"، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018-2019.
- 03- بكاي زينب، سعيد أمير جميلة: "المسؤولية المدنية عن تهم البناء بين المسؤولية التقصيرية و العقدية"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أدرار، 2012-2013.
- 04- بوزقان مليكة، هساس سامية: "المسؤولية المدنية في مجال البناء"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020-2021.
- 05- بوزناد هدى: "أثار عقد المقاوله في القانون الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1995، سكيكدة، 2017.
- 06- تروان سعيد مایسة، أمخولف أمينة: "المسؤولية المدنية للمتدخلين في مجال البناء في ظل القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2021.
- 07- جوهرى فاطمة الزهراء: "أحكام و التزامات المستخدم في عقد المقاوله"، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2004-2005.
- 08- حسام الدين بورنان: "مسؤولية المقاول و المهندس المعماري"، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2013-2014.
- 09- حمادي لیلی: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري"، مذكرة في نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013-2014.
- 10- خولة سعدي: "المسؤولية الناشئة عن تهم البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2019-2020.
- 11- دابل رادية: "المقاوله الخاصة متعامل اقتصادي"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
- 12- ربحي نريمان: "مسؤولية المهندس المعماري في الترقية العقارية"، رسالة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2014-2015.

- 13- رولة كاميليا: "النظام القانوني لعقد المقاوله في التشريع الجزائري"، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2021-2022.
- 14- زيتوني حسبية: "المنازعة المدنية الناشئة عن عيوب البناء، ظاهرة انهيار المباني"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018-2019.
- 15- زينب العلواني، ياسمين بلعورة: "النظام القانوني لعقد المقاوله في الجزائر"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021-2022.
- 16- ستوتي طارق، عزري شهيناز: "أحكام النزاع في مادة التهيئة و التعمير الجزائري"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2021-2022.
- 17- عباس ريمة: "الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.
- 18- عبد الحليم شمسة، معمر بوشلوح: "عقد المقاوله و انحلاله طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، 2017-2018.
- 19- عبد الغني رحال: "تأمين المسؤولية العشرية للمقاول و المهندس المعماري، دراسة حالة المشروع لإنجاز 70/16 مسكن اجتماعي ايجاري"، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و التسيير، جامعة أم البواقي، 2013-2014.
- 20- كمال بوحمار: "الضمان العشري"، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2013-2014.
- 21- مبارك صيفية: "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016-2017.
- 22- محمد بلحاج: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري في القانون الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، معهد العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، 2017-2018.
- 23- مريم طايبي: "الاطار القانوني لعقد المقاوله و آثاره في ظل التشريع الجزائري"، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2013-2014.
- 24- مسلي إيمان، كركارين فريدة: "النظام القانوني للمسؤولية المعمارية"، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014-2015.
- 25- معمري عماد، مشروم رضا: "المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، 2018-2019.
- 26- معيوف سيد علي: "المسؤولية العشرية لمشيدي المباني و المنشآت الثابتة"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2012-2013.

### III. المقالات:

- 01- إبراهيم يوسف: "المسؤولية العشرية للمهندس المعماري و المقول طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، معهد الحقوق و العلوم الادارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، العدد 03، 1995.

- 02- أحمد فواتيح محمد، وارد رفيقة: "مسؤولية المقاول في انجاز أعمال البناء في القانون المدني الجزائري"، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي النياس، سيدي بلعباس، العدد التاسع، 2018.
- 03- افينخ عبد القادر: "النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد 02، العدد 2، 2011.
- 04- أكرتس فازية، الزاهي عمر: "النظام القانوني المزدوج لأعمال الهندسة المعمارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 58، العدد 01، 2021.
- 05- بوقرة أم الخير: "مسؤولية المهندس المعماري و المقاول خلال فترة الضمان"، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، 2010.
- 06- شيخ نسيم: "التزامات مقاول البناء على ضوء القواعد العامة"، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول، الجزائر، 2013.
- 07- صبايحي ربيعة: "خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، 2013.
- 08- عبد الحليم بن بادة: "مخالفات رخص البناء في التشريع بين التجريم و المتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 07، 2018.
- 09- عايدة ديريم: "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد و الادارة و القانون"، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، عدد 39، 2014.
- 10- عياشي شعبان: "النطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي و مقاولي البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، المجلد 1، العدد 50، 2018.
- 11- قادري نادية: "المسؤولية العشرية للمقاول و المهندس المعماري في القانون المدني الجزائري"، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، 2013.
- 12- محمد جيلالي: "مسؤولية المقاول عن تهم البناء في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير و البناء، مخبر تشريعات حماية النظام البيئي، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 03، العدد 11، 2019.
- 13- نوارى أحلام: "الخطأ العقدي لكل من المقاول و المهندس المعماري"، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، 2013.

#### IV. المحاضرات:

- 01- بابوشي كمنة: "المقاولاتية"، كلية علوم الاعلام و الاتصال، جامعة الجزائر 3، 2021-2022، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص اتصال تنظيمي.
- 02- بوعش وافية: "محاضرات في عقود الأعمال"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي . القطب الجامعي تاسوست-، 2020-2021، لقاء على طلبة السنة الأولى ماستر السداسي الأول، تخصص قانون أعمال.

#### V. مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

- 01- غماري مريم " المسؤولية العشرية الناشئة عن تشييد المباني والمنشآت الثابتة " مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة والعشرون، 2014/2017.

VI. المواقع الإلكترونية:

<https://ar.wikipedia.org/wiki>

-01

/

---

# الفهرس

---

الفهرس:

1	مقدمة:
7	الفصل الأول: ماهية عقد المقاولة المعمارية.
7	المبحث الأول : مفهوم عقد المقاولة .
7	المطلب الأول: تعريف عقد المقاولة.
7	الفرع الأول: تعريف عقد المقاولة:
10	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد المقاولة و تمييزها عن العقود الأخرى.
16	الفرع الثالث: أركان عقد المقاولة
24	المطلب الثاني: آثار عقد المقاولة
24	الفرع الأول: التزامات المقاول.
30	الفرع الثاني: التزامات رب العمل
Erreur ! Signet non défini.	الفرع الثالث: التزامات المهندس المعماري
37	المبحث الثاني: الأشخاص المتدخلين في العملية المعمارية.
37	المطلب الأول: مفهوم المهندس المعماري:
37	الفرع الأول : تعريف المهندس المعماري
40	الفرع الثاني: الشروط الواجب استيفاؤها لممارسة مهنة المهندس المعماري.
41	الفرع الثالث: فئات المهندسين
43	المطلب الثاني : مفهوم المقاول و صاحب المشروع
44	الفرع الأول: تعريف المقاول
46	الفرع الثاني: تعريف صاحب المشروع
48	خلاصة الفصل:
51	الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لمسؤولية المتدخلين في العملية المعمارية

52	المبحث الأول: صور المسؤولية القانونية للمتدخلين في العملية المعمارية
52	المطلب الأول: المسؤولية المدنية
52	الفرع الأول: المسؤولية العقدية
56	الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية
64	المطلب الثاني: المسؤولية الجنائية
64	الفرع الأول: الجرائم المتعلقة بالرخص القانونية و العقوبات المقررة لها
70	الفرع الثاني: الجرائم المتعلقة بأعمال البناء
73	المبحث الثاني: المسؤولية العشرية
73	المطلب الأول: مفهوم المسؤولية العشرية
73	الفرع الأول: تعريف المسؤولية العشرية
77	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية
77	الفرع الثالث: أطراف الضمان العشري
84	المطلب الثاني: شروط قيام المسؤولية العشرية
84	الفرع الأول: الشروط الموضوعية
89	الفرع الثاني: الشروط الشكلية (شروط المدّة)
96	خلاصة الفصل:
98	خاتمة:
101	قائمة المصادر والمراجع:
108	الفهرس:

---

ملخص

---

### الملخص:

يعتبر عقد المقاولة الوارد على أشغال البناء أحد أهم الوسائل القانونية لمزاولة النشاط المعماري، الذي يبرمه صاحب العمل مع مجموعة من الأشخاص أطلق عليهم المشرع الجزائري تسمية المتدخلين في العملية المعمارية، حيث يعتبروا من بين الأشخاص المسؤولين عن الأضرار التي قد تترتب عند تأدية مهامهم نتيجة خطأ أو إهمال، يمكن أن تنشأ عليها مسؤولية كل من المهندس المعماري أو المقاول أو بالنسبة للغير، حيث يجدون أنفسهم أمام عدة مسؤوليات، فيسألون مسؤولية مدنية و ذلك بتعويض المضرور ( رب العمل) بما أصابه من أضرار و تتمثل هذه المسؤولية في جانبيين مسؤولية عقدية أو مسؤولية تقصيرية، كما يسألون أيضا مسؤولية جنائية و ذلك إذا قام أحدهم بأفعال تشكل جريمة عمدية أو إهمالا جسما بعدم مراعاة الأصول الفنية للبناء. و لم يكتفي المشرع بإخضاع مسؤولية المشيدين للقواعد العامة و إنما أخضعها إلى قواعد خاصة مشددة تسمى بالمسؤولية العشرية أو الضمان العشري.

الكلمات المفتاحية: عقد المقاولة- المهندس المعماري - المقاول - المسؤولية القانونية.

### Abstract :

The contractor contract for construction work is considered among the crucial legal tools to handle an architectural activity. It is concluded by the employer with a group of people, as the Algerian legislator named the " the architectural process interveners " ; whom are counted to be among those responsible of damages caused by mistake or negligence, while conducting their tasks. It might lead to both the architect's or contractor's responsibility.

Because they find themselves faced to many responsibilities. They ask civic responsibility ( contractual obligation or professional negligence ) for the employer indemnity. Also ,they request criminal responsibility if someone's actions reflect an intentional crime or a negligence of inconsiderate technical principles of construction .Not only the legislator subjugates the builder's responsibility to general rules , but he subjugates it to more strict ones called "decennial liability".

**Key words :** contractor contract, architect, contractor, legal responsibility