

المسؤولية المدنية
عن تهمم البناء
في
التشريع الجزائري

د. شيخ نسيمه

المسؤولية المدنية
عن تهمم البناء
في
التشريع الجزائري



المسؤولية المدنية عن تدهم البناء في التشريع الجزائري

الدكتورة شيخ نسيمة

الطبعة الأولى: 2022

عدد الصفحات: 286

حجم الكتاب: 24x16

الترقيم الدولي: ISBN: 978-9931-873-24-2

الإيداع القانوني: جوان/ 2022

مُحْفَوظَةٌ
جَمِيعُ حَقُوقِ

مؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع

51 حي بن مرزوقة بودواو

ولاية بومرداس

خلوي: +213 540 74 80 29

خلوي: +213 796 36 91 10

Email: mwsstalkabalqan2021@gmail.com

ابن النديم للنشر والتوزيع

51 شارع بلعيد نهار قويدر - وهران

ص.ب. 357 السانبا زرباني محمد

تلفاكس: +213 41 25 97 88

خلوي: +213 661 20 76 03

Email: nadimediton@yahoo.fr

إن جميع الآراء الواردة في الكتاب تعبر عن رأي المؤلف
ولا تعبر بالضرورة عن رأي الناشر

الفهرس

5	مقدمة.....
	الباب الأول: المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء على ضوء
11	القواعد العامة.....
13	الفصل الأول: التزامات المهندس المعماري ومقاول البناء الخاصة والمشاركة
14	المبحث الأول: الالتزامات الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء ...
14	المطلب الأول: الالتزامات الخاصة للمهندس المعماري
16	الفرع الأول: التزام المهندس المعماري بوضع التصميم.....
20	أولاً: واجب احترام أصول الفن.....
24	ثانياً: واجب احترام القوانين واللوائح.....
28	الفرع الثاني: التزام المهندس المعماري بالإشراف على الأعمال وإدارتها..
30	المطلب الثاني: الالتزامات الخاصة لمقاول البناء.....
30	الفرع الأول: التزام مقاول البناء بانجاز العمل.....
31	أولاً: واجب مراعاة مقتضيات العقد.....
31	01 - احترام الشروط المتفق عليها في العقد.....
32	02 - مراعاة أوامر الخدمة.....
33	03 - احترام أصول الفن.....
37	ثانياً: واجب اختيار المادة.....
37	01 - تعهد مقاول البناء بتوريد المواد المستخدمة في البناء..
39	02 - تعهد رب العمل بتوريد المواد المستخدمة في البناء.....

- ثالثاً: واجب انجاز العمل في الأجل المعين وبالسعر المحدد في العقد..... 41
- 01 -الالتزام بانجاز العمل في الأجل المعين بالعقد..... 42
- 02 -الالتزام بانجاز العمل وفق السعر المحدد..... 43
- أ- تحديد قيمة الأجر على أساس السعر الجزافي..... 43
- ب- تحديد قيمة الأجر على أساس الوحدة..... 45
- الفرع الثاني: التزام مقاول البناء بتسليم العمل..... 46
- أولاً: واجب التسليم..... 46
- ثانياً: جزاء إخلال مقاول البناء بالتزامه بالتسليم..... 47
- الفرع الثالث: التزام مقاول البناء بالضمان..... 48
- أولاً: ضمان مقاول البناء لمادة العمل..... 49
- ثانياً: ضمان مقاول البناء للعيب في الصنعة..... 49
- المبحث الثاني: الالتزامات المشتركة للمهندس المعماري ومقاول البناء.. 49
- المطلب الأول: التزام المهندس المعماري ومقاول البناء بالإعلام والإرشاد. 50
- الفرع الأول: التزام المهندس المعماري بالإعلام والإرشاد..... 51
- الفرع الثاني: التزام مقاول البناء بالإعلام والإرشاد..... 54
- المطلب الثاني: التزام المهندس المعماري ومقاول البناء بالتأمين على المسؤولية..... 56
- الفرع الأول: التأمين على المسؤولية المدنية المهنية..... 56
- الفرع الثاني: التأمين على المسؤولية العشرية..... 58
- الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لمسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء..... 61
- المبحث الأول: المسؤولية العقدية للمهندس المعماري ومقاول البناء..... 62
- المطلب الأول: أسباب المسؤولية العقدية للمهندس المعماري ومقاول البناء..... 62
- الفرع الأول: أركان المسؤولية العقدية..... 62
- أولاً: الخطأ العقدي..... 62
- ثانياً: الضرر..... 66
- ثالثاً: علاقة السببية بين الخطأ و الضرر..... 67

- الفرع الثاني: نطاق المسؤولية العقدية.....69
- أولاً: المسؤولية العقدية قبل التسليم النهائي للبناء.....70
- ثانياً: المسؤولية بعد التسليم النهائي للبناء.....75
- المطلب الثاني: جزاء المسؤولية العقدية.....81
- الفرع الأول: التعويض عن المسؤولية العقدية.....81
- أولاً: التعويض العيني.....82
- ثانياً: التعويض النقدي.....83
- ثالثاً: التعويض الإضافي.....83
- الفرع الثاني: تعديل قواعد المسؤولية العقدية للمهندس المعماري ومقاول البناء.....85
- أولاً: الاتفاق على التشديد في المسؤولية العقدية.....85
- ثانياً: الاتفاق على التخفيف من المسؤولية.....86
- ثالثاً: الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية.....86
- المبحث الثاني: المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول البناء..88
- المطلب الأول: قيام المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول البناء.....88
- الفرع الأول: صور المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول البناء.88
- أولاً: المسؤولية عن الأفعال الشخصية.....89
- 01- الخطأ التقصيري.....89
- 02-الضرر.....90
- 03-علاقة السببية.....90
- ثانياً: مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع.....91
- ثالثاً: مسؤولية حارس البناء.....92
- الفرع الثاني: نطاق المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول البناء.....96
- أولاً: لجوء صاحب المشروع للمسؤولية التقصيرية.....96
- 01-حالة الغش أو التدليس.....97
- 02- حالة إصابة صاحب المشروع بأضرار جسدية أو مادية.98

- 03- حالة رجوع رب العمل بدعوى الحلول.....100
- أ- المضرور أحد المارة.....100
- ب- المضرور أحد الجيران.....102
- ثانيا: مسؤولية المقاول الفرعي تجاه رب العمل.....106
- ثالثا: لجوء المهندس المعماري ومقاول البناء للمسؤولية التقصيرية
في مواجهة بعضهما البعض.....108
- المطلب الثاني: جزاء المسؤولية التقصيرية.....110
- الفرع الأول: التعويض عن المسؤولية التقصيرية.....110
- الفرع الثاني: الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية الخاصة للمهندس
المعماري ومقاول البناء.....112
- أولا: الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية التقصيرية أو التخفيف
منها.....113
- ثانيا: الاتفاق على التشديد في المسؤولية التقصيرية.....114
- الباب الثاني: المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء على ضوء
القواعد الخاصة.....115
- الفصل الأول: شروط تحقق المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول
البناء.....117
- المبحث الأول: الشروط الموضوعية والشروط الشكلية.....117
- المطلب الأول: الشروط الموضوعية.....117
- الفرع الأول: ضرورة وجود عقد مقابلة مباني أو منشآت ثابتة أخرى
مع رب العمل.....117
- أولا: تعريف عقد المقابلة وبيان خصائصه.....118
- 01 - تعريف عقد المقابلة.....118
- 02 - خصائص عقد المقابلة.....119

- أ- المقابولة عقد رضائي.....119
- ب- المقابولة عقد تبادلبي.....120
- ج- المقابولة عقد معاوضة.....120
- د- المقابولة عقد وارد على عمل مادي.....120
- هـ- المقابولة عقد مستقل.....120
- ثانيا: موضوع عقد المقابولة.....121
- ثالثا: وجوب إبرام عقد المقابولة مع رب العمل.....122
- الفرع الثاني: تحقق التهدم أو ظهور العيب بالمباني والمنشآت الثابته.....123
- المطلب الثاني: الشروط الشكلية.....123
- الفرع الأول: ماهية تسلم العمل.....124
- أولا: تعريف التسلّم.....124
- ثانيا: الطبيعة القانونية للتسلّم.....128
- 01 - التسلّم اتفاق قائم بذاته ومستقل عن عقد المقابولة.....128
- 02 - التسلّم واقعة قانونية.....128
- 03 - التسلّم عمل قانوني انفرادي.....129
- ثالثا- شروط التسلّم.....131
- 01 - الشروط الموضوعية للتسلّم.....131
- أ- انجاز العمل محل التعاقد.....131
- ب- المطابقة.....131
- 02 - الشروط الشكلية للتسلّم.....133
- الفرع الثاني: النظام القانوني للتسلّم.....134
- أولا: أطراف التسلّم.....134
- 01 - مقال البناء الدائن بالتسلّم.....135
- 02 - صاحب المشروع المدين بالتسلّم.....136
- 03 - الأشخاص الآخرون المساهمون في عملية التسلّم
- والتسليم.....137

- أ- المهندس المعماري.....137
- ب- المتدخلون الآخرون في عملية التسلم والتسليم من غير المهندس المعماري.....138
- ثانيا: زمان ومكان التسلم.....139
- ثالثا: طرق تسلم العمل.....139
- 01- التسلم الصريح للعمل.....140
- 02- التسلم الضمني.....140
- 03- التسلم المؤقت.....141
- 04- التسلم النهائي.....141
- 05- التسلم الكلي والتسلم الجزئي.....142
- أ- التسلم الكلي.....142
- ب- التسلم الجزئي.....142
- رابعا: إثبات التسلم.....143
- الفرع الثالث: آثار التسلم.....143
- المبحث الثاني: نطاق تطبيق قواعد المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء.....145
- المطلب الأول: النطاق الشخصي لقواعد المسؤولية الخاصة.....145
- الفرع الأول: الأشخاص المسؤولون.....146
- أولا: الأشخاص المسؤولون لارتباطهم بعقد مقالة مع رب العمل.....148
- 01- ضرورة وجود عقد مقالة.....148
- 02- ضرورة انعقاد عقد المقالة مع رب العمل الأصلي.....151
- 03- النطاق التقليدي للأشخاص المسؤولين.....151
- أ- المهندس المعماري.....151
- ب- مقاول البناء.....156
- ثانيا: الأشخاص المسؤولون وفقا لأحكام تشريعية خاصة.....162

- 01- المراقب الفني.....162
- 02- المرقبي العقاري.....169
- أ- مسؤولية المكتتب في ظل القانون رقم 07/86.....176
- ب- مسؤولية المتعامل في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93.....178
- ج- مسؤولية المرقبي العقاري في ظل القانون رقم 04/11.....179
- الفرع الثاني: الأشخاص المستفيدون.....181
- أولاً: صاحب المشروع.....182
- ثانياً: خلف صاحب المشروع.....185
- 01- الخلف العام.....186
- 02- الخلف الخاص.....187
- ثالثاً: المالكون المشتركون للبناء.....191
- المطلب الثاني: النطاق الموضوعي لقواعد المسؤولية الخاصة.....195
- الفرع الأول: الأعمال التي تشكل محل سريان أحكام المسؤولية الخاصة.....195
- أولاً: طبيعة الأشياء محل الأعمال.....195
- 01 - المباني.....196
- 02 - المنشآت الثابتة.....199
- ثانياً: طبيعة الأعمال ذاتها.....201
- الفرع الثاني: الأضرار التي إذا تحققت اعتبرت سبباً لتطبيق أحكام المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء.....203
- أولاً: تهدم المباني أو المنشآت الثابتة.....203
- 01- مفهوم التهدم.....203
- 02- صور التهدم.....204
- أ. التهدم الكلي.....204
- ب. التهدم الجزئي.....204

ثانياً: العيوب الموجبة لتطبيق أحكام المسؤولية الخاصة.....205

01- تعريف العيب.....205

02- أنواع العيب.....207

أ. العيب الراجع إلى الأرض المقام عليها البناء.....207

ب. العيب الراجع إلى الخطأ في التصميم.....208

ج. العيب الراجع إلى المواد الأولية المستعملة في البناء.....210

د. العيب الراجع إلى الخطأ في تنفيذ المشروع.....212

ثالثاً: الشروط الواجب توافرها في العيوب لتطبيق أحكام المسؤولية

الخاصة.....213

01 - خفاء العيب.....213

02 - خطورة العيب.....216

أ. تهديد متانة وسلامة البناءات و المنشآت الثابتة.....216

ب. المساس بمتانة وسلامة العناصر التجهيزية غير القابلة

للانفصال.....217

03 - أن تحصل العيوب خلال مدة الضمان.....218

أ. بدء سريان مدة الضمان.....219

ب. الطبيعة القانونية للمدة.....220

ج. رجوع صاحب المشروع على المهندس المعماري

ومقاول البناء بعد انتهاء المدة.....222

الفصل الثاني: خصائص المسؤولية العشرية للمهندس المعماري ومقاول البناء 223

المبحث الأول: المسؤولية العشرية مسؤولية مفترضة بقوة القانون.....223

المطلب الأول: أساس افتراض المسؤولية العشرية بقوة القانون.....224

الفرع الأول: مبدأ القرينة.....225

الفرع الثاني: مدى القرينة.....226

المطلب الثاني: أسباب الإعفاء من المسؤولية العشرية.....229

- 230..... الفرع الأول: القوة القاهرة
- 231..... أولاً: شروط تحقق القوة القاهرة
- 231..... 01 - أن يكون الحادث خارجياً
- 234..... 02 - عدم إمكان التوقع واستحالة الدفع
- 235..... ثانياً: أثر ثبوت القوة القاهرة
- 237..... الفرع الثاني: خطأ رب العمل
- 237..... أولاً: رب العمل غير الخبير في فن البناء
- 239..... ثانياً: رب العمل الخبير في فن البناء
- 240..... الفرع الثالث: خطأ الغير
- 241..... أولاً: الغير الأجنبي تماماً عن عملية البناء
- 241..... ثانياً: الغير المتصل بعملية البناء
- 243..... المبحث الثاني: المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية ومن النظام العام
- 243..... المطلب الأول: تضامن المهندس المعماري ومقاول البناء في الضمان
- 244..... الفرع الأول: موضوع التضامن
- 245..... الفرع الثاني: آثار التضامن
- 246..... أولاً: تضامن المهندس المعماري ومقاول البناء
- ثانياً: رجوع المهندس المعماري ومقاول البناء الواحد منهما على الآخر
- 246..... الآخر
- 249..... المطلب الثاني: المسؤولية العشرية من النظام العام
- 250..... الفرع الأول: حكمة تعلق المسؤولية العشرية بالنظام العام
- 250..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تعلق المسؤولية العشرية بالنظام العام
- 250..... أولاً: حكم الاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية العشرية
- 250..... 01 - الاتفاقات المشددة لأحكام المسؤولية العشرية
- 251..... 02 - الاتفاقات المخففة للمسؤولية
- 252..... 03 - الاتفاقات المعفية للمسؤولية
- 253..... ثانياً: نزول رب العمل عن الضمان بعد تحقق سببه

255.....	الخاتمة.....
259.....	قائمة الاختصارات.....
261.....	قائمة المراجع.....
277.....	الفهرس.....