

د. شيخ نسيمة

المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري



الفهرس

5.....	مقدمة.....
	الباب الأول: المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء على ضوء
II	القواعد العامة.....
I3	الفصل الأول: التزامات المهندس المعماري ومقاول البناء الخاصة والمشاركة ...
I4.....	المبحث الأول: الالتزامات الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء
I4.....	المطلب الأول: الالتزامات الخاصة للمهندس المعماري
I6.....	الفرع الأول: التزام المهندس المعماري بوضع التصميم.....
20	أولاً: واجب احترام أصول الفن.....
24	ثانياً: واجب احترام القوانين واللوائح.....
	الفرع الثاني: التزام المهندس المعماري بالإشراف على الأعمال وإدارتها.....
	28
30	المطلب الثاني: الالتزامات الخاصة لمقاول البناء.....
30	الفرع الأول: التزام مقاول البناء بانجاز العمل.....
3I.....	أولاً: واجب مراعاة مقتضيات العقد.....
3I.....	0I - احترام الشروط المتفق عليها في العقد.....
32.....	02 - مراعاة أوامر الخدمة.....
33.....	03 - احترام أصول الفن.....
37.....	ثانياً: واجب اختيار المادة.....
37.....	0I - تعهد مقاول البناء بتوريد المواد المستخدمة في البناء.....

02 - تعهد رب العمل بتوريد المواد المستخدمة في البناء.....	39
ثالثا: 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 للعييب 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

66.....	ثانيا: الضرر.....
67.....	ثالثا: علاقة السببية بين الخطأ و الضرر.....
69.....	الفرع الثاني: نطاق المسؤولية العقدية.....
70.....	أولا: المسؤولية العقدية قبل التسليم النهائي للبناء.....
75.....	ثانيا: المسؤولية بعد التسليم النهائي للبناء.....
81.....	المطلب الثاني: جزاء المسؤولية العقدية.....
81.....	الفرع الأول: التعويض عن المسؤولية العقدية.....
82.....	أولا: التعويض العيني.....
82.....	ثانيا: التعويض النقدي.....
83.....	ثالثا: التعويض الإضافي.....
	الفرع الثاني: تعديل قواعد المسؤولية العقدية للمهندس المعماري
85.....	ومقاول البناء.....
85.....	أولا: الاتفاق على التشديد في المسؤولية العقدية.....
86.....	ثانيا: الاتفاق على التخفيف من المسؤولية.....
86.....	ثالثا: الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية.....
88.....	المبحث الثاني: المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول البناء....
	المطلب الأول: قيام المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول
88.....	البناء.....
88.....	الفرع الأول: صور المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول البناء....
89.....	أولا: المسؤولية عن الأفعال الشخصية.....
89.....	01- الخطأ التقصيري.....
90.....	02-الضرر.....
90.....	03-علاقة السببية.....
91.....	ثانيا: مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع.....
92.....	ثالثا: مسؤولية حارس البناء.....
	الفرع الثاني: نطاق المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري ومقاول
96.....	البناء.....

أولاً: لجوء صاحب المشروع للمسؤولية التقصيرية

- 01- حالة الغش أو التدليس..... ٩6
- 02- حالة إصابة صاحب المشروع بأضرار جسدية أو مادية..... ٩7
- 03- حالة رجوع رب العمل بدعوى الحلول..... ٩8
- أ- المضورور أحد المارة..... 100
- ب- المضورور أحد الجيران..... 100
- ثانياً: مسؤولية المقاول الفرعي تجاه رب العمل..... 102
- ثالثاً: لجوء المهندس المعماري ومقاول البناء للمسؤولية التقصيرية في مواجهة بعضهما البعض..... 106
- المطلب الثاني: جزاء المسؤولية التقصيرية..... 108
- الفرع الأول: التعويض عن المسؤولية التقصيرية..... 110
- الفرع الثاني: الاتفاق على تعديل أحكام المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء 112

أولاً: الاتفاق على الإعفاء من المسؤولية التقصيرية أو التخفيف منها..... 113

ثانياً: 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

أولاً: تعريف عقد المقاولة وبيان خصائصه.....	I18
01 - تعريف عقد المقاولة.....	I18
02 - خصائص عقد المقاولة.....	I19
أ- المقاولة عقد رضائي.....	I20
ب- المقاولة عقد تبادلي.....	I20
ج- المقاولة عقد معاوضة.....	I20
د- المقاولة عقد وارد على عمل مادي.....	I20
هـ- المقاولة عقد مستقل.....	I20
ثانياً: موضوع عقد المقاولة.....	I21
ثالثاً: وجوب إبرام عقد المقاولة مع رب العمل.....	I22
الفرع الثاني: تحقق التهديم أو ظهور العيب بالمباني والمنشآت الثابتة... I23	I23
المطلب الثاني: الشروط الشكلية.....	I24
الفرع الأول: ماهية تسلم العمل.....	I24
أولاً: تعريف التسلم.....	I25
ثانياً: الطبيعة القانونية للتسلم.....	I28
01 - التسلم اتفاق قائم بذاته ومستقل عن عقد المقاولة.....	I28
02 - التسلم واقعة قانونية.....	I28
03 - التسلم عمل قانوني انفرادي.....	I29
ثالثاً- شروط التسلم.....	I31
01 - الشروط الموضوعية للتسلم.....	I31
أ- انجاز العمل محل التعاقد.....	I31
ب- المطابقة.....	I31
02 - الشروط الشكلية للتسلم.....	I33
الفرع الثاني: النظام القانوني للتسلم.....	I34
أولاً: أطراف التسلم.....	I34

- 01 - مقال البناء الدائن بالتسليم.....135
- 02 - صاحب المشروع المدّين بالتسليم.....135
- 03 - الأشخاص الآخرون المساهمون في عملية التسليم والتسليم.....136
- أ- المهندس المعماري.....137
- ب- المتدخلون الآخرون في عملية التسليم والتسليم من غير المهندس المعماري.....137
- ثانيا: زمان ومكان التسليم.....138
- ثالثا: طرق تسليم العمل.....139
- 01- التسليم الصريح للعمل.....139
- 02- التسليم الضمني.....140
- 03- التسليم المؤقت.....140
- 04- التسليم النهائي.....141
- 05- التسليم الكلي والتسليم الجزئي.....142
- أ- التسليم الكلي.....142
- ب- التسليم الجزئي.....142
- رابعا: إثبات التسليم.....143
- الفرع الثالث: آثار التسليم.....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- مقال البناء.....	156
ثانيا: الأشخاص المسؤولون وفقا لأحكام تشريعية خاصة.....	162
01- المراقب الفني.....	162
02- المرقى العقاري.....	169
أ- مسؤولية المكتب في ظل القانون رقم 07/86.....	175
ب- مسؤولية المتعامل في الترقية العقارية في ظل المرسوم	177
النشري رقم 03/93.....	177
04/11 رقم 04/11 في ظل القانون رقم 04/11.....	178
ج- مسؤولية المرقى العقاري في ظل القانون رقم 04/11.....	180
الفرع الثاني: الأشخاص المستفيدون.....	181
أولا: صاحب المشروع.....	184
ثانيا: خلف صاحب المشروع.....	185
01 - الخلف العام.....	186
02 - الخلف الخاص.....	190
ثالثا: المالكون المشتركون للبناء.....	190
المطلب الثاني: النطاق الموضوعي لقواعد المسؤولية الخاصة.....	194
الفرع الأول: الأعمال التي تشكل محل سريان أحكام المسؤولية	194
الخاصة.....	194
أولا: طبيعة الأشياء محل الأعمال.....	194
01 - المباني.....	195
02 - المنشآت الثابتة.....	198
ثانيا: طبيعة الأعمال ذاتها.....	200
الفرع الثاني: الأضرار التي إذا تحققت اعتبرت سببا لتطبيق أحكام	202
المسؤولية الخاصة للمهندسين المعماريين ومقاول البناء.....	202

أولاً: تهدم المباني أو المنشآت الثابتة.....

01 - مفهوم التهدم..... 202

02 - صور التهدم..... 202

أ. التهدم الكلي..... 203

ب. التهدم الجزئي..... 203

ثانياً: العيوب الموجبة لتطبيق أحكام المسؤولية الخاصة..... 203

01 - تعريف العيب..... 204

02 - أنواع العيب..... 204

أ. العيب الراجع إلى الأرض المقام عليها البناء..... 204

ب. العيب الراجع إلى الخطأ في التصميم..... 206

جـ. العيب الراجع إلى المواد الأولية المستعملة في البناء..... 207

د. العيب الراجع إلى الخطأ في تنفيذ المشروع..... 211

ثالثاً: الشروط الواجب توافرها في العيوب لتطبيق أحكام المسؤولية الخاصة.....

01 - خفاء العيب..... 212

02 - خطورة العيب..... 212

أ. تهديد متانة وسلامة البناءات والمنشآت الثابتة..... 215

ب. المساس بمتانة وسلامة العناصر التجهيزية غير القابلة للانفصال..... 216

03 - أن تحصل العيوب خلال مدة الضمان..... 217

أ. بدء سريان مدة الضمان..... 218

ب. الطبيعة القانونية للمدة..... 219

جـ. رجوع صاحب المشروع على المهندس المعماري

ومقاول البناء بعد انتهاء المدة..... 221

المصل الثاني: خصائص المسؤولية العشرية للمهندسين المعماريين ومقاولي 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
الفرع الأول: القوة القاهرة	230
أولاً: شروط تحقق القوة القاهرة.....	231
01- أن يكون الحادث خارجياً	231
02- عدم إمكان التوقع واستحالة الدفع	234
ثانياً: أثر ثبوت القوة القاهرة	235
الفرع الثاني: خطأ رب العمل	237
أولاً: رب العمل غير الخبير في فن البناء.....	237
ثانياً: رب العمل الخبير في فن البناء.....	239
الفرع الثالث: خطأ الغير.....	240
أولاً: الغير الأجنبي تماماً عن عملية البناء.....	241
ثانياً: الغير المتصل بعملية البناء.....	241
المبحث الثاني: المسؤولية العشرية مسؤولية تضامنية ومن النظام العام.....	243
المطلب الأول: تضامن المهندس المعماري ومقاول البناء في الضمان	243
الفرع الأول: موضوع التضامن	244
الفرع الثاني: آثار التضامن	245
أولاً: تضامن المهندس المعماري ومقاول البناء.....	246
ثانياً: رجوع المهندس المعماري ومقاول البناء الواحد منهما على الآخر.....	246
المطلب الثاني: المسؤولية العشرية من النظام العام	249

الفرع الأول: حكمة تتعلق المسؤولية العشرية بالنظام العام.....	250
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تتعلق المسؤولية العشرية العام.....	250
أولاً: حكم الاتفاقات المعدلة لأحكام المسؤولية العشرية.....	250
01 - الاتفاقات المشددة لأحكام المسؤولية العشرية.....	250
02 - الاتفاقات المخففة للمسؤولية.....	250
03 - الاتفاقات المعفية للمسؤولية.....	251
ثانياً: نزول رب العمل عن الضمان بعد تحقق سببه.....	252
253.....	253
الخاتمة.....	255
قائمة الاختصارات.....	259
قائمة المراجع.....	261
الفهرس.....	277