ISSN : 2543-3938 - EISSN : 2602-7771

خصوصية الفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدام البناء و أثرها على نظامها القانوني

The specificity of the act establishing liability for building collapse and its impact on its legal system

لحسن بوبشطولة

جامعة الجزائر1 – بن يوسف بن خدة- كلية الحقوق (الجزائر)، boubechtoulalehcene@gmail.com

https://orcid.org/0009-0000-4243-9378

تاريخ الإستلام: 2025/09/14 تاريخ القبول: 2025/10/14

ملخص:

تعتبر المسؤولية عن انهدام البناء من الصور الخاصة للمسؤولية عن فعل الشيء، نظرا لخصوصية الفعل المنشئ لها المتمثل في انهدام البناء، علما أن تحديد المقصود بالبناء وانهدامه ضروري لتحديد نطاق المسؤولية، كما لخصوصيته أثر بالغ في نظامها القانوني لا سيما أساس المسؤولية، طرق نفيها، وحق الرجوع المقرر للمسؤول على المتدخلين في عملية إنشاء البناء.

الكلمات المفتاحية : افتراض المسؤولية؛ انهدام البناء؛ الضمان العشري؛ المسؤولية العشرية؛ المسؤولية المدنية؛ نفي المسؤولية.

***

Abstract:
Liability for the collapse of a building is considered one of the special forms of liability for the act of the thing, given the specificity of the act that created it, which is the collapse of the building, noting that determining what is meant by the building and its collapse is necessary to determine the scope of liability, and its specificity has a significant impact on its legal system, especially the basis of liability, methods of denying it, and the right of recourse against those involved in the construction process.

Keywords: Civil Liability; Collapse of a Building; Decennial Guarantee; Decennial Liability; Negation of Liability; Presumption of Liability.

I. مقدمة

تعتبر قواعد المسؤولية عن انهدام البناء مثالا لتطور فكرة المسؤولية المدنية و اتساع دائرة الفعل المنشئ لها الذي لم يعد يقتصر على الفعل الشخصي للمسؤول، بل امتد ليشمل أفعال الغير و أفعال يمكن نسبتها مجازا على الأقل للأشياء غير الحية و منها البناء، وذلك نتيجة للتصور الموضوعي للمسؤولية المدنية بوجه عام القائم عل ى أولوية جبر الأضرار أيا كان مصدرها، و في هذا السياق لم يكن ممكنا غض النظر عن تنامي الأضرار التي يسببها انهدام البنايات لاسيما في ظل التطور الهائل الذي شهده قطاع البناء و العمران و ما تبعه من نزاعات أكدت قصور القواعد العامة للمسؤلية المدنية عن توفير الحماية القانونية الكاملة للمتضررين[i].

نتيجة لما سبق، أصبح من الضروري الإقرار بالمسؤولية عن انهدام البناء، الأمر الذي تجسد على أرض الواقع من خلال اعتماد جل التشريعات لهذا النظام القانوني، و منها المشرع الجزائري الذي نص على هذا النوع من المسؤولي ة في المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني.

بما أن اعتماد نظام المسؤولية عن انهدام البناء يعد خروجا عن التصور التقليدي للمسؤولية المدنية القائم على المسؤولية عن الفعل الشخصي، كان من الطبيعي أن يثور التساؤل حول خصوصية الفعل المنشئ لهذه المسؤولية ، علما أن نسبة الفعل للشيء بوجه عام لا يخلو من التعقيد نظرا لتدخل العامل البشري بشكل أو بآخر و بنسب متفاوتة في حدوث الفعل، فضلا عن ما ترتبه خصوصية هذا الفعل من آثار على النظام القانوني لهذا النوع من المسؤولية، لا سيما فيما يتعلق بأساس المسؤولية، طرق نفيها و أحكام الضمان .

للإجابة عن هذه التساؤلات سنقسم هذه الدراسة إلى محورين:

سنتناول في المحور الأول خصوصية الفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدام البناء، نتطرق من خلاله إلى البناء كمصدر خاص للفعل المنشئ للمسؤولية و ذلك ببيان المقصود بالبناء، كما نتطرق من خلاله أيضا إلى الإنهدام كصورة خاصة له و ذلك ببيان المقصود بالانهدام هو الآخر.

بينما سنتناول في المحور الثاني أثر خصوصية الفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدام البناء على نظامها القانوني، من خلال دراسة أثر الطبيعة الخاصة لانهدام البناء على قرينة المسؤولية، من حيث أساس المسؤولية و نفيها، كما سنتطرق من خلاله أيضا إلى حق رجوع المسؤول على المتدخلين في إنشاء البناء في حالة انهدامه .

المحور الأول : خصوصية الفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدام البناء

إن قيام المسؤولية المدنية أيا كان نوعها[ii] يقتضي حتما وجود فعل منشئ لها، ذلك أن الفعل المنشئ للمسؤولية يعد ركنا من أركانها[iii]، فلا تقوم المسؤولية عن انهدام البناء طبقا للمادة 140 فقرة 02 من القانون المدني إلا بوجود الفعل المنشئ لها المتمثل في انهدام البناء. جاء في نص المادة 140 فقرة 02 أعلاه أن "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."، و بما أن انهدام البناء يعد صورة خاصة للفعل المنشئ للمسؤولية، فإنه يتميز بطبيعة استثنائية تتطلب دراسة البناء كمصدر خاص للفعل المنشئ للمسؤولية - أولا - و الانهدام كصورة خاصة من صوره - ثانيا - .

أولا : البناء كمصدر خاص للفعل المنشئ للمسؤولية

تتجلى أهمية دراسة البناء باعتباره مصدرا للفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدامه في تحديد مجال تطبيق أحكامها مما يقتضي التمييز بين المقصود بالبناء طبقا للمادة 140 أعلاه، و ما سواه، مما يستوجب الرجوع للتعاريف الفقهية في هذا الشأن -1-، إضافة إلى النظر في التساؤلات التي تثيرها تلك التعريفات -2-.

1- التعريف الفقهي للبناء:

لقد أورد الفقهاء مجموعة من التعاريف، تناولت المقصود بالبناء في أحكام المسؤولية عن انهدامه، نذكر منها تع ريف "د/علي علي سليمان" الذي يرى أن البناء هو : "كل مجموعة من المواد، سواء من الحجارة، أو من الطوب، أو من الخشب، أو من الحديد، أو من الطين، شيدتها يد الإنسان فوق الأرض أو في باطنها، و اتصلت بالأرض اتصال قرار."[iv]، في حين يعرف "د/محمود جلال حمزة" البناء على أنه: "مجموعة من المواد شيدتها يد الإنسان و جعلت منها وحدة متماسكة متصلة بالأرض إتصال قرار بأي نوع من المواد، سواء كان على سطح الأرض أو في باطنها، أو كان معدا لسكن الإنسان أو لإيواء الحيوان، أو لخزن الأشياء." [v]، أما "د/عبد الرزاق السنهوري" فيرى أن البناء هو "مجموعة من المواد مهما كان نوعها - خشبا أو جبسا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيء غير هذا - شيدتها يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار " [vi].

و عليه يستخلص من تعريف جمهور الفقهاء للبناء أن الأخير لا بد أن :

1 - يشيد من طرف الإنسان .

2 - يشكل وحدة متماسكة .

3 - يكون متصلا بالأرض اتصال قرار .

2- التساؤلات التي يثيرها تعريف جمهور الفقهاء للبناء :

بالرغم من أن البناء غالبا ما يشيد من طرف الإنسان، و يكون وحدة متماسكة و متصل بالأرض اتصالا قرار، إلا أن جعل هذه العناصر من شروط قيام البناء بمفهوم المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني يثير التساؤل حول حكم البناء الذي لم يشيده الإنسان -1.1- و حكم البناء قيد الإنشاء -2.1- كما يثور التساؤل أيضا حول مدى التطابق بين البناء و العقار، ذلك أن كلاهما متصل بالأرض اتصالا قرار، أي بعبارة أخرى هل يعد البناء عقارا في جميع الحالات؟ -3.1-.

1.1- حكم البناء غير المشيد من طرف الإنسان :

بالرغم من أن الأصل في البناء أن يتم تشييده من طرف الإنسان، إلا أن ذلك لا يمنع من تشكل أبنية عن طريق تجمع مواد بفعل الرياح و الأمطار (كالمغارات، الكهوف ...إلخ)، فيمكن حينئذ تصور المسؤولية المترتبة عن انهدامها طبقا للمادة 140 فقرة 2 من القانون المدني، لاسيما إذا أخذنا بعين الاعتبار عدم وجود نص خاص ينظم المسؤولية عن انهدام الأملاك الوطنية[vii]، غير أن السؤال الذي يطرح نفسه هو: هل يترتب على نشأة تلك الأبنية بفعل الطبيعة دون تدخل إرادة الإنسان استبعادها من دائرة المعنى اللغوي للبناء و خروجها تبعا لذلك من نطاق المادة 140 فقرة 02 أعلاه ؟ .

إجابة عن هذا السؤال، فإننا نرى أن اختلاف من شيد البناء لا ينال من كونه بناءا و لو كانت نشأته بفعل عوامل طبيعية بحتة بدليل وصف الله سبحانه و تعالى للسماء بالبناء في الآية 22 من سورة البقرة التي يقول فيها عز و جل : **"الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً."** .

و عليه يمكن القول، إن اشتراط تشييد الإنسان للبناء لقيام المسؤولية عن انهدامه لا مبرر له من الناحية اللغوية، مما يجعل حصر نطاق البناء المنصوص عليه في المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني في البناء الذي يشيده الإنسان مخالف لأحكام المادة الأولى من القانون المدني التي تنص على سريان القانون على المسائل التي تتناولها نصوصه في لفظها و فحواها .

2.1- حكم البناء قيد الإنشاء :

انطلاقا من تعريف الفقهاء للبناء بكونه وحدة متماسكة، يثور التساؤل حول حكم البناء الذي ينهدم قبل اكتمال انشائه؟ هل يقيم مسؤولية مالكه أم يستبعد من نطاق المسؤولية عن انهدام البناء؟ .

يرى البعض استبعاد البناء قيد الإنشاء من مجال المسؤولية، و في هذا السياق ذكر د/علي فيلالي، أن القضاء الفرنسي يستبعد الأضرار التي يسببها البناء أثناء تشييده من مجال المسؤولية عن انهدام البناء[viii]، و سبب ذلك أن الأخير لم يستوفي شرط الوحدة و التماسك، مما يطرح التساؤل حول حول المقصود بالوحدة و التماسك المشترطتين لقيام البناء، و هل تشترطان أصلا لذلك؟

ليس من السهل الوصول إلى معنى دقيق لمفهوم وحدة البناء و تماسكه، فقد يرى البعض أنها نقيض الضعف و الوهن، لكن ذلك يؤدي إلى استبعاد المنشآت التي اكتملت عملية إنشائها و تتسم بالهشاشة أو التصميم المعيب و هذا غير معقول، في حين يرى البعض أن وحدة و تماسك البناء تقتضي تجسده في صورته النهائية، و هذا لا يخلو أيضا من الغموض، فمن يحدد الصورة النهائية للبناء و على أي أساس يتم ذلك ؟

قبل الإجابة عن المقصود بشرط تماسك البناء و وحدته، يجب الإجابة عن وجوب هذا الشرط أصلا، فالإجابة عن السؤال الثاني بالنفي يغني عن النظر في الأول و يجنبنا الدخول في متاهة التعقيدات التي يثيرها .

للإجابة عن السؤال السالف الذكر، يجب تحديد نطاق تطبيق المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني، الذي يتم بتحديد المسائل التي يسري عليها النص، و التي تتحدد بدورها بالرجوع لألفاظ النص و فحواها عملا بأحكام المادة الأولى من القانون المدني .

بالرجوع لنص المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني، نجد أنه تضمن لفظ البناء دون قيد أو تفصيل، أي أنه جاء عاما، و عموم اللفظ يشمل البناء الذي اكتمل إنشاؤه و البناء قيد الإنشاء، فكلاهما بناء و ما اكتمال إنشاء أحدهما أو كون الآخر في طور الإنشاء سوى مجرد صفة لا تنال من كونهما بناءان في جميع الحالات، فيشملهما بذلك نطاق المسؤولية المقررة في المادة 140 فقرة 02 أعلاه، و يكون اشتراط وحدة البناء و تماسكه من قبيل تحميل النص بأكثر مما يحتمل، و بالنتيجة يكون استبعاد البناء قيد الإنشاء من مجال المسؤولية مجانبا للصواب.

3.1- البناء والعقار:

يثير شرط اتصال البناء بالأرض اتصال قرار التساؤل حول مدى التطابق بين مفهومي البناء و العقار، ذلك أن العقار طبقا للمادة 683 فقرة 01 من القانون المدني هو "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف"، فاتصال البناء بالأرض اتصال قرار من جهة، و استقرار العقار بحيزه من جهة أخرى يشكلان مساحة مشتركة بين البناء و العقار تدعونا للتساؤل : هل يعد كل بناء عقارا؟ .

قبل الإجابة عن هذا السؤال، تجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين العقار بطبيعته الذي سبق تعريفه أعلاه، و العقار بالتخصيص الذي تعرفه الفقرة 02 من المادة 683 أعلاه بأنه "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله"[ix]، و عليه فإن البناء الذي يوضع رصدا على خدمة عقار أو استغلاله يعد عقارا بالتخصيص لا عقارا بطبيعته و بالتالي يستبعد من المقارنة أدناه لأن محل الأخيرة هو المقارنة بين طبيعة الأشياء لا بين ما يرد عليها من تحول نتيجة ظروف مستقلة عنها .

يرى د/عبد الرزاق السنهوري أن البناء عقار بطبيعته لاندماجه في الأرض، و أن هذا الاندماج هو الشرط الضروري لإضفاء صفة العقار عليه، و هو في الوقت ذاته شرط كاف لذلك[x]، لكن شروط العقار لا تقتصر على استقرار الشيء بحيزه و ثبوته فيه، بل يشترط في العقار أيضا عدم امكانية نقله من حيزه دون تلف، و عليه يثور التساؤل حول حكم البناء المندمج في الأرض أي المستقر و الثابت بحيزه فيها و يمكن نقله من مكانه دون تلف كالشاليهات مثلا؟ و للإجابة عن هذا السؤال يجب تحديد المقصود بالتلف الذي يتنافى تحققه في حالة نقل الشيء من مكانه مع مفهوم العقار .

يفيد التلف في اللغة العربية الهلاك و الفساد، فيقال تلف الزرع أي هلك و فسد، و يقصد به في الفقه الإسلامي ذهاب المنفعة المقصودة من الشيء[xi]، و بين الهلاك و ذهاب المنفعة المقصودة من الشيء، نرى أن للتلف معنى واسع في اللغة، فيكون تلف العقار تبعا لذلك شاملا هو الآخر لعدة معاني كالهدم و التفكيك ..إلخ، بل يمتد المعنى ليشمل

عدم أداء العقار لوظيفته، الذي يفيد ذهاب المنفعة المقصودة منه، و بذلك تكون الشاليهات عقارات بطبيعتها بالرغم من إمكانية نقلها من مكانها دون هدمها أو تفكيكها لذهاب المنفعة المقصودة منها وقت نقلها من مكان لآخر و عدم أدائها لوظيفتها ما لم تتصل بالأرض إتصال قرار من جديد .

بناءا على ما سبق يمكن القول، إن اتصال البناء بالأرض اتصال قرار يفيد حتما عدم إمكانية نقله من مكانه دون تلفه، على الأقل بمعنى ذهاب المنفعة المقصودة منه، و نتيجة لذلك يمكن القول إن كل بناء يعد عقار و لو تعلق الأمر بشاليهات أو أكواخ ... إلخ .

ثانيا: الانهدام كصورة خاصة للفعل المنشئ للمسؤولية

إضافة إلى مصدر الفعل المنشئ للمسؤولية المتمثل في البناء، تتجلى خصوصية الفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدامه في الانهدام في حد ذاته باعتباره صورة خاصة للفعل المنشئ للمسؤولية، فالأخير يتميز عن الصورة التقليدية المتمثلة في فعل الإنسان، كما يتميز عن فعل الشيء بوجه عام.

و كما هو الشأن بالنسبة لدراسة مفهوم البناء، فإن لدراسة انهدامه و المقصود منه طبقا للمادة 140 فقرة 02 من القانون المدني أهمية بالغة تتجلى في تحديد نطاق المسؤولية عن انهدام البناء، كما تتجلى تلك الأهمية أيضا في فكرة الوقاية من الأخطار المتعلقة به التي نص عليها المشرع في الفقرة 03 من المادة 140 أعلاه، و لأجل ذلك وجب تعريف الانهدام -1-شرح بعض صوره الخاصة -2- و دراسة التدابير المقررة للوقاية منه -3-.

1- تعريف انهدام البناء :

الانهدام مصدر للفعل إنهدم، و انهدام البناء لغة يفيد انهياره أو سقوطه[xii]، أما اصطلاحا فيعرفه د/علي فيلالي بأنه: "تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض و انفصالها عن الأرض و بعبارة أخرى، يتحقق انهدام البناء بانهياره - أي سقوط كل أجزائه أو بعضها" [xiii] .

من خلال ما سبق يتبين، أن انهدام البناء يقتضي عنصرين، الأول يتمثل في تفكك أجزائه أو بعض منها، و الثاني يتمثل في سقوطه أو انهياره كليا أو جزئيا .

فأما بالنسبة لشرط تفكك أجزاء البناء، فإن ذلك يفيد استبعاد ما قد ينهدم من أشياء موجودة في البناء لكنها ليست من أجزائه، كأن تتفكك أجزاء آلات أو معدات موجودة على سطح البناء و غير متصلة به فتسقط منه محدثة ضررا للغير، إذ لا يسأل مالك البناء في هذه الحالة باعتباره مالكا للبناء طبقا للمادة 140 فقرة 02 من القانون المدني، بل يسأل باعتباره حارسا للشيء طبقا للمادة 138 من ذات القانون .

أما بالنسبة لشرط الانهيار أو السقوط، فيفيد عدم تحقق الانهدام بمجرد حدوث تشقق فيه و إن كان ذلك يعد تفككا لبعض أجزائه بل يقتضي الانهدام أيضا السقوط أو الانهيار، و بالنتيجة يستبعد من دائرة المسؤولية عن انهدام البناء الأضرار الناشئة عن التشققات التي تصيبه أو الناشئة عن ما يعترضه أجزاءه من فساد بوجه عام .

2- صور انهدام البناء :

تقتضي دراسة الانهدام باعتباره الفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدام البناء دراسة بعض صوره لما لها من أهمية في تحديد نطاق المسؤولية، لا سيما الانهدام الكلي و الانهدام الجزئي -1.2-، و الانهدام الإرادي و الانهدام اللاإرادي -2.2-.

1.2 - الإنهدام الكلي والانهدام الجزئي :

يأخذ انهدام البناء من حيث درجته صورتان، تتمثل الأولى في في تفكك أجزائه من جميع النواحي، فتسقط كلها و تنهار أرضا، فلا يبقى من البناء غير الأنقاض، و هذا ما يطلق عليه بالانهدام الكلي، أما الثانية فتتمثل في تفكك أجزاء منه بحيث لا يشمل هذا التفكك جميع أنحائه و لا يؤدي إلى سقوط جميع أجزائه أرضا، بل يبقى جزء من البناء قائما متصلا بالأرض اتصالا قرار ن و هذا ما يطلق عليه بالانهدام الجزئي .

لقد ساوى المشرع الجزائري بين الانهدام الكلي و الانهدام الجزئي في المسؤولية عن انهدام البناء، فتقوم مسؤولية مالك البناء المنهدم عن الأضرار الناشئة عن الانهدام في كلتا الحالتين، ذلك أنه أقر المسؤولية عن الانهدام الجزئي بصريح العبارة، إذ جاء في نص المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني أن "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر و لو كان انهداما جزئيا ...".

و نرى أن المشرع قد أحسن صنعا حين نص صراحة على قيام المسؤولية عن الانهدام الجزئي، ذلك أن ترك لفظ انهدام البناء على عمومه يفيد انهدام البناء بكامله، الأمر الذي يحرم المتضرر من الانهدام الجزئي من الاستفادة من أحكام المسؤولية عن انهدام البناء دون مبرر .

2.2- الانهدام الإرادي والانهدام اللاإرادي :

يأخذ الانهدام من حيث مصدره صورتين، تتمثل الأولى في الانهدام الإرادي، و هو الانهدام الذي يحدث بفعل الانسان سواء كان مالك البناء أو غيره، في حين تتمثل الثانية في الانهدام اللاإرادي، و هو الانهدام الذي لا دخل لإرادة الإنسان في إحداثه .

و تتجلى أهمية التفرقة بين الانهدام الإرادي و الانهدام اللاإرادي في استبعاد أحكام المسؤولية عن انهدام البناء في حالة انهدام الأخير بفعل الانسان، ذلك أن مفهوم المخالفة لطرق نفي المسؤولية المذكورة في نص المادة 140 فقرة من القانون المدني يفيد تطبيق أحكام الأخيرة في حالات محددة على سبيل الحصر تتمثل في حدوث الانهدام بسبب الإهمال في الصيانة الذي يعد سلوكا سلبيا فلا يعد فعلا من صاحبه، أو قدم في البناء، أو عيب فيه، فجميع هذه الحالات لا دخل للفعل البشري في قيامها .

3- الوقاية من انهدام البناء :

نظرا لخصوصية الخطر الناشئ عن انهدام البناء، المتمثلة في حجم الضرر الذي يسببه الأخير بالمقارنة مع غيره من الأفعال المنشئة للمسؤولية، لم يكتفي المشرع بوضع قواعد خاصة تميز هذا النوع من المسؤولية من حيث شروط قيامها و طرق نفيها، بل تبنى أيضا فكرة الوقاية من هذا الخطر .

لقد نص المشرع على حق الشخص المهدد بضرر يصيبه من البناء في مطالبة المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من هذا الخطر و ذلك طبقا للفقرة 03 من المادة 140 من القانون المدني.

و يلاحظ أن المشرع قد استخدم عبارة "الضرر من البناء" و لم يستخدم عبارة "الضرر من انهدام البناء"، مما يطرح السؤال حول إمكانية طلب اتخاذ التدابير الرامية للوقاية من خطر آخر غير الانهدام؟

إجابة عن هذا المسؤال نرى أن النص على البناء بوجه عام يشمل كافة الأخطار التي قد يتسبب فيها الأخير، و بما أن تصور حدوث أضرار بسبب البناء دون أن ينهدم الأخير يعد ممكنا، و مثال ذلك أن تهدد أساسات بناء ما بناءا آخر نتيجة عمقها مثلا، مما يتطلب بناء حائط للدعم، فإن لمن كان مهددا بخطر مماثل أن يطالب المالك باتخاذ التدابير اللازمة للوقاية من ذلك الخطر .

و لقد نص المشرع أيضا على جواز الحصول على إذن من المحكمة من أجل تخاذ تدابير الوقاية المنصوص عليها في الفقرة 03 من المادة 140 أعلاه على حساب المالك في حالة امتناع الأخير عن القيام بتلك التدابير رغم مطالبته بذلك، و ذلك يتماشى مع حق الدائن في طلب الترخيص بتنفيذ الإلتزام على نفقة المدين في الإلتزام بعمل بوجه عام طبقا للمادة 170 من القانون المدني التي تنص على ما يلي : "في الالتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامهجاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا."، و في هذا السياق يمكن القول، إن الإلتزام بعمل الذي يقع على عاتق مالك البناء هنا هو الإلتزام بصيانة البناء على الوجه الذي يسمح بالوقاية من جميع الأخطار التي تهدد الغير بسبب البناء .

المحور الثاني : أثر خصوصية انهدام البناء على النظام القانوني للمسؤولية عنه

بعد أن تطرقنا لخصوصية انهدام البناء في المحور الأول من هذه الدراسة، سنتطرق في المحور الثاني منها لأثر تلك الخصوصية على النظام القانوني للمسؤولية عن ذلك الانهدام .

و تتجلى آثار خصوصية انهدام البناء على النظام القانوني للمسؤولية عنه في تميز هذا النظام عن باقي نظم المسؤولية سواء الناشئة عن الفعل الشخصي، فعل الغير و حتى تلك الناشئة عن فعل الشيء بوجه عام، و ذلك من حيث قرينة المسؤولية - أولا - ، و من حيث حق الرجوع المقرر للمسؤول على المتدخلين في عملية انشاء البناء - ثانيا - .

أولا : قرينة المسؤولية عن انهدام البناء .

يتبين من خلال النظر في المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني تبني المشرع لقرينة مفادها قيام مسؤولية مالك البناء المنهدم بمجرد ثبوت العلاقة السببية بين الانهدام و الضرر الذي أصاب الضحية، غير أن تلك القرينة قابلة للنفي عن طريق نفي العلاقة السببية بين الانهدام و الإهمال في صيانة البناء، أو قدمه، أو العيب فيه، و من هنا يثور التساؤل حول أساس المسؤولية عن انهدام البناء -1- ، و طرق نفيها -2-.

1- أساس المسؤولية عن انهدام البناء :

يقتضي تحديد أساس المسؤولية عن انهدام البناء دراسة قرينة المسؤولية الواردة في المادة 140 فقرة 02 أعلاه، مع ضرورة التقيد بما تفيده الألفاظ و العبارات التي استعملها المشرع في التعبير عنها، فهل تفيد الأخيرة افتراض خطأ المالك كما يرى جمهور الفقهاء؟ - 1.1- أم أن التدقيق في تلك الألفاظ و العبارات يؤدي إلى نقد هذا الرأي و استبعاد فكرة الخطأ المفترض كأساس للمسؤولية عن انهدام البناء ؟ -2.1- .

1.1 - رأي جمهور الفقهاء في أساس المسؤولية عن انهدام البناء:

يمكن القول بتبني جمهور الفقهاء لفكرة الخطأ المفترض كأساس لمسؤولية المالك عن انهدام البناء، و في هذا السياق يرى د/علي فيلالي أن الفقه قد أجمع حول هذه المسألة و استشهد في ذلك بتبني مجموعة من الفقهاء لهذه الفكرة منهم د/بلحاج العربي، د/علي علي سليمان، د/محمود جلال حمزة و د/محمد صبري السعدي[xiv] .

أما مفاد الفكرة أعلاه، فيتمثل في افتراض تقصير المالك في صيانة البناء كلما انهدم الأخير و تسبب انهدامه في الإضرار بالغير، و هي قرينة بسيطة أي أنها تقبل إثبات العكس، أي أن الخطأ المفترض أعلاه قائم بمجرد انهدام البناء ما لم ينفي المالك مسؤوليته بالطرق المقررة لذلك .

و يترتب على اعتماد الخطأ المفترض القابل لإثبات العكس كأساس لقيام مسؤولية المالك عن انهدام البناء انتفاء مسؤولية كل من :

- المالك غير المميز، و ذلك عملا بمقتضى المادة 125 من القانون المدني التي تنص على عدم مسؤولية المتسبب في الضرر الذي يحدثه بفعله أو امتناعه أو بإهمال منه أو عدم حيطته إلا إذا كان مميزا .

- المالك الذي انهدم البناء المملوك له بسبب إهمال المالك السابق في الصيانة أو أي حالة من حالات السبب الأجنبي .

2.1- نقد رأي جمهور الفقهاء :

يتضح من خلال التدقيق في صياغة المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني أن اعتماد الخطأ المفترض القابل لإثبات العكس كأساس لمسؤولية المالك عن انهدام البناء فيه نظر، إذ أن الصياغة أعلاه تتعارض مع النتائج المترتبة عن ذلك المتمثلة في عدم مسؤولية المالك غير المميز و المالك الذي انهدم البناء المملوك له بسبب إهمال المالك السابق في الصيانة أو أي حالة من حالات السبب الأجنبي، ذلك أن الألفاظ و العبارات التي عبر بها المشرع عن قرينة المسؤولية تفيد ارتباط الأخيرة بالإهمال في الصيانة و بقدم البناء و العيب فيه بغض النظر عن المتسبب في

الإهمال أو القدم أو العيب، فالفرق جلي بين عبارة "إهماله في الصيانة" التي تسمح بنسبة الإهمال للمالك و العبارة التي استعملها المشرع ألا و هي "إهمال في الصيانة" التي لا تقيم وزنا لمن أهمل صيانة البناء .

و عليه يمكن القول، إن اعتماد الخطأ المفترض كأساس لمسؤولية المالك عن انهدام البناء يتعارض مع الصياغة اللغوية للمادة 140 فقرة 02 أعلاه مما يدفعنا للقول بضرورة اعتماد أساس آخر للمسؤولية، و لذلك نرى أن أساسها هو الانهدام المفترض بسبب الإهمال في صيانة البناء أو قدمه أو العيب فيه، فترتبط المسؤولية حينئذ بسبب الانهدام لا بمن تسبب فيه .

2- نفي المسؤولية عن انهدام البناء :

إنطلاقا من كون قرينة المسؤولية الواردة في المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني قرينة بسيطة، يمكن لمالك البناء نفي مسؤوليته بنفي العلاقة السببية بين الانهدام و الوقائع المنصوص عليها في نفس المادة - 1.2 - ، غير أن ورود الوقائع الواجب نفي علاقتها بالانهدام على سبيل الحصر يثير التساؤل حول إمكانية نفي المسؤولية عن انهدام البناء بإثبات السبب الأجنبي طبقا للقواعد العامة لنفي المسؤولية - 2.2 - .

1.2- نفي العلاقة السببية بين انهدام البناء والإهمال في صيانته أوقدمه أو العيب فيه :

لقد نصت المادة 140 فقرة 02 أعلاه على وقائع يترتب على نفيها نفي المسؤولية المفترضة لمالك البناء عن الضرر الناشئ عن انهدامه - 1.1.2 - ، علما أن المتأمل في الوقائع ذات الصلة بنفي المسؤولية عن انهدام البناء يلاحظ أن لها خاصيتين هامتين تتمثلان في الطابعين الإجمالي و الحصري لها - 2.1.2 - .

1.1.2 - الوقائع الواجب نفيها لنفي المسؤولية عن انهدام البناء طبقا للمادة 140 فقرة 02 من القانون المدني :

تتمثل الوقائع التي يترتب على نفيها نفي مسؤولية المالك عن انهدام البناء في الإهمال في الصيانة -1.1.1.2 - و قدم البناء و العيب فيه – 2.1.1.2 - .

1.1.1.2 - الإهمال في الصيانة :

لتحديد المقصود بالإهمال في الصيانة الذي يترتب على ثبوته قيام مسؤولية المالك عن انهدام البناء، وجب تحديد المقصود بالصيانة أولا، و بعد ذلك بيان المقصود بالإهمال فيها .

بالنسبة للمقصود بالصيانة، فقد ورد تعريفها و معناها على أنها "مجموعة الأعمال اللازمة لبقاء عين على الحالة التي تصلح فيها لأداء الأعمال المراد منها." [xv]، أما الإهمال فيقصد به ترك الشيء بغير عناية و عدم بذل ما يستحقه الأخير من الاهتمام [xvi].

و عليه يكون نفي الإهمال في صيانة البناء بإثبات القيام بكل الأعمال اللازمة لبقاء البناء على الحالة التي يصلح فيها لتحقيق المراد منه، و بنفي تركه بغير عناية .

جدير بالذكر أن نفي الإهمال في الصيانة لا يقتصر على نفي إهمال مالك البناء وقت الانهدام بل يقتضي نفي الإهمال بوجه تبعا لعموم لفظ الإهمال في نص المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني، و في هذا السياق أقرت محكمة النقض الفرنسية بمسؤولية المؤجر عن انهدام البناء الذي أهمل المستأجر صيانته و لم يخطره بحاجته لها [xvii].

2.1.1.2 - قدم البناء والعيب فيه :

بالرغم من وضوح معنى قدم البناء الذي يفيد مرور زمن طويل على إنشائه، و العيب فيه الذي يفيد الخلل في بنيته، إلا أن إدراجهما في نص المادة 140 فقرة 02 أعلاه بشكل مستقل عن الإهمال في صيانة البناء يدفع للتساؤل حول مدلول ذلك و جدواه في نفي المسؤولية، ذلك أن قدم البناء المفضي لانهدامه يعيب الأخير غالبا و يتبع ذلك حتما إهمال المالك في إزالة ذلك العيب الذي يعد من صور الإهمال في الصيانة .

يمكن القول، إن إدراج قدم البناء و العيب فيه إلى جانب الإهمال في الصيانة بالرغم من أن بعضها تحصيل حاصل للآخر يعد من قبيل توكيد المعنى الذي يهدف إلى ترسيخ فكرة البناء الآمن كصورة وحيدة لعدم مساءلة المالك عن انهدامه .

2.1.2 - الطابعين الإجمالي والحصري للوقائع الواجب نفيها لنفي المسؤولية عن انهدام البناء:

يتضح من خلال التدقيق في صياغة المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني، لا سيما فيما يتعلق بصور نفي المسؤولية أن للوقائع الواجب نفيها لنفي المسؤولية بالتبعية خاصيتين تتمثل الأولى في طابعها الحصري، في حين تتمثل الثانية في الطابع الإجمالي لها .

يتجلى الطابع الإجمالي للوقائع الواجب نفيها من أجل نفي مسؤولية المالك عن انهدام البناء في ضرورة نفيها جميعا، فحرف العطف الذي يفصل بينها في نص المادة 140 فقرة 02 أعلاه يفيد التقسيم لا التخيير، علما أن إثبات أداء واجب الصيانة ينفي غالبا انهدام البناء نتيجة قدمه أو العيب فيه كما تم شرحه سابقا .

أما الطابع الحصري للوقائع أعلاه فيتجلى في ورودها على سبيل الحصر لا المثال، فأداة "ما لم" التي وردت في نص المادة 140 فقرة 02 أعلاه بين مسؤولية المالك عن انهدام البناء و بين الوقائع الواجب نفيها لنفي تلك المسؤولية أداة شرط و استثناء مما يفيد عدم جواز نفي المسؤولية بغير نفي تلك الوقائع، فلا يصح مثلا نفي المسؤولية بنفي رداءة المواد ا لمستخدمة في البناء أو بإثبات مطابقة البناء للمعايير المعمول بها وقت إنشائه .. إلخ .

2.2 - مدى إمكانية نفي المسؤولية عن انهدام البناء عن طريق إثبات السبب الأجنبي طبقا للقواعد العامة لنفي المسؤولية :

بناءا على ورود الوقائع الواجب نفيها لنفي المسؤولية عن انهدام البناء على سبيل الحصر في المادة 140 فقرة 02 أعلاه، يثور التساؤل حول إمكانية نفي تلك المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي طبقا للقواعد العامة لنفي المسؤولية المدنية .

نص المشرع على السبب الأجنبي كقاعدة عامة لنفي المسؤولية المدنية في المادة 127 من القانون المدني التي جاء فيها: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك." .

يتضح من خلال تحليل المادتين 140 فقرة 02 و 127 من القانون المدني أن نص الأولى يقيد نص الثانية، عملا بمبدأ "الخاص يقيد العام" ، فالمسؤولية عن انهدام البناء جزء من المسؤولية المدنية بوجه عام، و ورود نص يحصر طرق نفيها في حالات دون سواها يمنع تطبيق القاعدة العامة التي تتضمن حالات أخرى لنفي المسؤولية .

إن امكانية تصور السبب الأجنبي في انهدام البناء جنبا إلى جنب مع الإهمال في الصيانة أو قدم البناء أو العيب فيه يؤدي إلى القول بقيام مسؤولية المالك عن الانهدام، فالبناء الذي انهدم نتيجة إهمال المالك السابق في الصيانة الذي يعد من صور خطأ الغير يبقى سبب انهدامه الإهمال في الصيانة و إن تغير الشخص الذي صدر عنه الإهمال، و كذلك الزلزال الذي يعد قوة قاهرة لا يهدم أحيانا سوى البناء المعيب، كما أن دخول المضرور لبناء مهدد بالانهيار لغرض السرقة ثم انهار عليه البناء لا ينفي مسؤولية المالك و إن كان سلوك المضرور يعد خطأ لا غبار عليه لأن العبرة في المسؤولية عن انهدام البناء بأسباب انهدامه لا غير .

و خلاصة القول، أن أسلوب الشرط و الاستثناء الوارد في نص المادة 140 فقرة 02 من القانون المدني الذي يشترط لنفي المسؤولية عن انهدام البناء أن يتم ذلك حصريا بنفي الاهمال في الصيانة و قدم البناء و العيب فيه يستوجب استبعاد أحكام المادة 127 من القانون المدني لعدم جواز نفي المسؤولية بطريق آخر بما في ذلك السبب الأجنبي .

ثانيا : حق رجوع المسؤول على المتدخلين في عملية البناء .

يعتبر حق رجوع المسؤول على المتدخلين في عملية البناء من آثار خصوصية انهدام البناء على النظام لقانوني للمسؤولية عنه، فالبناء باعتباره مصدرا خاصا للفعل المنشيء للمسؤولية يلقي بظلاله على قواعد المسؤولية عن انهدامه إذ لا يمكن إغفال ظروف إنشائه و تعدد المتدخلين في ذلك عند تحديد المسؤوليات و مقتضيات الضمان .

في سياق الحديث عن المتدخلين في إنشاء البناء، يتجلى دور المقاول و المهندس المعماري اللذان يتدخلان غالبا في عمليه الإنشاء و يلعبان دورا هاما في ضمان صلاحية البناء، لذلك كان من البديهي أن يخضعهما القانون لأحكام للإلتزام بالضمان العشري المنصوص عليه في المواد 554 و ما يليها من القانون المدني الذي يسمح للمالك بالرجوع على المقاول أو المهندس المعماري في حالة قيام مسؤوليته عن انهدام البناء، على أن دائرة الملتزمين بالضمان لا تقتصر على المقاول و المهندس المعماري بل تشمل المرقي العقاري و كل متدخل آخر إلى جانب الأخير وذلك طبقا للمادة 26 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على عدم إعفاء المرقي العقاري من المسؤولية العشرية و المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري التي تنص تحمل المرقي العقاري و كل متدخل آخر تلك المسؤولية [xviii].

و عليه نتساءل شروط قيام الالتزام بالضمان العشري - 1 - و خصائص المسؤوالية الناشئة عن الإخلال به - 2 - .

1 - شروط قيام الالتزام بالضمان العشري :

يقتضي تحديد شروط قيام الاالتزام بالضمان العشري الرجوع لنص المادة 554 من القانون المدني ذلك ان الأخيرة تعد أصل هذا الإلتزام، أما المادتين 26 من القانون 04/11 و 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 فتوسع دائرة الضمان العشري لا غير .

جاء في نص المادة 554 أعلاه: "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنولت من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه 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 العشر من وقت تسليم العمل نهائيا ." .

و عليه، يمكن استخلاص شرطين لقيام الإلتزام بالضمان العشري تتمثل في: تشييد البناء بموجب عقد مقاولة – 1.1 -، تسليم البناء – 2.1 -، و تهدمه بسبب عيوب فيه أو في الأرض -3.1- خلال أجل الضمان – 4.1 - .

1.1 - تشييد البناء بموجب عقد مقاولة :

يعتبر شرط تشييد البناء بموجب عقد مقاولة لقيام التزام المتدخلين في عملية البناء بالضمان أمرا بديهيا، ذلك أن أحكام المواد 554 و ما يليها من القانون المدني قد وردت في القسم الخاص بالتزامات المقاول الوارد ضمن الفصل الأول من الباب التاسع المتعلق بالعقود الواردة على العمل تحت عنوان "عقد المقاولة" .

تعرف المادة 549 من القانون المدني عقد المقاولة على أنه: "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ."، أي أن عقد المقاولة عقد رضائي يتراضى طرفاه على مسألتين هما: العمل المراد تأديته من المقاول و الأجر الذي يتعهد به رب العمل[xix] .

انطلاقا من ضرورة تشييد البناء بموجب عقد مقاولة لقيام الإلتزام بالضمان العشري يستبعد من نطاق هذا الضمان البناء الذي يشيده الشخص دون مقابل على أرض غيره سواء كان ذلك برضا الأخير أو دون موافقته، إذ لا وجود لعقد المقاولة حينئذ و يستتبع ذلك أن الذي شيد البناء لا يعد مقاولا أصلا، و بالتالي لا مجال لتطبيق أحكام الضمان العشري .

بالرغم من أن تشييد البناء بموجب عقد مقاولة أمر لا نقاش فيه لقيام الإلتزام بالضمان العشري إلا أن الصفة القانونية لكل من المقاول، المهندس المعماري و المرقي العقاري تثير التساؤل حول شروط اكتساب تلك الصفات و أثرها على أحكام الضمان ؟

تجدر الإشارة، إلى عدم وجود تعريف للمقاول أو للمهندس المعماري أو المرقي العقاري في القانون المدني، غير أن المادة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قد عرفت المقاول بمفهوم ذلك القانون على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية "، و المرقي العقاري على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء

مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها "، في حين نصت المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري على عدم جواز الانتفاع بصفة المهندس المعماري أو ممارسة هذه المهنة دون التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين .

انطلاقا مما سبق، يثور التساؤل حول حكم إلزام الشخص غير المقيد كمقاول في السجل التجاري أو الشخص الذي لا يحوز على اعتماد المهندس المعماري أو المرقي العقاري بالضمان العشري؟، فهناك من يرى أن ذلك لا يحول دون التزامهم بالضمان و أن العبرة في تطبيق أحكام الضمان بالأعمال المنجزة لا بالصفة القانونية لمن أنجز تلك الأعمال [xx] .

إجابة عن هذا التساؤل نرى أن القول بعدم أهمية الصفة القانونية لقيام الإلتزام بالضمان مجانب للصواب، فلو كان الأمر كذلك و كانت العبرة بالأعمال المنجزة لا بالصفة القانونية لنصت المادة 554 من القانون المدني على أشغال المقاولة أو أشغال الهندسة المعمارية بدلا من النص على المقاول و المهندس المعماري، فيرد النص حينئذ كالآتي: "يضمن من قام بالهندسة المعمارية و من قام بأشغال المقاولة متضامنين .. "عوضا عن الصياغة الحالية الواردة كالآتي : "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ..."، مع العلم أن القيام بأشغال المقاولة و الهندسة المعمارية أمر بديهي لقيام الضمان، فبغير ذلك لا يتصور وجود البناء أصلا ليقوم ضمان انهدامه .

و عليه، نرى أن الصفة القانونية شرط أساسي لقيام الالتزام بالضمان العشري، على أنه يجب التمييز بين المقاول و المهندس المعماري من جهة و المرقي العقاري من جهة أخرى .

فأما بالنسبة لصفتي المقاول و المهندس المعماري فلا تخضعان للشروط المستمدة من تعريف المقاول في المادة 03 من القانون 04/11، و لا لشروط ممارسة مهنة المهندس المعماري المقررة في المرسوم التشريعي رقم 07/94، بل يكتسبها المقاول و المهندس المعماري من عقد المقاولة باعتبارهما المتعهدان بالعمل و ذلك بموجب المواد 550 و ما يليها من القانون المدني، علما أن تعريف المقاول في المادة 03 من القانون 04/11 غرضه بيان الإلتزام المقرر على عاتق المرقي العقاري في المادة 16 من ذات القانون لا غير [xxi]المتمثل في، الاستعانة عند إنجاز مشاريعه بمقاول مؤهل قانونا ، و أن الأخيرة لم تنص على بطلان العقد في حالة الإخلال بهذا الإلتزام [xxii]، في حين لا تنال أحكام المادة 15 من المرسوم التشريعي 07/94 من صفة المهندس المعماري غير المقيد في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، ذلك أنها تنص على عدم الإنتفاع بصفة المهندس المعماري أي ممارسة المهنة دون التسجيل في الجدول أعلاه، و لم تنص على عدم اكتساب صفة المهندس المعماري ما لم يتم التسجيل سالف الذكر .

أما بالنسبة لصفة المرقي العقاري، فتخضع للتعريف الوارد في المادة 03 من القانون 04/11 لأن إلزام المرقي العقاري بالضمان لا يستند إلى صفته في عقد المقاولة كرب عمل بل إلى صفته الذاتية كمرقي

عقاري، و بالتالي لا يقوم التزام المرقي العقاري بالضمان العشري ما لم يتمتع الأخير بالصفة القانونية المطابقة لتعريف المرقي العقاري في المادة 03 أعلاه .

2.1 - تسليم البناء :

يتضح من الفقرة 02 من نص المادة 554 من القانون المدني أن الالتزام بالضمان العشري يسري ابتداءا من وقت تسليم العمل نهائيا، و عليه يكون تسليم البناء شرطا من شروط الإلتزام بالضمان، ذلك أن سريان الضمان ابتداءا من وقت التسليم يعني بمفهوم المخالفة عدم سريانه قبل ذلك .

يلاحظ أن المشرع لم يكتفي بمجرد تسليم العمل لقيام الإلتزام بالضمان العشري، بل اشترط تسليم العمل نهائيا، و يفيد ذلك عدم قيام الضمان في حالة تسليم البناء مع وجود تحفظات تتطلب أشغال إضافية يقوم بها المقاول .

و يثور التساؤل حول المغزى من اشتراط تسليم البناء لقيام الضمان، فمن يلتزم بضمان تهدم البناء بعد تسليمه يجب أن يلتزم من باب أولى بضمان ذلك أثناء تشييده، إذ لا مبرر لعدم رجوع رب العمل (أي مالك البناء)على المقاول في هذه الحالة لأن تهدم البناء أثناء تشييده ينسب غالبا إلى تقصير أشد من المقاول مقارنة بانهدامه بعد 10 سنوات من تسليمه .

3.1- تهدم البناء بسبب عيب فيه أو في الأرض :

إضافة إلى شرط تشييد البناء بموجب عقد مقاولة و شرط تسليم العمل نهائيا يتضح من نص المادة 554 فقرة 01 من القانون المدني أن قيام الالتزام بالضمان العشري يقتضي تهدم البناء و أن يرجع ذلك غلى عيب فيه أو في الأرض .

نصت المادة 554 فقرة 01 أعلاه على ضمان المهندس المعماري و المقاول لتهدم البناء "و لو كان ناشئا عن عيب في الأرض"، كما نصت أيضا على ضمان التهدم الناشئ عن "ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد عليها تهديد متانة البناء و سلامته."، و عليه يمكن القول إن المشرع قد وسع دائرة العيوب التي يلتزم المتدخلون في عملية البناء بضمانها لتشمل العيوب الموجودة في البناء ذاته و العيوب المتعلقة بالأرض على حد سواء .

تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أورد استثناءا على القاعدة العامة في العيوب محل الضمان العشري، و ذلك بموجب نص المادة 555 من القانون المدني التي على اقتصار مسؤولية المهندس المعماري على العيوب التي أتت من التصميم، إذا اقتصر دوره في البناء على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ .

يلاحظ أن العيوب التي يقوم الضمان العشري بموجبها واجبة الإثبات، أي أن عبء إثباتها يقع على من يمارس حق الرجوع، على خلاف مسؤولية المالك عن انهدام البناء التي يفترض فيها تهدمه بسبب إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه ما لم يثبت المالك خلاف ذلك، و عليه نتساءل حول جدوى التمييز بينهما في هذه المسألة ؟ .

إجابة عن هذا السؤال، نرى أن هذا التمييز لا مبرر له، فمالك المبناء و المتدخلون في عملية بنائه مسؤولون عن واقعة واحدة متمثلة في تهدم البناء و إن اختلف أساس المسؤوليتين، و عليه فإن مبررات افتراض مسؤولية المالك قائمة أيضا في الضمان العشري و يستوجب أخذها بعين الإعتبار، و بالتالي كان من الأجدر افتراض الضمان بمجرد تهدم البناء كما هو الشأن في مسؤولية المالك .

4.1 - تهدم البناء خلال أجل الضمان :

لا يكفي تسليم البناء و تهدمه بسبب عيوب فيه أو في الأرض لقيام الإلتزام بالضمان العشري، بل يجب لذلك أن يحدث الانهدام خلال أجل الضمان الذي نص عليه المشرع في المادة 554 من القانون المدني التي تنص على ضمان ما يحدث من تهدم خلال عشرة سنوات ابتداءا من وقت تسليم العمل نهائيا .

جدير بالذكر أن مدة الضمان العشري تعد أجلا مسقطا لا أجلا للتقادم، فالتقادم يسري ابتداءا من تاريخ استحقاق الدين[xxiii]، و عليه يبدأ سريان تقادم الضمان من تاريخ تهدم البناء، في حين يبدأ سريان مدة الضمان من وقت التسليم أي قبل استحقاق الدين و سريان التقادم، و يترتب على ذلك عدم سريان قواعد الوقف و الإنقطاع

على مدة الضمان، بل لا يمكن تصور ذلك أصلا، فوقف التقادم يستند لمبرر شرعي يمنع الدائن من المطالبة بحقه[xxiv] في حين لا وجود للأخير إذا انقضت مدة الضمان دون تهدم البناء، أما قطع التقادم فيعني بدأ تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب عن سبب الانقطاع كالمطالبة القضائية و الإقرار اللذان يعدان أشهر أسباب انقطاع التقادم[xxv] لا يمكن تصورهما دون الانهدام أيضا .

تثير طبيعة مدة الضمان العشري إشكالية حساب تلك المدة، فعلى خلاف التقادم الذي نص المشرع على حساب مدته بالأيام لا بالساعات[xxvi] و الآجال المقررة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نص المشرع على حسابها كاملة[xxvii] لم يرد في حساب مدة السقوط نص مماثل، الأمر الذي يعد فراغا قانونيا يتطلب الرجوع إلى مبادئ القانون الطبيعي و قواعد العدالة[xxviii] الذي يرجح عدم التمييز بين مدة السقوط و باقي المدد في هذه المسألة، لأن التمييز بينهما دون وجود نص يقضي بذلك لا مبرر له، و عليه تحسب مدة السقوط هي الأخرى بالأيام لا بالساعات أي يحسب الأجل كاملا كما هو الشأن بالنسبة لآجال التقادم و الآجال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و بالتالي يبدأ حسابها من اليوم الذي يلي التسليم .

2 - خصائص المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري :

يمكن القول إن الإخلال بالضمان العشري يرتب مسؤولية مدنية على عاتق المتدخل في عملية البناء تجاه صاحب الحق في الضمان، غير أن هذه المسؤولية تتميز بخصائص يمكن حصرها في كونها مسؤولية عقدية – 1.2 -، تضامنية – 2.2 -، غير قابلة للإعفاء أو الحد منها – 3.2- و تخضع لقواعد تقادم خاصة – 4.2 - .

1.2- المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري مسؤولية عقدية :

تندرج الطبيعة العقدية للمسؤولية الناشئة عن الاخلال بالضمان العشري ضمن خصائص الأخيرة، ذلك أنها تميزها عن المسؤولية عن انهدام البناء بوجه العام التي تعد مسؤولية تقصيرية.

يمكن تعريف المسؤولية العقدية على أنها: الجزاء المترتب عن الإخلال بالإلتزامات الناشئة عن العقد، و انطلاقا من كون التزام المتدخلين في عملية إنشاء البناء بالضمان إلتزام ناشئ عن عقد مقاولة بالنسبة للمقاول و المهندس المعماري أو عقد بيع بالنسبة للمرقي العقاري فإن الإخلال به يقيم المسؤولية العقدية لهؤلاء .

يتحقق الإخلال بالاتزام بالضمان العشري بمجرد تهدم البناء بسبب عيب فيه أو في الأرض، ذلك أن الإلتزام السالف الذكر إلتزام بتحقيق نتيجة تتمثل في عدم تهدم البناء بسبب عيب فيه أو في الأرض، و عليه يكون المدين مخلا بالتزامه بمجرد حدوث التهدم أعلاه، و لا يمكنه إثبات الوفاء بالالتزام بإثبات بذل عناية الشخص العادي كما هو الشأن في الالتزام ببذل عناية طبقا للمادة 172 من القانون المدني.

يترتب على اعتبار الإخلال بالاتزام بالضمان العشري مسؤولية عقدية اقتصار الضمان على الضرر المتوقع فقط ما لم يكن الانهدام سببه غش أو خطأ جسيم من الضامن، و ذلك عملا بأحكام المادة 182 فقرة 02 من القانون المدني التي تقضي بعدم التزام المدين الذي لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما غلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت إبرام العقد.

أما بخصوص الإعذار، فتجدر الإشارة إلى عدم الحاجة إليه بالرغم من كون المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري مسؤولية عقدية، إذ أن تنفيذ الإلتزام بالضمان أصبح غير ممكن بفعل المدين و ذلك بمجرد تهدم البناء بسبب عيب فيه أو في الأرض، إذ لا ضرورة لإعذار المدين في هذه الحالة عملا بأحكام المادة 181 من القانون المدني .

2.2 - المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري مسؤولية تضامنية :

جاء في نص المادة 554 من القانون المدني أن المهندس المعماري و المقاول يضمنان تهدم البناء بالتضامن، و كذلك الشأن بالنسبة للمرقي العقاري و كل متدخل في البناء و ذلك طبقا للمادة المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم

85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، و يعد ذلك خروجا عن الأصل في المسؤولية العقدية التي تقضي بعدم التضامن بين المدينين ما لم يرد في شروط العقد، و عليه تتميز المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري عن المسؤولية العقدية بوجه عام في هذه المسألة .

يمكن تعريف التضامن بين المدينين على أنه: التزام اي من المدينين المتضامنين بأداء كامل الدين إذا طالبه الدائن بذلك فتبرأ ذمتهم جميعا على أن يحق لمن وفى بالدين الرجوع على باقي المدينين الآخرين لاسترداد ما دفعه في حدود حصة كل واحد منهم في الدين .

و عليه يمكن لمن يمارس حق الرجوع على المتدخلين في عملية إنشاء البناء أن يختار أحدهم لمطالبته بكامل الدين، فله حينئذ أن يختار بين المقاول أو المهندس المعماري أو المرقي العقاري .. إلخ، فيختار غالبا الميسور من هؤلاء حتى يزيد من ضمانات استيفاء حقه .

3.2- عدم قابلية المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري للإعفاء أوالحد منها :

على خلاف الضمان بوجه عام و من أمثلته ما يلتزم بها البائع في عقد البيع (ضمان التعرض و الاستحقاق، ضمان العيوب الخفية .. إلخ) الذي لا تعتبر أحكامه من النظام العام، فالأصل فيها جواز الإتفاق على الإعفاء أو الحد منها[xxix]، نص المشرع على عدم جواز الإعفاء أو الحد من المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري مما يجعل أحكام هذه الأخيرة من النظام العام، على أنه يجوز الاتفاق على تشديد الأخيرة وذلك طبقا للمادة 556 من قانون المدني.

يمكن القول إن الحكمة من تعلق المسؤولية العشرية بالنظام العام ترجع إلى أن نطاق الضرر الناشئ عن تهدم المباني لا يقتصر في كثير من الأحيان على رب العمل فقط بل قد يؤدي كوارث تصيب الغير في الأرواح و الأموال[xxx]، كما ترجع أيضا إلى طبيعة أطراف الضمان فرب العمل عادة ما يكون الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية بالمقارنة مع المقاول و المرقي العقاري .. إلخ.

تجدر الإشارة، إلى أن عدم جواز الإعفاء من المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان، يعد استثناءا من القاعدة العامة في الإعفاء من المسؤولية المدنية التي تقضي بجواز ذلك فيما عدا الإعفاء من المسؤولية الناشئة عن العمل الإجرامي[xxxi]، فتتميز بذلك المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان عن المسؤولية المدنية بوجه عام في هذه المسألة

.4.2- خضوع المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري لأحكام خاصة فيما يتعلق بالتقادم:

يعد التقادم المسقط[xxxii] أحد طرق إنقضاء الإلتزام المدني أي أحد أسباب زواله و فقدان قوته الإلزامية، إذ يتقادم الإلتزام بوجه عام طبقا للمادة 307 من القانون المدني بانقضاء خمسة عشر سنة، غير أن المشرع أورد بعض الإستثناءات على القاعدة العامة في هذا الشأن، فأخضع التقادم في بعض الحالات لأحكام خاصة تتميز عن أحكام المادة 307 أعلاه لا سيما في مدة التقادم[xxxiii] .

تعتبر المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري من بين الحالات التي أخضعها المشرع لأحكام خاصة فيما يتعلق بالتقادم، و ذلك بموجب المادة 557 من القانون المدني التي نصت على تقادم دعاوى الضمان العشري بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب .

تتجلى خصوصية أحكام تقادم دعوى المسؤولية الناشئة عن الإخلال بالضمان العشري في مسألتين :

1 - المسألة الأولى المتعلقة بمدة التقادم ، إذ تتقادم دعاوى الضمان العشري بمرور مدة أقصر من المدة المقررة في القاعدة العامة، فتتقادم بمرور ثلاث سنوات عوضا عن الخمسة عشر سنة المقررة لتقادم الالتزام بوجه عام طبقا للمادة 307 أعلاه .

2 - المسألة الثانية المتعلقة ببداية سريان مدة التقادم، إذ يحتمل وقت بداية سريانه في دعاوى الضمان العشري وقتين، إما من وقت حصول التهدم، و إما من وقت اكتشاف العيب،

على خلاف القاعدة العامة في بدء سريان التقادم التي تقضي بسريانة ابتداءا من وقت واحد يتمثل في اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحقا طبقا للمادة 315 من القانون المدني .

II. خاتمة:

يمكن القول في ختام دراستنا لخصوصية الفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدام البناء و أثرها على نظامها القانوني، أن للفعل المنشئ للمسؤولية عن انهدام البناء خصوصية تتجسد في مصدره الخاص المتمثل في البناء و الصورة الخاصة التي يتجسد من خلالها المتمثلة في الانهدام، كما أن لهذه الخصوصية أثر على النظام القانوني لتلك المسؤولية يتمثل في قيامها على أساس متميز عن باقي أسس المسؤولية، و نفيها بطرق خاصة أيضا وردت حصرا في المادة 140 فقرة2 من القانون المدني. كما يتجلى هذا الأثر أيضا في حق المسؤول عن انهدام البناء في الرجوع على المتدخلين في عملية انشائه طبقا لقواعد الضمان العشري المقررة في المواد 554 و ما يليها من القانون المدني.

في الأخير يمكن تقديم مقترحات من شأنها معالجة بعض النقائص التي تم ملاحظتها من خلال هذه الدراسة تتمثل في تعديلات نرى أنها ضرورية في النصوص القانونية وذلك كالآتي:

- تعديل نص المادة 140 فقرة 2 من القانو ن المدني من خلال ضبط مصطلح البناء من أجل حسم الجدل حول المقصود به، بالنص على شموله للبناء المتشكل بفعل العوامل الطبيعية والبناء قيد الانشاء من أجل عدم حرمان الضحايا المحتملين لإنهدامهما من التمسك بأحكام المسؤولية، كما نقترح أن يتضمن التعديل التأكيد على عدم انتفاء مسؤولية مالك البناء و لو كان الإهمال صادرا عن غيره من أجل تفادي ما قد يترتب عن القول خطأً بقيام المسؤولية على أساس الخطأ المفترض.

- تعديل نص المادة 554 من القانون المدني من خلال النص على مسؤولية القائم بأشغال المقاولة أو الهندسة المعمارية عوضا عن المقاول والمهندس المعماري، من أجل التأكيد على قيام الضمان العشري بالنظر للأعمال المنجزة لا بالنظر للصفة القانونية لمن قام بها، من أجل تفادي اللبس المثار حول وجوب الصفة القانونية لقيام الالتزام بالضمان، كما نقترح أيضا أن يتضمن التعديل سريان مدة الضمان ابتداءً من وقت بداية الأشغال عوضا عن وقت التسليم نظرا لعدم الفائدة من اشتراط الأخير لقيام الضمان، و أن يتضمن التعديل أيضا افتراض المسؤولية العشرية بدلا من وجوب اثبات العيب المتسبب في الانهدام لقيامها، حتى تتطابق أحكامها مع أحكام المسؤولية عن انهدام البناء بوجه عام في هذه المسألة.

الهوامش:

[2] غني عن الذكر أن التصور الموضوعي للمسؤولية المدنية يهتم بجبر الضرر و يعطي له الأولوية باعتباره أهم مقاصد نظام المسؤولية المدنية بوجه عام.

[i] تنقسم المسؤ ولية المدنية بالنظر للفعل المنشئ لها إلى مسؤولية عن الفعل الشخصي، مسؤولية عن فعل الغير و مسؤولية عن فعل الشيئ و الحيوان.

[iii] تقوم المسؤولية المدنية بوجه عام على ثلاثة أركان تتمثل في الفعل المنشئ للمسؤولية، الضرر و العلاقة السببية بينهما.

[iv] علي فيلالي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، 2007، ص .250

[v] علي فيلالي، نفس المرجع، ص 250 .

[vi] علي فيلالي، نفس المرجع، ص 250 .

[vii] أم الخير بوقرة،صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري،مجلة المفكر،جامعة محمد خيضر بسكرة ،مجلد13، عدد2، 2018، ص 502 .

[viii] علي فيلالي، المرجع السابق، ص 252 .

[ix] المرجع السابق، ص 1033 .

[x] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، دون ذكر الطبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان،1967، ص 24 و 25.

[xi] راجع: https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/تلف/ ، تاريخ الاطلاع: 2025/08/07، على الساعة 15:07.

[xii] راجع: https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/اهدام/ تاريخ الاطلاع: 2025/08/09، على الساعة 13:55 .

[xiii] علي فيلالي، المرجع السابق، الصفحة 252 .

[xiv] علي فيلالي، المرجع السابق، ص 255 .

[xv] راجع: https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/الصيانة/ تاريخ الاطلاع: 2025/08/29، على الساعة 18.09 .

[xvi] راجع: https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/الاهمال/ تاريخ الاطلاع: 2025/09/29، على الساعة 18.13 .

[xvii] محمود جلال حمزة، العمل غير المشروع كمصدر للالتزام، دون ذكر الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 332.

[xviii] نسيمة شيخ، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، ابن النديم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2022، ص 179 .

[xix] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل المقاولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة، دون ذكر الطبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1964، ص6.

[xx] نسيمة شيخ، المرجع السابق، ص 157 .

[xxi] تضمنت المادة 03 من القانون 04/11 عبارة " يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي : .."، و يفيد ذلك اقتصار التعريف على توضيح مدلول مواد هذا القانون لا غير .

[xxii] يعني ذلك عدم استبعاد أحكام الضمان و لو كان المقاول غير مؤهل مادام العقد صحيحا و مرتبا لجميع الإلتزامات الناشئة عنه .

[xxiii] أنظر المادة 315 من القانون المدني .

[xxiv] أنظر المادة 316 من القانون المدني .

[xxv] ينقطع التقادم أيضا طبقا للمادة 317 من القانون المدني بالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليسة المدين أو بأي عمل يقوم به أثناء مرافعة لإثبات حقه .

[xxvi] أنظر المادة 314 من القانون المدني .

[xxvii] أنظر المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

[xxviii] يحكم القاضي بمقتضى مبادئ القانون الطبيعي و قواعد العدالة عند غياب النص التشريعي أو مبادئ الشريعة الإسلامية أو العرف و ذلك عملا بأحكام المادة الأولى من القانون المدني .

[xxix] أنظر المادتين 377 و 384 من القانون المدني .

[xxx] نسيمة شيخ، المرجع السابق، ص 250 .

[xxxi] أنظر الفقرة 03 من المادة 178 من القانون المدني .

[xxxii] وردت أحكام التقادم المسقط في المواد من 307 إلى 322 من القانون المدني في الباب الخامس منه تحت عنوان انقضاء الالتزام .

[xxxiii] نذكر منها تقادم الحقوق الدورية المتجددة بخمس سنوات، و الضرائب و الرسوم المستحقة للدولة بأربع سنوات و غيرها الواردة في المواد 309 و ما يليها من القانون المدني .

قائمة المصادروالمراجع باللغة العربية:

1- المصادر:
- القوانين:
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011.
- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
- الأوامر:
-الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- المراسيم:
- المرسوم التنفيذي رقم 12- 85 مؤرخ في20 فبراير 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 26 فبراير 2012.
- المرسوم التشريعي رقم94-07 مؤرخ في18 ماي1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994.
2- المراجع:
- الكتب:
-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، دون ذكر الطبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان،1967.
-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الأول، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل المقاولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة، دون ذكر الطبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1964.
-علي فيلالي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، 2007.
-محمود جلال حمزة، العمل غير المشروع كمصدر للالتزام، دون ذكر الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
-نسيمة شيخ، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، ابن النديم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2022.
- المقالات:
- أم الخير بوقرة،صفة المالك المسؤول عن تهدم البناء طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري،مجلة المفكر،جامعة محمد خيضر بسكرة ،مجلد 13، عدد2، 2018، من الصفحة 449 إلى الصفحة 513.
- مواقع الانترنت:
https://www.almaany.com

List of sources and references:
1- Sources
Laws:
- Law No. 11-04 of February 17, 2011, setting out the rules governing real estate promotion - activity, Official Gazette, People's Democratic Republic of Algeria, No. 14, issued on March 6, .2011.
- Law No. 08-09 of February 25, 2008, containing the Code of Civil and Administrative - Procedure, Official Gazette, People's Democratic Republic of Algeria, No. 21, issued on April 23, .2008.
Commands:
-Order No. 75-58 of September 26, 1975, containing the Civil Code, Official Gazette, People's Democratic Republic of Algeria, No. 78, issued on September 30, 1975.
Decrees:
- Executive Decree No. 12-85 dated February 20, 2012, containing the model specifications that - define the professional obligations and responsibilities of the real estate developer, Official .Gazette, People's Democratic Republic of Algeria, No. 11, issued on February 26, 2012.
-Legislative Decree No. 94-07 of May 18, 1994 relating to the conditions of architectural - production and the practice of the profession of architect, Official Gazette, People's Democratic Republic of Algeria, No. 32, issued on May 25, 1994.

2- References :
-Books :

-Abdul Razzaq Al-Sanhouri, The Mediator in Explaining the Civil Law, Part Eight, The Right to Property with a Detailed Explanation of Things and Money, without mentioning the edition, Dar Ihya Al-Turath Al-Arabi, Beirut, Lebanon, 1967.
-Abdul Razzaq Al-Sanhouri, The Mediator in Explaining the Civil Law, Volume One, Part Seven, Contracts on Labor: Contracting, Agency, Deposit, and Custody, without mentioning the edition, Dar Ihya Al-Turath Al-Arabi, Beirut, Lebanon, 1964.
-Ali Filali, Obligations, The Act Due to Compensation, Second Edition, Mouffem Publishing, Algeria, 2007.
-Mahmoud Jalal Hamza, Illegal Work as a Source of Commitment, without mentioning the edition, University Publications Office, Algeria, 1986.
-Nasima Sheikh, Civil Liability for Building Demolition in Algerian Legislation, First Edition, Ibn al-Nadim Publishing and Distribution, Algeria, 2022.

Articles:

-Oum Al-Khair Bouguerra, the owner responsible for the demolition of the building in accordance with the provisions of the Algerian Civil Code, Al-Mofaker Magazine, Mohamed Khider University, Biskra, Volume 13, Issue 2, 2018, from page 449 to page 513.

-Websites:

https://www.almaany.com