

قصور المسؤولية العشرية و آفاق المعالجة: بين الدور المفترض لآلية التأمين العشري ومقتضيات التفعيل

The shortcomings of Decennial Liability and Prospects for reform: Between the Intended Role of Decennial Insurance and the Requirements for Its Effective Implementation as a Compensation Mechanism in Practice

دندن جمال2 أستاذ
جامعة الجزائر 01 – الجزائر

جعيجع سامي 1 طالب دكتوراه
جامعة الجزائر 01 - الجزائر
DJSAMI2015@GMAIL.COM

تاريخ النشر: 2026/06/10

تاريخ القبول: 2026/06/07

تاريخ الارسال: 2026/03/12

ملخص :

يناقش هذا البحث إشكالية التحكم في المخاطر المتأصلة في البنية الذاتية للبناء في ظل التحول الحديث لدور الدولة، التي صارت تعتمد على مقاربة إدارة المخاطر من خلال آليات الضبط، بهدف تكريس مبدأ الوقاية من المخاطر من جهة وإرساء وسائل تعويضية فعالة تقوم على توزيع الأعباء في حالة تحققها من جهة أخرى. وفي هذا السياق تسعى هذه الدراسة إلى إبراز معالم الحوكمة المؤطرة لهذا النوع من المخاطر، مع تقديم قراءة نقدية لكيفية معالجة إشكالية القصور في تحصيل التعويض بالاستناد على آلية المسؤولية العشرية. حيث تنطلق هذه الدراسة من ملاحظة مفادها بأن الاعتماد الشبه حصري على التأمين العشري لا ينسجم بصورة كاملة مع متطلبات نظرية إدارة المخاطر، باعتبار أن هذا التأمين لا يعدو أن يكون مجرد وسيلة تعويضية في حاجة لإحاطتها باليات مكملة.

الكلمات المفتاحية: المسؤولية العشرية ؛ البناء ؛ التأمين العشري ؛ المخاطر ؛ الوقاية.

*المؤلف المرسل: جعيجع سامي

Abstract:

This study examines the issue of controlling risks inherent in the structural nature of buildings in light of the modern transformation of the State's role, which has increasingly adopted a risk management approach through legal and institutional regulatory mechanisms. This approach aims, on the one hand, to

promote the principle of risk prevention and, on the other hand, to establish effective compensation mechanisms based on the distribution of burdens and the mitigation of the consequences resulting from the occurrence of such risks

Within this context, the study seeks to identify the main features of the legal and institutional governance framework governing this category of risks, while providing a critical analysis of the manner in which the Algerian legislator has addressed the problem of inadequate compensation through the mechanism of ten-year civil liability.

The study observes that relying almost exclusively on mandatory ten-year civil liability insurance does not align with risk-management principles. Such insurance functions mainly as a compensatory tool and should be complemented by legal and institutional measures that share compensation burdens and ensure effective redress for damages from these risks.

Keywords: Decennial Civil Liability; Construction Risks; Mandatory Decennial Insurance; Distribution of Damages ; Public Order Rules.

مقدمة:

من منظور إدارة المخاطر، يكتسي التحكم في المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء أهمية بالغة، بالنظر إلى جسامه الأضرار التي تترتب عن تحققها، وما يستلزمه ذلك من ضرورة ضمان الحصول على تعويض كاف وفعال لجبر الضرر. فهذه المخاطر قد تؤدي إلى هلاك البناء كلياً أو جزئياً، أو تجعله غير صالح للغرض المخصص له، الأمر الذي يفرض البحث عن آليات قانونية ومؤسسية قادرة على الوقاية منها من جهة، وضمان فعالية التعويض عن أثارها من جهة أخرى.

ولأجل ذلك، أصبحت الدولة الحديثة تتدخل من خلال أدوات الضبط القانوني والمؤسسي، لإرساء معالم حوكمة المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء، وينصب هذا التدخل على مستويين أساسيين: يتمثل الأول في الوقاية من المخاطر قبل تحققها عبر إخضاع عملية البناء لجملة من القواعد الفنية والرقابية، بينما يتعلق الثاني بتوزيع عبء التعويض عن الأضرار الناجمة عنها بين مختلف الفاعلين المرتبطين بعملية البناء، من أصحاب المشاريع العقارية،

والمتدخلين في أشغال الانجاز وشركات التأمين، وذلك من خلال اعتماد وسائل تعويضية متعددة، بما يمنع من بقاء عبء التعويض ملقى بصورة حصرية على عاتق شركات التأمين وحدها. وانطلاقاً من ذلك، يمكن القول إن معالجة المشرع الجزائري لإشكالية القصور التي تعاني منها المسؤولية العشرية، لا تنسجم بصورة كاملة مع متطلبات إدارة المخاطر ومظاهر الدور الحديث للدولة المشار إليهما أعلاه.

فقد اتجه المشرع في سبيل مواجهة هذا القصور، إلى تكريس إجبارية التأمين من المسؤولية العشرية بموجب الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، بما يوحي بجعل التأمين العشري الآلية الرئيسية للتعويض عند تحقق خطر المسؤولية العشرية.¹

غير أن هذا التوجه يعكس تركيزاً أكبر على مرحلة جبر الضرر بعد وقوعه، مقابل ضعف الاهتمام بإرساء آليات قانونية ومؤسسية فعالة للوقاية من المخاطر المتأصلة في البنية الذاتية للبناء وكذا تطوير وسائل توزيع عبء هذا الخطر بين مختلف الفاعلين عند تحققه، الأمر الذي حال دون تحقيق الأهداف النظرية المرجوة من التأمين العشري في الواقع العملي.

وفي هذا السياق، تكشف الدراسات القانونية أن العوامل التي أسهمت في تكريس قصور المسؤولية العشرية ما تزال هي نفسها العوامل التي تحد من الفعالية العملية للتأمين العشري، بما يعكس وجود ترابط وثيق بين ضعف نظام المسؤولية وصعوبة تمكين التأمين أداء وظيفته التعويضية على أرض الواقع.

ومن ثمة، يقتضي الأمر الوقوف على مختلف الأسباب والعوامل التي ساهمت في إضعاف فعالية المسؤولية العشرية، وانعكس أثرها بدورها على الفعالية العملية للتأمين العشري. ومن أبرزها: ضخامة الأضرار الناتجة عن ظهور عيوب البناء، واحتمال وجود البنائين في حالة الإفلاس المالي أو اختفائهم، وتهرب شركات التأمين من قبول طلبات التغطية المتعلقة بخطر المسؤولية العشرية، وعدم امتثال البنائين لواجب اكتتاب التأمين، فضلاً عن محدودية القدرات المالية لشركات التأمين الناشطة في مجال تأمين مخاطر البناء، الأمر الذي جعل تحقيق التعويض الكامل والفعال في كثير من الحالات محل صعوبة عملية.

إذ أن ذلك يمكن اعتباره لدلالة بأن هذه العوامل مجتمعة لا تنصرف فقط إلى قصور المسؤولية العشرية أو محدودية الفعالية العملية للتأمين العشري وإنما تكشف بصورة أعمق عن وجود أزمة في الحوكمة القانونية والمؤسسية للمخاطر المتأصلة في البنية الذاتية للبناء،² وهو ما يدفعنا إلى إعادة التساؤل بشأن دور التأمين العشري وحدود قدرته على الاستجابة لمتطلبات

الحماية في مجال البناء، وهو الأمر الذي يبرر طرح هذه الإشكالية المحورية التالية: ما هو دور التأمين العشري؟ وما هي وسائل تفعيله؟

ولمناقشة الإشكالية المطروحة، تقضي الدراسة تقسيم البحث إلى مبحثين رئيسيين: يُخصص المبحث الأول لدراسة الطابع الإجباري للتأمين العشري، من خلال التطرق إلى أصوله التاريخية والأساس القانوني لإلزاميته، ثم بيان الأثر المترتب عن تجسيده العملي على المستويين الشخصي والموضوعي، بما يسمح بإبراز حدود فعاليته والوقوف على مختلف مظاهر القصور التي تعترض أدائه لوظيفته التعويضية في مجال البناء، (المبحث الأول). بينما، يخصص المبحث الثاني، لدراسة الآليات الكفيلة بتفعيل التأمين العشري وتمكينه من أداء دوره ضمن مقاربة إدارة المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء، (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الطابع الإجباري للتأمين العشري وحدود فعاليته العملية

يُشكل التأمين العشري إحدى أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع لضمان تعويض الأضرار الناجمة عن المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء ومعالجة قصور المسؤولية العشرية. ولبيان أبعاد هذه الإلزامية يقتضي الأمر التطرق إلى الأصول التاريخية والأساس القانوني للتأمين العشري، (المطلب الأول). ثم نخصص المرحلة الثانية لدراسة النتائج القانونية والعملية المترتبة عن تجسيد طابعه الإجباري على المستويين الشخصي والموضوعي، (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأصول التاريخية لهذه الآلية وأساس إجباريتها

تناول هذا المطلب سيكون من خلال نقطتين، نخصص النقطة الأولى لبيان الأصول التاريخية للتأمين العشري، وذلك في، (الفرع الأول). ثم، نعرض في النقطة الثانية لإبراز الأساس القانوني لإجباريته، وهذا في، (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأصول التاريخية

يعود أصل نشأة آلية التأمين العشري إلى التطور التدريجي لفكرة ضمان الأضرار الجسيمة التي تصيب البنايات بعد إنجازها، خاصة تلك المرتبطة بصلاية البناء وسلامته الهيكلية. وقد ارتبط ظهوره أساساً بتطور المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين في القانون الفرنسي، ثم انتقل مفهومه لاحقاً إلى العديد من التشريعات المقارنة، ومنها التشريع الجزائري. حيث انطلقت أحكام المسؤولية العشرية تتطور بشكل لافت في القانون الفرنسي وذلك ابتداء من قانون نابليون المدني لعام 1804 عبر المادة 1792 مدني فرنسي وما بعدها، والنص على مسؤولية المهندس المعماري والمقاول عن تهدم البناء أو العيوب الجسيمة التي تهدد متانته خلال مدة عشر سنوات.³ ثم مع تزايد عدد المشاريع العقارية وتعدد تقنيات البناء

خلال القرن العشرين، وكثرة حالات إعسار المقاولين واختفائهم، وطول إجراءات التقاضي، وضخامة الأضرار المرتبطة بانهيار المباني، جاء ما يسمى بقانون سينيتا لسنة 1978 (Spinetta Law) ليشكل المنعرج الحقيقي لنشأة التأمين العشري وربط المسؤولية مع نظام التأمين من مخاطر تحقق المسؤولية، بغرض حماية صاحب المشروع العقاري المضرور وضمان سرعة التعويض.

وانتقل بعد ذلك هذا مفهوم الى الجزائر نتيجة لتأثر المشرع بالنموذج الفرنسي، وذلك من خلال نص الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، وهذا ضمن المادة 178 إلى المادة 183. ويتبين من خلال القراءة في هذه المواد أن الهدف الأساسي من وجود هذه الآلية التعويضية في النظام القانوني، هو توفير الحماية السريعة والتلقائية لصاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتاليين⁴ ويكون ذلك عبر إجبار شركات التأمين، وكذلك البنائين على الامتثال للأحكام المنظمة لواجب التأمين ضد خطر المسؤولية المدنية العشرية⁵

الفرع الثاني: الأساس القانوني لإجبارية التأمين العشري

في إطار البحث عن المصادر القانونية لإجبارية التأمين العشري في الجزائر سنقسم هذا الفرع إلى مرحلتين، للوقوف على مرحلة التأسيس الأول لإجبارية هذه الآلية التعويضية بموجب الأمر رقم 95-07 المذكور سالفاً، (أولاً). ثم، مرحلة الامتداد القانوني لهذه الاجبارية بموجب قوانين خاصة أخرى، (ثانياً).

أولاً: مرحلة التأسيس الأول للطابع الإجباري

يعدّ التأسيس الأول لإجبارية التأمين العشري كانعكاس لتزايد تعقد عمليات تشييد البناء وتعدد البنائين المتدخلين في أشغال الانجاز، وتداخل مسؤولياتهم، وقصور نظام المسؤولية العشرية عن أداء وظيفته التعويضية، مما حال دون تحقيق هدف الحماية القانونية لصاحب المشروع العقاري و/أو ملاكيه المتتاليين في حالة تحقق المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء. حيث نصت 178 من الأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم بأنه: "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية، المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع". ثم عقب ذلك، نص المرسوم التنفيذي رقم 96-49، المحدد لقائمة المباني المعفاة من إجبارية التأمين العشري (راجع المادة 02 من هذا المرسوم)⁶

ومن تحليل هذه المادة نخلص بأن الطبيعة الإجبارية للتأمين العشري جاءت كنتيجة منطقية لكون القانون المدني قد اعتبر أحكام المسؤولية العشرية من النظام العام (وهذا ما

تؤكد المادة 556 من القانون المدني)، وبالتالي لا يجوز للأطراف المعنيين به الاتفاق على مخالفة أحكامه. وعليه، فإن مصدر التأسيس الأول للطابع الإجباري للتأمين العشري هو قانون 07-95 المتعلق بالتأمينات، وهذا ضمن الكتاب الثاني المتعلق بالتأمينات الإجبارية.

ثانيا: الامتداد القانوني للطابع الإجباري

لم يكتف المشرع الجزائري بإقرار إجبارية التأمين من المسؤولية العشرية بموجب الأمر رقم 07-95 سالف الذكر، وإنما عمد الى تمديده بموجب عدة قوانين خاصة: حيث بموجب المادة 46 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية⁷، أصبح يتعين على مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع، اكتتاب تأمين ضد مسؤوليتهم العشرية كما صار بموجب المادة 26 من هذا القانون يستوجب على المرقى العقاري، اكتتاب تأمين على مسؤوليته العشرية بشأن المخاطر المتأصلة في المسكن الذي يقتنيه الشخص المشتري.

كما تم التمديد لإجبارية للتأمين العشري إلى العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في انجاز البناية، بموجب المرسوم رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18، المتعلق بتحديد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية⁸.

المطلب الثاني: النتائج القانونية والعملية للطابع الإجباري

يقتضي تحليل الطابع لإجباري للتأمين العشري الوقوف على النتائج القانونية والعملية المترتبة عن تجسيده في عالم الواقع، وهذا سواء من حيث الأشخاص الخاضعين له أو من ناحية المخاطر والأضرار المشمولة بالتغطية التأمينية، ولعل من أهم الآثار التي ترتبت عن تكريسه هذه الإجبارية هو فرض قيود قانونية على مبدأ الحرية التعاقدية بالنسبة لمختلف الفاعلين المرتبطين بعقد التأمين (المؤمن، المؤمن له، صاحب المشروع). وبالتالي سنتناول في هذا المطلب النتائج المترتبة من حيث الأشخاص الخاضعين للتأمين العشري، (الفرع الأول). ثم النتائج المترتبة من ناحية المخاطر والأضرار المشمولة بهذه التغطية التأمينية، (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النتائج المترتبة من حيث الأشخاص الخاضعين له

من أبرز النتائج المترتبة عن تكريس الطابع الإجباري للتأمين العشري، التوسع في نطاق الأشخاص الملزمين باكتتابه، بما أدى الى امتداد الالتزام بالتأمين الى مختلف الفاعلين المتدخلين في عملية البناء. فبعدما كان المشرع يقصر إلزامية التأمين على المقاول والمهندس والمراقب التقني، أصبح هذا التأمين يشمل فئات متعددة أخرى من المتدخلين في البناء،

كمكاتب الدراسات، والمقاولين المتدخلين الآخرين المرتبطين بصاحب المشروع، والمرقي العقاري، فضلا عن العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في انجاز البناية.

ولا شك أن من بين أهداف هذا التوسع في النطاق الشخصي، هو تعزيز الوعاء المالي المتشكل من تجميع الأقساط التأمينية، بما يسمح بتعزيز القدرة المالية المخصصة لمواجهة المخاطر المتأصلة في البنية الذاتية للبناء وضمان قدر أكبر من الفعالية في تغطية التعويضات المستحقة عن تحقق خطر المسؤولية العشرية.

وللتعرف بصورة أوضح على الآثار المترتبة عن إجبارية التأمين العشري يقتضي دراسة انعكاسات هذه الإجبارية على سلوك الأشخاص المعنيين بها. وعليه، سيتم التطرق أولا إلى التأثير من منظور شركات التأمين باعتبارها الجهة المؤمنة لخطر المسؤولية العشرية، (أولا). ثم إلى بيان التأثير من منظور الفئة المستفيدة من إلزامية التأمين، (ثانيا).

أولا: تأثير الطابع الإجباري من منظور شركات التأمين

بمقتضى الطابع الإجباري للتأمين العشري، تم تحويل المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء من عبء فردي إلى خطر مؤمن وموزع داخل النظام التأميني، وأصبح بموجب ذلك على عاتق المؤمن العديد من الالتزامات قانونية التي تعكس الأثر المباشر على مسألة تفعيل ضمان التعويض. ويتجلى أثر هذا التحويل لهذه المخاطر عبر نقطتين رئيسيتين: الأولى، الإلزام القانوني للمؤمن بقبول طلبات الاكتتاب التي يتقدم بها البنائين، (01). أما النقطة الثانية تتمثل في تقييد المؤمن بضوابط قانونية تضمن امتثاله لهذا الواجب، (02)

01: إلزام المؤمن بقبول طلبات الاكتتاب

بداية يجب التذكير بأن المؤمن في الأصل، يتمتع بحرية اختيار المخاطر القابلة وغير القابلة للتأمين منها، ثم يلتزم فقط بتعويض الأضرار التي يكون قد قرر تحملها بموجب التغطية التأمينية⁹، لكن بسبب إجبارية التأمين صارت شركات التأمين مقيدة الحرية في هذا المجال من خلال جانبين: الأول افتقاد إمكانية اختيار طبيعة الخطر القابل أو غير قابل التأمين عليه. والجانب الثاني مصادرة الحق الطبيعي لشركات التأمين في اختيار طريقة إدارة الخطر المشمول بالتغطية التأمينية.

وفيما يتعلق بالقيد الأول، فقد كرسه المشرع بموجب المادة 201 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، سالف الذكر، بنصها بأنه: "يجب على شركات التأمين تغطية أي خطر يخضع، بموجب هذا الأمر، لإلزامية التأمين بالنسبة لعمليات التأمين التي اعتمدت من أجلها".¹⁰

وفي هذا السياق فعلت وزارة المالية أحكام المادة 201 من الأمر المتعلق بالتأمينات من خلال إصدارها وثيقة الشروط النموذجية لعقد التأمين من المسؤولية العشرية، باعتبارها مرجعاً إلزامياً لا يمكن الاتفاق على مخالفة أحكامه، لارتباطه بأحكام المسؤولية العشرية، وبالضبط بأحكام المادة 556 من القانون المدني، التي تنص على الإبطال بقوة القانون لكل شرط يُعفي المهندس أو المقاول من الضمان العشري.

غير أن هذا الطابع الإجباري المفروض بقوة القانون تعرض لانتقادات فقهية على أساس أنه يُقيّد حق شركات التأمين في تصنيف وإدارة مخاطر البناء وفقاً للمعايير الفنية والمالية التي تعتمد عليها، رغم ما تتميز هذه المخاطر من جسامة وارتفاع درجة الخطورة بسبب اختلالات قطاع البناء وضعف الحوكمة القانونية والتنظيمية المرتبطة به.

كما أن المؤمن بفعل إلزامية التأمين صار يتحمل بصورة شبه منفردة عبء المخاطر الناتجة عن الفوضى والتقصير المسجلين في قطاع البناء. خاصة في ظل اتكال بعض البنائين وأصحاب المشاريع على الوظيفة التعويضية للتأمين العشري، بما يُضعف الاهتمام بالتدابير الوقائية وجودة الإنجاز.¹¹

ويزداد هذا القيد وضوحاً من خلال مضمون المادة 183 من الأمر 95-07 التي تلزم المؤمن بدفع التعويض خلال آجال قانوني محددة حتى قبل الانتهاء من عملية التحقق من المسؤولية العشرية والفصل النهائي بشأنها، وهو ما قد يرهق القدرات المالية لشركات التأمين ويفرض عليها تحمل أعباء تقنية واقتصادية معقدة لإثبات أسباب الضرر والأشخاص المسؤولين عنه.

ومن ثم، لا يثير الاستغراب لجوء شركات التأمين في الواقع العملي الى التهرب من قبول طلبات الاكتتاب المتعلقة بخطر المسؤولية العشرية، أو الى الرفع المبالغ فيه لأقساط التأمين باعتبار أن المغالاة في تحديد قيمة القسط قد تستعمل كوسيلة غير مباشرة لرفض التغطية.

02: تقييد المؤمن بمتطلبات الامتثال لإجبارية التأمين

يترتب عن الطابع الإجباري للتأمين العشري إخضاع المؤمن لجملة من متطلبات الامتثال القانونية والتنظيمية التي تقيد جانباً من حريته وتُلزمه على الامتثال لواجب قبول طلبات اكتتاب عقود التأمين ضمن النطاق قانوني المحدد.

إذ من الملاحظ بأن المشرع يركز لتجسيد هدف الامتثال على محورين:

الأول يتعلق بالرقابة التي تمارسها لجنة الإشراف على التأمينات، حيث يمنحها المشرع الصلاحية القانونية لممارسة الرقابة التنظيمية على شركات التأمين لحماية فئة المستفيدين

من التأمين العشري. ومن المؤكد بان في الممارسة الرقابية لهذه اللجنة، تقليص في استقلالية شركات التأمين في إدارة المخاطر المتأصلة في البنية الذاتية للبناء، غير أنه تجب الإشارة في نفس الوقت ي بأن في ذلك تعزيز لفكرة الانضباط القانوني في سوق التأمين.

أما المحور الثاني فيرتبط بما أوجبه الأمر 07-95 على فئة المستفيدين من التأمين العشري، بضرورة التقدم لإخطار إدارة الرقابة على التأمينات، في حالة ما تعترضهم عراقيل تحول دون إبرام عقد التأمين من المسؤولية العشرية، وذلك حتى تتمكن لجنة التعريف من التدخل لتصحيح الوضعية العالقة. المقيد لحق المؤمن في إدارة مخاطر البناء. ولقد نصت في هذا السياق المادة 202 من الأمر 07-95 سالف الذكر، على ضرورة تضمين عقد التأمين من المسؤولية العشرية الحد الأدنى من الضمانات النموذجية¹²، وبالتالي تعد الضمانات النموذجية واجبة التطبيق بقوة القانون في مواجهة المؤمن، ولو تضمنت عقود التأمين المبرمة مع المؤمن لهم، شروطا مخالفة.

ثانيا: تأثير الطابع الإجباري من منظور الفئة المستفيدة

يمتد أثر الطابع الإجباري للتأمين العشري الى فئتين أساسيتين من المستفيدين: تتمثل الأولى في البنائين المتدخلين في عملية تشييد البناء، بينما تتمثل الفئة الثانية في صاحب المشروع ومالكي البناء المتعاقبين. ولذلك سيتم التطرق أولا الى الأثر بالنسبة للبنائين بصفتهم مؤمنا لهم، (01). ثم، بيان الأثر بالنسبة لصاحب المشروع ومالكي البناء المتتاليين، (02).

01: المؤمن لهم

يُعد تخفيف عبء المسؤولية عن الفاعلين في مجال البناء بصفتهم مؤمن لهم، من أبرز الآثار المترتبة عن الطابع الإجباري للتأمين العشري، وذلك من خلال نقل عبء مخاطر قيام المسؤولية العشرية الى جهاز التأمين، وتحقيقا لهذا الهدف، ألزم البناءون باكتتاب تأمين لتغطية مسؤوليتهم العشرية، (أ). مع خضوعهم في نفس الوقت لجملة من الضوابط القانونية المرتبطة بواجب الامتثال لهذه الإلزامية، (ب).

أ: إلزامية اكتتاب تأمين للمسؤولية العشرية

يُعد إلزام البنائين باكتتاب تأمين من مسؤوليتهم العشرية من أبرز النتائج المترتبة عن الطابع الإجباري للتأمين العشري، إذ أدى ذلك إلى توسيع النطاق الشخصي للأشخاص الخاضعين لهذا الواجب، بما يساهم في تعزيز الوعي المالي المتشكل من أقساط التأمين

وتقوية القدرة التعويضية لشركات التأمين. وقد سبق التطرق بالتفصيل إلى مسألة الامتداد القانوني لإجبارية التأمين العشري والفئات المشمولة به. ولذلك نكتف هنا بالإشارة إلى أنّ فعالية هذا التوسع تبقى مرتبطة بمدى فعالية الرقابة على البنائين وتحقيق التعاون بين مختلف الفاعلين في مجال البناء.

ب: تقييد المؤمن لهم بضوابط الامتثال لإجبارية التأمين

يحرص المشرع على ضمان امتثال البنائين لإلزامية التأمين من خلال إخضاعهم لجملة من الضوابط القانونية ومن أبرز هذه الآليات إلزام صاحب المشروع العقاري بالتحقق بموجب المادة 179 من الأمر 95-07، من اكتتاب جميع المتدخلين في البناء لتأمين مسؤوليتهم العشرية، مع اشتراط تضمين ذلك ضمن عقود الإنجاز المبرمة معهم، كما يترتب عن ذلك عمليا إلزام المتدخلين في البناء بتقديم ما يثبت اكتتابهم الفعلي لهذا التأمين خاصة عند إبرام صفقات الأشغال العمومية. ولتعزيز احترام هذا الواجب، فرض المشرع غرامات مالية على كل شخص خاضع للتأمين الإجباري وفق ما نصت عليه المادة 185 من الأمر 95-07 بأنه: "إذا لم يلتزم كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للتأمين الإلزامي المنصوص عليه في المادتين 175 و 178 بإبرام عقد التأمين، يعاقب بغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة." كما أخضع المرقى العقاري بدوره لواجب التأمين من المسؤولية العشرية بموجب القانون رقم 11-04¹³ المتعلق بالترقية العقارية، مع ربط احترام هذا الواجب ببعض الإجراءات الإدارية والتنظيمية، كالحصول على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، بما يمنع من التهرب العلني من التأمين أو الاتفاق على الإعفاء منه.

غير أن الواقع العملي يكشف استمرار ضعف امتثال البنائين لهذا الواجب القانوني ويرجع ذلك أساسا إلى رغبة بعضهم في تخفيض تكلفة المشاريع العقارية من خلال التحايل في عقود التأمين، فضلا عن تهرب شركات التأمين من قبول تغطية خطر المسؤولية العشرية بسبب ارتفاع درجة خطورته ومحدودية الإمكانيات المالية المتاحة لتغطية هذا النوع من المخاطر.

02: صاحب المشروع العقاري ومالكه المتعاقبين

من النتائج المترتبة عن الطابع الإجباري للتأمين العشري بالنسبة لصاحب المشروع العقاري ومالكه المتتاليين، أنه يمنحهم الثقة والضمان قانوني بكون العقار محل البناء يتمتع بحماية مسبقة عن طريق التأمين من المسؤولية العشرية، بما يكفل تعويض الأضرار الجسيمة التي تمس

بصلابة البناء. كما يساهم في تعزيز استقرار المعاملات العقارية وترسيخ الثقة المشروعة لدى المتعاملين بشأن العقار.

كما يدفع الطابع الإجباري صاحب المشروع الى البحث عن توفره على شروط الانتماء للمستفيدين من الحماية القانونية المقررة، باعتبار أن الاستفادة ليست مقررة لكل مالك أو صاحب مشروع على إطلاقه. وقد حدّد المشرع هذه الفئات من خلال المادة 178 من الأمر 95-07، التي أقرّت بأنه: "يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان". كما امتدت هذه الحماية الى مشتري السكنات من المرقى عقاري (المادة 46 من القانون 11-04 سالف الذكر). والمستفيدين من عقود حفظ الحق وعقود البيع على التصاميم (نص المرسوم رقم 13-431 المذكور سالفًا).

لكن تجب الإشارة بأن الطابع الإجباري للتأمين العشري قد يكرّس أحيانًا منطقيًا معاكسًا للأهداف النظرية لهذا التأمين، من خلال إضعاف حرص صاحب المشروع العقاري على ممارسة الرقابة الفعالة خلال مرحلة التنفيذ، اعتمادًا منه على أنه حاصل على الضمان التأميني الذي سوف يجبر الأضرار مستقبلًا، وهو ما قد يؤدي الى تراجع الاهتمام بالتدابير الوقائية ويزيد العبء الواقع على شركات التأمين باعتبارها الطرف المتوقع منه تحمل التعويض عند تحقق الضرر.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة من حيث المخاطر والأضرار المشمولة بالتغطية التأمينية
أدّى الطابع الإجباري للتأمين العشري الى توسيع النطاق الموضوعي للتغطية التأمينية، بحيث جعله المشرع يشمل الأضرار الجسيمة المرتبطة بصلابة البناء ووظيفته الأساسية، وذلك استنادا الى المادة 178 من الأمر 95-07 والمادة 554 من القانون المدني ويتعلق الأمر أساسا بحالتين: الأولى تتمثل في حدوث تهدم كلي أو جزئي، أو ظهور عيوب خطيرة تهدد متانة البناء وسلامته، كضعف الأساسات أو استعمال مواد بناء غير مطابقة وهي أضرار يكفي فيها إثبات خطورة العيب وتأثيره على سلامة البناء لقيام الضمان التأميني. أما الحالة الثانية فتتعلق بالعيوب التي تجعل البناء غير صالح للغرض المخصص له، حتى وان لم تؤثر مباشرة في متانته، وهي مسألة ما تزال محل اجتهاد الفقه والقضاء حيث منهم من راح يدعوا الى التوسع في تفسير أحكام المسؤولية العشرية لتشمل الأضرار الجسيمة التي تعيق استعمال البناء بصورة عادية.

غير أن التطبيق العملي لهذه الآلية يكشف صعوبة تحديد العيوب التي تدخل ضمن النطاق الموضوعي للضمان العشري بسبب تعقد البنية الفنية للبناء، مما يجعل تقدير جسامه العيب وتأثيره مرتبطا بدور الخبرة التقنية والسلطة التقديرية لقاضي الموضوع.

ويتبين من ما سبق معالجته في المبحث الأول، بأن التأمين العشري يعاني أساسا من إشكالية تهرب المعنيين من اكتبابه التي تؤثر من محدودية في فعاليتها العملية، مما يفرض البحث عن وسائل قانونية مؤسسية مكملة. ولذلك ستتم دراسة آليات تفعيل التأمين العشري ضمن منظومة متكاملة لإدارة المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء.

المبحث الثاني: الآليات القانونية والمؤسسية لتفعيل التأمين العشري

إن تفعيل التأمين العشري، وفقا لمنطق إدارة المخاطر، لا يتوقف عند إقراره كنظام إجباري لتغطية المسؤولية العشرية، وإنما يقتضي كذلك توفير منظومة قانونية ومؤسسية قادرة على ضمان حسن أدائه لوظيفته التعويضية والوقائية في آن واحد. ففعالية هذا التأمين لا ترتبط فقط بوجود ضمان مالي لتعويض الأضرار، وإنما تمتد أيضا الى مدى قدرة النظام القانوني على الحد من احتمالات تحقق الخطر أصلا، وكذا إيجاد آليات قانونية تسمح بتوزيع الأعباء المالية الناجمة عنه بصورة تحقق استقرار قطاع التأمين والبناء معا.

ومن هذا المنطلق، يتجه هذا المبحث الى إبراز اهتمام المشرع بجملة الوسائل الكفيلة بدعم فعالية التأمين العشري وتطوير دوره في إدارة مخاطر البناء، وذلك من خلال مستويين أساسيين: يتمثل المستوى الأول في بيان دور قواعد التعمير والبناء في تجسيد الوظيفة الوقائية، باعتبار هذا المجال يشكل الإطار القانوني المختص بتنظيم الوسائل الكفيلة بالحد من مخاطر البناء أو التخفيف من آثارها، سواء من خلال ضبط شروط التشييد، أو فرض الرقابة التقنية، أو تكريس قواعد المطابقة والجودة المتعلقة بإنجاز البناءات.¹⁴

أما المستوى الثاني، فيتعلق بوسائل توزيع المخاطر المرتبطة بالبناء، بالنظر الى خصوصية هذا النوع من المخاطر وما يتميز به من جسامه مالية تفرض ضرورة البحث عن وسائل قانونية وتقنية تسمح بتخفيف العبء الواقع على شركات التأمين الناشطة في تأمين أخطار البناء. ويظهر ذلك من خلال الآليات التقليدية التي اعتمدتها شركات التأمين وعلى رأسها إعادة التأمين، والتأمين المشترك. الى جانب الوسائل الحديثة التي برزت في المشاريع العقارية الكبرى، كعقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص والتأمين الذاتي باعتباره وسيلة تمويلية مكملة لمواجهة محدودية قدرات التأمين وإعادة التأمين.¹⁵

وعليه، سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين أساسيين: نتناول في المطلب الأول مسألة الوقاية من المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء، (المطلب الأول). بينما نخصص المطلب الثاني لبحث وسائل توزيع هذه المخاطر واليات التخفيف من عبئها التعويضي، (المطلب الثاني).
المطلب الأول: مسألة الوقاية من المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء

وفقا لنظرية إدارة المخاطر، لا تتوقف فعالية آلية التأمين العشري عند مجرد إقراره كنظام قانوني إلزامي، وإنما تظل مرتبطة بمدى تدعيمه بنظام وقائي يهدف إلى الحد من تحقق مخاطر البناء قبل وقوعها. وفي هذا الإطار، تبرز قواعد التعمير والبناء، باعتبارها من أهم الوسائل القانونية المعتمدة للتحكم المسبق في المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء، سواء من خلال التحكم في مجال العمران عبر توجيه عمليات التشييد نحو المناطق الملائمة للبناء، أو عن طريق فرض المعايير التقنية والهندسية الكفيلة بضمان جودة البناء والحد من الاختلالات الفنية التي قد تهدد متانته واستقراره.

وعليه، سنعالج في هذا المطلب دور النظام القانوني للوقاية من مخاطر البناء، من خلال بيان أثر التحكم في مجال العمران في الحد من مخاطر البناء، (الفرع الأول). ثم دراسة دور الضوابط والمعايير التقنية المفروضة على عملية البناء في تعزيز سلامة البناء وضمان جودة إنجازه، (الفرع الثاني).¹⁶

الفرع الأول: أثر التحكم في مجال العمران في الحد من مخاطر البناء

يعتبر التحكم في مجال العمران من أهم الآليات الوقائية الرامية إلى الحد من المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء، وذلك من خلال توجيه استعمال الأراضي وفقا لمقتضيات الوقاية من المخاطر المهددة لسلامة البناء، لاسيما فيما يتعلق بالمخاطر الناجمة عن طبيعة الموقع الجغرافي أو الخصائص الطبيعية للأرض. ومن هذا المنطلق حرص المشرع على إخضاع عملية التعمير والبناء لجملة من الضوابط القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى الوقاية من العيوب والمخاطر التي قد تهدد سلامة المنشآت مستقبلا.

وعليه، سنتناول في هذا الفرع آليات التحكم في قابلية مجال التعمير للبناء باعتبارها وسيلة وقائية للحد من مخاطر البناء (أولا). ثم نبين القيود القانونية المفروضة على البناء في المناطق الخطرة، (ثانيا).

أولا: آليات التحكم في قابلية مجال التعمير للبناء

يقصد بالتحكم في قابلية مجال التعمير للبناء إخضاع استعمال الأراضي لضوابط قانونية وتقنية ترمي إلى توجيه النشاط العمراني بصورة وقائية، بما يحد من المخاطر المرتبطة بالبناء قبل تحققها. فكما تهدف قواعد التعمير إلى تنظيم مجال العمران وضبط التوسع الحضري، فإنها تؤدي كذلك وظيفة وقائية تتمثل في توجيه عمليات البناء وفقا لاعتبارات السلامة والأمن.

حيث أن إقامة البناء في مناطق معرضة لخطر الفيضانات أو انزلاقات التربة أو النشاط الزلزالي من شأنه أن يجعل الهلاك الجزئي أو الكلي للبناء، أو من عدم قابليته للاستعمال للغرض المخصص له، أمرا متوقعا الحدوث مستقبلا، بغض النظر عن كون الكوارث المستقبلية ستأتي مرتبطة بتحقيق مخاطر البنية الذاتية للبناء أو بمخاطر لها علاقة بالمحيط الخارجي للبناء.

ومن هذا المنطلق، اعتمد المشرع جملة من الآليات القانونية الرامية إلى التحكم في قابلية الأراضي للبناء، من خلال أدوات التهيئة والتعمير الوطنية والمحلية، إلى جانب مخططات الوقاية من أخطار الكوارث، وذلك بهدف تصنيف الأراضي وفقاً لمدى قابليتها لاستقبال عمليات البناء والتعمير. كما عزز المشرع فعالية هذه الآليات بمجموعة من الوسائل التنفيذية، من خلال إخضاع عمليات البناء إلى نظام رخص وشهادات التعمير، بما يسمح من التأكد مسبقاً من مطابقة المشروع لشروط السلامة والوقاية. غير أنه ونظراً لعدم اتساع المقام للإحاطة بجميع الآليات المعتمدة في هذا المجال، سنقتصر على دراسة دور أدوات التهيئة والتعمير المحلية بين وضوح الرؤية وغياب التنسيق الشامل، (01). ثم إجبارية الحصول على رخصة البناء بين الأهداف النظرية ومعوقات الواقع، (02).

01: دور أدوات التهيئة والتعمير المحلية: بين الطابع الإلزامي وغياب التنسيق الشامل
تُعدّ أدوات التهيئة والتعمير من أهم الوسائل القانونية المعتمدة لتنظيم المجال العمراني وتوجيه عمليات البناء والتعمير، غير أن فعالية هذه الأدوات رغم طابعها الإلزامي، تبقى مرتبطة بمدى التنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة في المجال العمراني وهو ما يقتضي بيان ماهية هذه الأدوات، (1-1). ثم التطرق إلى معوقات تجسيدها عملياً، (1-2).

1-1: تعريف أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي

يقصد بأدوات التهيئة والتعمير مجموع المخططات والوسائل القانونية التي يعتمدها المشرع لتنظيم استعمال الأراضي وتوجيه عمليات البناء والتوسيع العمراني محلياً وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة والسلامة من المخاطر. وهي على صنفين: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، (1-1-1). ومخطط شغل الأراضي، (1-1-2).¹⁷

1-1-1: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يشكّل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة أساسية للتخطيط في مجال التعمير وتوجيه للتوسع العمراني داخل إقليم بلدية أو عدة بلديات مترابطة وفقاً لمقتضيات التنمية والتهيئة والوقاية من المخاطر المرتبطة بمجال البناء. وقد نظمته المشرع بموجب القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ويقسّم المخطط التوجيهي المساحة الخاضعة له إلى أربعة أصناف من القطاعات: قطاعات معمرة، قطاعات مبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلي، قطاعات غير قابلة للتعمير.

1-1-2: مخطط شغل الأراضي

يُعدّ مخطط شغل الأراضي الأداة التنظيمية المحلية ذات الطابع التفصيلي، التي تهدف إلى ضبط كيفية استخدام الأراضي وتوجيه عملية البناء والتعمير داخل إقليم البلدية

أو جزء منه. وقد نظمه المشرع بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة¹⁸ والتعمير، وأوضح أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم. ويترجم هذا المخطط التوجهات العامة المذكورة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى قواعد تطبيقية على مستوى محلي، من خلال تحديد طبيعة استعمال العقارات وشروط البناء وحقوق الارتفاق المفروضة عليها. كما يضطلع بدور وقائي مهم عبر تصنيف المناطق بحسب قابليتها للتعمير، وتحديد المناطق المعرضة للمخاطر الطبيعية التي يستوجب تقييد أو منع البناء فيها، بما يساهم في الحد من المخاطر المرتبطة بالبناء ويضمن سلام مجال التعمير.

2-1: معوقات تجسيد أدوات التهيئة والتعمير

أظهرت التجربة محدودية فعالية هذه أدوات التهيئة والتعمير في لعب دورها الوقائي، لكونها كثيرا ما تصطدم بتفشي ظاهرة التعمير العشوائي، وبغياب التنسيق الشامل بين مختلف الهيئات المتدخلة، الأمر الذي يؤدي الى ضعف الانسجام بين سياسة التعمير والوقاية من مخاطر البناء، خاصة تلك المرتبطة باختيار الموقع المناسب للبناء. وكتقييم مجمل لنتائج العمل بهذه الأدوات يمكن القول بأنها تميزت بقواعد بالقصور في تجسيد التسيير العقلاني لمجال العمران، والضعف في تكريس مبدأ التنمية المستدامة.¹⁹

02: رخصة البناء: بين الأهداف النظرية ومعوقات الواقع

تعد رخصة البناء من أهم الوسائل التنفيذية المعتمدة لتجسيد سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر، باعتبارها أداة رقابية تهدف الى التأكد مسبقا من مطابقة المشاريع العقارية لقواعد السلامة والتعمير، غير أن فعالية هذه الأداة رغم طابعها الإلزامي، تبقى مرتبطة بمدى تجاوز معوقات الواقع. وعليه سنحاول بداية تعريف رخصة البناء، (1-2). ثم، التطرق الى معوقات إخضاع المشاريع العقارية لإلزامية رخصة البناء، (2-2).

2-1: تعريف رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم الوسائل القانونية التي تهدف إلى إخضاع مشاريع البناء لإلزامية الرقابة الإدارية المسبقة قصد ضمان احترام قواعد التعمير ومتطلبات اختيار الموقع الملائم للبناء قبل الشروع في تنفيذ أعمال التشييد.

وقد ظهر تنظيمها في الجزائر بشكل متدرج، حيث كانت بداية العمل بها أول مرة بموجب الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،²⁰ المحدد لشروط الحصول على رخصة بناء في داخل البلديات التي يتجاوز عدد سكانها 2000 نسمة، ثم تعزز طابعها الإلزامي

بموجب قانون 04-05، المعدّل والمتمم لقانون 90-29، خاصة بنصّه على إمكانية هدم البناءات المنجزة بدون رخصة البناء، وهو ما يعكس تشدّدًا في الرقابة الإدارية. غير أن هذا التشدد شهد نوعا من التراجع عبر إدراج البنايات المبنية على سبيل التسوية بموجب القانون 08-15، حيث بموجب هذا القانون صار يسمح بتسوية الوضعية القانونية للبنايات المشيدة من دون رخصة بناء مسبقة.

2-2: معوقات اخضاع المشاريع العقارية لإجبارية رخصة البناء

فعالية رخصة البناء تصطدم في الواقع بعدة معوقات، كضعف الرقابة الميدانية وانتشار البناء غير الشرعي إلى جانب القصور في التنسيق بين مختلف الجهات المتدخلة، مما يحد من قدرتها على تحقيق أهدافها الوقائية بصورة فعالة. هذا بالرغم من أن التحكم في مجال التعمير يقلل من احتمالات البناء فوق الأرضيات غير الصالحة لاستقبال بنايات أو يقيد عمليات البناء عليها، وبالتالي يخفف الضغط على آلية التأمين العشري بالحد من احتمال تحقق المسؤولية المدنية العشرية ويجعلها أكثر فعالية.²¹

ثانيا: القيود القانونية المفروضة على البناء في المناطق الخطرة

يمتد الدور الوقائي لقواعد التعمير إلى فرض قيود قانونية على البناء في المناطق الخطرة، من خلال إخضاع التشييد لشروط خاصة تراعي طبيعة المجال ودرجة هشاشته. ولهذا تقوم قواعد التعمير على تصنيف الأراضي إلى مناطق عمرانية، زراعية، ساحلية، مناطق محمية. مع معالجة إشكالية المناطق التي تستوجب شروط بناء خاصة عبر تنظيم قانوني لكل فئة بحسب مستوى المخاطر المرتبطة بها. وتبرز هذه الحماية خاصة في المناطق الساحلية، (أ). والمناطق ذات الطابع البيئي والثقافي الخاص، (ب).²²

أ: البناء في الفضاء الساحلي

يعد الفضاء الساحلي من أكثر المجالات حساسية من ناحية التعمير، نظرا لخصوصيته البيئية تجمع ما بين العامل الجغرافي والايكولوجي والاقتصادي والسكاني وتعرضه المستمر لمختلف أصناف مخاطر البناء، كارتفاع منسوب المياه وانجرافات التربة. ولهذا أخضع المشرع من خلال القانون رقم 02-02 المتعلق بالساحل، البناء في المناطق الساحلية لجملة من القيود القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تحقيق التوازن ما بين متطلبات التوسع العمراني وضرورة حماية الساحل من الاستغلال المفرط والتدهور البيئي، كما تبرز أهمية هذه القيود في بعدها الوقائي، إذ تسهم في الحد من ظاهرة تشييد أبنية لا تكون منسجمة مع خصوصية بعض المناطق المعرضة لمخاطر قد تهدد سلامتها.

ب: البناء في المناطق الطبيعية والثقافية

يخضع البناء في المناطق الطبيعية والثقافية لقيود قانونية من خلال قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فهي لا تهدف الى المنع المطلق للتشييد بقدر ما ترمي إلى إخضاعه لشروط خاصة تراعي خصوصية هذه المجالات وحساسيتها البيئية والتراثية، مما يضمن حماية المعالم الطبيعية والثقافية من التشويه أو التدهور، ويحقق في نفس الوقت الموازنة ما بين متطلبات العمران المتناسك ذو الجودة من حيث الإنجاز، وضرورة المحافظة على الموروث البيئي والثقافي.

لكن الحماية التي يوفرها هذا القانون محدودة بسبب ضعف تفعيلها محليا من خلال أدوات التهيئة، فضلا عن قصور التنسيق بين الجهات المعنية.

الفرع الثاني: دور الضوابط والمعايير التقنية المفروضة على عملية البناء

الوقاية لا تتحقق فقط من خلال التحكم في مجال التعمير، بل تمتد أساسا الى مرحلة إنجاز البناء، حيث تعد قواعد البناء أداة قانونية لضمان جودة الأشغال وسلامة المنشآت، فالمشرع يفرض مجموعة من المعايير التقنية والهندسية التي يجب احترامها أثناء أعمال التشييد، مثل الشروط المنظمة لعملية التصميم، جودة مواد البناء، أساليب التنفيذ، والرقابة التقنية على الأشغال، (أولا). كما يقيد البنائين بمتطلبات الامتثال لإجبارية احترام هذه المعايير التقنية في إطار نظام المراقبة التقنية والهندسية للبناء، (ثانيا).

أولا: مفهوم المعايير التقنية والهندسية للبناء

يقصد بالمعايير التقنية والهندسية للبناء جملة القواعد التقنية المنظمة لعملية دراسة تربة الموقع الذي سيستقبل البناء، (01). ولعمليات التصميمات الهندسية وأشغال التنفيذ، (02)

01: المقصود بالمعايير التقنية المعتمدة لدراسة تربة الموقع

أوجد المشرع معايير تقنية لدراسة تربة الموقع، باعتبارها تُعد خطوة أساسية قبل الشروع في البناء، نظراً لاختلاف خصائص التربة من موقع لآخر، مما يؤثر على قدرة تحمل المبنى ويُعد عاملاً حاسماً في تجنب التشققات أو الانهيارات. وتتم هذه الدراسة من قبل مكتب مختص أو مهندس جيولوجي معتمد، وتشمل هذه الدراسة إجراء تحاليل فيزيائية ومخبرية تحدد نوع التربة، ومستوى المياه الجوفية، ومعامل الانتفاخ، وغيرها. وقد ألزمت التنظيمات الفنية الجزائرية، خاصة في المناطق الزلزالية، بإجراء هذه الدراسة وربطتها بأسس التصميم الهندسي. وتُدرج نتائجها ضمن الوثائق التقنية للمشروع، ويُعد تجاهلها إخلالاً بواجبات المشيد. أما من حيث المسؤولية، فالمهندس المعماري والمقاول مطالبان تقنياً بالمبادرة إلى إنجاز هذه الدراسة، رغم أن القانون المدني لا يحدد صراحة من يتحمل هذا

الالتزام، بل يحملهما من خلال المادة 554 مدني للمهندس المعماري والمقاول معاً مسؤولية تضامنية عن العيوب المؤثرة في صلابة المبنى.

02: المقصود بالتصميمات الهندسية وأشغال التنفيذ

تشكل التصميمات الهندسية وأشغال التنفيذ المرحلة موالية لمرحلة دراسة تربة الموقع وهي من أهم الوسائل الوقاية من مخاطر البناء، إذ تترجم الدراسات التقنية إلى مخططات تحدد أساليب التشييد ونوعية مواد البناء، بما يضمن المتانة والسلامة للبناء خلال فترة الضمان العشري. ويتولى تنفيذها المهنيون المختصون، مع تحميلهم المسؤولية عن أي عيوب ناتجة عن الإخلال بالمعايير الفنية أو سوء التنفيذ. كما أخضع المشرع أشغال التنفيذ لرقابة تقنية تشمل مطابقة مواد البناء وكيفية استعمالها أثناء التشييد.

ثانياً: احترام المعايير التقنية والهندسية للبناء

يقتضي احترام المعايير التقنية والهندسية للبناء اخضاع المشاريع العقارية لرقابة تمارسها هيئات وأجهزة متخصصة في المراقبة التقنية. وفي الجزائر أسند جانب مهم من هذه المهمة للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) عبر فروعها الجهوية، (01). إلى جانب الرقابة التي تمارسها الإدارة والقضاء لضمان احترام قواعد البناء والتعمير، (02).

01: الدور الرقابي للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

وفي سبيل احترام المعايير التقنية للبناء، أنشئت هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 1971/12/29، المتضمن أحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، وهي مؤسسة عمومية اقتصادية تتولى مهام الرقابة التقنية على البنايات والمنشآت. وتمثل وظيفتها في التحقق من مطابقة الأشغال لشروط السلامة والمتانة أثناء الإنجاز، من خلال مراقبة التربة والدراسات الهندسية ومواد البناء وطرق التنفيذ، مع إصدار تقارير وراءها تهدف إلى الحد من مخاطر العيوب المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء. وتبرز أهمية هذه الهيئة في طابعها الوقائي، إذ تسهم في منع ظهور عيوب البناء في تحقق الضرر، بما يعزز من فعالية التأمين العشري ويضمن السلامة الفنية للبناء.

لكن ورغم الأهمية البالغة التي تضطلع بها في الحد من المخاطر المرتبطة بسلامة البناء، فإن فعالية دورها تبقى رهينة بتعزيز صلاحيتها، وتدعيم وسائلها البشرية والتقنية، فضلاً عن ضمان التنسيق الفعال بينها وبين مختلف سلطات الضبط العمراني وأجهزة الرقابة الإدارية.²³

02: الدور الرقابي للإدارة والقضاء

ولفرض احترام المعايير التقنية والهندسية للبناء يخول القانون لجهاز الإدارة صلاحية ممارسة الرقابة على البناءات التي في طور الإنجاز، (1-1). كما يخول القانون للسلطة القضائية صلاحية الرقابة، (1-2).

2-1: الإدارة

عرف مجال التعمير والبناء في الجزائر تحول جذري على مستوى آليات الرقابة، إذ انتقل من كونه نظام يعتمد أساسًا على الدور الرقابي لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إلى منظومة متعددة الفاعلين والأدوات القانونية والإدارية، نتيجة قصور الهياكل المحلية عن مواجهة الفوضى العمرانية، وتنامي ظاهرة مخالفة قواعد البناء. ويمكن تلخيص مجملها بالتطرق لتطور صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في الرقابة، (2-1-1). واستحداث هيئات وأجهزة رقابية متخصصة، (2-1-2). لكن من الملاحظ برغم ذلك فهذا النوع من الرقابة اتسم بالضعف وغياب الإرادة السياسية.

2-1-1: دور الجماعات المحلية

تلعب الجماعات المحلية دورًا أساسيًا في ضبط نشاط التعمير عبر امتلاكها وسائل رقابية وإجراءات إدارية تهدف إلى ضمان احترام ضوابط البناء والوقاية من ظهور عيوب البناء. يتجسد هذا الدور على مستويين: تفعيل آليات المراقبة والمتابعة والقيام بالزيارات الميدانية، وفرض الإجراءات والعقوبات الإدارية الردعية عند ثبوت المخالفات.²⁴ وتوسعت الرقابة على المشاريع العقارية بعدما كانت من صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى منظومة متعددة الفاعلين تشمل أعوانًا مؤهلين ومصالح الولاية والوالي، مع إقرار زيارات ميدانية إلزامية ومتابعة الوثائق القانونية للأشغال. ولضمان التنسيق بين صاحب رخصة البناء والإدارة، ألزم المشرع صاحب رخصة البناء بإخطار رئيس البلدية عند انتهاء الأشغال لاستلام شهادة المطابقة وإيداع التصريح خلال 30 يومًا، وتُعد شهادة المطابقة عنصرًا أساسيًا في مسار الرقابة لضمان سلامة المطابقة القانونية والفنية للأشغال. ومنح القانون لرئيس المجلس البلدي صلاحية تنفيذ الأشغال على نفقة المخالف، كما منح للوالي إمكانية إصدار أوامر الهدم عندما يتعذر التصحيح، مما يعكس تعزيز دور الإدارة اللامركزية عدم التركيز في مواجهة فوضى البناء. لكن رغم ذلك، تبقى الرقابة تعاني في كثير من الأحيان من ضعف ميداني، مما أدى إلى تقوية الصلاحيات القانونية للوالي.

2-1-2: أجهزة الرقابة المتخصصة

استُحدثت أجهزة رقابية متخصصة لتحسين فعالية مراقبة الحركة العمرانية، مثل لجان مراقبة عقود التعمير، و مفتشيات التعمير والبناء المركزية والجهوية، وتوسيع فئة الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات. كما أنشئت هيئات خاصة لحماية المناطق المحمية (شرطة العمران، مفتشو السياحة والبيئة، مفتشو التراث، شرطة الغابات) تتولى المعاينة والتحقيق وصياغة محاضر المخالفة. يحرر الأعوان محاضر مخالفة لأشكال الأشغال الثلاثة: البناء بدون رخصة، البناء في ظل مخالفة للمواصفات، أو الهدم في حالة البناء بدون رخصة، مع آليات إحالة سريعة إلى رئيس البلدية أو وكيل الجمهورية. رغم ذلك، بقيت بعض الإجراءات غير محددة تشريعياً، مما يعيق فعالية التنفيذ والمتابعة.

2-2: القضاء

يمنح القانون صلاحية ممارسة دور الرقابة على البناء من خلال القضاء العادي، (2-2-1)، وكذا القضاء الإداري، (2-2-2).

2-2-1: القضاء العادي

يتجلى دور القضاء العادي في مواجهة مخالفات العمران عبر القاضي الجنائي الذي يفرض عقوبات ردعية للحفاظ على احترام قواعد التعمير والبناء. فالقاضي لا يكتف بالعقاب بل يتبنى بعدا وقائيا لإزالة اثار الجريمة وحماية النظام العام وسلامة البناء، لأن قواعد البناء من النظام العام، ولقد تطور تدخل القاضي الجنائي تشريعيا من قانون 82-02 الذي اقتصر على توقيع العقوبة، إلى قانون 90-29 ومتابعاته التي منحت سلطات أوسع كالأمر بالهدم وإعادة الوضع، ثم مرسوم 94-07 الذي خفّض العقوبات غالباً إلى غرامات. ثم جاء القانون 04-05 بتعديلات إجرائية في مسار تحريك الدعوى، أما القانون 08-15 فشدد العقوبات ووسّع الجرائم ورفع الطابع الوقائي للنظام القانوني. ويتجلى هذا التشديد بوضوح في حماية المناطق المحمية (سواحل، مواقع ثقافية وسياحية) حيث يمكن للقاضي إصدار تدابير قضائية كالهدم والمصادرة وحمل المخالف نفقات الإصلاح.

غير أن الإشكالية في القضاء الجزائي تتعلق بغموض وعدم دقة المخالفات والعقوبات في مجال التعمير والبناء، الأمر الذي قد يعيق فعالية الرقابة القضائية ويضعف من آليات الوقاية ضد المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء.

2-2-2: القضاء الإداري

يمارس القضاء الإداري رقابة أساسية على شرعية القرارات والأعمال الإدارية المتعلقة بالتعمير والبناء، لا سيما رخص البناء والهدم وشهادات المطابقة، مما يساهم في الوقاية من المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء. يتولى القاضي فحص الاختصاص والشكل واحترام القانون والهدف من القرارات الإدارية، ويمكن للمتضررين رفع دعوى تعويض عند وقوع أضرار نتيجة قرارات أو أعمال إدارية غير مشروعة. كما يراقب القضاء قرارات وقف الأشغال كإجراء وقائي، ويحاسب الإدارة عند الإهمال أو إصدار قرارات بدون الشكليات القانونية. عبر التطور التشريعي، تحول دور القضاء الإداري من حماية حقوق المواطنين حسب قانون 82-02 إلى تقوية صلاحيات الإدارة والوالي بمقتضى نصوص لاحقة. أدت تعديلات مثل المرسوم 94-07 والقانون 04-05 إلى تقليص اختصاص القضاء الإداري وإحالة بعض صلاحيات المطابقة إلى القاضي الجزائي. رَسَخ قانون 08-15 هذا التوجه بمنح الإدارة سلطات أوسع في الهدم ووقف الأشغال، مما أثار نقاشًا حول فعالية الرقابة القضائية الإدارية. وبقيت الدعوى التعويضية أداة أساسية لردع التجاوزات رغم تراجع دور القضاء الإداري الوقائي.

المطلب الثاني: وسائل توزيع هذه المخاطر واليات التخفيف من عبئها التعويضي

في سياق البحث عن آليات تكميلية لتغطية المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء اتجهت التشريعات في دول عديدة الى اعتماد وسائل تمويلية لتوزيع عبء التعويض بين شركات التأمين أو أصحاب المشاريع العقارية. حيث يمكن لشركات التأمين إلى تفكيك الخطر أفقيا عبر التأمين المشترك وعموديا عبر إعادة التأمين، بينما يركز أصحاب المشاريع العقارية على عقود الشراكة ما بين القطاع العام والخاص، والتأمين الذاتي كخيارات تمويلية فعالة. وللتعرّف على موقف المشرع الجزائري من هذه المقاربات، سنعرض في هذا المطلب: الوسائل المعتمدة من قبل شركات التأمين، (الفرع الأول). والوسائل المعتمدة من قبل أصحاب المشاريع العقارية، (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوسائل المعتمدة من قبل شركات التأمين

نظرا لضخامة التعويضات المرتبطة بالمخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء اعتمدت شركات التأمين وسائل تقنية تهدف الى تقسيم الخطر أفقيا عبر التأمين المشترك (أولا). وعموديا عبر إعادة التأمين، (ثانيا).

أولاً: إعادة التأمين

عرف المشرع الجزائري إعادة التأمين بموجب المادة 04 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بأنه: "عقد أو معاهدة إعادة التأمين اتفاقية يضع بموجبها المؤمن أو المتنازل على عاتق شخص معيد للتأمين أو متنازل له جميع الأخطار المؤمن عليها أو على جزء منها. ويبقى المؤمن في جميع الحالات التي فيها التأمين المسؤول الوحيد إزاء المؤمن له". ولمواجهة الأعباء المالية الكبيرة التي قد تترتب عن تحقق خطر المسؤولية المدنية العشرية في قطاع البناء، أسس المشرع الجزائري وسيلة أساسية لضمان التوازن المالي واستمرارية قدرات شركات التأمين على التعويض وهي آلية إعادة التأمين التي تعمل على التقسيم العمودي للمخاطر.

كما أن شركات التأمين لم تقف موقف المتفرج أمام التحديات المالية التي تفرضها تغطية المخاطر الذاتية للمبنى، بل بادرت إلى توظيف آلية إعادة التأمين، التي تسمح بنقل جزء من عبء الخطر إلى جهة أخرى تُعرف بـ "معيد التأمين". وتُعد هذه التقنية وسيلة ضرورية لضمان استقرار التوازن المالي للمؤمن المباشر، خصوصاً في حال تحقق الأضرار الجسيمة المرتبطة بالبنية الذاتية للمبنى.

حيث انطلقت تطبق هذه الآلية منذ سنة 2002، وذلك بمبادرة من الشركة المركزية لإعادة التأمين، غير أن اعتمادها ظل محدوداً بسبب نقص الاستعداد المؤسسي، وضعف الملاءة المالية، وغياب معيدي تأمين محليين ذوي كفاءة. وهذا ما يفسر بأنه في سنة 2002 على سبيل المثال بالرغم من الارتفاع في عدد بوليصات إعادة التأمين من 95 في سنة الإطلاق إلى عدد 623 بوليصة في سنة 2008، إلا أن قدرة الاكتتاب الإجمالية بقيت دون سقف الطموحات المرسومة، حيث لم تتجاوز قيمة 400 مليون دينار جزائري، وهو رقم ضعيف غير كافٍ بالنظر لتوسع القيمة المالية الضخمة لمختلف مشاريع البناء.²⁵

ثانياً: التأمين المشترك

عرف المشرع التأمين المشترك بموجب المادة 03 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات: "بأنه مساهمة عدة مؤمنين في تغطية الخطر نفسه في إطار عقد تأمين وحيد، يوكل تسيير وتنفيذ عقد التأمين إلى مؤمن رئيسي يفوضه، قانوناً، المؤمنون الآخرون المساهمون في تغطية الخطر". حيث تلجأ إليه شركات التأمين، باعتباره يقوم على مبدأ توزيع الخطر بين عدة شركات تتعاون لتوفير تغطية جماعية لذات الخطر (التقسيم الأفقي للخطر). وتبرز فعالية هذه الآلية

بشكل خاص في مواجهة المخاطر ذات القيمة المرتفعة أو التي تتجاوز قدرة شركة واحدة مثل المشاريع العقارية الكبرى أو المنشآت المتعلقة بالبنية التحتية المعقدة.²⁶ وقد شهدت الجزائر أول تجربة للتأمين المشترك في مجال المخاطر المتأصلة في البنية الذاتية في سنة 2009، وذلك من خلال بروتوكول اتفاق بين عدة شركات تأمين وطنية، تم إنجازه بدعم من الشركة من فرنسا المسماة ب(SCOR)، حيث أسفر هذا البروتوكول عن إنشاء "المجموعة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين ضد المسؤولية المدنية العشرية". وقد تمثلت أهداف هذه المجموعة الاقتصادية في تجاوز محدودية القدرة شركة التأمين الواحدة للاكتتاب عبر تنظيم تغطية تجمع شركات التأمين بطريقة ممنهجة.

ولقد نص بروتوكول التعاون على ثلاث محاور رئيسية؛ استغلال القدرات المحلية في المقام الأول، تحديد قدرة اكتتاب مشتركة تتراوح بين مليار ونصف واثنان مليار دينار جزائري، وتم تعيين الشركة المركزية لإعادة التأمين كممثل رسمي للمجموعة. كما ألزم هذا الاتفاق جميع الأعضاء بالمساهمة النسبية في التغطية، مع إمكانية اللجوء إلى التنازل عن الحصص داخلياً أو خارجياً عند الضرورة.

وبشكل عام تُظهر التجربة الجزائرية أن آليتي إعادة التأمين والتأمين المشترك تمثلان أدوات متكاملة لتوزيع عبء الخطر وضمان استقرار سوق التأمين، قررهما المشرع الجزائري وتم الاعتماد عليهما من قبل شركات التأمين باعتبار أن الأولى توزع الخطر عمودياً من خلال معيدي التأمين، والثانية أفقياً بين عدة شركات تأمين. ورغم الحاجة إلى تطوير الأطر التنظيمية لهذه الآليات، فإنها تشكل حجر أساس في دعم التأمين العشري وتوسيع نطاق تغطيته دون الحاجة إلى تمويل خارجي كبير، شرط توافر تنظيم قانوني فعال ومواكبة فنية مستمرة.

الفرع الثاني: الوسائل المعتمدة من قبل أصحاب المشاريع العقارية

تتميز هذه الوسائل بقدرتها على تقاسم تبعة قيام المسؤولية المدنية العشرية، لكنها ما يزال تطبيقها في أرض الواقع محتشماً بالرغم من أن الدراسات تشير إلى مزايا اعتمادها ويمكن تصنيف هذه الوسائل في نوعين؛ انجاز المبنى في إطار عقود الشراكة ما بين القطاع العام والقطاع الخاص للتخفيف من عبء تغطية جزء من خطر قيام المسؤولية العشرية، (أولاً). أما النوع الثاني يتمثل في اعتماد التأمين الذاتي كخيار مكمل لتغطية العبء الناجم عن قيام المسؤولية المدنية العشرية، (ثانياً).

أولاً: عقد الشراكة بين القطاع العام والخاص

رغم اعتراف التشريع الجزائري ببعض صور التعاون التعاقدي بين القطاعين العام والخاص، فإن تنظيم هذه الشراكة ما يزال موزعاً بين نصوص قانونية متفرقة، دون وجود قانون خاص يؤسس لنظام قانوني متكامل لعقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص

حيث تعد آلية الشراكة بين القطاعين العام والخاص إحدى الأدوات الحديثة التي تمكّن من تقاسم تبعة خطر البنية الذاتية للمبنى بين الأطراف المعنية، بما يُخفف من العبء الواقع على التأمين التقليدي. فحين يُنجز المبنى في إطار هذه الشراكة، يتكفل الشخص المعنوي العام بجزء من المشروع وبالأثار المرتبطة به، بما في ذلك نصيبه من الأخطار المحتملة، مستفيداً من قدراته التمويلية والتنظيمية التي تتيح له التدخل الفوري عند الحاجة²⁷، ويساهم هذا التدخل العمومي في تعزيز الثقة لدى شركات التأمين ويساهم بشكل إيجابي في استقرار عملهم على تغطية المخاطر المنشئة للمسؤولية العشرية بفضل ما ينجم عنه من انعكاس إيجابي على إرساء قابلية عملية لتأمين هذا النوع من الأخطار ذات الطابع البنوي للمباني.²⁸

لكن ورغم المزايا العديدة التي يحققها عقد الشراكة بين القطاعين العام والخاص، إلا أن هذا النمط التعاقدي لا يخلو من انتقادات، خاصة على المستويين القانوني والاقتصادي. فمن الجانب القانوني، يُؤخذ عليه تعقيد بنيته التعاقدية، إذ غالباً ما يتطلب إبرامه المرور بعدة مراحل متداخلة والموافقة على سلسلة من الاتفاقيات الجزئية، مما يؤدي إلى تشابك في العلاقات القانونية بين الأطراف المتدخلة، وصعوبة ضبط المسؤوليات بدقة، خصوصاً في حال نشوب نزاع أو تعثر المشروع.

أما من الجانب الاقتصادي، فهذا النمط يؤدي في أحيان كثيرة إلى تضخم في الكلفة النهائية للمشروع، وذلك نتيجة للمدة الطويلة التي تستغرقها الإجراءات التمهيدية بما أنها قد تمتد لسنوات، بالإضافة إلى الرسوم المرتبطة بالاستشارات التقنية والقانونية اللازمة لإعداد العقد وملاحقه وضماناته.²⁹ وقد أشارت عدة دراسات إلى وجود إشكالات متعلقة بتطبيق هذه الآلية، من بينها تقرير محكمة الحسابات الفرنسية لسنة 2014 الذي انتقد "الطابع المعقد والمكلف لإعداد عقود الشراكة، وتأثير ذلك على فعالية الإنفاق العام"، خاصة حينما لا تكون الإدارة المتعاقدة مؤهلة تقنياً للتفاوض ومتابعة هذا النوع من العقود.

وللتقليل من حدة هذه الانتقادات، اقترحت عدة جهات مختصة مجموعة من التدابير سواء على المستوى القانوني أو المؤسسي، بهدف ترشيد اللجوء إلى هذا النوع من العقود وتعزيز فعاليتها. حيث على الصعيد القانوني، دعت بعض الدراسات إلى ضرورة وضع نماذج مسبقة تؤطر عقود الشراكة، تتضمن الصيغة التعاقدية بشكل واضح فتحدد الحقوق والالتزامات بما يحد من التفاوت في حجم الالتزامات ويقلل من التعقيد على مستوى تكوين العقد. كما أوصت بضرورة تبسيط الإجراءات الإدارية والتقنية الممهدة للعقد، مع تقليص آجال إعداد الاتفاقيات المرتبطة به دون المساس بمتطلبات الحذر والشفافية.

أما على الصعيد المؤسسي، فقد تم التأكيد على أهمية تعزيز القدرات التقنية والقانونية للجهات العمومية المتعاقدة، من خلال إنشاء هيئات متخصصة تُعنى بمرافقة الإدارات العمومية في إعداد وتنفيذ ومتابعة مشاريع الشراكة ما بين القطاع العام والخاص، وهو ما تم تجسيده بنجاح في بعض التجارب المقارنة، مثل إنشاء وحدة الشراكة بين العام والخاص في وزارة المالية الفرنسية المسماة ب (PPP) ³⁰ حيث من الممكن الاستفادة من هذه التجربة العملية لتكريس التوازن بين متطلبات النجاعة الاقتصادية ومبادئ الأمن القانوني، عبر تكييف آليات الشراكة بما يتلاءم مع خصوصية مشاريع البناء وتفاذي اللجوء المفرط لهذا النوع من العقود في الحالات التي لا تبرره من الناحية الواقعية أو من الناحية التقنية.

ثانيا: التأمين الذاتي

يعرف النظام القانوني الجزائري بعض صور التأمين الذاتي بصورة ضمنية وعملية، غير أنه لا يتضمن إلى غاية الآن تنظيمًا تشريعيًا مستقلًا ومتكاملًا لهذه الآلية، رغم أن هذا التأمين الذاتي برز كخيار مكمل يمكن توظيفه لمواجهة مخاطر المتأصلة في البنية الذاتية للبنائيات، لاسيما في المشاريع الكبرى التي تستلزم تحكمًا عاليًا في الخطر ومرونة في تدبير آليات التعويض. ويُعد هذا النمط من التأمين أداة لتحسين تغطية المخاطر طويلة الأمد، خاصة في الحالات التي يثبت فيها قصور آلية التأمين التقليدي أو تبدي فيها شركات التأمين تحفظات.

إذ أنه يقوم على فلسفة تقنية يتحمل فيها المشيد أو مالك المبنى الأخطار داخليًا عبر إنشاء احتياطات مالية مخصصة لتعويض الأضرار، بدلًا من التعاقد مع شركات تأمين. ويعتمد هذا الخيار على نهج متناسق يقوم على تقييم المخاطر ويعتمد على معايير محاسبية دقيقة. نشأ هذا النموذج مع تطور إدارة الخطر، ويُعتمد خصوصًا في قطاع البناء بسبب تعقيد المشاريع وضعف العرض التأميني. وتسمح هذه الآلية بمرونة أكبر في

التعويض، وقد نالت اهتمامًا تشريعيًا في دول صناعية من خلال تنظيم "التأمين الأسير.

31

ويعتبر التأمين الذاتي خيارًا فعالًا لتغطية المخاطر المرتبطة بالبنية الذاتية للبناء نظرا لما يوفره من مرونة في إدارة الخطر، وتخفيض الكلفة، وتسريع التعويض، إضافة إلى إمكانية استثمار الفوائض الاحتياطية. وقد اعتمدته شركات كبرى في قطاعات عالية الخطورة، غير أن تطبيقه في الجزائر يبقى محدودًا بسبب غياب إطار قانوني منظم وضعف الإمكانيات المالية والمؤسسية، وقلة الكفاءات المختصة. ولتعميمه، يُستحسن تبني تنظيم قانوني صريح، مع معايير رقابية ومحاسبية واضحة، وإشراك لجنة الإشراف على التأمينات لضمان التوازن بين مرونة النموذج ومتطلبات النظام العام التأميني.

الخاتمة:

في ضوء هذا التصور، يتبين بأن المشرع الجزائري لا ينظر الى التأمين العشري كمجرد آلية تعويض تقليدية، بل أصبح يعتبره كأداة قانونية لإدارة مخاطر البناء تقوم على نقل الخطر من المجال الفردي إلى المجال الجماعي من خلال شخص المؤمن. وتتحقق فعاليته عبر العديد من الآليات القانونية: كفرض إلزامية التأمين بقوة القانون، والتوسيع في نطاق التطبيق، والرقابة المؤسسية بشأن اكتتاب هذا التأمين، وفرض الجزاءات العقابية في حالة عدم الامتثال للواجب القانوني. وتتحقق كذلك من خلال جملة من الآليات المتعلقة بالوقاية من المخاطر المرتبطة بالبناء، وأدوات توزيع عبء التعويض (إعادة التأمين، والتأمين المشترك)، وكل ذلك بما يجعله جزءًا من سياسة قانونية أشمل تهدف إلى تحقيق الأمن العقاري وضمان استمرارية النشاط البنائي.

وعليه يمكن القول بأن التأمين العشري في الجزائر هو أداة مكملّة أساسية لتعزيز غاية التعويض التي يهدف إليها النظام القانوني ككل، وذلك من خلال تحويل عبء الضمان إلى جهة مؤهلة ماليًا، هي شركة التأمين. غير أن فعالية هذا النظام التأميني تظل محدودة ما لم تتم مواكبته بمنظومة رقابة فعالة وتشريعات واضحة في مجال التأمين أو ميدان البناء والتعمير.

والمشرع الجزائري يحاول أن يبيّن ذلك التكامل المطلوب ما بين دور التأمين العشري والأدوات الوقائية في مجال البناء (اختيار المكان الملائم لإقامة البناء والرقابة التقنية أثناء عملية التشييد)، وكذا الآليات المتعلقة بتوزيع عبء التعويض ودعم دور شركات التأمين في حالة تحقق مخاطر المسؤولية العشرية (إعادة التأمين، والتأمين الذاتي).

لكن تبقى مسألة تفعيل التأمين العشري مرهونة باعتماد المقترحات التالية:

فيما يخص المقترحات المتعلقة بجانب الوقاية:

- تعزيز الاهتمام بالجانب الوقائي عبر الاختيار الصحيح لأرضيات البناء وتجاوز معوقات تنفيذ مخططات التهيئة والتعمير قبل تنفيذ أشغال الإنجاز.
- تعزيز الاهتمام بالجانب الوقائي عبر تجاوز المشاكل المتعلقة بضعف الرقابة التقنية للبناء لضمان تطبيق معايير البناء والتحسين من عامل الجودة في مجال البناء الذي يساهم بقوة في تقليل احتمالات تحقق عيوب البناء سبب تحقق خطر المسؤولية العشرية.

فيما يخص المقترحات المتعلقة بجانب توزيع عبء التعويض:

- تعزيز الاهتمام بمسألة توزيع عبء التعويض من خلال تنظيم عقود الشراكة ما بين القطاع العام والقطاع الخاص.
- تعزيز الاهتمام بمسألة توزيع عبء التعويض من خلال تنظيم التأمين الذاتي.

الهوامش:

- ¹ - الأمر رقم 07-95 المؤرخ في 25 /01/ 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة بتاريخ 08 /03/ 1995، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 04-06 المؤرخ في 20/02/2006، المعدل والمتمم للأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 12/03/2006. لمن لعريض، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2017-2018، ص 219.
- ² - بسين لعربي، مقال حول المجموعة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين من المسؤولية المدنية العشرية، الكشف الدوري للشركة المركزية لإعادة التأمين، العدد رقم 03، 2009.
- ³ - موهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2006، ص 8.
- ⁴ - مصطفى كمال طه، نظرية الضمان في القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص 365. حيث كتب بأنه تميزت المسؤولية المدنية العشرية عن باقي صور المسؤولية المدنية بتطورها المتزايد، مما جعل منها مسؤولية ذات طابع شبه موضوعي، لا يُشترط فيها إثبات الخطأ وإنما يكفي فيها تحقق العيب الذي يمس متانة المبنى أو يجعله غير صالح للغرض المقصود منه.
- ⁵ - موهوبي فتيحة، المرجع السابق، ص 113.
- ⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17 /1/ 1996، المحدد لقائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة بتاريخ 21/01/1996.
- ⁷ - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 /02/ 2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 06 /03/ 2011.

- ⁸- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 / 12 / 2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، الصادرة بتاريخ 25 / 12 / 2013.
- ⁹ - M. MORNET, Thèse pour le doctorat, L'IMMEUBLE FACE AUX RISQUES, UNIVERSITE DU MAINE, LA FRANCE, 2009, p34--41.
- ¹⁰ - المادة 201 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات نصت بأنه: " يجب على شركات التأمين تغطية أي خطر يخضع، بموجب هذا الأمر، للإلزامية التأمين بالنسبة لعمليات التأمين التي اعتمدت من أجله".
- ¹¹ - عدة مظاهر تدل على انتهاك حق المؤمن الطبيعي في تصنيف المخاطر لحماية مصلحته نذكر منها: تقييد حريته في اختيار الخطر التي تنجم عنها تحميله مشكلة تأخر طلبات التغطية التي تأتي من فئة المستفيدين (رب العمل، ملاكيه المتعاقبين).
- ¹² - نصت المادة 202 بأن "كل عقد تأمين اكتتبه شخص يخضع للإلزامية التأمين بموجب هذا الاكتتاب، يعد مشتتلا على ضمانات تعادل على الأقل الضمانات الواردة في الشروط النموذجية المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 227 من هذا الأمر، ولو كان هناك اتفاق مخالف".
- ¹³ - القانون رقم 11-04، المؤرخ في 06 مارس 2011، المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14. الصادرة بتاريخ 06/03/2011.
- ¹⁴ - لمن لعريض، المرجع السابق، ص 45.
- ¹⁵ - M. MORNET, op.cit, p416-440.
- ¹⁶ - لمن لعريض، المرجع السابق، ص 10.
- ¹⁷ - لمن لعريض، المرجع السابق، ص 45.
- ¹⁸ - المادة 31 من القانون 90-29، المؤرخ في 01/11/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 / 12 / 1990، المعدل والمتمم.
- ¹⁹ - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 131.
- ²⁰ - الأمر 75-67، المؤرخ في 26/09/1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء عليها، ج ر عدد 83.
- ²¹ - تعددت التعريفات الفقهية لرخصة البناء بحيث هناك من يعرفها على أنها قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة. عبد الناصر توفير العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، القاهرة، بلا تاريخ، ص 05، 06.
- ²² - لمن لعريض، المرجع السابق، ص 84 وما بعدها.
- ²³ - كان الرقابة التقنية تمارس عن طريق مكاتب الدراسات، ثم نظمها المشرع في شكل الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء بموجب الأمر 71-85 سالف الذكر. لمن لعريض، المرجع السابق، ص 196، 197.
- ²⁴ - عباس راضية، المرجع السابق، ص 293.
- ²⁵ - يُعد عزوف معيدي التأمين الدوليين عن تغطية المسؤولية العشرية بمثابة العقبة الحقيقية لتطور الميدان المتعلق بالتأمين العشري، وذلك نتيجة كون المؤسسات على مستوى العالم تفرض شروطاً صارمة واستثناءات كثيرة للمخاطر، لا سيما في المشاريع العقارية الكبرى، ما يدفع شركات التأمين المحلية إلى أحد الخيارين: إما أن ترفض التأمين واما تقبله بشرط تقاسم الخطر ضمن سلسلة من عمليات إعادة التأمين بموجب تقنية تأمينية تُعرف بتسمية تخفيف المخاطر (Risk Mitigation)
- ²⁶ - M. MORNET, op.cit, p157.
- ²⁷ - نص المادة 182 يعني بعض الأشخاص من الزامية التأمين على المسؤولية العشرية فنص بأنه: "لا تسري الزامية التأمين المنصوص عليها في المادتين 175 و178 أعلاه على الدولة والجماعات المحلية الأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للاستعمال العائلي".
- ²⁸ - M. MORNET, op.cit, p169-177.

²⁹ - أحمد بوعشيق، عقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص: سياسة عمومية حديثة لتمويل التنمية المستدامة بالمغرب، مداخلة مقدمة إلى المؤتمر الدولي للتنمية المستدامة، معهد الإدارة العامة، المملكة العربية السعودية، 2009، ص. 22.

³⁰ - PPP : Partenariat Public Privé.

جميع سامي، التأمين من مخاطر البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، ص 163.

³¹ - التأمين الأسير هو آلية مؤسساتية للتأمين الذاتي، تقوم على فكرة إنشاء شركة تأمين تابعة تؤمن حصرياً مخاطر الشركة الأم، فيتيح هذا النموذج استقلالية في التدبير بشأن المخاطر، ومزايا جبائية، وسهولة الدخول إلى سوق إعادة التأمين، وإمكانية استثمار الفوائض. فهذه الشركات لا تستهدف الجمهور، بل تُعنى بالمخاطر الداخلية فقط، وقد يُلجأ إلى نظام (Fronting) عندما لا يكون مسموح لها قانوناً بإبرام العقود مباشرة.