

مسؤولية المقاول عن تهدم البناء في التشريع الجزائري

Responsibility of contractor for the demolition of building in Algerian Legislation

ط/د محمد جيلالي، مخبر تشريعات حماية النظام البيئي، جامعة ابن خلدون تيارت

mohammed.djilali@univ-tiaret.dz

تاريخ القبول: 2019/09/30

تاريخ الإرسال: 2018/12/14

الملخص:

عقد المقاولة هو اتفاق بين المقاول ورب العمل على أن يقوم المقاول بعمل معين لصالح رب العمل في مقابل أجر يدفعه صاحب العمل، ويرتب عقد المقاولة على عاتق المقاول التزامات تتمثل في الالتزام بإتمام وإنجاز العمل ، والالتزام بتسليم العمل ، والالتزام بضمان سلامة البناء من المخاطر التي قد يتعرض لها خلال فترة الضمان ، وهو التزام مستقل عن الالتزام بإقامة أو تشييد البناء ، وقد اهتم المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات بالالتزام وخصه بمجموعة من النصوص في القانون المدني ، حيث ألزم كل مقاول بضمان الأعمال التي يقوم بها حتى بعد تسليمها لرب العمل وذلك لخطورة النتائج التي قد تترتب على عدم سلامة المباني . ويرتب الإخلال بهذه الالتزامات مسؤولية على عاتق المقاول قد تكون عقدية أو تقصيرية.

الكلمات المفتاحية :

عقد المقاولة ، تهدم البناء، مسؤولية المقاول.

Abstract :

The contract of contract is an agreement between the contractor and the employer, provided that the contractor performs a specific work in favor of the employer in return for a wage paid by the employer. The contract of contract provides the contractor with obligations to comply with the completion of the work, the obligation to deliver the work, The Algerian legislator, like the rest of the legislation, was concerned with the obligation and summarized it with a set of laws provided for in the Civil Code, so that each contractor was obliged to guarantee the work he performed even after the delivery to the Lord. That's the seriousness of the consequences that may result from the lack of safety of buildings. The breach of these obligations is the responsibility of the contractor, which may be contractual or tortuous .

Keywords:

contract of contract, demolition of construction, contractor responsibility.

مقدمة:

إن تطور المعاملات في مختلف مجالات الحياة أدى إلى زيادة النشاطات والتصرفات القانونية بين الأفراد ، بحيث تقوم بين هؤلاء الأشخاص علاقات مختلفة وحسب طبيعة العقد ، وعليه تعد العقود بصفة عامة وسيلة فعالة ، لتمكين الإنسان من تلبية حاجياته ولكن يكون وفقا للقانون ولما نص عليه التشريع ، ويعد عقد المقاولة من قبيل العقود الخاصة بالنظر إلى طبيعة العلاقات فيما يخص أطرافه من جهة ومن حيث الجوانب الفنية محل العقد من جهة أخرى .

يعد عقد المقاولة من أكثر العقود المعتمد عليها وذلك في الحصول على مختلف الخدمات والأعمال التي يحتاج إليها الإنسان في حياته ، وهذا لما تتوفر عليه من القدرة والكفاءة على توفير هذه المتطلبات خاصة السرعة في انجاز المشاريع الكبرى ، هذه السرعة في أعمال البناء أسفرت على العديد من المشاكل المتعلقة بتهدم البناء تهديما كليا أو جزئيا أو ظهور عيوب تهدد سلامة البناء بعد تسليمه لصاحب العمل أو بعد مدة من استخدام البناء قد تصل إلى عدة سنوات، وكثرة حالات تهدم الأبنية والمنشآت بعد تسليمها لأصحابها، مما أدى إلى نشوء ما يسمى بمسؤولية المقاول لكونه المسؤول المباشر عن أعمال البناء والتشييد مما دفع المشرع إلى وضع قوانين لتنظيم هذه الأعمال وتحديد المسؤولية المترتبة عنها. ومن هذا الطرح يتبادر إلى أذهاننا الإشكال التالي:

فيما يتمثل عقد المقاولة ؟ وما هي المسؤولية المترتبة عن إخلال المقاول بالتزاماته ؟

وعليه سنتناول مفهوم عقد المقاولة في المبحث الأول ومسؤولية المقاول عن تهدم البناء في

المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم عقد المقاولة

يعتبر عقد المقاولة من العقود المسماة التي خصها المشرع الجزائري بتنظيم قانوني مستقل، ضمن أحكام القانون المدني. وقد ترتب على ذلك أن أصبح لعقد المقاولة كيانا قانونيا تميز بها. عن غيره من العقود الأخرى. وبما أن عقد المقاولة يبرم بين طرفين المقاول ورب العمل إذ يختلف غرض كل منهما من عملية إبرامه فالمقاول غالبا ما يهدف إلى تحقيق الربح من وراء ذلك وبالتالي يعتبر تاجرا بعكس رب العمل الذي يكون في أغلب الأحيان شخصا مدنيا غير تاجرا فهذا يجعلنا نتساءل عن الطبيعة القانونية لعقد المقاولة.

المطلب الأول: تعريف عقد المقاولة

عرف المشرع الجزائري المقاولة من خلال نص المادة 549 من القانون المدني أنها " المقاولة هي عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابلا أجر يدفعه له المتعاقد الآخر"¹ ومن خلال دراسة النظرية العامة للالتزام بأن العقد هو اتفاق بين طرفين، وعليه فالمقاولة هي اتفاق بين المقاول ورب العمل ،على أن يقوم هذا الأخير بدفع اجر للمقاول الذي يقوم بعمل لصالحه ،وعليه نجد أن عقد المقاول يقع على محل غير موجود أثناء التعاقد، إذ انه يقوم المقاول على إيجاده في المستقبل عند دخول العقد حيز النفاذ .

الفرع الأول : خصائص عقد المقاولة

من خلال التعاريف السابقة لعقد المقاولة ، نجد أن العقد يتميز بعدة خصائص ومميزات بحيث نجده من عقود المعاوضة وهو عقد رضائي ، كما أنه عقد ملزم لجانبين رغم الالتزام الشخصي الذي ينشئه.

¹- المادة 549 من القانون المدني الجزائري

أولاً: عقد المقاولة عقد رضائي:

يعتبر عقد المقاولة من العقود الرضائية، لأنه لا يشترط لانعقاده شكل خاص²، إذ أنه ينعقد بمجرد تراضي طرفيه على محل المقاولة، فيجوز إبرامه بالكتابة أو شفاهة، وتبدو هذه الخاصية واضحة من نص المادة 561 من القانون المدني الجزائري الذي يجيز للمقاول أن لا يطالب بأية زيادة في الأجر، فقد اشترط النص المذكور أن يحصل هذا الاتفاق كتابة إلا إذا كان العقد الأصلي قد اتفق عليه مشافهة، والكتابة ليست ضرورية إلا لإثبات المقاولة وليس لانعقاده، حتى ولو سبق إبرام المقاولة إجراء مقايضة لتحديد الأسعار والمواصفات، فليس ذلك ضروريا لإبرامها، ولكن ليس هناك ما يمنع من أن يكون عقد المقاولة عقدا شكليا، إذا اشترط نص قانوني خاص الكتابة لوجوده.

ثانياً: عقد المقاولة عقد ملزم لجانبين :

يرتب عقد المقاولة منذ انعقاده التزامات متبادلة على عاتق طرفيه، أهمها بالنسبة للمقاول، إنجاز العمل المتفق عليه، وبالنسبة لرب العمل دفع الأجر المستحق للمقاول عن هذا العمل. وهو بذلك يعتبر عقد معاوضة، على أنه يتعين أن يؤخذ المقابل بمفهوم واسع، فالدراسة التي يعدها المهندس المعماري على سبيل المثال قبل إبرام العقد، لا تعتبر بدون مقابل، متى أبرمت المقاولة لاحقا، ذلك المقابل يندرج في هذا العقد الأخير، كما أنه لا يشترط أن يكون المقابل معينا عند إبرام المقاولة، إذ يكفي أن يكون قابلا للتقدير وفقا للقواعد المهنية السارية، والأصل أنه متى كان المتعاقد مهنيا، أن العمل الذي يقوم به له مقابل وليس تبرعا، وعلى من يدعي العكس إثبات ذلك، وهذا ما يتفق في حقيقة الأمر مع الواقع والسير العادي للأمر .

² - القرار رقم 263265 المؤرخ في 2002/06/18، الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، الرسمية في عقد المقاولة غير وجوبية، منشور بالمجلة القضائية، العدد الأول، 2003، ص 21 .

غير أنه إذا أنجز المهني العمل تبرعا ، فالراجح أن ذلك يؤدي إلى تخفيف مسؤوليته ، فلا تتعدّد مسؤوليته في هذه الحالة إلا على أساس الخطأ الواجب الإثبات ، ولا يمكن افتراض الخطأ في جانبه ، كما في حالة المقاول المهني الذي يتقاضى مقابلا . ويترتب على خاصية التبادلية لعقد المقاولة نتائج هامة فيما يتعلق بالفسخ ، الدفع بعدم التنفيذ وتبعية الهلاك³ .

ثالثا : عقد المقاولة من عقود المعاوضة :

كل من طرفي عقد المقاولة يأخذ مقابلا لما يعطي ، فالمقاول يقوم بالعمل المتفق عليه ، وقد يقدم المواد اللازمة لانجاز هذا العمل ، مقابل الأجر الذي يحصل عليه من رب العمل . على أنه يتعين أن يؤخذ المقابل بمفهوم واسع فالدراسة التي يعلدها المهندس المعماري على سبيل المثال قبل إبرام العقد ، من دون مقابل ، متى أبرمت المقاولة لاحقا ، ذلك أن المقابل يندرج في هذا العقد الأخير ، كما أنه لا يشترط أن يكون المقابل معينا عند إبرام المقاولة ، إذ يكفي أن يكون قابلا للتقدير وفقا للقواعد المهنية السارية ، والأصل أنه متى كان المتعاقد مهنيا ، فإنه يفترض أن العمل الذي يقوم به له مقابل وليس تبرعا ، وعلى من يدعي العكس إثبات ذلك ، وهذا ما يتفق في حقيقة الأمر مع الواقع والسير العادي للأمر . غير أنه إذا أنجز المهني العمل تبرعا ، فالراجح أن ذلك يؤدي إلى المسؤولية ، فلا تتعدّد مسؤوليته في هذه الحالة إلا على أساس الخطأ الواجب الإثبات ، ولا يمكن افتراض ،

من جانبه ، كما في حالة المقاول المهني الذي يتقاضى مقابلا⁴ .

³ - محمد لبيب شنب ، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء ، الطبعة الثانية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004 ، ص 17 .

⁴ - أحمد عبد العال أبو قرين ، الأحكام العامة لعقد المقاولة ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2002، 2003، ص 4، 5.

المطلب الثاني : انهدام البناء

تترتب على المقاول مسؤولية على انهدام البناء ولمعرفة هذه المسؤولية لا بد أولا أن نعرف المقصود بالبناء و الانهدام.

الفرع الأول: المقصود بالبناء

لقد أجمعت التعاريف الفقهية للبناء على أنه مجموعة من المواد أي كان نوعها ، شيدتها يد الإنسان لأغراض مختلفة سواء كانت فوق الأرض أو في باطنها فجعلت منها وحدة متماسكة متصلة بالأرض اتصال قرار يقتضي البناء تدخل الإنسان تدخل الإنسان من خلال جمعه لمواد مختلفة بغرض تشييد وحدة متماسكة من جهة وأن تكون تلك الوحدة متصلة بالأرض اتصال قرار من جهة أخرى.⁵

وتعتبر عملية التشييد التي يقوم بها الإنسان عنصر من عناصر تعريف البناء وهي تتمثل في جمع مواد البناء باختلاف أنواعها قصد تشكيل وحدة متماسكة ومتميزة عن المواد التي تتكون منها وأما المواد التي يتم جمعها بفعل الطبيعة فلا تعد بناء كالنباتات والصخور والرمال التي تجمعها الأودية أو الرياح وتشقق الأرض بفعل الأمطار...الخ

وأما الشرط الثاني الذي يقتضيه البناء هو أن يكون متصلا بالأرض اتصال قرار ، فهو يجعل البناء بمثابة عقار أيضا طبقا للمادة 683 مدني التي تنص : "ة كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار"⁶ .

⁵ - علي فيلالي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2015، ص 228 .

⁶ - المادة 683 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق .

الفرع الثاني: انهدام البناء

تتشرط المادة 140 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري أن يكون انهدام البناء هو سبب الضرر الذي لحق الضحية سواء كان هذا الانهدام كلياً أو جزئياً ، والمقصود بالانهدام هو تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض وانفصالها عن الأرض ، يتحقق انهدام البناء بانهيائه ، فتسقط كل أجزاءه أو بعضها كسقوط حائط أو شرفة أو سقف العمارة ، أو العمارة بأكملها ويقتضي انهدام البناء سقوط كل أو بعض أجزاءه ، وأما إذا اقتصر الأمر على بعض الفساد لبعض أجزاء البناء فلا مجال لتطبيق المادة 02/140 ، كما لا يعتد بهذه المسؤولية في حالة الانهدام الإرادي للبناء ، كأن يقوم المالك بتهديم البناء لتفادي خطر انهياره أو لتشييد بناء آخر أو لسبب ما.⁷

المبحث الثاني : مسؤولية المقاول عن تهدم البناء

تنشأ مسؤولية المقاول عن تهدم البناء عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية والتي تترتب عنها مسؤولية عقدية ، كما ينجر عن إخلال المقاول بما فرضه القانون بالتزامه بعدم الإضرار بالغير مسؤولية تقصيرية ، وقبل الخوض في مسؤولية المقاول يجب أن نعرض على الالتزامات التي من شأنها أن تترتب هذه المسؤولية عند الإخلال بها من طرف المقاول، وهي التزامات المقاول في عملية البناء.

المطلب الأول : التزامات المقاول في عملية البناء:

تتمثل التزامات المقاول في عملية البناء بالتزام المقاول بإتمام وإنجاز العمل ، وكذلك التزامه بتسليم هذا العمل ، والتزام بالضمان العمل .

⁷ - علي فيلالي ، مرجع سابق ، ص 230 .

الفرع الأول: التزام المقاول بإتمام وانجاز العمل

يجب على المقاول القيام بالعمل المعهود إليه وذلك وفقا للشروط التعاقدية فإذا لم يكن هناك شروط وجب إتباع العرف وذلك ما نصت عليه المادة 552 من القانون المدني الجزائري⁸ ، ولا يستطيع التخلص من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي ، وفي حالة عدم انجاز في الميعاد المنصوص عليه في العقد أصبح ملزما بالتعويض حتى ولو أن الميعاد المنصوص عليه في العقد غير مناسب ، فعلى المقاول بذل العناية اللازمة في انجاز عمله وهذه العناية تختلف بحسب طبيعة العمل الموكل للمقاول ، كما يجب الالتزام بالآجال والمواعيد المتفق عليها في العقد ، فإذا لم يوجد اتفاق على ذلك فالواجب انجاز العمل خلال المدة المعقولة والتي ترجع للأعراف السائدة في هذا المجال ، ويعد هذا الالتزام بتحقيق نتيجة ولكي تنتفي مسؤولية المقاول في هذه الحالة يجب عليه إثبات وجود قوة قاهرة أو حدث مفاجئ أو بسبب الغير أي لا يد له فيه.

الفرع الثاني: التزام المقاول بتسليم العمل :

حسب ما نصت عليه المادة 558 من القانون المدني الجزائري⁹ نجد أن المشرع ألزم المقاول عند إنهاء وإتمام العمل الملتمزم بالقيام به محل عقد المقاولة أن يسلمه لرب العمل ، فتسليم ذلك العمل القانوني محله القيام بالعمل المتفق عليه ولا يكفي المقاول بتسليم العمل المنجز فقط بل عليه تسليم المواد المتبقية من البناء اذا كان رب العمل هو الذي قدم المواد اللازمة على جانب التصاميم والنماذج والرسومات ورخصة البناء والمستندات المتعلقة بالبناء وكل ما تعلق بالبناء من أدوات وممتلكات كان رب العمل قد سلمها للمقاول عند بداية انجازه للعمل وعن كيفية أو طريقة التسليم، فوفقا للقواعد العامة بمجرد تسليم المفاتيح أو محل العقد لرب العمل يكون لهذا الأخير

⁸ - المادة 552 من القانون المدني الجزائري.

⁹ - المادة 558 من القانون المدني الجزائري.

الحق في الاستيلاء أو بمعنى أدق التصرف والانتفاع واستعماله واستغلاله ، هذا الالتزام الذي يقوم به المقاول يكون موضوعها حضوريا يتوجب فيها التحقق من اكتمال صفات العمل وحسن تنفيذها المتفق عليها في العقد وفي المقابل على رب العمل قبول هذا العمل بتحفظات وفي هذا السياق يجب استخراج ما يسمى برخصة المطابقة من الجهة القضائية المختصة.¹⁰

الفرع الثالث : التزام المقاول بضمان العمل

نضم المشرع الجزائري جملة من الأحكام تتعلق بضمان مسؤولية المقاول عن أعماله أو ما يسمى بالضمان العشري.

أ- الضمان العام : على المقاول في هذا المجال ضمان المواد المستخدمة في البناء إلى جانب ضمان عيب في العمل من خلال التزام المقاول بضمان المواد حسب نص المادة 550 من القانون المدني الجزائري فعلى المقاول الالتزام بضمان العيوب الخفية في المواد أما إذا قام رب العمل بتوفير المواد للمقاول فليس عليه أن يضمن العيوب الخفية إلا أنه مسؤولا عن وجود عيوب في المواد لا تصلح للغرض المنشود فعليه إخطار رب العمل بذلك كما أن على المقاول الالتزام بضمان جودة العمل الملزم القيام به بحيث يجب عليه القيام بالعمل المتفق عليه في العقد وحسب الشروط المنصوص عليها ويحق لرب العمل إذا تم اكتشاف وجود عيوب في العمل أن ينذر المقاول ويلزمه بتعديلها أو يفسخ العقد إذا لم يقوم بتصحيح هذه العيوب ، كما يجوز له منح هذا العمل لمقاول آخر على حساب المقاول الأول وهذا ما نصت عليه المادة 170 من القانون المدني الجزائري¹¹ أما في حالة وضوح العيب التي يتحمل فيها رب العمل كل المسؤولية في الضمان لكون هذا العيب يستطيع أي رجل عادي اكتشافه ، وفي حالة إخفاء

¹⁰ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، النظرية العامة للالتزامات ، الطبعة الثانية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1998 ، ص 90.

¹¹ - المادة 170 من القانون المدني الجزائري.

العيب غشا من المقاول يكون مسؤولاً عن غشه إذا اكتشف رب العمل هذا العيب وله الحق في الرجوع على المقاول إما بإصلاح العيب أو فسخ العقد مع التعويض، أما في حالة عدم وضوح العيب فلا رب العمل أكتشفه ولا المقاول قام بالغش ففي هذه الحالة على المقول ضمان العيب طول المدة التي يعتد بها عرف المهنة، وإذا اكتشف رب العمل العيب وسكت عنه بعد ذلك تنازلاً ضمناً عن الضمان

ب- **الضمان الخاص** : حسب نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري¹² يلتزم المقاول بضمان الخاص اتجاه رب العمل فالمقاول ملزم بضمان تهدم أو العيوب التي تصيب المباني والمنشآت التي تم إنجازها وأهم شروط الضمان الخاص تتمثل في ما يلي أن يتعلق الأمر بتشييد البناء أو غيره من الأعمال حسب نص المادة 549 من القانون المدني الجزائري¹³، عقد المقابلة يلزم الطرفين رب العمل الدائن والمقاول¹⁴، حيث يشترط استحقاق الضمان أن يكون العيب خفياً لا يستطيع رب العمل اكتشافه، يجب أن يكون العيب يهدد البناء وسلامته أي يكون خطيراً، كما يجب أن يحصل الهدم خلال مدة الضمان كذلك يحق لرب العمل رفع دعوى ضمان حسب المواد من 164 إلى 175 من القانون المدني الجزائري¹⁵، يلتزم المقاول بضمان في جميع الحالات، تتقدم دعوى الضمان حسب المادة 775 من القانون المدني الجزائري بعد انقضاء 3 سنوات من وقت البناء أو اكتشاف العيب¹⁶.

¹² - المادة 554 من القانون المدني الجزائري.

¹³ - المادة 549 من القانون المدني الجزائري.

¹⁴ - موهوبي فتيحة، الضمان الشعري للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2007، ص 148، 149.

¹⁵ - المادة 164 من القانون المدني الجزائري.

¹⁶ - المادة 775 من القانون المدني.

المطلب الثاني : المسؤولية المترتبة عن تهدم البناء

نتطرق في هذا المطلب إلى المسؤولية الواقعة على المقاول في حال إخلاله بشروط العقد وهي المسؤولية العقدية و تترتب عليه المسؤولية التقصيرية عند الإخلال بواجب قانوني يترتب الالتزام بالتعويض.

الفرع الأول : المسؤولية العقدية

المسؤولية الواقعة على المقاول في حال إخلاله بالشروط المتفق عليها في عقد المقاولة لا تقوم إلا إذا كانت نتيجة مجموعة من الأسباب وتتمثل أساسا في مخالفة بدأ حسن النية في تنفيذ العقد ، حيث نصت المادة 107 من القانون المدني الجزائري في الفقرة الأولى : " يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبحسن نية"¹⁷. ويتضح أنه من خلال تنفيذ العقد وجود مبدأ حسن النية بين المتعاقدين ، إذ يلتزم المقاول بتنفيذ العقد المبرم بينه وبين رب العمل بحسن النية ، وهو التزام جوهرى يقع على عاتقه وفقا لما هو ثابت في بنود العقد ، وتتمثل مخالفة مبدأ حسن النية أساسا في عدم قيام المقاول بالنصح والإعلام لرب العمل وعدم الالتزام بالأصول الفنية في تنفيذ الأعمال. وفي حالة مخالفة المقاول للشروط والمواصفات المتفق عليها او الشروط التي تملئها أصول الصناعة وعرفها وتقاليدها واثبت رب العمل ذلك كان المقاول مخرجا بالتزاماته ، وفي هذه الحالة لا يستوجب على رب العمل إثبات الخطأ لأن مخالفة شروط العقد في حد ذاتها خطأ¹⁸ ، وإذا تأخر المقاول عن انجاز هذه الأعمال في المدة المتفق عليها أو المدة المعقولة عدا مسؤولا عن هذا التأخير ، وينتج كذلك عن حالة سوء اختيار مادة العمل من طرف المقاول خطأ عقدي في مواجهة

¹⁷ - المادة 107 من القانون المدني الجزائري.

¹⁸ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ن الجزء السابع ، العقود الواردة على العمل ، المقاولة والوكالة والوديعة ، والحراسة ، المجلد الأول ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2000 ، ص64،65.

رب العمل وهذا ما نصت عليه المادة 551 من القانون المدني الجزائري " إذا تعهد المفاوض بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها ، كان مسؤولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل ."¹⁹

الفرع الثاني : المسؤولية التقصيرية

تنشأ المسؤولية التقصيرية عند الإخلال بأحكام القانون حيث يقصد بها الجزاء على الإخلال بواجب قانوني عام الذي يفرض على كل شخص عدم الإضرار بغيره ، ويرتب الالتزام بالتعويض عن كل خطأ سبب ضرر للغير على أن تقوم علاقة سببية بين الخطأ والضرر²⁰، والمسؤولية التقصيرية تقوم عند الإخلال بأي التزام آخر لا يكون عقدياً ، وعليه فإنه يجوز لصاحب العمل أن يرجع على المفاوض استناداً إلى أحكام المسؤولية التقصيرية في كل مرة يكون فيها الضرر المدعى به في مثل هذه الحالة خارجاً بطبيعته عن نطاق التزاماته التعاقدية ، ويرتب الالتزام بالتعويض عن كل خطأ سبب ضرر للغير على أن تقوم علاقة سببية بين الخطأ والضرر . إن مسؤولية المفاوض عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء مسؤولية تقصيرية أساسها الخطأ ، والسبب في ذلك يعود إلى ضمان المفاوض لجودة العمل وهو ضمان قائم على المسؤولية العقدية والذي ينتهي بالتسليم على أساس أن هذا الأخير يغطي كل الأضرار التي تعطي بعده ، وهذا الالتزام ليس تعاقدي الذي ينتهي بالتسليم وإنما التزام تقصيري .

ويشترط لقيام المسؤولية التقصيرية أن يكون هذا الخطأ من جانب المفاوض ويتمثل في تقصيره وإهماله في أعمال البناء والذي كان سبب في تدهم وحصول العيب فيه ، أما المسؤولية وفقاً للقواعد الخاصة تقوم على أساس الخطأ المفترض وهو مخالفة القانون ، ولا يمكن نفي المسؤولية إلا إذا أثبت السبب الأجنبي .

¹⁹ - المادة 551 من القانون المدني الجزائري.

²⁰ - عصام أنور سليم ، الموجز في الثقافة القانونية للمهندسين ، الجزء الأول ، أسس ثقافة القانون ، منشأة المعارف ، الإسكندرية 1999 ، ص 206.

تبقى مسؤولية المقاول قائمة وفقا للقواعد الخاصة حتى لو بقي سبب التهدم مجهولا ويرجع ذلك إلى أن المسؤولية مبنية على الخطأ المفترض ولا يمكن نفيها إلا بإثبات السبب الأجنبي.

حسب القواعد العامة للمسؤولية المدنية يؤدي إلى التمييز بين المسؤولية التقصيرية بعد استلام الأعمال وبين الدعوى الخاصة التي تقع عند وجود ضرر في الأجزاء الرئيسية أو الأعمال الكبرى للبناء ،بينما في المسؤولية التقصيرية لا يقوم أي تفريق بين مختلف الأضرار القابلة للإثبات ، وبالتالي فإن كل ضرر يمكن أن يفسح المجال للأعمال التقصيرية وضرر قد يصيب الشخص في ماله كأن يتعرض الشيء الذي إلى الفقدان أو التلف أو الهلاك²¹.

أما الضرر في مجال البناء يتميز عموما بجسامته ، إذ أن الأضرار المادية تقدر غالبا بمبالغ باهظة وقد يصل إلى حد الوفاة إذا تعلق الأمر بالأضرار الجسدية كما أن الضرر المعنوي غير مستبعد في مجال البناء وقد تؤدي أعمال البناء إلى أضرار معنوية متعددة كالأضرار التي قد تصل إلى حد وفاة شخص قريب كأقصى درجات الجسامة أو حدوث عدة تشوهات جسدية ناتجة عن انجاز هذه الأعمال ، ونضرا لجسامة الأضرار التي تحدث في مجال البناء ، فقد ألزم المشرع كل الأطراف المشاركة في عملية البناء في عملية البناء بالتأمين الإجباري هدفه تغطية مسؤوليتهم المدنية المهنية ، حيث تنص المادة 175 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات على ما يلي " على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني ، وأي متدخل شخصا طبيعيا كان أو معنويا ، أن يكتتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها ..."²²

²¹ - أحمد شوقي محمد عبد الرحمان ، مدى التعويض عن تغيير الضرر في جسم المضرور وماله في المسؤولية المدنية العقدية و التقصيرية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 2000 ، ص 46.

²² - المادة 175 من الأمر رقم 07/95 ، المؤرخ في 25 يناير 1995 ، يتعلق بالتأمينات جريدة رسمية عدد 13 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 04/06 مؤرخ في 20 فيفري 2006 ، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2006.

تعتبر العلاقة السببية الركن الثالث في المسؤولية التقصيرية وتعني الرابط المباشر بين الخطأ والضرر²³ ، وهي شرط لقيام المسؤولية بنوعيتها ، ويظهر ذلك من خلال المواد 124 الى 140 من القانون المدني الجزائري²⁴ ، أي أن المسؤولية تقوم بحق المقاول في حالة وجود علاقة سببية بين الخطأ الذي ارتكبه والضرر الذي نتج وذلك تطبيقاً للشروط التي تسود في أحكام المسؤولية المدنية بوجهها التقصيري.

خاتمة :

المقولة عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء اجر يتعهد به المتعاقد الآخر ، فالمقاول كطرف في العقد يعد الجهاز التنفيذي لمشروع البناء أو لأي مشروع آخر لذا يجب أن يقوم ويبدل كل ما يملكه من إمكانيات فنية لإبراز ما قام به المهندس المعماري من تصاميم إلى حيز الوجود ، وهذه الضوابط تكون في احترام شروط العقد التي ابرمها مع رب العمل ، والحرص على توفير عنصر السلامة داخل أماكن العمل الذي يزاولون فيه مهامهم والتقيد بالمواعيد والأجال التي يتعين عليه انجاز الأشغال خلالها وكل تأخير في ذلك يعرضه لتحمل المسؤولية العقدية ، واحترام الأصول الفنية التي تمليها عليه طرق التنفيذ العصرية قصد انجاز أشغال سليمة وصالحة للغرض الذي أعدت له بمقتضى العقد الذي يربطه برب العمل ، مع تحمل مسؤولية اتجاه رب العمل من أخطاء مقاوليه من الباطن والذين يمكن أن يستعين بهم.

²³ - خليل أحمد حسن قعادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، مصادر الالتزام ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 ، ص 252.

²⁴ - المواد 124 إلى 140 من القانون المدني الجزائري.مرجع سابق

قائمة المصادر والمراجع:

1. الأمر 59/75 المؤرخ في 19 سبتمبر 1975 ،المتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية عدد 52 ، المؤرخة في 26/09/1975.
2. القرار رقم 263265 المؤرخ في 18/06/2002 ،الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا ، الرسمية في عقد المقاولة غير وجوبيه ،منشور بالمجلة القضائية ، العدد الأول ،2003.
3. محمد لبيب شنب ، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء ، الطبعة الثانية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ،2004.
4. أحمد عبد العال أبو قرين ، الأحكام العامة لعقد المقاولة ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية ، القاهرة ،2003،2002.
5. علي فيلالي ،الالتزامات ،الفعل المستحق للتعويض ،الطبعة الثالثة ، موفم للنشر ، الجزائر ،2015.
6. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، النظرية العامة للالتزامات ، الطبعة الثانية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 1998.
7. موهوبي فتيحة ، الضمان الشعري للمهندس المعماري ومقاول البناء ، رسالة ماجستير في القانون الخاص ، فرع العقود والمسؤولية كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2007.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ن الجزء السابع ، العقود الواردة على العمل ، المقاولة والوكالة والوديعة ، والحراسة ، المجلد الأول ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ،2000 .

9. عصام أنور سليم ، الموجز في الثقافة القانونية للمهندسين ، الجزء الأول ، أسس ثقافة القانون ، منشأة المعارف ، الإسكندرية 1999 .
10. خليل أحمد حسن قعادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، مصادر الالتزام ، الطبعة الثانية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005.
11. أحمد شوقي محمد عبد الرحمان ، مدى التعويض عن تغيير الضرر في جسم المضرور وماله في المسؤولية المدنية العقدية و التصيرية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 2000.