

الالتزام بصيانة المباني في التشريع الجزائري

The Commitment to Maintain the Buildings in the Algerian Legislation

بردان رشيد

مخبر النشاط العقاري - جامعة جيلالي ليابس - سيدي
بلعباس ، الجزائر

rachid.berredane@hotmail.com

بوشعالة أسماء*

مخبر النشاط العقاري - جامعة جيلالي ليابس - سيدي
بلعباس ، الجزائر

Asmaa.bouchaala@univ-sba.dz

- تاريخ الإرسال: 2021/05/02 - تاريخ القبول: 2021/05/17 - تاريخ النشر: 2021/06/09

الملخص: نظرا لأهمية العقارات المبنية بالنسبة للأفراد والدولة، وبغض النظر عن غرض استعمالها سواء كان للسكن أو التجارة أو المهنة، فإن أهمية المحافظة على العقار المبنى في تزايد مستمر، وميزانيتها لا تقل عن تلك المرسودة لإنشاء بناء وإقامته، من ثم بات الحديث عن الالتزام بصيانة المباني والمنشآت من المواضيع ذات الأهمية البالغة والتي تتطلب وضع النقاط على الحروف، وعليه كان لزاما علينا البحث في هذا الموضوع، وتوضيح موقف المشرع الجزائري منه.

الكلمات المفتاحية: العقار المبنى - صيانة المباني - الالتزام بصيانة المباني - المنشآت.

Abstract: Given the importance of the real estate built for individuals and the state ,and regardless of the purpose of their use ,be it for housing ,commerce or occupation ,the impotence of the constructed building maintenance is on a constant increase and its financial budget is no less than that allocated for construction. The discussion of the commitment to maintain buildings and facilities has now became among the crucial topics which require to put the record straight .Therefore ,it is necessary to address this subject and clarify the position of the Algerian legislator towards it.

Keywords: the real estate built -.the building maintenance - the commitment to the building maintenance - the facilities.

* المؤلف المرسل: بوشعالة أسماء .

مقدمة:

يعتبر العقار ثروة قومية هامة، فهو يشكل عصب الحياة الاجتماعية الذي يقاس به مقدار التطور والتنمية الاجتماعية في الدول، ولذلك يتوجب على الدول بدل الجهد الوفير في المحافظة عليه بقطع النظر عن وظيفته الحضارية أو التراثية، فالثروة العقارية من الثروات التي يصعب تعويضها لما يتطلبه البناء من سيولة مالية ضخمة لاسيما مع الأزمة المالية العالمية والتي أثرت على الوضع المالي بالجزائر.

وبالرغم من أن توفير سكن ملائم هو عنصر جوهري من عناصر ضمان الكرامة الإنسانية وحق من الحقوق المكرسة في دساتير أغلب الدول، باعتبار أن مصطلح السكن الملائم يتجاوز مفهوم الجدران الأربعة للغرفة والسقف الذي يستظل به الإنسان، لكونه ضرورة أساسية من ضرورات المعيشة الصحية السوية، أكثر من ذلك ضرورة للمجتمع، بحيث أن توفير سكن لكل المواطنين والحفاظ عليه وصيانته يمثل الأمن والاستقرار للمجتمع كافة، إلا أن الواقع أثبت التجاهل المفرط في الحفاظ على استثمارات المباني وصناعة البناء.

وانطلاقا مما سبق تظهر أهمية صيانة العقارات المبنية فهي بمثابة التلقيح الوقائي، وحتى وإن كانت مكلفة في أحيانا كثيرة، إلا أنه لا يمكن لنا أن ننكر دورها في توفير تكاليف مستقبلية أكبر منها، كما أنها تحافظ على قيمة العقار وتجعله جاهز للبيع أو الإيجار أو الاستعمال وتضمن سلامة مستخدميه وأمنهم على مدار السنة.

إن الالتزام بصيانة المباني عرف تطورا كبيرا لاسيما مع المشاريع الضخمة للترقية العقارية، كما أن أعمال الصيانة القائمة على أسس علمية منطقية تظفي رونقا جذابا على المباني وبالتالي الحي ثم المدينة، لهذا أضحت الصيانة ضرورة ملحة للمالك والمستأجر للمحافظة على سلامة المباني¹.

ونتيجة للأهمية العلمية والقانونية التي يحظى بها موضوع صيانة المباني، دفع بنا الفضول حول التساؤل عن مدى كفاية النصوص القانونية الواردة في التشريع الجزائري في تنظيمه للالتزام بصيانة العقارات المبنية، لاسيما مع وجود قانون خاص يتناول هذا الموضوع؟

إن الإجابة على هذا الإشكال يستوجب علينا التطرق لنقطتين أساسيتين في مطلبين، بحيث يكون محور المطلب الأول هو تحديد مفهوم صيانة المباني وأنواعها، في حين يدور المطلب الثاني حول

¹ - صيانة العقار، تأثيره في عملية البيع والشراء، الاقتصادية - جريدة العرب الاقتصادية الدولية - تم الدخول بتاريخ 29-01-2019 على

الساعة 22:14 عبر الموقع التالي: www.Aleqt.com

الالتزام بصيانة المباني وطبيعته وأحكامه، لنخلص الى خاتمة تتضمن أهم التوصيات والمقترحات وإجابة عن الإشكالية المطروحة.

المطلب الأول: مفهوم صيانة المباني وأنواعها.

تحتاج المنشآت بصفة عامة إلى الصيانة مهما كان الغرض التي أقيمت لأجله سواء كان الإشغال السكني أو الإداري أو التجاري، فالمباني يجب البدء في صيانتها مباشرة بعد الانتهاء من تنفيذها، وفقا لبرنامج علمي هندسي يبدأ بالمعاينات الدورية لكل عناصر المنشأة، والتي يجب أن تتم بواسطة خبراء متخصصين في هذا المجال يكونون مسؤولين وقادرين على تحديد مدى خطورة ما يلاحظونه في المنشآت ويحددون الأسلوب الأمثل للعلاج والسرعة المطلوبة والتوقيت المحدد².

فالعناصر الإنشائية والمعمارية لجميع أنواع المباني تتأثر بسوء الاستعمال والعوامل الجوية والزمنة مما يضر بها ويصبح إصلاحها أمرا حتميا لضمان أداء المبنى لوظيفته بكفاءة، وقد تظهر هذه المشاكل تدريجيا، وفي أحيانا كثيرة تظهر فجأة، ومن هنا كانت أهمية عملية الصيانة للمبنى التي تعد أصعب من تشييده، حيث أنها تحتاج إلى دراية ومتابعة مستمرة ومنظمة طبقا لمنهجية خاصة، كما تكاليف أعمال الصيانة تفوق تكاليف إنشاء أي مبنى على المدى البعيد ومن تم تحولت صيانة المباني إلى علم يشمل على أوجه كثيرة وخبراء في هذا المجال³.

وإهمال عامل الصيانة يؤدي إلى تدهور البنية وتهالكها بشكل سريع أو مفاجئ، وقد يؤدي في أغلب الأحيان إلى ضرورة هدمها وإزالتها تأمينا لأرواح شاغليها حينما يكون العلاج مستحيلا وصعبا، لذلك أخذت الدول المقدمة بمبدأ الوقاية خير من العلاج، واعتبرت أعمال الصيانة من الأساسيات التي تؤخذ في الاعتبار منذ بداية تنفيذ المشروع حيث ترصد الميزانية الخاصة للحفاظ على المبنى ووقايته تقاديا لحدوث الأضرار التي يصعب من بعدها العلاج، أي أن الصيانة ضرورية تحسبا لحدوث الضرر⁴.

²-منار حسنى عبد الصبور، صيانة المنشآت السكنية في جمهورية مصر العربية بين الواقع والمأمول، رسالة دكتوراه في فلسفة هندسة عمرانية، جامعة عين الشمس 2009، صفحة 10، تم تحميلها بتاريخ 11-12-2018 على الساعة 20:31 عبر الرابط:

<Http://www.cpas-egypt.com/pdf/phd.pdf>

³-إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية، دراسة الأمانة العامة، صفحة 10، تم الاطلاع عليها بتاريخ 12-02-2019 على الساعة 22:30 عبر الموقع:

<Http://www.cpas-egypt>

⁴- إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، نفس المرجع، صفحة 14.

الفرع الأول: مفهوم صيانة المباني.

فصيانة المباني أصبحت غير خاضعة للقرارات العشوائية وردود أفعال غير مسؤولة نتيجة لمشاكل طارئة بل هي علم له قواعد وأصول، إذ اختلف الأمر عما كان عليه قديما حيث تنفذ أعمال الصيانة طبقا للحاجة إليها، ولضرورة إصلاح العيوب التي تظهر بالمباني فقط للمحافظة على المساكن والمباني وتلافي العيوب الظاهرة بدون أدنى إعداد مسبق لعملية الصيانة، إلا أن الأمر اختلف في السنوات الأخيرة لتعرف بمعناها المتكامل من حيث الدراسة والتخطيط المسبق ووضع البرامج الزمنية⁴.

صيانة المباني أصبحت غير خاضعة للقرارات العشوائية وردود أفعال غير مسؤولة نتيجة لمشاكل طارئة بل هي علم له قواعد وأصول، إذ اختلف الأمر عما كان عليه قديما حيث تنفذ أعمال الصيانة طبقا للحاجة إليها، ولضرورة إصلاح العيوب التي تظهر بالمباني فقط للمحافظة على المساكن والمباني وتلافي العيوب الظاهرة بدون إعداد مسبق لعملية الصيانة، إلا أن الأمر اختلف في السنوات الأخيرة لتعرف بمعناها المتكامل من حيث الدراسة والتخطيط المسبق ووضع البرامج الزمنية⁵.

كما أن فلسفة صيانة المباني تبنى أساسا على عدم القدرة على إنتاج مباني لا تحتاج إلى أعمال صيانة سواء للهيكل الخرساني، أو التشطيبات أو التركيبات على الرغم من الاحتياطات والدقة الشديدة في مرحلة التصميم واختيار مواد البناء وتشطيب المبنى، وذلك لأن جميع العناصر المكونة للمبنى لها أعمار افتراضية مختلفة ومتفاوتة وتتعرض للتآكل أو التلف سواء بمعدل سريع أو بطيء، وعلى هذا يجب التخطيط للبدء في الصيانة مع مرحلة التصميم لأي مبنى، وتمتد أعمال الصيانة طوال فترة البناء لأي مبنى، حيث أن المبنى وعناصره المختلفة تبدأ في التدهور منذ اللحظة التي يكتمل فيها الإنشاء⁶.

والصيانة تعرف لغة بأنها الحفظ والوقاية، فيقال صان الشيء صونا وصيانة وحفظه في مكان أمين، وصان عرضه: وقاه مما يعيبه، واسم الفاعل منه صائن واسم المفعول: مصون ومصان، فيقال ثوب

⁵ - أ. حسام حسان البروملي، أكرم فاروق محمد، منهجية الصيانة للمباني الحديثة، صفحة 10 تم الدخول بتاريخ 14-12-2018 على الساعة 20:14 عبر الموقع: <http://www.researchgate.net/publication/274835054>

⁶ - هشام عثمان عبد الرحمان، محمد عبد السميع عيد، نادي مصطفى عبد الكريم، إجراءات صيانة مباني التعليم المملكة المتحدة وجمهورية مصر العربية دراسة مقارنة، صفحة 619، مقال مأخوذ من:

Journal of Engineering Sciences, Assiut University, Faculty of Engineering, Vol. 41, No. 2, pp. 617 - 644, March, 2013, p. 619 : E-mail address : jes@aun.edu.eg

تم الاطلاع على المقال بتاريخ 07-02-2018 على الساعة 09:01 عبر الموقع التالي: <https://jesaun.journals.ekb.eg>

مصون: خال من العيب وعرض مصان: مبراً من سوء السمعة⁷، وتعرف اصطلاحاً بأنها القيام بمجموعة من الأعمال اللازمة لبقاء عين على التها الصالحة لأداء المنفعة المطلوبة منها، بصفة دورية طارئة⁸.

ويمكن تعريف الصيانة بصورة عامة بأنها أعمال المحافظة على المبنى ورعايته من التلف، لكي يؤدي وظيفته على الوجه الأكمل أطول مدة ممكنة مع إصلاح العيوب حفاظاً على المبنى وللإقلال من التكاليف الناتجة عن الإهمال أو الإرجاء، وذلك بإشراك جميع الوسائل الفنية الإدارية، وتشمل هذه الأعمال الإعداد والتخطيط والتنفيذ لعملية الصيانة بالإضافة إلى المتابعة والرعاية أثناء وبعد التنفيذ⁹.

كما تعرف الصيانة على أنها كل الأعمال المطلوبة للحفاظ أو استعادة المباني أو المعدات حالتها الأصلية أو الحالة القريبة منها، بحيث تستخدم على نحو فعال في الغرض المقصود منها، وتعرف أيضاً بأنها مجموعة الإجراءات والتدابير المتخذة بشكل دوري للحفاظ على المستوى المطلوب من الأداء وتتضمن الصيانة برنامج مخطط للإصلاح أو التنظيف أو استبدال عناصر محددة مثل الطلاء، وبهذا فصيانة المباني هي أعمال المحافظة على المبنى ووقايته من التلف لكي يؤدي وظيفته على الوجه الأكمل أطول مدة ممكنة مع إصلاح العيوب حفاظاً عليه¹⁰.

ويعرف باري شانتر وبيتر سوالو الأستاذين في جامعة دومنت فورت، ليستر بريطانيا، الصيانة بأنها مجموعة من الإجراءات التي يتم اتخاذها لإصلاح جزء أو تغييره للوصول إلى حالة مقبولة¹¹.

والحقيقة أن مفهوم صيانة العمران أو ما يعرف بالحفظ العمراني تطور بحيث أصبح يجمع بين حماية المخزون التراثي ودعم تنمية المجتمعات المحلية وتوجيه استخدامات البشرية لمناطق التراث في إطار الوعي بالتراث الحضاري ذو القيمة الثقافية، ومن ثم توسع في مفهومه من الاهتمام بالمباني فقط، إلى الحفاظ على النطاقات والمناطق التراثية والثقافية فقط، وإنما تتضمن تنمية الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للسكان والتي لا يمكن إهمالها¹².

⁷ - د، أحمد محمد أحمد بخيت، الالتزام بالصيانة على ضوء قرارات المجمع والمنتديات الفقهية، مجلة المصرية للدراسات القانونية الاقتصادية، العدد الأول مارس 2014، صفحة 12، تم الدخول بتاريخ 20-10-2018 على الساعة 21:38 عبر الموقع: www.egles.com

⁸ - د، أحمد محمد أحمد بخيت، نفس المرجع، صفحة 14.

⁹ - إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية، المرجع السابق، صفحة 11.

¹⁰ - هشام عثمان عبد الرحمن، محمد عبد السميع عيد، نادي مصطفى عبد الكريم، المرجع السابق، صفحة 618.

¹¹ - إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، المرجع السابق، صفحة 11.

¹² - د. أمال عبد الحليم محمد سليمان الدركي، التعليم المعماري والحفاظ على المباني التاريخية قياس المعايير الأكاديمية لمخرجات متكاملة صفحة 02، تم الدخول بتاريخ 14-02-2018 على الساعة 19:23 عبر الموقع:

www.cpas-egypt.com/pdf/Amel_Eldebarky/Research_s/6pdf

ويدخل في أعمال الصيانة تدعيم وترميم الأساسات المعيبة، وترميم الشروخ بمباني الحوائط، وتتكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها، تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح وتآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابل الحاملة لها، تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى، إصلاح وترميم التلفيات في أرضيات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذي يؤدي إلى تسريب المياه للحيطان أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات، استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحيطان والكمرات والهياكل الحاملة لها، إصلاح درج السلم المكسورة المتآكلة، كسوة الأرضيات في السلالم والمداخل، أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج، وكذلك الأعمال التي يتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة¹³.

وتشمل عملية الصيانة عدة أعمال: كالإصلاح والتجديد العمراني والترميم العقاري وإعادة التأهيل... الخ.

ويقصد بالتجديد العمراني كل عملية مادية تمثل دون تغير الطابع الأساسي للحى، تغيراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، عند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة وفي نفس الموقع¹⁴.

في اللغة الفرنسية كلمة تجديد لها معنى مختلف جداً في التعمير عن المعنى العام: التجديد الحضري يبدأ بهدم كامل -أو جزء كبير - من المباني القائمة، لإفساح المجال لبنايات جديدة، وتأمين التراث المعماري للأحياء ليس من التجديد، ولكن من إعادة التأهيل أو الترميم¹⁵.

وقد عرفت المادة 03 من القانون 04-11 المتعلق بتنظيم الترقية العقارية إعادة التأهيل على أنه "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال التجهيزات الاستغلال".

كما عرفت ذات المادة الترميم بموجب الفقرة الرابعة منها على أنه "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04-98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 المذكور أعلاه".

¹³- د. محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، اسكندرية مصر 2011، الصفحتان 195، 196.

¹⁴- الفقرة 05 من المادة 03 من القانون 04-11 المؤرخ في 27 فيفري 2011 والذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، ج ر عدد 14 من سنة 2011، صفحة 06.

¹⁵- Maurice Blanc-La rénovation urbaine démolition ou patrimonialisation? Comparaison entre la France et l'Allemagne. Vue le 17-12-2018 à 17:30 sur : <http://laviedesidees.fr/La-rénovation-urbaine-demolition.html>.

ويعتبر من أعمال التدعيم والترميم للعناصر الإنشائية إصلاح العيوب التي تظهر في العناصر الإنشائية للمبنى وإجراء العلاج والتعديلات اللازمة للعناصر الإنشائية الحاملة للمبنى (أساسات - أعمدة - كمرات - بلاطات - كوابل - سلاالم - الحوائط والسلاالم في مباني الحوائط الحاملة وما إلى ذلك) وذلك بغرض تحمل تلك العناصر للأحمال الواقعة عليها أو تحمل أحمال إضافية¹⁶.

ويعرف الترميم العقاري لدى دارسي الآثار أنه الأعمال التطبيقية التي يقوم بها المرممون من أجل حماية المبنى الأثري من الانهيار أو التلف، بالإضافة إلى إصلاح ما تلف من العناصر الزخرفية المختلفة للمبنى الأثري¹⁷.

الفرع الثاني: أنواع الصيانة.

الصيانة أنواع مختلفة، منها الصيانة مخططة والصيانة غير مخططة.

أولاً - الصيانة المخططة: الصيانة المخططة تقوم على التخطيط وبرمجة أعمال الصيانة بالمبنى تحديد أوقات محددة مسبقاً لتنفيذ تلك الأعمال، وذلك بالاعتماد على الخبرة العملية والبيانات الإحصائية الخاصة بالعناصر المختلفة للمختلفة¹⁸.

كما يعرفها البعض بأنها الصيانة المنظمة الناتجة عن إعداد مسبق وبناء على تسجيل سابق، في حين ذكر البعض الآخر أن الصيانة المخططة هي أعمال الصيانة التي تمارس من خلال التخطيط والتنظيم والرعاية بناء على نظام للمعلومات والإجراءات، وأنها تنفذ وفقاً لخطة زمنية مع اعتبارات التحكم والرعاية وتسجيل الأعمال¹⁹، وتنقسم هذه الصيانة إلى صيانة وقائية وأخرى تصحيحية.

وترمي الصيانة الوقائية إلى القيام بالأعمال التي من شأنها أن تدرأ الخطر عن المباني وعناصرها وفيها تعرف بأنها الخطة المنظمة لإصلاح وصيانة المبنى بهدف الحفاظ على مكونات المبنى في أفضل حالاته التشغيلية وإطالة عمره الافتراضي، وتتضمن أنشطة تهدف إلى منع حدوث أعطال، مثل عمليات

¹⁶- د. محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 382.

¹⁷- أحمد عبد الرحيم يوسف مكي، دور الصيانة الوقائية في الحفاظ على المباني الأثرية، مجلة العمارة والفنون، العدد 09، صفحة 440، تم الدخول بتاريخ 20-10-2018 على الساعة 20:10 عبر الموقع: <http://www.aaciaegypt.com>

¹⁸- هشام عثمان عبد الرحمان، محمد عبد السميع عيد، نادي مصطفى عبد الكريم، المرجع السابق، صفحة 619.

¹⁹- إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، أسلوب إدارة وصيانة المجمعات السكنية، المرجع السابق، صفحة 12.

التفتيش الدوري، واستبدال لبعض الأجزاء على أساس مواعيد منتظمة، حيث أن إطالة أمد الحياة لمكونات المباني يتطلب استبدال دوري لبعض العناصر الكهربائية والصحية²⁰.

وتوصف الصيانة الوقائية بأنها جميع التدابير والإجراءات الرامية إلى تجنب أو التقليل من تدهور البنية في المستقبل أو خسارتها، يتم تنفيذها ضمن السياق المذكور أو المناطق المحيطة من عنصر ما، وفي كثير من الأحيان مجموعة من العناصر بغض النظر عن عمرها وحالتها، هذه التدابير والإجراءات غير مباشرة، فهي لا تتدخل في المواد والهياكل المكونة للعناصر ولا تعدل من مظهرها²¹.

ويعتبر من أعمال الصيانة الوقائية التي تتم بصفة دورية: إصلاح وعلاج وصيانة خزانات المياه وطلعات المياه، إصلاح وعلاج التلفيات في الأرضيات ودورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي إلى تسريب المياه، إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلى تسريب المياه، إصلاح واستبدال التالف من أعمال التركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح والأموال للخطر أو عدم كفاية الشغل، الصيانة الدورية الخاصة بالمصاعد وإزالة أي عطل أو خلل بها، التشطيبات الخاصة بمدخل العقار وإصلاح درج السلالم وكسوة الأرضيات، استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل، أعمال التشطيبات الداخلية لوحدة العقار (بياض-دهان-كسوة أو استبدال أو استبدال الأرضيات-تغيير الأدوات الصحية ومواسير المياه والصرف -أعمال الكهرباء وما إلى ذلك)²².

وتنقسم الصيانة الوقائية بدورها إلى صيانة دورية وصيانة مشروطة وصيانة تنبئية، وتتمثل الصيانة الدورية المتمثلة في أعمال الصيانة البسيطة مثل أعمال النظافة والأمن، تحتاج لعمالة مكثفة غير متخصصة تكاليفها محدودة وموزعة بنسب ثابتة على مدى العمر الافتراضي للمبنى.

ويعرف العمر الافتراضي للمبنى بأنه الزمن الذي يصبح فيه المبنى السكني لا قيمة له ولا يصلح للاستعمال أو الانتفاع به، وحيث أن قيمة المبنى السكني عند بداية إشغاله تكون أعلى ما يمكن ثم تقل هذه القيمة تدريجياً حتى تصل إلى الصفر بعد فترة من الزمن²³.

أما الصيانة المشروطة فهي تتم من خلال تحديد مواصفات خاصة لعناصر المبنى ومتابعتها، وتعتبر من أنواع الصيانة الوقائية القائمة على تخطيط مسبق لحالة المبنى، وتتم أعمالها من خلال مراقبة

²⁰ - هشام عثمان عبد الرحمان، محمد عبد السميع عيد، نادي مصطفى عبد الكريم، المرجع السابق، صفحة 619 .

²¹ -Foekje Borsma(2016) Preventive conservation-more than dusting objects ? An overview of the development of the preventive conservation profession ,Journal of Conservation24-03-2016 ,p05. this article has been looked at 07:43in07-12-2018 :www.tandfonline.com/loi/recon20.

²² د، محمد حسين منصور، المرجع السابق، صفحة371.

²³ - منار حسنى عبد الصبور، المرجع السابق، صفحة325.

أداء عناصر المبنى على مدى عمره الافتراضي، وتحديد قياسات وشروط خاصة لعناصر المبنى يتم صيانتها إذا ما تحققت تلك الشروط²⁴، ويطلق عليها أيضا الصيانة الاستطلاعية فهي تعتمد على ما تم تسجيله من إحصائيات سابقة خلال عمليات الكشف الدورية، ومن تم تطبيق نظريات الاحتمالات في تحديد عناصر المبنى الأكثر عرضة للتلف، لتضع برامج لتجديدها وإصلاحها²⁵.

أما النوع الثالث من الصيانة الوقائية المتمثل في الصيانة التنبؤية فهي تلك الصيانة التي تتم من خلال المراقبة الدورية لبعض العناصر الأساسية لملاحظة أي تغير قد يسبب نقص كفاءة هذا العنصر بهدف معالجة أي عيوب ويمكن أن تظهر بتلك العناصر²⁶، فهي صيانة احتياجية تتمثل في عمل الإصلاحات اللازمة للمبنى التي تظهر أثناء الكشف والمراجعة ولا تحتاج وقت أو تكاليف كبيرة²⁷.

وبالنسبة للنوع الثاني من الصيانة المخططة فهي الصيانة التصحيحية، وتعرف بأنها أعمال الصيانة المنفذة لإعادة المبنى إلى حالته الأصلية قبل حدوث العيوب ببعض أجزائه ليبقى مؤديا لوظيفته بكفاءة مناسبة، وتتميز بأنها تتم وفق لتخطيط مسبق ونظام متكامل من المعلومات عن عناصر المبنى المختلفة واحتياجاتها من أعمال الصيانة، بينما يرى آخر إمكانية تعريف الصيانة التصحيحية بأنها أعمال الصيانة المطلوبة للمحافظة على وضع المبنى في المستوى المناسب ووظيفته بكفاءة²⁸.

ثانيا- الصيانة غير المخططة:

تقوم الصيانة غير المخططة على أجزاء أعمال الصيانة للمبنى بعد ظهور العيوب به دون إتباع برنامج لتنفيذ الأعمال وفقا للتسجيلات السابقة لأعمال الصيانة لعناصر المبنى المختلفة، ويرى البعض أنه يمكن تعريف الصيانة غير المخططة بأنها أعمال الصيانة التي تتم بدون ترتيب مسبق وطبقا للحاجة إليها²⁹.

وتنقسم هذه الصيانة إلى صيانة علاجية وصيانة إسعافية، وتعرف الصيانة العلاجية بأنها تلك الصيانة التي تلي حدوث العيب أو الخلل والمقصود بها إعادة بند العمل إلى وضعه الذي يستطيع معه أداء وظائفه المحددة له³⁰.

²⁴- إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، المرجع السابق، صفحة 13.

²⁵- حسام حسان البروملي، المرجع السابق، صفحة 02.

²⁶- إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، المرجع السابق، صفحة 13.

²⁷- حسام حسان البروملي، المرجع السابق، صفحة 02.

²⁸- إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، المرجع السابق، صفحة 13.

²⁹- إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، نفس المرجع، صفحة 13.

³⁰- هشام عثمان عبد الرحمان، محمد عبد السميع عيد، نادي مصطفى عبد الكريم، المرجع السابق، صفحة 620.

ما الصيانة الإسعافية فهي الصيانة التي تتم عند حدوث أضرار جسيمة بالمبنى وتكون عادة عالية التكاليف وغير متكررة، وعناصر التخطيط بها غير معروفة، ويرى رأي آخر أن الصيانة الإسعافية هي الصيانة الضرورية للعيوب غير المتوقعة بالمبنى ويتم من خلالها تنفيذ أعمال الصيانة الجسيمة بالمبنى³¹.

فهي عملية إصلاح وعلاج عطل مفاجئ وغير متوقع لأحد عناصر المبنى سواء كان إنشائي أو معماري أو صحي أو كهربائي أو اليكتروميكانيكال-يحتاج عمالة متخصصة-تكاليفها عالية جدا إذ تشمل كل من تكلفة حساب إهلاك العنصر التالف إضافة إلى تكلفة إعادة أعمال هذا العنصر أو استبداله بعنصر جديد³².

ومن خلال ما سبق يمكن القول إنه عند الاضطرار إلى إجراء الصيان فهي عادة ما تكون باهضة التكاليف بخلاف الصيانة المخططة، ويعتبر من قبل الصيانة الطارئة: إصلاح أعمال الكهرباء التي تؤدي إلى انقطاع التيار أو وقوع الخطر، صيانة وإصلاح المصاعد وطمبات المياه، إصلاح الأعمال الصحية التي قد تؤثر على سلامة المبنى مثل تسري الخزانات ودورات المياه والمواسير³³.

المطلب الثاني: الالتزام بصيانة المباني.

الالتزام بصفة عامة هو علاقة قانونية تربط بين شخصين، يلتزم أحدهما وهو المدين بمنح شيء أو بالقيام بعمل أو بالامتناع عن عمل لصالح طرف آخر وهو الدائن³⁴.

ومن خلال دمج تعريف الصيانة -الذي تم التطرق له أعلاه- مع تعريف الإلتزام، يمكن القول أن الإلتزام بصيانة المباني هو علاقة قانونية ترمي باللتزام الشخص المكلف قانونا الذي يكون عادة المالك بالمحافظة على المبنى ووقايته من التلف، لكي يؤدي وظيفته على الوجه الأكمل ويحافظ على رونقه وجماله أطول مدة ممكنة، وفي سبيل ذلك يلتزم الشخص المكلف قانونا بهذا الإلتزام ببذل كل الأعمال المحققة لهذا الإلتزام.

ومصدر هذا الإلتزام أن الشخص لديه التزام بالسلامة على الجميع، وفي سبيل ذلك يلتزم بالقيام بكل ما يمنع حدوث ضرر ناشئ عما هو تحت حراسته أو عهده، ومن هذا المنطلق يتعين عليه الحفاظ على البناء وصيانته حتى لا يسبب ضررا للأفراد الذين يقطنون به، وللغير.

³¹-إدارة البيئة والإسكان والموارد المائية والتنمية المستدامة، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب، المرجع السابق، الصفحة14.

³²- حسام حسن البروملي، المرجع السابق، الصفحة 02.

³³- د. محمد حسين منصور، المرجع السابق، صفحة 372.

³⁴- علي فيلاللي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر 2011، صفحة 133.

الفرع الأول: مضمون الالتزام بالصيانة.

ينصب الالتزام بصيانة المباني على البناء، وقد عرفه الفقيه بلانيول بأنه كل تجميع لمواد لتشكيل مستقر إما على سطح الأرض أو في باطنها، كما عرفه الفقيه كابيتان بقوله كل بناء أو عمل فني تم تشييده بواسطة تجميع مواد مدمجة³⁵.

أما الفقيه العربي الأستاذ عبد الرزاق السنهوري فقد عرفه بأنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا، أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدتها يد الإنسان، لتتصل بالأرض اتصال قرار³⁶.

وقد عرفه الأستاذ علي سليمان بأنه مجموعة من الماد سواء من الحجارة أو من الطوب، أو من الخشب، أو من الحديد أو من الطين، شيدتها يد الإنسان فوق الأرض أو في باطنها واتصلت بالأرض اتصال قرار³⁷.

أما الفقيه العربي الأستاذ عبد الرزاق حسين يسن فكان تعريفه أشمل وأوفى، فهو يرى أن البناء كل عمل أقامته يد الإنسان، ثابت في حيزه من الأرض متصلا بها اتصال قرار عن طريق الربط، غير قابل لل فك دون تعيب، بين مجموعة من المواد، أيا كان نوعها، رت العادة على استعمالها في مثل هذا العمل، طبقا لمقتضيات الزمان والمكان³⁸.

و تجدر الإشارة أن المقصود بعبارة يد الإنسان التي تضمنتها التعاريف السابقة تتسع للتتعدى اليد المجردة المنجزة للبناء، إذ يمكن الاستعانة بالآلات والحيوانات في إنجازها، وتجب صيانة البناء بغض النظر عن غرض استعماله سواء كان سكنيا أو تجاريا أو مهنيا، وسواء كان شاغله شخص طبيعي أو معنوي شخص عام أو شخص خاص.

الفرع الثاني: أحكام الإلتزام بالصيانة وطبيعته.

بعد توضيح معنى الإلتزام بالصيانة، يتعين علينا توضيح نطاقه الشخصي، فتحمل هذا الإلتزام يختلف باختلاف صنف العقار ووضعيته، وطبيعته القانونية.

³⁵ - د، عبد الرزاق حسين يسن، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري، ومقاول البناء، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، سنة 1987، صفحة 659.

³⁶ - د، عبد الرزاق حسين يسن، نفس المرجع 659.

³⁷ - د، علي فيلاي، الإلتزامات الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر 2010. صفحة 250.

³⁸ - د، عبد الرزاق حسين يسن، المرجع السابق، صفحة 659.

أ-أحكام الالتزام بالصيانة: خلال هذه النقطة سنحاول توضيح من يتحمل الالتزام بصيانة العقار المبنى، وهذا مع مراعات صنف العقار.

أولاً- بالنسبة للعقارات التابعة للدولة : هذا الإطار أشارت المادة 83 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 241 ديسمبر 2002 والمتضمن قانون المالية 2003، المعدلة والمتممة بموجب المادة 33 من القانون 18-18 المؤرخ في 27ديسمبر 2003 المتضمن قانون المالية 2019 تصت على أنه "لا يجوز للأمر بالصرف صرف نفقات المتعلقة بأشغال صيانة وترميم العقارات التي تشغلها هيئة أو مصلحة أجهاز أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداي تابعة للدولة أو الجماعات المحلية إلا بعد تقديم لدى المراقب المالي، تصريحاً مضى من طرفه، يلتزم من خلاله بتسجيل العقار المعني في الجدول العام للأموال الوطنية في أجل لا يتجاوز 03 سنوات من تاريخ صدور هذا القانون.

وبعد هذه المدة يجب على الامر بالصرف الذي لم يحترم التزامه بمناسبة صرف النفقة، وتحت طائلة رفض المراقب المالي، إصدار شهادة تسجيل العقار المعني في جدول الأملاك الوطنية تسلم من طرف أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

تصدق مصالح أملاك الدولة المختص إقليمياً على تصريح الالتزام الذي سيحدد نموذج بقرار من الوزير المكلف بالمالية"³⁹.

من خلال هذه المادة نستنتج أن صيانة ترميم العقارات التابعة للدولة يكون على عاتق الدولة، وذلك بموجب تصريح ممضى من قبل الامر بالصرف بتسجيل العقار ضمن جدول أملاك الدولة المختص إقليمياً والذي يقدم للمراقب المالي، ولعل الغرض من هذا التسجيل هو رقابة صرف المبالغ التي طالب بها الأمر بالصرف لصيانة عقار تابع للأملاك الوطنية.

ثانياً - بالنسبة للعقارات الوقفية: يمكن أن يكون العقار محل الصيانة عقار موقوفاً، وفي هذا الخصوص نصت المادة 26 مكرر 07 من القانون 01-07 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف على أنه "يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أوالتعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير، مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً"⁴⁰.

³⁹-المادة 33 من القانون 18-18 المؤرخ في 27-12-2018 المتضمن لقانون المالية 2019، ج ر عدد 79، صفحة 14.

⁴⁰- القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد29، صفحة 09.

وتحليلاً لهذه المادة فإنه يلاحظ أن المشرع الجزائري وفيما يخص العقارات الوقفية التي تحتاج إلى صيانة فإنه يتحملها المستأجر الذي يتعين عليه تحرير عقد ترميم بشأنها، على أن يتم خصمها من بدلات الإيجار مستقبلاً، ويؤخذ على النص ما يلي:

1- أن المشرع حصر الصيانة في العقار الوقفي عندما يتعلق الأمر بتعرض العقار للاندثار والخراب بمعنى أن العقار الوقفي تعرض لتدهور ملحوظ وأن الصيانة المطبقة عليه هي صيانة وقائية تصحيحية أو صيانة غير مخططة علاجية، وهذا بدل تقرير صيانة دورية وقائية لتقادي أي ضرر يلحق بالبناء الوقفي.

2- أن المشرع الجزائري تحدث عن فرضية أن العقار الوقفي يكون مستأجراً، دون أن يشير إلى كيفية تحمل نفقات صيانتها في الحالة التي لا يكون فيها مستأجراً، إذ كان بإمكانه إسناد نفقات الصيانة إلى الوزارة الوصية على الأملاك الوقفية على أن تقوم لاحقاً باسترجاع ما بذلته من نفقات من بدلات إيجار مستقبلية مثلاً.

وتجدر الإشارة إلى أن العقارات المذكورة سابقاً يمكن أن تكون من ضمن الممتلكات الثقافية العقارية، والمعرفة بموجب المادة 08 من القانون 89-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁴¹ بقولها "تشمل الممتلكات الثقافية العقارية ما يأتي: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية أو الريفية"، وهي تتطلب صيانة متخصصة في ترميم المباني الأثرية ذات مهارة فنية وهذا حفاظاً على طابعها الأثري، ولهذا الغرض اشترط المشرع الجزائري بموجب المادة 15 من ذات القانون أعلاه ترخيص من وزارة الثقافة قبل صيانة العقار.

رابعاً- بالنسبة للعقارات الخاصة

تتنوع الملكية العقارية بالنظر إلى ملاكها وطبيعة العقار المملوك إلى ملكية مفرزة وملكية مشتركة وملكية شائعة، فإذا كان العقار المملوك ملكية مفرزة هو ذلك العقار الذي ينفرد مالك واحد بامتلاكه، والعقار الشائع هو العقار الذي يتعدد مالكيه وتكون حصة كل واحد فيهم غير مفرزة، فإن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة⁴².

⁴¹ - المادة 15 من القانون 89-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، صفحة 05.

⁴² - المادة 743 من القانون المدني.

كما يختلف المركز القانوني لشاغلي العقار المبني، فقد يكون مالك كما قد يكون منتفع أو مستأجر أو حتى مجرد شاغل بإذن المالك أو بدونه.

إن هذا التنوع في الملكية العقارية والاختلاف في المركز القانوني لشاغل المسكن، ينعكس من حيث الآثار القانونية المترتبة على علاقة الشاغل بالمبنى محل الصيانة، لاسيما التزامه المتعلق بصيانة هذا المبنى وعليه سنتطرق في البداية تحمل المالك الالتزام بالصيانة، لنفرغ الى تحمل شاغل العقار للالتزام بالصيانة.

1- تحمل المالك للالتزام بالصيانة: الأصل أن هذا الالتزام يقع على المالك، ولعل ذلك يظهر جليا من خلال استقراء المادة 140/ف2 من القانون المدني والتي تنص على أن "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر ولو كان انهزام جزئي، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه".

المشرع الفرنسي حمل المالك مسؤولية الأضرار الناجمة عن تهدم البناء لنقص الصيانة أو لعبب في تشييده دون التطرق لقدمه وهذا بموجب المادة 1386 من قانونه المدني، أما المشرع المصري فحمل حارس البناء مسؤولية تهدم البناء مالم يثبت أن تهدمه لا يرجع لعدم الصيانة أو عيب في البناء وقدم فيه وهذا بموجب المادة 177 من القانون المدني المصري⁴³.

والملاحظ أن المادة 140/ف2 من المذكورة أعلاه، جعلت خطأ المالك في عدم قيامه بالصيانة، خطأ مفترض⁴⁴، بل وحملته مسؤولية قدم البناء أو وجود عيب فيه⁴⁵، وجعلته مسؤولا أيضا عن تهدمه، وذلك لعدم قيامه بما يلزم لإصلاح العيب، وتدارك القدم.

ويرى الأستاذ علي فيلاي أن المشرع الجزائري يفترض أن الإهمال في الصيانة أو قدم البناء أو العيب الموجود فيه ينسب إلى المالك الحالي للبناء أي الشخص الذي يملك البناء وقت حصول الضرر، وأن هذه القرينة لا تقبل إثبات العكس، ولا يمكن إذن للمالك دفع هذه المسؤولية مدعيا مسؤولية المالك السابق أو مسؤولية المقاول الذي تولى تشييد البناء أو المهندس أو الشخص المكلف بالصيانة⁴⁶.

⁴³- د، علي فيلاي، الالتزامات الفعل المستحق للتعويض، المرجع السابق، صفحة 256.

⁴⁴- د، علي فيلاي، نفس المرجع، صفحة 256.

⁴⁵- وفق المادة 554 من القانون المدني فإن العيب الذي يؤدي إلى انهزام البناء خلال عشر سنوات التالية لتسلمه يكون من مسؤولية المقاول والمهندس المعماري طبقا لقواعد المسؤولية العشرية.

⁴⁶- د، علي فيلاي، الالتزامات الفعل المستحق للتعويض، المرجع السابق، صفحة 256.

الالتزام بصيانة المباني في التشريع الجزائري.

غير أنه بافتراض تهدم البناء خلال عشر سنوات من تسلم المالك الحالي للسكن من قبل مرقي عقاري أو مقاول بناء، وكان التهدم ناتج عن عيب في البناء، فإنه لا مجال لإعفاء القائمين بالبناء من المسؤولية عن تدمره والتي يكون أساسها المسؤولية العشرية إعمالا للمادة 557 من القانون المدني والمادة 47 من القانون 11-04 السابق الذكر.

وبالرجوع إلى المادة 479 من القانون المدني نجدها تحمل المالك مرة أخرى مسؤولية الالتزام بصيانة العقار المملوك له وذلك حتى تبقى صالحة للانتفاع وذلك بنصها: "ويلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، ويتعين عليه أن يقوم لاسيما بالأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص وأعمال تنظيف الآبار، كما يتعين عليه صيانة وتفرغ المراحيض وقنوات تصريف المياه".

وبالرجوع إلى النصوص المتعلقة بالملكية المشتركة نجد أن المادة 704 /ف02 من القانون المدني حملت الملاك المشتركين مسؤولية ترميم الحائط المشترك وصيانته كل حسب حصته في الملكية، فقد نصت المادة على ما يلي: "إذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له فإن نفقة إعادة ترميمه، وإعادة بنائه تكون على عاتق الشركاء كل بنسبة حصته فيه".

وبالرجوع إلى النصوص المتعلقة بحقوق وواجبات الشركاء في الملكية المشتركة، نجد أن المادة 750 من القانون المدني قسمت التكاليف المشتركة إلى نوعين، وحملت النوع الثاني من التكاليف والمتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين بها للشركاء في ملكية.

2- تحمل الشاغل الالتزام بالصيانة: إن القول بتحميل المالك مسؤولية صيانة البناء وترميمه ليس على إطلاقه، فبالرجوع إلى نصوص أخرى في القانون نجد أن من يشغل العقار قد يتحمل هو أيضا الالتزام بصيانته وترميمه، فانطلاقا من المادة 704 من القانون المدني، نجد أنها حملت الشاغلين تكاليف التسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها، وبحصص متساوية.

وفي إطار البيع بالإيجار، فانطلاقا من المادة 13 من نموذج البيع بالإيجار والتي نصت على أنه "يتعين على المستأجر المستفيد بالقيم على نفقته، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه".

وعليه نستخلص من خلال هذه المادة أن الشاغل وهو المستأجر المستفيد هو من يتحمل التزام صيانة العقار بداخل مسكنه، بالرغم من كونه ليس مالك بعد، بل وان المشرع الجزائري حمل الشاغل المستأجر المستفيد تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة زيادة على نفقات الأجزاء الخاصة وهذا وفقا لنص المادة 10 من ملحق القرار المؤرخ في 04-06-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد خالف المشرع الفرنسي الذي حمل المستفيد بالسكن منذ بداية تنفيذ العقد أعباء صيانة وإصلاح المسكن، في الوقت الذي يبقى فيه البائع ملزم بالإصلاحات المتعلقة بالعناصر اللازمة لاستقرار وصلابة المبنى⁴⁷.

ب- الطبيعة القانونية للالتزام بصيانة المباني: إن صيانة المباني أساسه الالتزام بالسلامة وعدم إلحاق الأضرار بالغير ممتلكاتهم، والإخلال بهذا الالتزام، يترتب مسؤولية على عاتق الملتزم به قانونا، سواء كان مالكا أو شاغلا للمبنى، بحيث يعتبر الملتزم به مخطئا لعدم قيامه بأعمال الصيانة، ويثور التساؤل حول طبيعة هذا الالتزام إذا ما كانت التزم بتحقيق نتيجة أو ببذل عناية؟

يعرف الالتزام بنتيجة أو بتحقيق الغاية بأنه التزم يتعهد المدين بمقتضاه بتحقيق نتيجة أو غاية محددة، وما لم تتحقق هذه النتيجة يكون المدين مسؤولا أمام الدائن لكونه لم يحم بتنفيذ التزامه، فالشخص في مثل هذا الالتزام مدين بتحقيق نتيجة معينة، يفترض خطأه، ومن ثم مسؤوليته لمجرد أن الغاية المنتظرة لم تتحقق⁴⁸.

ويكفي بالنسبة للدائن بالتزام بتحقيق غاية عدم تحقق النتيجة، مما يعني أن المدين لم ينفذ التزامه هذا، ولكي يتخلص المدين من التزامه هذا عليه إثبات أن عدم تنفيذ الالتزام راجع إلى السبب الأجنبي⁴⁹.

أما الالتزام ببذل عناية أو الالتزام بوسيلة فلا يهدف إلى غاية معينة، وإنما يتعهد المدين ببذل جهد وعناية للوصول إلى الغرض سواء أتحقق هذا الغرض أو لم يتحقق، وأما النتيجة التي ترمي إلى تحقيقها هذه الجهود فهي خارجة عن الالتزام في حد ذاته⁵⁰.

وعليه يقع عبء الإثبات على الدائن الذي يتعين عليه إثبات إهمال وعدم مبالاة المدين أو عدم بذله العناية اللازمة عند تنفيذ التزامه، فبفرض عدم قيام المالك مثلا لالتزامه المقرر قانونا بصيانة مسكنه، وتهدم البناء متسببا في ضرر للغير، فإنه يحق لهذا الغير مطالبة المالك بالتعويض على أساس خطئه المفترض المتمثل في عدم قيامه بصيانة عقاره السكني، مما أدى إلى تدهم البناء وهذا فق المادة 140 مكرر من القانون المدني، على أن المالك يعفى من هذه المسؤولية المفترضة إذا أثبت أن التدهم لا يرجع سببه إلى إهمال في صيانة البناء⁵¹.

⁴⁷ - زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2016، صفحة 150.

⁴⁸ -، على فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، الموقف للنشر، الجزائر 2010، صفحة 27.

⁴⁹ - François Chabas, leçons de droit civil-obligation, théorie générale, 9ème édition, Montchrestien -Delta-Liban 2000, p13

⁵⁰ - د، على فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، صفتان 28، 29.

⁵¹ - لمعلومات أكثر ارجع إلى -، فيلالي علي، الفعل المستحق للتعويض، المرجع السابق، صفتان 255، 256.

بمعنى أنه يمكنه نفي مسؤوليته عن تدهم البناء إذا أثبت أنه قام بالعناية اللازمة في صيانة البناء المملوك له⁵²، وعلى هذا الأساس يمكننا استنتاج أن الالتزام بصيانة المباني هو التزام ببذل عناية وليس التزام بتحقيق نتيجة، يكفي أن يثبت المكلف به قيامه بما يلزم لصيانة المبنى، بغض النظر عن النتائج المترتبة عنه.

كما أنه عند تدقيق النظر في الالتزام بالصيانة، وفق ما يجري عليه العمل في الواقع، يتأكد أن هذا الالتزام، باعتبار موضوعه وغايته التزام محدث، يمثل تطورا لعقود والتزامات عقدية متنوعة، ستجبه اتساع دور الآلات الثابتة والمتحركة في حياة الانسان، والتطورات الكبيرة في فت البناء ما يلزمه من الآلات وأجهزة، وما يدعمه من تقنية معقدة، تقتضي استمرار المحافظة على تشغيلها وعملها المستمر والتسليم بالحادثة معتبر في الفكر القانوني اعتباره في الفقه الاسلامي⁵³.

الخاتمة:

يمكننا أن نخلص إلى أن الالتزام بصيانة المباني هو من الالتزامات ذات الأهمية، وأهميتها نابعة من أهمية العقارات المبنية سواء للأشخاص أو للدولة، وبالتالي يحتاج إلى عناية وتفصيل أكثر من المشرع الجزائري، لاسيما مع القفزة التي يعرفها المجتمع الجزائري في البنيات والعقارات المبنية، والاعتماد أكثر على العمارات المرتفعة والأبراج في تحديث المدن الجزائرية، وهو ما يتطلب تدخل معدات والآلات في البناء كالمصاعد ولوازم المطابخ، وعليه بات لزاما على المشرع الجزائري إمام الموضوع بتفصيل أكثر، تدعيمه بقانون خاص أو إدراج نصوص خاصة به في التقنين المدني، بدل الاقتصار على نصوص قانونية متناثرة هنا وهناك وغير واضحة وكافية لحل النزاعات الطارئة المتعلقة بهذا الموضوع.

ولذلك نقترح ونناشد المشرع الجزائري النظر لهذا الموضوع بعين الاعتبار والجدية، والتشريع فيه مع إعطاء مفهوم دقيق للصيانة وأنواعها وشرح مفصل لأحكام هذا الالتزام، وحبذا لو يتحدث عن الحالة التي بعهد فيها الالتزام الى مؤسسات تختص بصيانة المجمعات العقارية، ويبين لنا مدى مسؤوليتها ومسؤولية صاحب الالتزام الأصلي.

⁵² - هذا إضافة الى إثباته تجديد البناء وعدم وجود عيب فيه.

⁵³ - د، محمد أحمد بخيت، المرجع السابق الصفحتان 15، 16.