جامعة عمار ثليجي –الاغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص عقود ومسؤولية

إعداد الطالبة :
بن لحبيب سارة لينة

إشراف الدكتور:
بن الزوبير عمر

أعضاء لجنة المناقشة:

أ/د..... بن قسمية العربي .....رئيسا
د..... بن الزوبير عمر .....مشرفا ومقررا
أ/د..... دمانة محمد .....عضوا ممتحنا

السنة الجامعية 2023-2024

بسم الله الرحمان الرحيم

{ وقُل رَّبِّ زِدْنِي عِلْمًا }

سورة طه.

شكر، وعرفان

قال رسول الله صلى الله عليه، وسلم :

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

الحمد لله على إحسانه، والشكر له على توفيقه لي لإتمام هذا البحث المتواضع.

بعد شكر الله سبحانه، وتعالى على توفيقه لي لإتمام هذا البحث أتقدم بجزيل الشكر إلى من شرفني بإشرافه على مذكرتي الدكتور بن الزوبير عمر لتوجيهاته العلمية التي لا تقدر بثمن، والتي ساهمت بشكل كبير في إتمام هذا البحث المتواضع.

كما أتوجه بالشكر إلى كل أساتذة قسم الحقوق على مجهوداتهم المبذولة معي طيلة الخمس سنوات.

الإهداء

"و قل ربي أرحمهما كما رباني صغير "

صدق الله العظيم إلى من زرعني فيراض طيبة، وسقاني بمكارم الأخلاق إلى الذي تعب لأرتاح أنا إلى من علمني النجاح قائلا " بعد كل بداية نهاية و بعد كل عمل راحة، وكل من تعب نال، وكل من كسل غاب"

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى أمي، وأبي حفظهم الله تعإلى، وأطال في عمرهم

إلى رفيق دربي ومنبع سعادتي زوجي

إلى شعاع حياتي بناتي

إلى جميع الإخوة وأخـواتي

إلى كل من، وسعهم قلبي، ولم تسعهم، ورقتي

إلى كل الأساتذة الذين أناروا عقلي بالعلم، والمعرفة

مقدمة

المقدمة :

لقد تناول المشرع الجزائري المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء في الفقرة الثانية من المادة 140مدني، بأن ألقاها أساسا على عاتق مالك البناء بمقتضى هذه الصفة، ومهما كانت الصلاحيات التي يمارسها على بنائه، فإنه يكون ملزما بتعويض المتضررين جراء تهدمه الكلي أو الجزئي، غير أن الذي يخفف من حدّ ة هذا الحكم أن يكون له الحق في الرجوع على كل من تسبب في وقوع التهدم، وبخاصة المهندس المعماري ومقاول البناء عملا بالمادة 554مدني.وترتيبا على ذلك، فإن مالك البناء تارة ما يظهر بمظهر المسؤول عن الأضرار الناجمة عن تهدم بنائه، وذلك بأن يكون قد تسبب فعلا بخطئه في حدوث التهدم، بحيث يكون مرده إحدى الأسباب الثلاثة، من إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيبا فيه، وتارة أخرى ما يظهر بمظهر المتضرر جراء تهدم بنائه.

غير أن صفته كمالك هي الصفة التي توجب انعقاد مسؤوليته، فلا يكون أمامه من سبيل سوى أن يلتزم بتعويض المتضرر جراء تهدم البناء، ومن ثم الرجوع بما دفع على المتسبب الحقيقي في حدوث الضرر، على أن له كامل الحق في دفع المسؤولية عنه بمختلف الوسائل المقررة قانونا.

كما تعد المسؤولية من أهم الركائز وأسس التي يقوم عليها القانون المدني بشكل عام، والتي من خلالها يتم صياغة أحكام القانون المدني على وجه الخصوص، والتي تؤسس بناءا على فكرة التعويض وجبر الضرر وقيام المسؤولية المدنية يكون دون قيام أركان البد من توافرها ابتداء وهي أركان ثالثة يفترض قيام المسؤولية المدنية بشقيها العقدية والتقصيرية، والعلاقة السببية.

بعد دراستنا لأحكام المسؤولية المدنية عن تهدم البناء نستخلص المشرع الجزائري قسم أركان المسؤولية المدنية التقصيرية إلى ثلاث أركان أساسية، الخطأ التقصيري والضرر، العلاقة السببية، وأركان المسؤولية المدنية العقدية من خطأ عقدي وضرر وعلاقة سببية إلى أن هذه الأحكام تندرج وفق الأحكام العامة لقواعد المسؤولية.

2-أسباب اختيار موضوع الدراسة:

من الأسباب الداعية لاختياري لهذا الموضوع اهتمام الباحثين به الذي فاق كل التوقعات، على أن الغالب أن ينظر إليه من زاوية الضمان العشري لمشيدي البناء، وكم هي كثيرة الدراسات العلمية في هذا المجال.

3- أهمية موضوع الدراسة:

نظرا لأهمية موضوع المسؤولية المدنية عن تهدم البناء يحتاج إلى الكثير من الدراسة حيث تتدرج أهمية دراسة هذا الموضوع في مدن التفرقة بين كل من المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية عن تهدم البناء، وكيفية إثبات الخطأ وبيان ما إذا كان تقصيري أو عقدي والذي نتج عنه الضرر ومدى التعويض عن الضرر الناتج عن الإخلال بهذه المسؤولية .

كما أن للموضوع أهمية تكمن في الحياة العلمية والواقعية للأفراد وذلك لتقارب عناصر المسؤولية وتشابهها وجب التفرقة بين أركان المسؤولية.

4- صعوبات البحث:

ومن الصعوبات التي اعترضت هذا البحث والتي يجب التنويه إليها هو اتساعه وتشعبه لتعلقه بمواضيع قانونية كثيرة، وهو ما يبرر ربما أننا كنا انتقائيين في تفصيل المواضيع المختلفة التي تم التطرق إليها في هذا البحث، بحيث فصلنا ودققنا كثيرا في بعض المواضيع بغرض الاستخلاص منها ما يفيد البحث

5- إشكالية الدراسة :

تهتم هذه المذكرة بدراسة كل من المسؤولية المدنية التقصيرية والمسؤولية المدنية العقدية عن تهدم البناء وتطبيقاتهما على أشخاص البناء وبيان كأسس وقواعد بناء المسؤولية، وأي الأسس التي يخضع لها التعويض لذالك خلال هذه الدراسة نحاول مناقشة الإشكالية التالية :

ما هو أساس قيام المسؤولية المدنية عن تهدم البناء ؟

6- منهج الدراسة :

وفي محاولتي للإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة فان هذه الدراسة سارت في منهج الوصفي خاصة في بيان حقيقة موقف المشرع الجزائري من الموضوع من خلال النصوص المنظّمة للمسؤولية المدنية ضمن القانون المدني، وأيضا النصوص الجزائرية المتعلقة بالمسؤولية المدنية خارج القانون المدني، وهذا بعرض مختلف النصوص القانونية المنظمة لموضوع المسؤولية المدنية، و تحليلها وتحليلا قانونيا من أجل استخلاص الأحكام التي جاء بها المشرع الجزائري.

7-تقسيمات الدراسة:

بغرض الإلمام الشامل والكامل بموضوع هذه الدراسة، ارتأيت أن اقسمه إلى فصلين مستقلين، وذلك وفقا للخطة الآتي بيانها :

الفصل الأول :شروط قيام المسؤولية عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري

الفصل الثاني :تحديد صفة المالك للبناء والأساس القانوني لمسؤوليته

الفصل الأول

شروط قيام المسؤولية عن تهدم البناء في القانون المدني الجزائري

إن إخضاع المسؤولية عن أضرار التهدم إلى نظام قانوني خاص يجعل شروط انعقادها منفردة بالمقارنة مع تلك المعهودة في المسؤولية المدنية، بصورتيها العقدية والتقصيرية، والتي تتطلب توافر أركان المسؤولية الثلاث، من خطأ وضرر وعلاقة السببية بينهما، وبالمقارنة أيضا مع تلك المعهودة في المسؤولية عن الأشياء، برغم أنها تعد صورة من صور هذه المسؤولية الشيئية، والتي تستوجب لانعقادها تدخل شيء في إحداث الضرر، بحيث يكون هذا الشيء محل حراسة.

والانفراد من حيث الشروط الواجبة لانعقاد المسؤولية عن أضرار التهدم إنما يتجلى في كون القانون يتوجب وجود بناء قائم، بحيث يتحدد بموجبه نطاق المسؤولية المقررة بالفقرة الثانية من المادة (140) مدني، على أن هذا البناء يعتبر من قبيل الأشياء غير الحية ذات الخصوصية، ذلك لأن الإنسان هو السبب في وجوده، سواء ارتفع فوق سطح الأرض أو استقر في باطنها، وبما يقوم عليه من معايير المتانة والسلامة، الأمر الذي يتطلب مراعاة الأصول المعهودة في تشييد البناء، هذا من جهة ومن جهة أخرى وفي حدود الفقرة المذكورة، فإن القانون يستوجب أيضا أن يتهدم البناء، وذلك بأن يؤول إلى السقوط الكلي أو الجزئي حتى يعتد به كحادث ضار، وأن يلحق الضرر بالغير، سواء كان ضررا جسديا أو أدبيا أو ماليا، والا فلا مجال لإعمال أحكام المسؤولية عن أضرار التهدم

المبحث الأول: تهدم البناء

يقصد بتهدم البناء سقوطه بشكل تلقائي أو أن يعمد إلى إسقاطه[1] كما يقصد به أيضا وبإجماع فقهي، تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصال قرار[2] أي بمعنى انحلال الرابطة التي تربط أجزاء البناء بعضها ببعض [3]سواء جرى هذا الانحلال بشكل كلي أو اقتصر على جزء من البناء، وذلك على حسب التعبير الوارد في نص المادة 140/2مدني: « .....ولو كان انهداما جزئيا .....»

التهدم بهذا المعنى إنما يفسر على أنه حالة تصيب البناء، بحيث تختل أجزائه المتماسكة أو بعضها، وتؤول إلى وضع تصبح معه متفككة غير متماسكة، وتتساقط أو تؤول إلى السقوط، بحيث لا تقوى على البقاء قائمة، فتشكل حالة واضحة من حيث الدلالة والآثار قد تطال البناء كوحدة متماسكة، كما قد تطال الأشياء المعتبرة جزءا من العقار متى انفصلت عن الأصل المرتبط به[4].

وتبعا لهذا المدلول، فإن تعيب البناء المشمول بأحكام الضمان العشري[5] حتى وان كان من شأنه أن يفضي إلى التهدم إلا أنه لا يرقى إلى حالة التهدم، فهو نوع من الخلل الذي يصيب البناء، ليجعله على غير الحالة التي يقتضي أن يكون عليها، بأن يكون سليما ومتينا وملبيا لأغراض إنشائه[6] وتفاديا لمخاطر تهدمه، فإنه يوجب الإصلاح. كذلك ردم الأرض بكمية من الأتربة والأوساخ لا يرقى إلى حالة التهدم، ذلك لأن الردم عملية مادية بحتة تتطلب تدخل الإنسان للقيام بها، مستعينا في ذلك بمختلف الوسائل

---

[1] أنظر الموقع الإلكتروني **https://play.google.com**. Littré, **Dictionnaire de la langue française**

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، ج (1)م(2)، **نظرية الالتزام بوجه عام (مصادر الالتزام)**، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقة، لبنان، 2000ص1213.

[3] محمد لبيب شنب، **شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء**، ط(2)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص163.

[4] عبد العزيز اللصاصمة، **نظرية الالتزامات في ضوء القانون المدني المقارن (المسؤولية المدنية التقصيرية)**، ط(1)، دار الثقافة، الأردن، 2002ص225.

[5] أنظر المادة (554)مدني.

[6] قرار صادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، بتاريخ، 1992/01/29ملف رقم79206

بحيث يكون الغرض منها محو آثار معينة وليس إقامة بناء، وهو ما خالفه القضاء الجزائري لما اعتبر الردم تهدما فالتهدم يفترض لحدوثه وجود بناء قائم مسبقا، وأن يتداعى للسقوط بسبب الإهمال في صيانته أو لقدم أو لعيب فيه.

وقد يقع الضرر بفعل البناء غير تهدمه، كأن يصيب أحد المارة ضرر بسبب الانفتاح غير المنتظر لباب حركتها الرياح أو حركها شخص ما، ففي هذه الحالة لا يتحقق التهدم لانعدام سقوط المواد التي يتكون منها البناء، ويكون الضرر قد وقع بفعل البناء، ما يوجب تطبيق حكم المادة 138مدني ، وعلى ذلك، فإن التهدم كحادث ضار لا يتحقق ولا يوجب المسؤولية عما يحدثه من أضرار إلا إذا توافرت العناصر الآتي ذكرها:

سقوط المواد التي يتكون منها البناء يتفق الفقه الفرنسي على أنه لا يمكن القول بتهدم البناء بمعنى المادة 1386مدني فرنسي المقابلة للمادة 140/2مدني جزائري، إلا إذا سقطت المواد التي يتكون منها هذا البناء [1]الرأي الذي لم يخالفه القضاء الفرنسي، بأن اشترط صراحة سقوط مواد البناء للاعتداد بالتهدم، وذلك بموجب القرار المؤرخ في 3مارس1993 حيث تسبب الاشتغال المعيب لأداة للتدفئة في تسمم ثلاثة أشخاص، ما دفع المؤمن إلى الرجوع على المالك، وذلك بحجة أن المدخنة كان بها تشققا، غير أن القضاة رفضوا اعتبار التشقق تهدما وصرحوا بأن التهدم يقتضي بالضرورة سقوط عنصر من الإنشاء[2].

ويرى بعض الفقه الفرنسي بأن فكرة التهدم تثير فكرة السقوط المادي للبناء وفكرة انهيار المواد التي تتصل بالبناء[3] فالتهدم الذي يصيب البناء يجب أن يلحق الضرر بالمواد التي يتكون منها في الأساس، فتتداعى للسقوط أو أن تسقط، ليجري مجراها البناء كله أو في جزء منه.

---

[1] (H) (L) et (J) MAZEAUD, Leçons de droit civil, T(2), 4e éd, Montchrestien, Paris, 1969, p523.

[2] Civ. 2e, 3 mars 1993, D. 1993.Ir.83 « la ruine implique nécessairement la chute d'un élément de la construction ».p28

[3] (A) VIALARD, **Droit civil Algérien (la responsabilité civile délictuelle)**, 2e éd, OPU, Alger, 1986, p110

تهدم البناء كليا أو جزئيا ليس المقصود بالتهدم أن يصبح البناء خرابا تاما بل يكفي أن يتهدم جزئيا كسقوط جدار أو شرفة[1] على أنه إذا كان المقصود بالتهدم الكلي حدوث انفصال كلي في أجزاء البناء ما يترتب عنه تهدم جميع البناء، فإن التهدم الجزئي يقتصر على انفصال بعض الأجزاء، ما يترتب عنه هو الآخر تهدم بعض البناء فحسب[2]وهو الغالب في الواقع، على أن الأمثلة كثيرة في هذا الصدد[3].

ولقد اعتبر القضاء الفرنسي التهدم الجزئي هو التهدم الذي يشمل جزءا من الإنشاء أو عنصرا من العناصر التي يتكون منها، سواء كان هذا العنصر غير ثابت أو ثابت، موصولا بالبناء بطريقة تجعله غير قابل للانفصال عنه وبالتالي فإن التهدم غير محدد بصورة معينة أو بقدر معين حتى تتحقق المسؤولية عن أضرار التهدم، لذلك يستوي أن يقع بشكل كلي أو بشكل جزئي [4]

كذلك لا عبرة بحداثة البناء من عدمه، فالمسؤولية تتحقق سواء حصل التهدم في بناء قديم أو جرى إنجازه حديثا أو حتى بقايا بناء[5]وسواء انطوى على عيب في التشييد أو كان خاليا من العيوب[6] .

عدم صلاحية البناء لما أعد له إن جوهر التهدم سواء كان كليا أو جزئيا، أن يصبح من

---

[1] محمد حسنين، **الوجيز في نظرية الالتزام (مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون المدني الجزائري)**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1981ص204

[2] أنور سلطان، **مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني (دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي)**، ط(1)، دار الثقافة، الأردن، 2007، ص378

[3] نذكر منها على سبيل المثال انهيار أجزاء من جدران عمارة بحي عدل ببلدية العاشور، الجزائر العاصمة، ما ترتب عنه تحطم سيارتين وحدوث حالة من الفزع لدى السكان. أنظر: جريدة الخبر، الصادرة بتاريخ. 2017/01/25

[4] على أن المشرع المغربي يميز صراحة بين الانهيار الذي يلحق البناء كله والتهدم الذي يقتصر على جزء من البناء فحسب هذا ما يستفاد من الفصل (89)من قانون الالتزامات والعقود المغربي.

[5] محمد حسنين، **الوجيز في نظرية الالتزام (مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون المدني الجزائري)**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1981 ص204

[6] محمود جلال حمزة، **العمل غير المشروع باعتباره مصدرا للالتزام، (دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري والقانون المدني المصري)**، د م ج، الجزائر، 1986، ص336

غير الممكن استعمال البناء دون وقوع أضرار وضياع الفائدة من إقامته واستحداثه[1] على أن يتحقق ذلك فعلا في الواقع وبما يترتب عليه من نتائج ضارة.

والتهدم إنما يتسبب في عدم تماسك العناصر التي يتكون منها البناء، بحيث يجعله على نحو يخالف ما كان عليه، فيعتذر لذلك تحقيق الغاية التي أعد لأجلها[2] كما أنه كشف عن عدم متانة البناء وصلاحيته، في حين أن المفروض في عقد مقاولة البناء أن ينصب على إنجاز بناء من شأنه أن يبقى متينا وسليما[3].

وحاصل القول أن التهدم متى تحقق بالمعنى المتقدم، وبما انطوى عليه من العناصر السالف ذكرها، وبما سببه أيضا للغير من أضرار متنوعة وعلى اختلاف درجاتها، فإنه يوجب المسؤولية عملا بنص المادة 140/2 مدني، كيف لا والقانون قد رتب المسؤولية عن الفعل الضار بوجه عام؟ وليس التهدم سوى فعلا من الأفعال الضارة الموجبة لانعقاد المسؤولية المدنية

المطلب الأول :مفهوم البناء في ضوء المادة 2/140مدني

ان البناء له أهمية قصوى، تتجلى بخاصة في تحديد المسؤول عن أضرار التهدم، وفي هذا السياق لم يحصر المشرع لفظ البناء في البنايات المخصصة لسكنى الإنسان بمعناها المعتاد، بل اعتد بمفهومها الواسع ليشمل بذلك البنايات المنجزة بوجه عام مهما كانت أوجه استعمالها، والعمليات التي يكون الغرض من وراء إقامتها تشييد البناء بالمعنى المتقدم، وتلك المقامة في البنايات المنجزة سلفا، من تمديد وتغيير وغيرها من الأعمال السالفة الذكر، غير أن نطاق تطبيق المادة(140/2)، مدني يتحدد بالبناء المنجز أي المنتهي التشييد كما سنرى، بحيث يكون قائما بالفعل ويصيبه التهدم، فيلحق بذلك الضرر

[1]صادق عبد علي طريخم الركابي، **الالتزام بالصيانة في عقود مقاولات المباني والمنشآت الثابتة الأخرى (دراسة مقارنة)**، ط(1)، دار الفكر والقانون، المنصورة، ، 2011، ص151.

[2]حسن علي الذنون ومحمد سعيد الرحو، **الوجيز في النظرية العامة للالتزام**، ج(1)، **مصادر الالتزام (دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي والمقارن)**، ط(1)، دار وائل، الأردن، 2002 ، ص345

[3]أحمد سعيد المومني، مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة، ط(1)، مكتبة المنار، الأردن، 2015، ص229

بالغير، ما يستدعي إعمال النص المذكور.

كما أن القوانين المدنية قيد الدراسة تكون قد أغفلت تعريف البناء، ذلك لأن التعريف مسألة فقهية يترك أمرها للاجتهاد، وهو حال القانون المدني الجزائري الذي جاء خاليا من ذلك في مادته (140/2)، هذا وان كان المشرع الجزائري قد عمل على تعريف البناء ببيان المقصود منه، وذلك بمقتضى نصوص قانونية متفرقة

الفرع الأول : تعريف وخصائص البناء في التشريع الجزائري :

1- تعريف البناء في التشريع الجزائري:

لقد عمد المشرع الجزائري من خلال عديد النصوص القانونية إلى تعريف البناء، وإن لم يخرج عن مفهومه العام إلا أنه انفرد في ذلك مقارنة بالمشرع الفرنسي، وأما الفقه، فعرّفه من منطلق مجموع المواد الأولية التي يتشكل منها، والتي تعمل يد الإنسان على إيصالها بالأرض إيصال قرار، بحيث يصبح مستحيلا نقلها أو تحويلها من مكانها إلى مكان آخر 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[1] 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 612 مدني التي تنص ": كل شيء مستقر بحيزه وثاب فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار[2].

[1] علي فيلالي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2015، ص 33.

[2] المادة 612 من القانون المدني الجزائري.

في مجال المسؤولية عن أضرار التهدم كما أن القوانين المدنية قيد الدراسة تكون قد أغفلت تعريف البناء، ذلك لأن التعريف مسألة فقهية يترك أمرها للاجتهاد، وهو حال القانون المدني الجزائري الذي جاء خاليا من ذلك في مادته (140/2) هذا وإن كان المشرع الجزائري قد عمل على تعريف البناء ببيان المقصود منه، وذلك بمقتضى نصوص قانونية متفرقة أما المشرع الفرنسي، فتناوله بطريقة غير مباشرة، وذلك في إطار النص على أحكام الضمان العشري .

2-خصائص البناء في التشريع الجزائري:

بالنظر إلى تشكل البناء، سواء من حيث المواد التي تدخل في استحداثه أو الطريقة المعتمدة في ذلك، وبالنظر أيضا إلى نطاق تطبيق المادة (140/2)مدني، فإنه يتميز خاصة بالصفة العقارية (أولا)، وبصفة الإنشاء (ثانيا.)

أولا: الصفة العقارية

لا شك في أن البناء يتمتع بوصف العقار، والعقار بمفهوم المادة(1/683)مدني«:هو كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف» ..... ، ووصف العقار على هذه الشاكلة إنما يتحقق في البناء كونه يتصل بالأرض على وجه الثبات والاستقرار، ما يتعذر معه نقله من مكان إلى مكان آخر دون هدمه والحاق الهلاك به وعلى ذلك يعتبر البناء قرينا لمفهوم العقار نفسه[1] وهو أيضا نوع من العقارات وليس كل العقارات[2].

علما بأن الاندماج في الأرض شرط ضروري وكاف لإضفاء صفة العقار على البناء[3] وهو ما يسمح بتصنيفه في خانة الأموال العقارية المتمثلة في المباني والتجهيزات التي لا تقبل

---

[1]غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (المقاول ـ مهندس البناء ـ صاحب البناء)"، القسم الأول، **مجلة الحقوق**، س(19)، ع (3)، جامعة الكويت، سبتمبر، 1995، ص128.

[2]محمود جلال حمزة، **المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري)دراسة مقارنة في القانون المدني الجزائري والقانون المدني الفرنسي والقانون المدني المصري)**، د م ج، الجزائر، 1988 ، ص145.

[3]عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط**، ج(8)، المرجع السابق، ص25.

الفك دون إتلافها أو إتلاف الإنشاء [1].

ويلحق وصف العقار أيضا الأجزاء المكملة للبناء من أبواب وشبابيك وشرفات وغيرها، متى اندمجت في البناء اندماجا ثابتا لا يزول إلا بالفك أو بالهدم، فهذه الأجزاء تكون مثبتة بالبناء على سبيل القرار ومكملة له، لهذا تعتبر عقارا بطبيعته[2].

ثانيا: صفة الإنشاء

زيادة على الصفة العقارية التي يتميز بها البناء، فهو إنشاء من صنع الإنسان كما قدمنا في ذلك، يتطلب تطبيقا للفقرة الثانية من المادة (140) مدني، أن يكون مبنيا (1)وأن يكون تام الإنجاز(2).

1)صفة الإنشاء المبني

إن مفهوم البناء يرتكز على ضرورة وجود إنشاءات، فحتى نكون بصدد بناء يجب أن يكون هناك إنشاء ذو أسس متينة مثبتة بالأرض بما يسمح بارتفاعه بأمان [3]وهذا الإنشاء يعرّف على أنه « :مجموعة مواد يشيد الإنسان من خلالها عملا ouvrage يرتفع فوق سطح الأرض، فيشكل عقارا بطبيعته ويكون بمثابة جسم متصل بالأرض[4]»، ومنه يكون الأمر متعلقا بالإنشاء كمجموعة مواد متماسكة un assemblage réfléchi de matériaux[5] بحيث يعتبر بناء كل إنشاء صنعه الإنسان وثبته بالأرض على وجه الدوام[6].

---

[1] (N) BOUDJELLAL, **Le propriétaire de bâtiment (responsabilités et assurances)**, mémoire DESS assurances,université Panthéon-Assas, Paris II, 2000/2001, pp48-49

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط**، ج(8)، المرجع السابق، ص25.

[3] (A) VIALARD, op.cit, p109

[4] (H) (L) et (J) MAZEAUD, op.cit,, pp522-523

[5] (Ph) DELEBECQUE et (F-J) PANSIER, Droit des obligations, responsabilité civile, délit et quasi délit, 4e éd, LITEC, Paris, 2008, p182.

[6] (C) ELIASHBERG, **Risques et assurances de responsabilité civile**, 4e éd, l'Argus de l'assurance, Paris,2002, p97. Voir aussi: (A) LOURDJANE**, Le droit civil Algérien,** éd l'Harmattan, Paris, 1985, p104.

2)صفة الإنشاء المنجز

إن تطبيق نص المادة (2/140) مدني لا يتوقف على وجود إنشاء مبني فحسب، بل يجب أن يكون هذا الإنشاء منجزا بمعنى منتهي التشييد، لذلك يرى بعض الفقه الجزائري أن المسؤولية عن أضرار التهدم لا تثار إلا بعد تمام تشييد البناء، أما قبل ذلك فلا تطبق هذه المادة[1] ، كذلك ذهب بعض الفقه الفرنسي إلى حصر نطاق تطبيق المادة(1386) مدني، حيث اشترط لتطبيقها أن يكون البناء منجزا [2]وهذا الحل في نظر البعض ليس بالحل المنطقي، ذلك لأن الإنشاء المبني بشكل معيب يمكن أن يسقط حتى قبل تمام إنجازه[3].

هذا ويضيف البعض الآخر شرط تسليم البناء لمالكه[4] حتى يتسنى تطبيق نص المادة (1386) مدني. وأما التهدم الذي قد يلحق البناء خلال فترة تشييده، فيتحمل عبء مسؤولية الأضرار الناجمة عنه المقاول في المقام الأول والمهندس المعماري أو المشيدين الآخرين [5] في المقام الثاني، على أن تكون المسؤولية إما مسؤولية عقدية [6] واما مسؤولية تقصيرية، وذلك بحسب ما إذا كان الالتزام الذي حصل الإخلال به من فرض العقد أو من فرض القانون.

وعلى ذلك، فإن المسؤولية المقررة بالمادة (2/140) مدني تنفرد بحكم خاص، جاء النص عليه في سياق المسؤولية الشيئية، وهذا يخالف طبعا نظام المسؤولية المدنية المقررة خلال

---

[1] بلحاج العربي، بلحاج العربي، **النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري**، ج(2)، **الواقعة القانونية (الفعل غير المشروع-الإثراء بلا سبب-والقانون)**، ط(5)، د م ج، الجزائر، 2008، ص4.

[2] (C) ELIASHBERG, op.cit, p97. Voir aussi: (Ph) DELEBECQUE et (F-J) PANSIER, op.cit, p182.

[3] (G) VINEY et (P) JOURDAIN, **Traité de droit civil (les conditions de la responsabilité)**, 2e éd, LGDJ, Paris,1998, p685.

[4] (J-B) AUBY, (H) PERINET-MARQUET, et (R) NOGUELLOU, **Droit de l'urbanisme et de la construction**,8eme éd, Montchrestien, Paris, 2008, p852.

[5]يقصد باصطلاح مشيد « :كل شخص يقوم بدور في عملية البناء .»أنظر :غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المرجع السابق، ص90.

[6]أنظر مثلا في إخلال المقاول بالتزاماته العقدية :أحمد سعيد المومني، **مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة**، ط(1) ، مكتبة المنار، الأردن، 1987ص ص 141-146

فترة تشييد البناء، حيث تخضع كما قدمنا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية.

الفرع الثاني: تمييز البناء عن المصطلحات المشابهة له

أن لفظ البناء يقترب بخاصة من لفظين أساسين هما المباني والمنشآت الثابتة الأخرى، فجميعها متصل بالأرض اتصال قرار، على أن الفضل في ذلك يرجع للدور الذي يؤديه لإنسان في مجال تشييد البناء، كما أن العيب في إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى أو الإهمال في صيانتها قد يؤدي إلى الضرر ذاته الذي يمكن أن يحدث من العيب في إقامة البناء أو الإهمال في صيانته (أولا) هذا ويفيد التمييز بينهما في إلقاء عبء المسؤولية على المتسبب في إحداث الضرر (ثانيا).

أولا: تمييز البناء عن المباني والمنشآت الثابتة الأخرى

يقوم سند التمييز على اعتبار أن المشرع، وفي إطار النص على أحكام الضمان العشري، اعتمد اصطلاح المباني والمنشآت الثابتة الأخرى في نص المادة (554) مدني، فما هو الفرق بين البناء بالمعنى الوارد في نص المادة(140/2) مدني والمباني والمنشآت الثابتة الأخرى بالمعنى الوارد في المادة (554) مدني؟ أن الإجابة على هذا السؤال تستدعي التمييز بين البناء والمباني من جهة (1) وبين البناء والمنشآت الثابتة من جهة أخرى (2)

1) تمييز البناء عن المباني

تأتي المباني أيا كان نوعها على رأس المنشآت الثابتة الأخرى [1] وهي تعد محلا لسريان أحكام الضمان العشري، فضمان المهندس المعماري والمقاول ينصب على ما يحدث من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، كما ينصب على العيوب التي تهدد متانة البناء وسلامته. وفي تحديد معنى المبنى، نجد القضاء في مصر قد استقر على أن المراد به في خصوص تنظيم وهدم المباني: » كل عقار مبني يكون محلا

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج(7)، م(1)، العقود الواردة على العمل (المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص107.

للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه [1] وأما بعض الفقه، ونخص بالذكر هنا الأستاذ الدكتور محمد ناجي ياقوت، فقد عرّفه بقوله: "هو كل ما يرتفع فوق سطح الأرض من منشآت ثابتة، من صنع الإنسان، بحيث يستطيع الفرد أن يتحرك بداخلها وأن يكون من شأنها أن توفر له حماية ولو جزئية ضد المخاطر الناتجة عن المؤثرات الطبيعية الخارجية" [2]

والملاحظ في هذا السياق هو مدى التقارب بين الألفاظ محل التمييز، وذلك على اعتبار الاعتداد بعنصر الاتصال بالأرض اتصال قرار كعنصر مشترك، وكذا التمتع بوصف العقار وذلك بالمقومات التي يقوم عليها هذا العقار من ثبات واستقرار، وبغض النظر عن نوعه وعن الغرض المرجو من إقامته، على أن المطلوب فيه أن يوفر الحماية للفرد ولو نسبيا.

كذلك اهتم بعض الفقه الفرنسي بتحديد المقصود بالمبنى[3] وذلك بأن عمل على التمييز بين فكرة المبنى والأفكار الأخرى المشابهة له كفكرة العمل العقاري[4] وفكرة البناء، فالعمل العقاري في نظر هذا الفقه يعتبر أوسع نطاقا من المبنى، ذلك لأن كل مبنى يعتبر عملا عقاريا ولكن العكس غير صحيح. وأما البناء وان كان أضيق نطاقا من العمل العقاري، فهو أوسع من المبنى، كما أن البناء يشمل كل ما يعتبر من قبيل المباني، بل يشمل أيضا المنشآت الثابتة الأخرى كالسدود والجسور والقناطر وغيرها، والذي يترتب على ذلك أن كل مبنى يعتبر بناءا ولكن العكس غير صحيح، وأما السدود والجسور والقناطر فتعد من الأبنية ولكنها لا تعد من المباني. وقد تظهر المباني في صورة منازل أو عمارات أو مسارح أو دور

---

[1] نقض الطعن رقم 879لسنة 39ق جلسة 1970/04/13.ذكره خالد عبد الفتاح محمد، المسؤولية المدنية في ضوء أحدث أحكام محكمة النقض، دار الكتب القانونية، مصر، 2009، ص361

[2] محمد ناجي ياقوت مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن، ص ص.83-82

[3] أنظر في تفصيل ذلك: عبد الحميد عثمان الحفني، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق بالمضرور من تهدم البناء (دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي)، ط(1)، مطبوعات جامعة الكويت، لجنة التأليف والتعريب والنشر، الشويخ، 1998، ص ص102-101

[4] لقد اقترح بعض الفقه المصري الأخذ بعبارة "الأعمال العقارية" بالمعنى الواسع بدل عبارة "المباني والمنشآت الثابتة" الواردة بالمادة651مدني. أنظر في تفصيل ذلك: محمد ناجي ياقوت، المرجع السابق، ص91.

السينما أو مصانع أو متاجر أو غيرها، بحيث لا يشترط لتشييدها مواد معينة، والذي يهم أن تكون مستقرة ثابتة بمكانها لا يمكن نقلها دون هدمها[1] فهي إذن عبارة عن عمل عقاري من صنع الإنسان، يتميز بكونه تام الإنجاز، وذلك على اعتبار أن أحكام الضمان العشري لا تغطي هذا العمل العقاري إلا من وقت تسلمه نهائيا من قبل رب العمل[2]

2)تمييز البناء عن المنشآت الثابتة الأخرى

لقد عمل المشرع على تعريف المنشآت الثابتة الأخرى شأنها شأن لفظ البناء، وهذا في ظل تباين القوانين المدنية قيد الدراسة في الأخذ بذات التسمية، كما أن جانبا من الفقه تحمل عبء ذلك، على أنه عمل على التمييز بين المنشآت الثابتة ولفظ البناء الموجب للمسؤولية عن الأضرار التي تحصل بسبب تهدمه كليا أو جزئيا، وهذا ما سنبرزه من خلال تعريف المنشآت الثابتة في التشريع (1) والفقه (2)

أ) تمييز البناء بالنظر إلى التعريف التشريعي للمنشآت الثابتة الأخرى

تعد المنشآت الثابتة الأخرى إلى جانب المباني محلا لسريان أحكام الضمان العشري، وهذا ما دفع بالمشرع إلى أن يفرد لها تعريفا بموجب المادة (23/2) من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في، 1988/05/15 فجاء بالنص على أنه « :يقصد بالمنشآت الثابتة: التجهيزات المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنشآت، والتي من شأنها أن تستجيب لقيود الاستعمال، وأن تكون مطابقة لاحتياجات المستعمل .»

والتجهيزات المعرّفة بها المنشآت الثابتة يمكن استخلاصها من نص المادة (181/1) من الأمر رقم، 07/95المؤرخ في 25يناير، 1995يتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم[3] .

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، ج(7)، م(1)، المرجع السابق، ص107

[2] نصت المادة 554/2مدني على أنه « :وتبدأ هذه السنوات العشر(10)من وقت تسلم العمل نهائيا .»

[3] ج ر ج ج، ع (13) المؤرخة في1995/03/08.

حيث يراد بها العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما[1] وهي تعد جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية، بحيث تبلغ من الأهمية ما يؤثر في متانة البناء وسلامته.

وتعريف المنشآت الثابتة كما جاء في نص المادة (23/2)من القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 1988/05/15، يثير جملة من الملاحظات:

– أن المشرع أقام التمييز بين المنشآت الثابتة والمنشآت بوجه عام، فالأولى (المنشآت الثابتة) أطلقها على التجهيزات أي العناصر الخاصة بتجهيز البنايات، وأما الثانية (المنشآت) فقصد بها البناءات المعرفة بالمادة (1/ 23) من نفس القرار الوزاري المشترك، متناسيا بذلك الإنشاءات الكبرى من جسور وسدود وأنفاق وغيرها، وربما يرجع ذلك إلى أنها معفاة من إلزامية التأمين الإجباري[2] ومن ثم لا يغطيها الضمان العشري.

– أن المشرع، وفي سياق تعريفه للمنشآت الثابتة، تغاضى عن تعدادها لا من باب المثال ولا من باب الحصر[3] وهو ما يثير التساؤل حول ماهية هذه المنشآت الثابتة؟ هل يراد بها مثلا أجهزة التكييف المركزية أو المصاعد الكهربائية أو ماذا تحديدا؟

أن المشرع اشترط، لأن يغطي الضمان العشري المنشآت الثابتة، الارتباط الوثيق ما بين العنصر التجهيزي والمنشآت (البناءات) وهذا الارتباط بحسب نص المادة(181/2) من الأمر رقم 07/95، إنما يتجلى من حيث عدم إمكانية نزع العنصر التجهيزي أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز.

---

[1] الملاحظ أن العنصر التجهيزي يختلف عن العنصر التكويني، وذلك من حيث أهمية الوظيفة التي يؤديها كلاهما. فإذا كان العنصر يؤدي وظيفة تجهيزية، بأن يجهز أو يساعد في تجهيز البناء لآداء وظيفته، اعتبر عنصرا تجهيزيا، وأما إذا كان العنصر يشارك في الوظيفة التشييدية للبناء، بأن يدخل في تكوين البناء وتركيبه، اعتبر عنصرًا تكوينيا. أنظر: سيبل جعفر حاجي عمر، **ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء (دراسة مقارنة)**، ط(1)، دار وائل، الأردن، 2014ص.263

[2] أنظر المادة (2)من المرسوم التنفيذي رقم، 49/96المؤرخ في 17يناير، 1996يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج ر ج ج، ع(5)، المؤرخة في 21يناير 1996.

[3] فؤاد كامل، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002/2001، ص130

والملاحظ أن تسمية المنشآت الثابتة في القوانين المدنية قيد الدراسة قد تراوحت في وصفها ما بين الثابتة وما دون ذلك، فالمشرع المصري، شأنه شأن المشرع الجزائري، استعمل تسمية المنشآت الثابتة [1] وأما المشرع الأردني، فاستعمل تسمية المنشآت مطلقا دون وصفها بالثابتة [2] وهو ما يعيب عليه البعض بقوله: » أن وصف الثبات في الأرض سواء للبناء أو للمنشأ الآخر يشكل ركنا أساسيا في وصف المحل الذي تسري عليه أحكام المسؤولية الخاصة ..... وبدون هذا الثبات، فإن الذي يطبق على المنشأ الآخر كالسفن مثلا أو المباني التي تجر بواسطة ناقلات هو أحكام المسؤولية العامة، عقدية كانت أو تقصيرية[3]، وأما المشرع المغربي، فلم يورد تسمية المنشآت الثابتة بل اعتمد تسمية الأعمال إلى جانب لفظ البناء[4]وهي ذات التسمية الجاري تكريسها من قبل المشرع الفرنسي أي العمل (L'ouvrage)، وذلك بموجب المادة (1792) من القانون

رقم، 12/78المؤرخ في 1978/01/04المعدل لأحكام القانون المدني[5] والتي لاحظ بشأنها بعض الفقه الفرنسي.

المطلب الثاني: المقصود بتهدم البناء الذي يقيم مسؤولية المالك طبقا للمادة (140/02) مدني.

يقصد بالمالك المسؤول: » من له حق ملكية على البناء الذي تسبب بتهدمه في إحداث الضرر، بغض النظر عما إذا كان بحيازته أو بحيازة الغير، ومهما كانت السلطات التي

---

[1] عملا بالمادة (651) من القانون المدني المصري رقم 131لسنة، 1948الصادر بتاريخ 9رمضان 1367الموافق لـ 16 يونيو 1948.أنظر الموقع الإلكترونيwww.wipo.int :تاريخ الاطلاع:2024/05/01.

[2] عملا بالمادة (788/1) من القانون المدني الأردني رقم 43لعام 1976.أنظر الموقع الإلكتروني : www.wipo.int :تاريخ الاطلاع:2024/05/01.

[3] ربحي أحمد اليعقوب، واجبات ومسؤولية المهندس ومقاول البناء في القانون اللبناني والأردني (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، الجامعة اللبنانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية، بيروت، 2001 ، ص232

[4] حيث نص في الفصل (769) من قانون الالتزامات والعقود على أنه « :**المهندس المعماري أو المهندس والمقاول المكلفان مباشرة من رب العمل، يتحملان المسؤولية إذا حدث خلال العشر سنوات التالية لإتمام البناء أو غيره من الأعمال** » .....

[5] القانون المدني الفرنسي (قانون نابليون لسنة 1804والقوانين المعدلة والمكملة له)، أنظر الموقع الإلكتروني: https://www.legifrance.gouv.fr

خولها تعاقديا للغير عن بناءه، وحتى أن حرم منه برغم إرادته [1]كما يقصد به أيضا: "هو الذي يملك البناء ملكية قانونية"[2] أي يملكه رسمية[3] فلا يكفي أن يكون الشخص شاغلا للبناء بأحد الأوجه المقررة قانونا كالإيجار أو أن يكون قد اشترى البناء دون إتمام إجراءات الشهر العقاري حتى تنعقد مسؤوليته عن أضرار التهدم.

ولفظ المالك المسؤول ينصرف قانونا إلى صاحب حق الرقبة [4] أي المالك ملكية رقبة، وهذا الاصطلاح إنما يطلق على الشخص الذي يقرر على الشيء المملوك له حقا عينيا للغير كحق الانتفاع، بحيث يبقى حق ملكيته على الشيء قائما بقيام حق الانتفاع المقرر للغير [5]والمالك بهذا التصرف إنما ينقل للمنتفع سلطتي الاستعمال والاستغلال، ويستبقي الرقبة وحق التصرف فيها، وعلى أساس استبقاءه ملكية الرقبة يتحمل المسؤولية عن أضرار التهدم، ولا يمكنه التنصل منها لكون البناء بحيازة الغير.

فالمالك المسؤول إذن هو عيني على البناء[6] وعلى ذلك، لا يطر ح المتضرر جراء تهدم البناء التساؤل حول الشخص الذي ينبغي أن يتوجه إليه لمطالبته بجبر الضرر[7]

فصفة المالك لا تثير أية مشكلة مقارنة مع تحديد الحارس المسؤول طبقا لنص المادة 138

---

[1] Olivia DEPETRIS, La responsabilité civile délictuelle du fait des immeubles, Mémoire pour l'obtention du diplôme d'étude supérieures spécialisées de conseil juridique aux Armées, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix Marseille, Faculté de droit et des sciences politiques, 2003/2004, p41

[2]بشار ملكاوي وفيصل العمري، مصادر الالتزام (الفعل الضار)، الطبعة الأولى، دار وائل، الأردن، 2006، ص144.

[3]حسن علي الذنون ومحمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام (دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والمقارن)، الطبعة الأولى، دار وائل، الأردن، 2002 ، ص344

[4]علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري (المسؤولية عن فعل الغير– المسؤولية عن فعل الأشياء – التعويض)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص183.

[5]نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ، 2003ص23

[6]يرد الحق العيني مباشرة على شيء معين (البناء)، بحيث يكون جوهره الاستئثار بذلك الشيء والتسلط عليه.

[7] Antoine VIALARD, Droit civil Algérien (La responsabilité civile délictuelle), 2e édition, office des publications universitaires, Alger, 1986, p110

مدني، والتي تتطلب تدخل القاضي بماله من سلطة تقديرية، للبحث عما إذا كان للشخص المسؤول، بوصفه حارسا، سلطات الاستعمال والتسيير والرقابة [1] ولا يهم أيضا بالنسبة المتضرر جراء تهدم البناء، فيما إذا كان المالك في النهاية يتحمل عبء تعويض الأضرار الحاصلة. فقد يكون لهذا المالك الحق في الرجوع على شخص آخر كالمستأجر أو المهندس المعماري والمقاول،وذلك بحسب مصدر هذا الرجوع فيما إذا كان اتفاقيا أو قانونيا[2]

الفرع الأول : تعريف تهدم البناء وشروطه

تعريف التهدم: يعتبر تهدم البناء من قبيل الأفعال الضارة الموجبة لانعقاد المسؤولية المدنية، حيث يتحمل عبء الأضرار الحاصلة بفعل التهدم المالك دون غيره ممن قد يحوز البناء حيازة مادية، ذلك لأنه يفترض فيه أن يكون هو صاحب السيطرة الفعلية على بنائه والملزم بحفظه وصيانته، درءا لمخاطر التهدم الذي قد يصيبه كله أو في جزء منه.

شروط التهدم : للاعتداد بالتهدم كموجب من موجبات المسؤولية موضوع هذه الدراسة، فإن الفقه يشترط أن يتهدم البناء فعلا، سواء تهدم كليا أو جزئيا وأن لا يكون للإنسان ثمة دخل في حدوثه.

1)التهدم الفعلي للبناء

إن تهدم البناء هو السبب المحرك للمسؤولية المستحدثة نتيجة ما يحدثه ذلك من أضرار بالغير[3] لذلك يتفق الفقه على أن يكون الضرر قد نجم عن تهدم البناء تهدما فعليا لا عن مجرد أن يكون البناء مهددا بالتهدم [4]فالتهدم إذا ما كان أمرا مستقبلا مؤكد وقوعه، فإنه يخرج عن مفهوم التهدم الذي يكون قد وقع فعلا وتقع معالجته في إطار الدعوى الوقائية التي

---

[1] علي فيلالي، الالتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص 253الهامش رقم (50).

[2] Antoine VIALARD, op.cit, p110

[3] محمد حاتم البيات، **النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام–المصادر غير الإرادية (دراسة مقارنة)**، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2009/2008 ، ص ص255–256.

[4] عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط**، ج(، 1)م(، 2)المرجع السابق، ص 1215.أنظر أيضا :بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 425. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دارالجامعة الجديدة للنشر،ط2003،ص243.

يكون من شأنها منع حدوث التهدم[1]وعلى ذلك، فإن ما يعتبر تهدما فعليا بأن يتفكك البناء ويتداعى للسقوط الكلي أو الجزئي، يرتب دون شك المسؤولية المحددة بالمادة (2/140) مدني، متى توافرت شروط انعقادها، ولا يستبعد النص المذكور إلا إذا كان الضرر متأتيا عن البناء لكن من دون أن يتهدم تهدما فعليا.

وفي هذا الصدد يضرب الفقه مثلا عن الرجل الذي أصيب بضرر بسبب أن رجله زلقت وهو يمشي في غرفة دهنت أرضيتها دهانا جعلها زلجة، ومثلا آخر عن أحد المارة الذي تضرر بسبب سقوط جسم صلب من نافذة البناء [2]ففي هذين المثالين لم يتحقق شرط التهدم الموجب لانعقاد المسؤولية، كما أن الضرر الحاصل كان بفعل البناء غير تهدمه، وهو ما يوجب المطالبة بالتعويض لكن على أساس آخر غير الأساس المحدد بالمادة (2/140) مدني.

كذلك لو احترق بناء ما وتسبب هذا الحريق في إصابة الجيران أو الغير بضرر، لم يكن التهدم قد تحقق، كما أن الضرر الحاصل لا يعتبر قد نجم عن تهدم البناء، وفي هذه الحالة تطبق أحكام المسؤولية عن الحريق [3]المنصوص عليها بالمادة (1/140) مدني[4] والتي تعتبر بمثابة المبدأ العام في المسؤولية التقصيرية عن الحريق خارج النطاق العقدي[5]

ثانيا: الارتباط بين التهدم وحالة البناء

---

[1]محمد عمار خير شريف، نطاق المسؤولية الخاصة من حيث الأضرار والأشخاص في مقاولة البناء، ط(1)، دار الجنان، المملكة الأردنية الهاشمية، 2014، ص35.

[2]أحمد عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط**، ج(، 1)م(، 2)المرجع السابق، ص1214

[3]علي علي سليمان، المرجع السابق، ص182.

[4]نصت على أنه « **:من كان حائزا بأي وجه كان لعقار أو جزء منه، أو منقولات، حدث فيها حريق لا يكون مسؤولا نحو الغير عن الأضرار التي سببها هذا الحريق إلا إذا ثبت أن الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم .»**

[5]أنظر في تفصيل ذلك :بوسته شامخي، **المسؤولية التقصيرية لمالك البناء في القانون المدني الجزائري)دراسة مقارنة)**، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة قسنطينة، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1992/1991، ص34.

يجب أن يكون التهدم راجعا إلى حالة البناء [1] فبرغم تعدد وتنوع أسباب التهدم في الواقع، إلا أن المسؤولية المحددة بالمادة (2/140) مدني لا تثار إلا في حدود ما أقره المشرع، من إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه، لذلك وجب التقيد بالوقائع المذكورة عند الحكم بجبر ضرر التهدم [2]

الفرع الثاني: حالات تهدم البناء التي لا تخضع للمادة 2/140(الهدم الارادي) الهدم اللإرادي للبناء

للاعتداد بأحكام المادة (2/140) مدني في إلقاء عبء المسؤولية عن أضرار التهدم، يجب أن يكتسي التهدم الطابع اللاإرادي[3] فالمطلوب في التهدم أن يقع دون تدخل إرادي[4] بحيث لا يكون للإنسان يد في تفككه وانفصاله عن الأرض كما هو الحال في إقامته واستحداثه لأول مرة، وفي حال حدوث أضرار بمناسبة عمليات هدم البناء المقصودة، سواء بهدف الإزالة أو الإصلاح، كان من الواجب البحث عن أساس آخر لتعويض المتضررين جراء ذلك، وبخاصة إذا كان الهدم كما سنرى يقتضي تدخل إرادة الإنسان.

[1] بلحاج العربي، المرجع السابق، ص423.

[2] نذكر منها المادة(177)مدني مصري، والمادة(1386) مدني فرنسي التي اقتصرت في تقييدها لأسباب التهدم على الإهمال في الصيانة والعيب في البناء دون قدمه، والفصل(89) من قانون الالتزامات والعقود المغربي

[3] علي فيلالي، المرجع السابق، ص252.

[4] (G) VINEY et (P) JOURDAIN, op.cit, p686

المبحث الثاني : تسبب تهدم البناء في الضرر للغير

يتطلب قيام مسئولية مالك البناء أن يتسبب تهدم البناء في إلحاق الضرر بالغير، بأن يكون الضرر الذي أصاب هذا الأخير راجعا إلى التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، وذلك يستتبع أنه إذ لم يكن الضرر يعود إلى سببه إلى إنهدام البناء، فلا مجال لإعمال مسئولية مالكه، حتى ولو كان للبناء دخل في وقوع الضرر مادام الضرر ليس ناشئا عن تهدمه [1]، كأن ينزلق شخص أثناء صعوده السلم نتيجة لوجود مياه عليه أدت إلى سقوطه متدحرجا على درجاته، أو يصعد شخص إلى سطح أحد المنازل ليلا يظن أنهّ مسور من جميع جهاته، فإذا به يهوي على الأرض لسيره في إحدى جهات المنزل غير المسورة، ففي مثل هذه الفروض يسأل مالك البناء لا على أساس قواعد المسئولية عن تهدم البناء، ولكن على أساس قواعد المسئولية عن الخطأ الشخصي[2] .

المطلب الأول: الأضرار التي تغطيها المسؤولية عن تهدم البناء

يصنف الضرر حسب طبٌعة المصلحة التًي اعتدى علٌها سواء كانت مادٌية أو معنوٌية، وبالتالًي فالضرر فًي الفقه القانونٌ ينقسم إلى قسمٌين ضرر مادي وضرر معنوي

الفرع الأول :الضرر المادي والضرر المعنوي طبقا لقواعد العامة 182و 182 مكرر

أولا: الضرر المادي

الضرر المادي هو؛ الأذى الذيٌ يلحق خسارة مالٌية بالمضرور فٌيؤدي إلى نقص فًي ذمته

---

[1] بلحاج العربي، المرجع السابق، ص423 – محمود جلال حمزة، المرجع السابق، ص. ص336–337 –علي علي سليمان، المرجع السابق، ص182.

[2] خالد جمال أحمد حسن، الوسيط في مصادر الالتزام في ظلال القانون البحريني، المرجع السابق، 452. وفي هذا الصدد قضت محكمة الشلف في حكم لها بتاريخ 1987/04/14تحت الرقم 179بمسؤولية شركة العمل والتجديد، وهي شركة أنشئت بعد زلزال الأصنام سنة 1980لغرض هدم المباني المهددة بخطر الانهيار، وعلى إثر قيامها بتهدم إحدى المدارس المهددة بالانهيار وقع مسكن المدعي خطئا، وعلى هذا الأساس اعتبرت المحكمة أن الضرر الذي أصاب مسكن المدعي كان نتيجة لتهدم تلقائي للبناء، فلم تطبق الحكم الوارد في الفقرة الثانية من المادة، 140بل طبّقت المادة 124معتبرة الضرر الذي أصاب المدعي ناجم عن خطأ شخصي للشركة

المالّة ومثال ذلك المساس بحق من حقوقه المالّية، كحق الملكّية عن طرّيق الغضب أو الإتلاف ومثاله المساس بجسم الإنسان وسلامة الصحّيحة [1].

ويعرف أُيضا على أنه؛ الضرر الذي يصيب المضرور فَي حق من حقوقه التَّي يحمّيها القانون سواء فَي جسمه أو فَي ماله أو يصيب فَي مصلحة مشروعة [2].

والضرر المادي بدوره ينقسم إلى قسمين: ضرر مباشر وغير مباشر؛ فالضرر المباشر هو الضرر الذي يرتبط مباشرة بالخطأ أي ارتباط السبب بالنتيجة، أو هو النتيجة الأولى والطبيعة للخطأ ولم يكن في استطاعة المضرور تفاديها ببذل جهد معقول، أما الضرر غير المباشر فهو الذي لا يكون نتيجة مباشرة للخطأ أي هو الضرر الذي فصل بينه وبين الخطأ الأصلي خطأ أجنبي[3].

والضرر المادي قابل للتعويض، فقد ذكر المشرع الجزائري في المادة 124من القانون المدنً أنه كل فعل أحدث الغير ضرر يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

ثانًيا: الضرر المعنوي أو الأدبي

وهو ضرر يلحق الشخص في مصلحة غير مالية فهو يشكل اعتداء يقع على حق غير مالي للشخص، كالعواطف والمشاعر والكرامة والسمعة وكذلك المعتقدات الدينًّة أو الاعتداء على الشخص بانتحال اسمه أو لقبه أو كلًّهما وغيرها من الأضرار المعنوية أو الأدبية التي من الممكن أن تصيب الشخص [4].

ونظرا لارتباط الضرر المعنوي بالأحاسيس فإنه ينتج صورا متعددة له، وعلى هذا يمكن تجمّع هذه الصور في أربعة مجموعات:

---

[1] حسن علي الذنون، المرجع السابق، ص 204

[2] علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، ط1، الجزائر،2005، ص162

[3] حسن على الذنون ومحمد سعّد رحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، دار وابل للنشر، الأردن، ط1 ، ج1، 2002، ص 267.

[4] أمجد محمد منصور، النظرّة العامة للالتزامات، دار الثقافة، ط1، 2007م، ص28

أ. ضرر معنوي يصيب الجسم كالآلام الناجمة عن الجروح والتشويه الذيٌ تركه الفعل الضار في جسم المتضرر.

ب . ضرر معنوي يصيب الشرف والاعتبار والعرض، كالقذف والسبب وهتك العرض واذاء السمعة والاعتداء على الكرامة

ج- ضرر معنوي يصيب العاطفة ومن ضمنها الشعور والمعتقد الديني وحرية ممارسته.

د- ضرر معنوي يصيب الشخص من الاعتداء على حق ثابت له كاستخدام اسمه في عمل فني أو نسبة كتاب إلى غير مؤلفه الحقيقي اعتداء على حقه الأدبي [1].

والضرر المعنوي قابل للتعويض بالمال، فقد استقر الفقه والقضاء على جواز التعويض عن الضرر الأدبي على عكس ما كان عليها قبل، وذلك بأنه لاٌ صلح أساسا للمطالبة بالتعويض عن الضرر المعنوي، وذلك أن التعويض عنه لاٌ صلح الضرر ولامحو أثر الفعل الضار ولا يعيد المضرور إلى حالته التي كان علٌيها، ولكن نجد أغلب الفقهاء ينتهجون سبٌل تساوي الضررين المادي والمعنوي في الحكم بالتعويض عنهما خاصة الأدبي لما فيه من تخفيف للآلام ومواساة للمصاب بعد تعويضه [2].

أما موقف المشرع الجزائري من التعويض عن الضرر الأدبي، فقد نص صراحة في المادة 182مكرر على أنه :"شمل التعويض عن الضرر المعنوي كل مساس بالحرية أو بالشرف أو السمعة" من خلال ما سبق يتبن أن الضرر المعنوي هو الذي يصيب العاطفة والشعور والأحاسيس، وأنه يمكن التعوٌيض عنه لتخفٌيف عن المضرور.

[1] بشار ملكاوي فٌصل العمري، مصادر الالتزام(الفعل الضار)، ط1، دار وائل، الأردن، 2006، ص 77.

[2] وسيلة أحمد شريبط، أساس المسؤولٌية التقصيرية، دراسة مقارنة بٌن الفقه الإسلامي والقانون المدنٌي الجزائري، رسالة ماجستير، 2000م، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطٌينة، الجزائر، ص 107.

الفرع الثاني : شروط الضرر القابل للتعويض والإثبات طبقا للمادة 2/140

أولا: شروط الضرر القابلة للتعويض (محقق ومباشر)

بغض النظر عن طبيعة الضرر، فإنه من حيث المبدأ لا يوجب تعويضا إلا إذا مس بمصلحة مشروعة يحميها القانون، وخارج هذا الإطار، فإن الفقه [1] يستوجب في الضرر أن يكون محققا(1) ومباشرا (2) .

1. **الضرر المحقق** يراد بالضرر المحقق ما كان أكيدا سواء أكان حالا أي وقع فعلا أو كان محقق الوقوع في المستقبل [2]وتفصيل ذلك أن الضرر الحال هو ضرر محقق أي أنه حصل فعلا وتجسدت أثاره في الواقع [3] كأن يتهدم البناء فعلا، فيتضرر الغير في جسده أو ماله أو مشاعره، وذلك على النحو الذي بيناه في ماهية الضرر الناجم عن تهدم البناء.

وأما الضرر المستقبل، فهو ضرر تحقق سببه غير أن آثاره كلها أو بعضها تراخت إلى المستقبل[4] كمن يتصدع جدار منزله بسبب تهدم البناء المجاور، فيكون تهدم هذا الجدار المتصدع أو المنزل كله محقق الوقوع في المستقبل، أي أنه أمر مؤكد لا يمكن تفادي وقوعه، على أنه يسري التكييف ذاته لو أن أحد المقاولين قام بأعمال حفر تنفيذا لعقد مقاولة بناء، ما تسبب في وقوع تصدعات بجدران البنايات المجاورة.

وعلى ذلك، فإنه لا يشترط في الضرر أن يكون محققا في الحال غير أن التحقق من وقوعه في المستقبل هو الذي يجب أن يكون في الحال[5] كما أن مجرد احتمال وقوعه في المستقبل لا يوجب التعويض عنه، ذلك لأن الضرر المحتمل في منظور بعض الفقه هو«:ضرر لم

---

[1] (N) TERKI, Les obligations (responsabilité civile et régime général), édition publisud, Paris, en co-édition OPU, Alger, 1982, p169.

[2] محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزام)، ج(، 1)مصادرالالتزام (المصادر الغير الإرادية)، ط 12 منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2009/2008، ص15.

[3] علي فيلالي، المرجع السابق، ص ص293-294.

[4] سليمان مرقس، لمسؤولية المدنية في تقنينات البلاد العربية، القسم الأول :الأحكام العامة (أركان المسؤولية)، معهد البحوث والدراسات العربية، جامعة الدول العربية، 1971، ص132.

[5] P) JOURDAIN, **Les principes de la responsabilité civile**, 8e éd, Dalloz, Paris, 2010, p136

يقع ولا يوجد ما يؤكد أنه سيقع، وغاية الأمر أنه يحتمل وقوعه وعدم وقوعه، وتتفاوت درجة هذا الاحتمال قوة وضعفا، وقد تبلغ من الضعف حدا يعتبر وهميا » [1]

ومرد استبعاد الضرر المحتمل من نطاق الأضرار الموجبة التعويض اشتراط تحقق الضرر فمجرد التهديد بالضرر لا يوجب تعويضا [2] ومن ثم لا يجوز إلزام مالك بناء قديم بتعويض جاره، فقط لأن بنائه يهدد بالتهدم ويسبب، خلال مدة على الأقل طويلة، أضرارا لهذا الجار[3] والمطلوب في هذه الحالة أن يقوم الجار المهدد بضرر من البناء برفع الدعوى الوقائية، لإلزام المالك باتخاذ التدابير الضرورية منعا من تهدم بنائه، وذلك بالاستناد إلى نص المادة(140/2)مدني.

كذلك لا يعتبر ضررا محققا مجرد تفويت الفرصة، كأن يتهدم بناء ما ويصيب بناءا مجاورا كان مالكه يستعد لاستغلاله تجاريا، ففي هذه الحالة يكون الضرر محققا لتفويت فرصة الربح على مالك البناء المراد استغلاله تجاريا، كما أن تقديره في نظر الفقه [4]لا يصح بمقدار الكسب الذي فاتت فرصته، بل يجري تقديره بالقدر الذي كان يحتمل معه تحقق الكسب في هذه الفرصة المفوته.

2) الضرر المباشر

يراد بالضرر المباشر كل ضرر نجم مباشرة عن الخطأ أو الفعل الضار[5] بحيث يكون هناك رابطة وثيقة بكفاية بين الفعل الضار والضرر، وسواء اتصف الفعل الضار بالخطأ أو لم يتصف به[6].

---

[1] سليمان مرقس، لمسؤولية المدنية في تقنينات البلاد العربية، مرجع سابق، ص132.

[2] (P) JOURDAIN, op.cit, p136

[3] (N) TERKI, op.cit, p170

[4] سليمان مرقس، **المسؤولية المدنية في تقنينات البلاد العربية**، المرجع السابق، ص139.

[5] علي فيلالي، المرجع السابق، ص296.

[6] (N) TERKI, op.cit, p171

والضرر المباشر هو ما كان أيضا نتيجة طبيعية للخطأ، بحيث لا يستطيع الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول[1] وهذا هو المعيار الذي يقاس به تطبيقا للمادة (1/182)مدني، والتي جاءت بالنص على أنه ..... « :ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول »، علما بأنه يطبق في مجال المسؤولية المدنية عقدية كانت أو تقصيرية، وذلك لاستناده على فكرة رابطة السببية التي تعد ركنا في المسؤولية بنوعيه [2] وعلى ذلك يستبعد الضرر غير المباشر لمناقضته الضرر المباشر، فهو لا يعتبر نتيجة طبيعية للخطأ، ذلك لأنه باستطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول [3] كما أنه في سياق التمييز بينهما، فإن بعض الفقه يعتقد بأنه متى كان بين الضرر والخطأ أو الفعل الضار علاقة سببية كافية، كان الضرر مباشرا [4].

ثانيا: إثبات الضرر في المسؤولية عن التهدم البناء

تطبيقا للمادة (2/140) مدني، فإن مسؤولية المالك تنعقد متى أثبت المتضرر جراء تهدم البناء أن الضرر الذي أصابه نتج عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء [5] فهو بدون شك غير مطالب بإثبات خطأ المالك[6] ولا بإثبات صفته كمالك للبناء، ذلك لأن هذه الصفة مفترضة ومثبتة في السجلات العقارية[7] وله في سبيل ذلك أن يسلك طرق الإثبات جميعها، بما فيها البينة والقرائن على اعتبار أن الضرر واقعة مادية[8] وإذا كان المتضرر جراء تهدم البناء

---

[1] بإجماع الفقه الجزائري .أنظر :علي فيلالي، المرجع السابق، ص 296.محمود جلال حمزة، **العمل غير المشروع باعتباره مصدرا للالتزام**، المرجع السابق، ص 120.بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 185.محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص104.

[2] بلحاج العربي، المرجع السابق، ص185.

[3] وذلك بمفهوم مخالفة المادة (1/182)مدني.

[4] علي فيلالي، المرجع السابق، ص297.

[5] بإجماع الفقه الجزائري .أنظر :علي فيلالي، المرجع السابق، ص 255.محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 244.محمود 244.محمود جلال حمزة، **العمل غير المشروع باعتباره مصدرا للالتزام**، المرجع السابق، ص 342. علي علي سليمان، المرجع السابق، ص184

[6] (H) (L) et (J) MAZEAUD, op.cit, p523

[7] عبد العزيز اللصاصمة، نظرية الالتزامات في ضوء القانون المدني المقارن (المسؤولية المدنية التقصيرية)، ط(، 1)الدار العلمية الدولية ودار الثقافة، الأردن، ص254.

[8] محمود جلال حمزة، **العمل غير المشروع باعتباره مصدرا للالتزام**، المرجع السابق، ص96.

موفقا في إثباته، افترضت مسؤولية المالك عن التهدم، وافترض أن التهدم يرجع سببه إلى إحدى العيوب الثلاثة، من إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيبا فيه[1] وهي العيوب التي تستدعي في نظر بعض الفقه أن يقيم المتضرر جراء تهدم البناء الدليل على أن إحداها يعد سببا للتهدم[2].

وتعقيبا على هذا الرأي نجده قد ساير ما ذهب إليه الفقه الفرنسي، من ضرورة إثبات المتضرر جراء تهدم البناء أن سبب التهدم هو الإهمال في الصيانة أو العيب في البناء ذلك لأن المادة (1386) مدني تشير إلى الدليل الذي يتعين عليه إقامته متى كانت واجبة التطبيق، وعليه إذا كان التهدم هو السبب في وقوع الضرر وجب على المتضرر جراء تهدم البناء أن يثبت الإهمال في الصيانة أو العيب في البناء من جهة، وأن هذا الإهمال أو العيب هو السبب في التهدم من جهة أخرى [3]علما بأن إقامة الدليل على ذلك أمر منتقد، ذلك لأنه لا يقل صعوبة عن إثبات الخطأ الشخصي في جانب المالك، كما أن إثبات العيب أو عدم صيانة البناء قضية فنية يصعب على الإنسان العادي القيام بها[4] ووجود هذه القواعد القواعد في الإثبات المتعلق بمصدر التهدم، يكون قد أثار لدى الفقه الفرنسي جدلا حول درجة الحماية المقررة للمتضرر جراء تهدم البناء بموجب المادة (1386) مدني مقارنة بتلك المقررة بالفقرة الأولى من المادة (1384) مدني [5] فالبعض يرى بأن درجة الحماية ناقصة، ما دفع به إلى اقتراح إلغاء المادة (1386) مدني – كنص خاص– يقابل المبدأ العام في المسؤولية عن فعل الأشياء، في حين يحبذ البعض الآخر إجراء خبرة نظرا لأن التهدم في

---

[1] علي علي سليمان، المرجع السابق، ص184.

[2] بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 423.أنظر أيضا :محمود جلال حمزة، **المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون القانون المدني الجزائري**، المرجع السابق، ص125.

[3] (H) (L) et (J) MAZEAUD, op.cit, p523

[4] محمود جلال حمزة، **العمل غير المشروع باعتباره مصدرا للالتزام**، المرجع السابق، ص328.

[5] L'article 1384 alinéa 1 édicte que : « On est responsable non seulement du dommage que l'on causepar son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait …… des choses que l'on a sous sagarde ».

الواقع أن حدث، فإنه لا محالة من أن يكون سببه إهمال في الصيانة أو قدم في البناء[1] وهذه الأسباب هي التي تنهض بها مسؤولية المالك.

وعلى ذلك، فإن المتضرر جراء تهدم البناء لا يستطيع سوى الاعتماد على أحكام المادة (1386) مدني، وذلك بأن يتوجه بالمطالبة إلى المالك ولو لم يكن حارسا للبناء، والسبب في ذلك هو وجود قاعدة خاصة مقررة لمصلحته بموجب هذه المادة ومخالفة للقاعدة العامة في المسؤولية عن الأشياء غير الحية المنصوص عليها بالمادة(1/1384) مدني [2]الأمر الذي تأكد بموجب القرار المبدئي المؤرخ في 04أوت، 1942في قضية تعود وقائعها إلى اقتلاع إعصار سقف بناية مملوكة لمؤسسة (، Les fils de Bardinet) فتطايرت منه أجزاء أضرت بالبنايات المجاورة، ما دفع بأحد المتضررين إلى أن يطالب بالتعويض، مؤسسا دعواه في نفس الوقت على المادة (1386)والمادة (1/1384)مدني. بتاريخ 14فيفري، 1938قررت محكمة استئناف(Bordeaux) استبعاد المادة (1386) لإخفاق المدعي في إقامة الدليل على الإهمال في صيانة البناء أو العيب فيه، ومن ثم الحكم على Les fils de Bardinet بالتعويض على أساس المادة (1/1384)معتبرة أن الإعصار لا يشكل قوة قاهرة، وهذا ما جعل القرار عرضة للنقض[3] وحديثا تبنى القضاء الفرنسي مبدأ جديدا بموجب القرار المؤرخ في 23مارس، 2000ناقض بموجبه القرار المبدئي السالف الذكر، وذلك بأن قضى بعدم استثناء المادة (1386)مدني للتدابير المنصوص عليها بالمادة (1/1384)مدني متى تم إثارتها في مواجهة الحارس غير المالك[4].

---

[1] (O) DEPETRIS, op.cit, p39.

[2] (N) BOUDJELLAL, op.cit, p58

[3] Civ, 4 Août 1942. Cité par: (H) CAPITANT, (F) TÉRRE et (Y) LEQUETTE, **Les grands arrêts de lajurisprudence civile**, T 2 (**Obligations-contrats spéciaux-sûretés**), 12e éd, Dalloz, Paris, 2008, p375.

[4] Civ. 2e, 23 mars 2000. Ibid, p376

تعود وقائع القضية إلى تهدم سقف مخزن كان مالكه قد رتب عليه حق انتفاع، ما ترتب عنه تضرر بناية مجاورة ومطالبة مالكها للمنتفع بالتعويض، وذلك على أساس المواد (1386) و(1/1384) مدني، غير أن هذه المطالبة قوبلت بالرفض على أساس المادة (1386) ذلك لأن المنتفع لم يهمل في صيانة المخزن، وعلى أساس المادة (1/1384) ذلك لأن تطبيق القاعدة الخاصة المقررة بالمادة (1386) تمنع على المتضرر جراء تهدم البناء إثارة القاعدة المنصوص عليها بالمادة(1/1384)ولو بشكل إضافي، وهذا ما استدعى نقض قرار محكمة الاستئناف.

تطبيقا لذلك أصبح بإمكان المتضرر جراء تهدم البناء الاعتماد على المادة(1/1384) مدني لإثارة مسؤولية حارس البناء كالمستأجر والمنتفع، الأمر الذي دفع بعض الفقه الفرنسي إلى التساؤل حول مدى تطبيق الأحكام الخاصة بمسؤولية مالك البناء؟ خاصة وأن القضاء الفرنسي قد اتجه إلى التضييق من نطاق تطبيقها [1] .

المطلب الثاني : أن يكون الضرر ناتج عن تهدم البناء وأصاب الغير (العلاقة السببية)

تعتبر العلاقة السببية الركن الثالث في المسؤولية التقصيرية وتعني الرابط المباشر بين الخطأ والضرر[2] وهي شرط لقيام المسؤولية بنوعيها، ويظهر ذلك من خلال المواد 124إلى 140من القانون المدني الجزائري [3] أ ي أن المسؤولية تقوم بحق المقاول في حالة وجود علاقة سببية بين الخطأ الذي ارتكبه والضرر الذي نتج وذلك تطبيقا للشروط التي تسود في أحكام المسؤولية المدنية بوجهها التقصيري

[1] (P) JOURDAIN, op.cit, p97

[2]خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2015ص393.

[3]المواد 534إلى 546من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق

الفرع الأول: ضرورة توافر العلاقة السببية بين تهدم البناء والضرر

علاقة السببية بين الخطأ والضرر تعتبر الركن الثالث لقيام المسؤولية، وهي ركن مستقل عن ركن الخطأ، فقد توجد السببية ولا يوجد خطأ، كما إذا ترتب ضرر عن فعل أحدثه شخص ولكن فعله لا يعتبر خطأ وتتحقق مسؤولّيته على أساس تحمل التبعة، فالسببية موجودة لكن خطأ غير موجود، وقد يوجد الخطأ ولا توجد السببية [1] ويسوق أحد الفقهاء لذلك مثلا : هروب شخص من تحت مبنى مملوك لجاره بدأ في الانهيار وأثناء هروبه إلى الطريق العام صدمته سّارة فمات، فهنا الخطأ هو إهمال المالك في صيانة المبنى، والضرر هو موت المصاب، ولكن لا سببية بينهما إذ الموت سببه حادث السيارة لا إنهيار المبنى، فوجد الخطأ ولم توجد السببية [2].

وقد عبر المشرع الجزائري عن ركن السببية في المادة 124من القانون المدني بكلمة يسبب" فنصت المادة :"كل فعل أًيا كان يرتكبه الشخص بخطبه، ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

الفرع الثاني :أن يتسبب تهدم البناء في ضرر للغير

يشترط لانعقاد المسؤولية عن أضرار التهدم أيضا، أن يلحق الغير ضررا نتيجة تهدم البناء بالمعنى السابق تحديده، ذلك لأنه بانتفاء الضرر تنتفي المسؤولية.

من هذا المنطلق وجب التدقيق في ماهية الضرر الناجم عن تهدم البناء باعتباره ركنا من أركان المسؤولية المدنية ونظرا لأنه لا يشترط الاتصال المادي بين التهدم والضرر، كأن ينهار سد أو خزان مياه، ما يؤدي إلى حصول فيضان أو تسرب للمياه وإ صابة الغير بضرر جراء ذلك، فإن الضرر يرد إلى تهدم السد أو الخزان برغم أنه نشأ عما ترتب على

[1] صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ج(2)، مصادر الالتزام – الواقعة القانونية (العمل غير المشروع – شبه العقود – والقانون)، ط(2)، دار الهدى، الجزائر، 2004، ص 92و93.

[2] عبد الرازق السنهوري، الوسّط، المرجع السابق، ج 1، مج2 ، ص87 3.

التهدم من فيضان أو تسرب للمياه[1] وعليه يكون من باب أولى وحيث يتوافر الاتصال المادي بين التهدم والضرر لذلك فإن المسؤولية المدنية التقصيرية لا تنعقد إلا بالاستناد إلى فعل ضار يصيب الغير، لذلك إذا تهدم البناء بوصفه فعلا ضارا، فإنه لا يكون للتعويض محل إلا إذا أصاب طالبه بضرر، والضرر الناجم عن تهدم البناء .

[1] زهير بن زكريا حرح، **الخطأ في المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة في النظام الأنجلوسكسوني وفي النظام اللاتيني)**، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، ، 1999ص.192

الفصل الثاني

تحديد صفة المالك للبناء والأساس القانوني لمسؤوليته

إذا كان من المقرر قانونا أن يتحمل مالك البناء المسؤولية عن أضرار التهدم، فإن حكم ذلك يكون بالإطلاق، بحيث يتحمل هذا المالك المسؤولية، سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا لعموم نص المادة140/2 مدني كما أن القول بملكيته للبناء إنما يعكس لنا مدى تمتعه بكامل عناصر الملكية دون انتقاص، وإن كان الانتقاص في حد ذاته لا يغير من إلقاء عبء المسؤولية على المالك

المبحث الأول : المقصود بمالك البناء في ضوء المادة 140/2

ان الشخص المسؤول عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء هو المالك وهذا ما نصت عليه المادة 140 الفقرة الثانية من ق.م.ج، علي عكس ما هو الحال في المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية التي اعتبرت أن الشخص المسؤول هو الحارس في نص المادة 138من ق.م.ج في فقرتها الأولي ونفس الأمر ينطبق في المسؤولية عن الحيوان في المادة 139 من ق.م.ج [1] ، وما تجدر الإشارة إليه أن القانون المدني المصري قد خالف المشرع الجزائري بحيث جعل المسؤول الوحيد عن تهدم البناء هو الحارس لا المالك وهذا ما نص عليه في المادة 177 منه، وقد حذت القوانين العربية حذوه [2] .

أما القانون الجزائري جعل المسؤولية عن تهدم البناء للمالك بغض النظر عما إذا كان يقطنه بنفسه أو شخص آخر كالمستأجر أو المنتفع [3]، ويظل المالك هو المسؤول ولو كانت حارسة البناء قد انتقلت إلي غيره[4]

ان الشخص يعتبر مالكا في حالة ماإذا كانت له ساطة فعلية علي ذلك البناء الذي انهدم كليا أو جزئيا، لذا يكون مكلفا بالصيانة والترميم طالما أن هذه السلطة لتزال قائمة ويعتبر الملك قرينة علي الحراسة لكن يمكن إثبات عكسها[5] .

ويلاحظ أن المشرع الجزائري في نص المادة 140في الفقرة الثانية من ق.م، لم يميز بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، لذا متي كان لهذا الأخير ساطة فعلية علي أحد البناءات ثم تهدم كليا أو جزئيا، وألحق بالغير ضررا، يعتبر هو المسؤول بإعتباره لم يقم

---

[1] لأمر 75-58المؤرخفي20رمضان1395الموافق26سبتمبر ،1975،الجريدةالرسميةرقم78لسنة1975،المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية، العدد78لسنة1975.

[2] لقد نص علي هذه الحالة معظم التشريعات، كالمشرع السوري، العراقي، الليبي، اللذين اعتبروا أن المسؤول عن تهدم البناء هو الحارس، نقلا عن بلحاج لعربي، المرجع السابق

[3] LALOU HENRI, Traité PRATIQUE DE LA Responsabilité CIVIL,6Emeéd,par azard,dallz,1962,p 648

[4] علي على سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في ق.م.ج، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989، ص.183.

[5] عدنان إبراهيم السرحان ونوري حمد خاطر، شرح ق.م. مصادر الحقوق الشخصية (الالتزامات)، دراسة مقارنة، د.ط، دار الثقافة للنشر، عمان، 2008، ص.417

بأعمال الصيانة والترميم، فإذا كان المالك هو شخص عادي فإن القضاء العادي هو المختص قضائيا للنظر في الدعوي وتطبيق أحكام المسؤولية التقصيرية، أما إذا تبين أن البناء ملكا للدولة أو البلدية أو الولاية أو للاحدي المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فإن القضاء الإداري هو المختص قضائيا للنظر في الدعوي وهذا بناءا علي نص المادة 800 من.ق.إ.م.إ.ج[1] ، ولكي تتم مساءلة المسؤول عن تهدم البناء يشترط أولا معرفة مالك البناء القانوني وقت حدوث الضرر ليتمكن المضرور بالرجوع عليه ومطالبته بالتعويض[2] .

وتعتبر مسألة تحديد الملك أمر صعب خاصة إذا انتقلت الملكية لشخص غير المالك لذا نجد أن المشرع الجزائري اوقف انتقال الملكية وسائر الحقوق العينية المتعلقة بالعقار سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير علي وجوب مراعاة إجراءات الشهر العقاري وهذا ما نصت به المادة 793 من ق.م.ج، فإن بائع العقار في القانون الجزائري، قبل شهر عقد البيع يعتبر هو المالك القانوني والمسؤول عن تهدم البناء بالرغم من انتقال الحيازة إلي المشتري(المالك الجديد)[3] ، وبمجرد شهر لتصرف الناقل للملكية يصبح المشتري مالكا ومسؤولا حتى ولو ثبت أن التقصير في الصيانة أو العيب في تشييد البناء راجع لأحد الملاك السابقين، لكن يكون له حق الرجوع علي المسؤول السابق الذي يثبت في حقه وجود تقصير في صيانة البناء أو ارتكاب خطأ أدي إلي وجود عيب في التشييد، وبمقتضي عقد الإيجار فالمستأجر الذي شيد بناءا علي أرض المستأجر لمدة طويلة يعتبر مالكا لذلك البناء إلي غاية نهاية فترة الإيجار المتفق عليها، لذا فى حالة حدوث ضرر أثناء هذه الفترة من جراء تهدم البناء يعتبر المستأجر هو المسؤول عنه[4].

---

[1] قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، الصادر في 23 أفريل 2008.

[2] بلحاج لعربي، المرجع السابق، ص.417.

[3] محمد صبري السعدي القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، الواقعة القانونية والفعل غير المشروع، شبه العقود والقانون، الجزء الثاني، الطبعة الأولي، دار الهدى، الجزائر، 1991، ص، 243.

[4] حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المسؤولية عن الأشياء، د.ط، دار وائل للنشر، عمان، 2006، ص.326.

ولا يكون المستأجر مسؤولا في إطار عقد البيع بالإيجار إذا تهدم البناء إلا بعد سداد آخر قسط من الثمن وبالمقابل يكون مسؤولا لو تهدم البناء قبل تسديد آخر قسط لكن الضحية لم تطالب بالتعويض إلا بعد انتقال الملكية إلي المستأجر بدفعه لآخر قسط، ذلك بإعتبار مالكا من يوم البيع.

ما إذا انتقلت الملكية عن طريق عقد الهبة وتهدم البناء فإن الموهوب له لا يكون مسؤولا إلا إذا انتقلت إليه حيازة الشيء الموهوب، باعتباره أن حيازة الشيء الموهوب ركن مهم في عقد الهبة وتخلفها يؤدي إلي البطلان. ويستوي لقيام المسؤولية عن تهدم البناء أن يكون الشخص مالكا للبناء إما ملكية شائعة التي نص عليها المادة 713من ق.م.ج، أو ملكية مشتركة التي نصت عليها المادة 743من ق.م.لذا يتعين علينا التمييز بينهما في حالتين :

الحالة الأولي: بالنسبة للملكية الشائعة إذا إنفرد أحد الملاك بالسيطرة الفعلية علي البناء المشاع، تقع المسؤولية عليه دون باقي الملاك، أما في حالة اشتراك جميع الملاك في السيطرة الفعلية علي البناء، يكون مسؤولون بالتضامن .

الحالة الثانية : بالنسبة للملكية المشتركة إذا كان التهدم حاصلا في احد الأجزاء الخاصة للبناية المنصوص عليها في المادة 744 من ق.م.ج، كان مالكه مسؤولا عن الضرر الناشيء عن تهدمه[1].

أما إذا كان التهدم حاصلا في أحد الأجزاء المشتركة للبناية المنصوص عليها في المادة 745من ق.م.ج، تقع المسؤولية علي جميع الملاك بالتضامن وتجدر الإشارة إلي أن للمضرور في حالة الإشتراك في المسؤولية حق الرجوع بالتعويض علي أحد المسؤولين وبالمقابل يكون لهذا الأخير حق الرجوع علي باقي الشركاء[2]، ومن السلطات المخولة للمالك في حق الملكية، سلطة الإستعمال، الإستغلال، وكذا سلطة التصرف وهذا ما نصت عليه

[1] فيلالي علي، الإلتزامات(الفعل المستحق للتعويض)، ط.3، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص254.

[2] حمد حسين منصور، المرجع السابق، ص713.

المادة 674 من ق.م.ج[1]، إلا أنه يجوز للمالك التنازل عن بعض هذه السلطات لفائدة شخص آخر مما يؤدي إلي تجزئة ملكيته فيبقي له فقط سلطة الرقابة، وعليه إذا ترتب علي البناء حق الانتفاع فإن مالكه هو المسؤول عن الأضرار الناجمة عن التهدم[2]، ولكن كاستثناء يمكن له الرجوع علي المنتفع ومطالبته بمبلغ التعويض الذي دفعه للمضرور في حالة إخلاله بالتزامات، لكون أن المنتفع أثناء فترة انتفاعه ملزم ببذل عناية الرجل العادي، و دفع التكاليف المعتادة التي نصت عليها المادة 848 الفقرة الأولي من ق.م، أما بالنسبة للتكاليف غير المعتادة فلقد نصت عليها المادة 848 في فقرتها الثانية من ق.م.ج"أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع ، فإنها تكون علي المالك وكإشارة فإن صاحب حق الاستعمال والسكن يخضعان لنفس الأحكام المطبقة علي صاحب حق الانتفاع وهذا ما نصت عليه المادة 857 من ق.م.ج، والراهن لعقار رهنا حيازيا يظل مالكا له ولو انتقلت حيازته إلي الدائن المرتهن، ويظل هو المسؤول عما يحدثه من ضرر[3] .

المطلب الأول: الأشخاص المعتبرون ملاكا في مفهوم المادة 140/2مدني.

لقد جاء نص المادة 140/2مدني بصيغة عامة ودون تخصيص. فلفظ المالك المقصود بالنص ينطبق على كل شخص له حق ملكية على بناء ما، وذلك بغض النظر عما إذا كان من الأشخاص الطبيعية أو من الأشخاص المعنوية الخاصة أو العامة.

أولا: مدى مسؤولية الشخص المعنوي العام عن أضرار التهدم

أن ملكية الشخص المعنوي العام للمباني والمنشآت تعد ذات خصوصية، تتجلي خضوعها لنظام قانوني خاص قائم أساسا على التمييز بين ما هو ملكية عمومية، وما هو ملكية

[1] أمر رقم 75-58المؤرخ في 20رمضان 1395الموافق 26سبتمبر1975،الجريدة الرسمية رقم78لسنة1975المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78لسنة1975.

[2] علي على سليمان، المرجع السابق، ص183.

[3] بلحاج لعربي، المرجع السابق، ص418

خاصة [1] على أن هذه الازدواجية في الملكية لا تعفي الشخص المعنوي العام من مسؤوليته عن أضرار التهدم ويقع تحت مسمى الشخص المعنوي العام كل من الدولة والولاية والبلدية كأشخاص معنوية متمتعة بإقليم دون سائر المؤسسات الأخرى، وذلك على اعتبار أن المشرع ربط الملكية الوطنية بمبدأ الإقليمية، أي بمعنى أن المالك شخص إداري يتمتع بإقليم[2]، كما أنه ليس بمجرد حارس لهذه الأملاك الوطنية أو حائز لها، بل هو مالك لها [3].

وعلى ذلك، يفترض في الشخص المعنوي العام، وبوصفه مالكا، أن يكون مسؤولا عن أضرار التهدم دون النظر إلى الطبيعة العمومية أو الخاصة التي تنطوي عليها الأملاك الوطنية، ونخص بالذكر هنا المباني والمنشآت التي يصيبها التهدم الكلي أو الجزئي[4]، ونظرا لأن قانون الأملاك الوطنية لم يتضمن نصا خاصا ينظم بموجبه المسؤولية عن أضرار التهدم الحاصل في المباني والمنشآت المملوكة للشخص المعنوي العام، فإن أحكام القانون المدني هي الواجبة التطبيق[5] وهذه الأحكام تجد مصدرها في نص المادة ( )140/2مدني . ويجدر التذكير بأن الإهمال في صيانة البناء يعد من جملة أسباب التهدم المنصوص عليها بالمادة 2/140(مدني)[6] وأن الأملاك الوطنية، وبغرض حمايتها، تحتاج إلى أعمال صيانة[1]. صيانة[1].

---

[1]على أن نستعمل تسمية المباني والمنشآت بدلا من لفظ البناء توافقا مع ما جاء به القانون رقم، 90/30 المؤرخ في، 1990/12/01يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.

[2] عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، ، 2009ص16

[3] المرجع نفسه ، ص92

[4]يدخل في نطاق المباني والمنشآت العمومية الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها، حيث تعد ملكا للدولة عملا بالمادة 48 من القانون رقم30/90

[5] لكن بمراعاة قواعد الاختصاص القضائي. أنظر في تفصيل ذلك: عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص ص. 104.103

[6] لقد جاء حصر أسباب التهدم الموجب لانعقاد مسؤولية المالك في ثلاث: الإهمال في صيانة البناء، والقدم، والعيب فيه. أنظر المادة 140/2مدني

وذلك على وجه يبقيها في وضع يمكنها من أداء الغاية التي خصصت لأجلها، وعلى وجه أيضا يوافق عدم الإضرار بالأفراد[2]

والأصل في الالتزام بالصيانة أن يتحمله المالك، غير أن صيانة الأملاك الوطنية المخصصة للمرافق العامة يتكفل بها المالك والمسير للمرفق، فيلزم المالك بالإصلاحات الكبرى، في حين يلزم المسير بالصيانة العادية [3] وعليه فإن الإخلال بالالتزام بصيانة المباني والمنشآت الوطنية العمومية بما يفضي إلى تهدمها كليا أو جزئيا، يرتب دون شك مسؤولية الشخص المعنوي العام، غير أنه لما يتعلق ا بالإخلال بأعمال الصيانة العادية، فإنه يملك في اعتقادنا الحق في الرجوع بالتعويض على الهيئة المسيرة، باعتبارها المتسبب الحقيقي في التهدم.

المطلب الثاني : المعايير المعتمدة في تحديد صفة المالك طبقا للمادة 140/2

أن لفظ الملكية ينصرف إلى السلطات التي يتمتع بها مالك الشيء، من استعمال واستغلال وتصرف [4] يجري الاستئثار بها في حدود ما يتطلبه القانون، وهذا المعنى جاء في تعريف الملكية بموجب المادة 674 مدني على أنها » :هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة» ، كما جاء في تعريف الملكية العقارية الخاصة بموجب المادة 27 من القانون رقم، 25/90المؤرخ في، 1990/11/18يتعلق بالتوجيه العقاري [5]على أنها « :هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري وأو الحقوق

---

[1] نصت المادة67/2 من القانون رقم 30/90على أنه: يترتب على حماية الأملاك الوطنية نوعان من التبعات.....الالتزام بصيانة الأملاك الوطنية العمومية، وتفرضه القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة والمصلحة المسيرة، وكذلك الجماعة العمومية المالكة في حال القيام بالإصلاحات الكبيرة.»

[2]نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص (الاستملاك – الأشغال العامة – مسؤولية المهندس، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ، 2010ص 121

[3] عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص.100

[4]عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والموال، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص، 493.

[5] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد(،)49المؤرخة في 18/11/1990.

العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها يوجب الالتزام بتحمل النتائج الضارة التي يمكن أن تنشأ عن ذلك [1] وما يوجب الالتزام هو صفة المالك، وهذه الصفة تعكس مدى التمتع بالسلطات الثلاث التي تقوم عليها ملكية البناء، كما سنبينه الفرع الأول الاستعمال الفرع الثاني الاستغلال الفرع الثالث تصرف.

الفرع الأول: الاستعمال

يراد بالاستعمال استخدام الشيء فيما أعد له للحصول على منافعه دون ثماره بشرط عدم المساس بجوهر الشي [2] فإذا كان البناء منزلا وسكنه مالكه شخصيا أو دعى الغير للإقامة فيه مدة من الزمن دون مقابل أو أنه قام بترميمه وصيانته أو أعاد تشييده بعدما كاد أن يتهدم، فإن كل ذلك يعد استعمالا للبناء، بل قد يصل الأمر إلى حد الإتلاف كأن يهدم المالك منزله [3] على أن استعمال البناء قانونا إنما يرتبط بطبيعته وبالغرض الذي أعد لأجله، كما أنه لا يحد من استعماله سوى القيود التي يفرضها القانون[4].

الفرع الثاني: الاستغلال.

يتميز الاستغلال عن الاستعمال من حيث كونه يستهدف الحصول على ثمار الشيء، وذلك من خلال القيام بالأعمال اللازمة لاستثماره [5] كمن يؤجر بناءه للغير ليحصل على ثماره المدنية في صورة بدل إيجار، ففي هذه الحالة يكون الاستغلال استغلالا غير مباشر[6] غير أن ذلك لا يمنع من أن يكون استغلال البناء استغلالا مباشرا، كمن يخصص بناءه لممارسة نشاط تجاري معين. وعنصر الاستغلال لم يرد ذكره في تعريف الملكية بموجب

---

[1] محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص281.

[2] نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.، ص.28

[3] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.497

[4] نذكر منها على سبيل المثال ما جاء النص عليه في المادة (691)مدني، من عدم تعسف المالك

[5] نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص.29

[6] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص499.

المادة 674 مدني[1]، ولا في تعريف الملكية العقارية الخاصة بموجب المادة 27من القانون رقم، 25/90 غير أن الفقه [2] يعتبره قريبا من عنصر الاستعمال، ذلك لأن كلاهما يعد استعمالا للشيء. فإذا استعمل المالك الشيء بنفسه سمي هذا استعمالا، وأما إذا استعمله وبمقابل عن طريق الغير سمي هذا استغلالا.

الفرع الثالث: التصرف.

يقصد بالتصرف ذلك الذي ينقل ملكية الشيء أو ينشئ حقا عينيا آخر عليه، إذ يجوز للمالك أن يتصرف فيه، بما يؤدي إلى زوال حقه كليا كالبيع أو بالانتقاص من السلطات التي يملكها كتقرير حق انتفاع للغير [3] والبناء كسائر الأشياء الأخرى غير الحية، يستطيع المالك التصرف فيه بكافة أوجه التصرف القانونية.

وخلاصة استجماع السلطات الثلاث، وإن كان يعكس لنا حقيقة حق المالك في الاستئثار ببناءه، إلا أنه لا يعتد به في انعقاد المسؤولية المقررة بالمادة 140/2مدني، لذلك فالانتقاص من هذا الحق في حدود استبقاء ملكية الرقبة لا يحول دون مساءلة المالك مدنيا [4] فهو مسؤول لمجرد أنه مالك لا غير[5] وسواء كان مالكا للأرض المشيد عليها البناء أو مالكا للبناء فقط [6] وسواء كانت ملكيته مفرزة أو شائعة، كاملة أو ملكية رقبة .

---

[1] ما يعيب عليه البعض تقليد المشرع الفرنسي في مادته ( )544مدني، وهو نص منتقد. أنظر في تفصيل ذلك: محمود جلال حمزة، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص، 281الهامش رقم 484.

[2]عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص496.

[3]نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص.31

[4] ودون المساس بالمتابعة الجزائية عند الاقتضاء.

[5]علي فيلالي، المرجع السابق، ص253.

[6]حسن علي الذنون ومحمد سعيد الرحو، المرجع السابق، ص.344

المبحث الثاني : الأساس القانوني لمسؤولية مالك البناء

لا نختلف من حيث المبدأ مع ما أجمع عليه الفقه والمشرع الجزائري للمسؤولية عن الأضرار التي يسببها تهدم البناء، أن أساس مسؤولية مالك البناء هو الخطأ المفترضّ فنص الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري صريح في إسناده خطئا مفترضا للمالك بمجرد تهدم البناء وتسببه في ضرر للغير، إذ يرجعه النص لأحدى الحالات الثلاث، أي الإهمال في الصيانة أو القدم في البناء أو أخيرا العيب في التشييد، كما أن الفقرة الثانية من المادة 140والتي تقرر (.. لم ما يثبت أن الحادث لا يرجع إلى سببه إهمال في الصيانة أو قدم في البناء، أو عيب فيه) فقد رأى الفقه عندنا في هذه العبارة أنها تعطي للمالك إمكانية التخلص من المسؤولية، من خلال هدم قرينة الخطأ المفترض بإثبات أن سبب التهدم لا يرجع إلى الإهمال في الصيانة أو لقدم البناء أو العيب في التشييد، وإنما ينصب في جوهره على إثبات سبب أجنبي لأنه بالقطع لا يمكنه نفي خطئه المفترض

المطلب الأول :موقف الفقه من الأساس القانوني للمسؤولية عن تهدم البناء

الحقيقة أن جمهور الفقه الجزائري [1] يعتبر القرينةّ المقررة في الفقرة الثانية من المادة 140قرينة بسيطة وقابلة لإثبات العكس إذ يستطيع المالك بحسب هذا الفقه نفي الخطأ المفترض في جانبه للتخلص من المسؤولية، وذلك بإثبات أن البناء لم يكن في حاجة إلى إصلاح أو تجديد أو صيانة أو أن البناء جديد وليس قديما، أو أنه يشوبه عيب في تشييده، فإن أفلح في هذا الإثبات لا يبقى أمام المضرور سوى الرجوع على المالك على أساس القواعد المقررة للمسؤولية عن الأشياء غير الحيةّ المقررة بموجب المادة 138 مدني جزائري [2] أما إذا عجز عن ذلك الإثبات افترضت مسؤوليته افتراضا لا يقبل إثبات العكس لا يدحضه إلا إثبات السبب الأجنبي.

[1] محمود جلال حمزة، المرجع السابق، ص341.

[2] علي علي سليمان، نفس المرجع، ص185. .

غير أنه وجد من الفقه من يعتبر قرينة الخطأ المفترض في جانب المالك والمقررة بموجب الفقرة الثانية من المادة 140 قرينة قاطعة غير قابلة لإثبات العكس، حيث يرى الأستاذ بلحاج العربي، أنه إذا وقع الضرر نتيجة تهدم البناء، افترض خطأ مالكه افتراضا غير قابل لإثبات العكس، وأنه متى أثبت المضرور أن الضرر لحقه كان نتيجة تهدم البناء، قامت مسؤولية المالك الذي لا يستطيع أن ينفي خطئه المفترض[1].

الفرع الأول :النظريات الشخصية

يظّل الفقه التقليدي وفيا لفكرة الخطأ المقدسة، فأساس المسؤولية عن الأشياء غير الحيّة يكمن دائما في فكرة الخطأ ذاتها في ذلك شأن المسؤولية عن العمل الشخصي وعن عمل الغير، غاية ما في الأمر أن الاختلاف بين فقهاء المدرسة الشخصية يكمن حول إذا ما كان الخطأ الذي تقوم عليه هذه المسؤولية مفترضا يعفى المضرور من إثباته لدى البعض، أو أنه ثابت يتحقق بمجرد إفلات الشيء من حارسه لدى البعض الآخر.

الفرع الثاني :النظريات الموضوعية

لطالما اعتبر فقه المسؤولية الموضوعية في إقرار المسؤولية عن الأشياء غير الحيّة انتصارا لأفكاره، واندحارا للمسؤولية الخطئية، ومن ثم حاول تفسير هذه المسؤولية من خلال فكرة تحمل تبعة النشاط(أولا) أو من خلال فكرة الضمان (ثانيا)

أولا: نظرية تحمل التبعة (المخاطر)

هي أشهر النظريات الموضوعية في المسؤولية عن الأشياء الحالة التطبيقية المثلى لأفكارهم حيث أن الأصل في ظهور نظرية تحمل التبعة كان في معرض تناول المسؤولية عن الأشياء غير الحية، فالفقيه Josserand صاحب هذه النظرية استند فيها إلى نص الفقرة الأولى من المادة1384مدني فرنسي، حيث يرى أن هذه الفقرة من مدونة نابليون تنص

[1] بلحاج العربي، المرجع السابق، ص .427.

في آخرها، بأن الشخص يسأل عن الضرر الحادث بفعل الأشياء التي تكون في حراسته، لم وأنها لم تذكر الخطأ كشرط لازم لقيام المسؤولية عن الضرر الحادث بفعل الشيء[1]

ثانيا: نظرية الضمان

الفقيه Starck يقيم نظريته المعروف بالضمان أن على الاعتداء على سلامة جسم الإنسان أو مصالحه المادية يعتبر أمرا غير مشروع، وبالتالي يجب ضمان وتعويض الأضرار الناتجة عن هذا الاعتداء، لأنه يجب أن يكون لكل شخص الحق في سلامة جسمه وأمواله، وفي صدد المسؤولية عن الأشياء يرى Starck أن المسؤولية عن الأشياء ليست سوى الجزاء القانوني للتعدي عن الحق الشخصي في السلامة للمضرور، أنه يجب تعويض المضرور من فعل الشيء في ضوء المادة 1384/1 عن كافة الأضرار الجسدية والمادية، وبصرف النظر عن الخطأ، أما فيما يتعلق بالأضرار الاقتصادية والمعنوية.

المطلب الثاني : موقف المشرع الجزائري من الأساس القانوني عن تهدم البناء

أقر المشرع الجزائري مسؤولية المالك عن أضرار المباني فأقام مسؤولية المالك عليها وألزمه بتعويضها، سواء تعلق الامر بتهدم البناء أو نشوب الحريق في البناء أو اضرار الجوار غير مألوفة التي تسببها المباني.

وفي إعتقادنا أنه بوجود نصوص المواد 140و691 من القانون المدني الجزائري التي نظمت هاته المسؤوليات لم يعد أمام الفقه والقضاء سوى الانصياع لصراحة النص وتفسيره وتطّبيقه كما أن المشرع الجزائري ألقى المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن تهدم البناء على عاتق المالك بغض النظر عن السبب الذي أحدث الضرر للغير، وعليه يكون المضرور معفى من تقديم دليل على سبب التهدم الذي يرجع إما لإهمال في الصيانة أو قدم البناء، أو العيب في تشييده، وبالمقابل ألقى على مالك البناء عبء إثبات أن سبب تهدم بناءه لا يعود لأحد الأسباب الثلاثة سابقة الذكر، وإنما لسبب أجنبي خارج عن يده.

[1] بلحاج العربي، المرجع السابق، ص428.

الفرع الأول: الأساس القانوني للمسؤولية عن تهدم البناء من وجهة نظر الفقه والقضاء الجزائري

أن إجماع الفقه على فكرة الخطأ المفترض كأساس لمسؤولية المالك عن الأضرار التي يتسبب فيها تهدم البناء، فكل ضرر يصيب الغير نتيجة تهدم البناء، يفترض معه إهمال مالكه في صيانته أو لقدم فيه أو لعيب في تشييده، غير أن هذا الفقه اختلف بعد ذلك حول طبيعة قرينة الخطأ المفترض، بين من يعتبرها بسيطة، بحيث يجوز للمالك التخلص منها وبالتالي من المسؤولية والتعويض، وبين من يعتبرها قرينة قاطعة، لا يملك المالك نفيها، إلا بإثبات السبب الأجنبي، ومع ترجيحنا لقرينة الخطأ المفترض افتراضا قاطعا كأساس لمسؤولية مالك البناء في ضوء الفقرة الثانية من المادة، 140إلا أننا نعتقد بوجود الكثير من المؤشرات والدلائل ضمن هذا النص، تجعل من هذه المسؤولية أبعد ما تكون عن الخطأ حتى المفترض منه افتراضا قاطعا، وتقربه من المسؤولية غير الخاطئة، ليكون بذلك منسجما مع منظومة المسؤولية عن الأشياء غير الحية.[1]

موقف الفقه والقضاء:

يتبين من نص المادة 140/2 أنه يلقي على عاتق المالك المسؤولية لمجرد تهدم البناء أو كليا جزئيا ويلحق نتيجة ذلك التهدم ضررا بالغير، فالمضرور طبقا لهذاّ النص غير ملزم بإثبات في خطأ جانب المالك متمثلا في الإهمال في الصيانة أو قدم أو فيه العيب في تشييده هو ما مثل الحال بالنسبة للقانون الفرنسي، وإنما يكفيه إثبات ما أن أصابه من ضرر كان نتيجة تهدم البناء، وأن المدعى عليه هو المالك لهذا البناء وقت حدوث التهدم، فمثل هذا الإثبات كاف لافتراض مسؤولية المالك، هذا الأخير الذي يقع على عاتقه إثبات أن السبب في تهدم البناء لا يعود إلى الإهمال في صيانة البناء، أو قدم فيه أو لعيب في تشييده، كي يتخلص من قرينة المسؤولية المفترضة في جانبه، لم فإن يفلح في هذا الإثبات

[1]- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص430.

تحمل المسؤولية بشكل نهائي ولزمه التعويض .

لكن الفقه الجزائري [1]يعتبر القرينة المقررة في الفقرة الثانية من المادة 140قرينة بسيطة وقابلة لإثبات العكس إذ يستطيع المالك بحسب هذا الفقه نفي الخطأ المفترض في جانبه للتخلص من المسؤولية، وذلك بإثبات أن البناء لم يكن في حاجة إلى إصلاح أو تجديد أو صيانة، أن أو البناء جديد وليس قديما، لا أنه أو يشوبه عيب في تشييده، فإن أفلح في هذا الإثبات لا يبقى أمام المضرور سوى الرجوع على المالك على أساس القواعد المقررة للمسؤولية عن الأشياء غير الحية المقررة بموجب المادة 138 مدني جزائري [2] إذا أما عجز عن ذلك الإثبات افترضت مسؤوليته افتراضا لا يقبل إثبات العكس لا يدحضه إلا إثبات السبب الأجنبي[3].

الفرع الثاني: وسائل نفي مسؤولية عن الضرر الناجم عن التهدم

ان مسؤولية مالك البناء المقررة بموجب الفقرة الثانية من المادة 140مدني جزائري إنما تقوم على قرينة الخطأ المفترض في جانب المالك، وهي أن السبب في تهدم البناء يرجع إلى الإهمال في الصيانة أو قدمه أو لعيب في تشييده، غير انهم اختلفوا في طبيعة الخطأ المفترض، فيما إذا كان افتراض الخطأ بسيطا بحيث يستطيع المالك أن ينفيه عن نفسه حتى يتخلص من المسؤولية المفترضة الملقاة على عاتقه، أو أن قرينة الخطأ التي سطرتها الفقرة الثانية من المادة 140هي قرينة قاطعة لا يجوز للمالك مناقشتها أو دحضها إلا بإثبات السبب الأجنبي

أولا :نفي قرينة الخطأ المفترض

تقوم المسؤولية المقررة على عاتق المالك طبقا للمادة 140على أساس الخطأ المفترض، فلا يكلف المضرور بإثبات خطأ المالك، حيث يفترض عند حدوث تهدم البناء وتضرر الغير

[1] محمود جلال حمزة، المرجع السابق، ص 341 .

[2] علي علي سليمان، نفس المرجع، ص185،

[3] علي علي سليمان، نفس المرجع، ص184،

بسبب ذلك التهدم أن الضرر الذي أصاب المضرور إنما يرجع إلى إهمال المالك وتقصيره في القيام بصيانة البناء وترميمه على نحو يحول دون تهدمه وإضراره بالغير، أو على قدمه أو بسبب عيب في تشييده، ومن ناحية أخرى يعد خطأ المالك من قبيل الخطأ المفترض افتراضا غير قابل لإثبات العكس، بحيث لا يقبل منه أن ينفي الخطأ عن نفسه بإثبات قيامه بكل ما يلزم للبناء من ترميم وصيانة، أو أن البناء لم يكن في حاجة إلى صيانة أو ترميم، أو كونه بناء حديثا أو لعدم وجود أي عيب فيه أو في أحد أجزائه، نظرا لأن تهدم البناء كليا أو جزئيا يعد قرينة قانونية قاطعة على خطأ المالك في القيام بما يفرضه عليه القانون من واجبات للحيلولة دون انهدامه وإضراره بالغير.

وعليه لا يكون أمام المالك للبناء من سبيل لدفع المسئولية إلا عنه بإثباته السبب الأجنبي، الذي تنتفي به علاقة السببية بين خطئه المفترض وبين الضرر الذي أصاب المضرور، ومن ذلك أن يثبت أن تهدم البناء يرجع إلى القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، كما لو أثبت أن التهدم حدث بسبب زلزال أو انجراف للتربة أو فيضان أو غير ذلك من عوامل الطبيعة، أو أن يثبت أن التهدم يرجع إلى خطأ الغير، لو كما قام أحد الجيران بأعمال حفر تجريف حول البناء مما أدى إلى سقوط أحد أجزائه على المضرور أكان من سكان البناء أو من المارة، أو يثبت أن عمل المضرور نفسه كان في سببا تهدم البناء، لو كما سقط البناء على الجار نفسه الذي يقوم بأعمال الحفر أو التجريف حول البناء[1]

كما تعتبر مسؤولية المالك عن تهدم البناء تقوم على أساس الضمان والكفالة وكذلك على قرينة الخطأ المفترض غير قابل لإثبات العكس، لنا كان ابتداء أن نتساءل عن جدوى نص الفقرة الثانية من المادة 140خاصة في ظل وجود القاعدة العامة للمسؤولية عن فعل الشيء المقررة بمقتضى المادة 138 مدني، والتي رأينا أنها تقيم مسؤولية حارس الشيء على أساس تحمل التبعة، أو حتى الخطأ المفترض افتراضا غير قابل لإثبات العكس، كما يقول البعض،

[1] – B.Starck, thése, précité, p.44, et 80 et les pages . 138-139

وعليه فإننا لا نرى لهذه المادة من أهمية تذكر غير أنها تجعل المسؤولية عن تهدم البناء تقع على عاتق المالك وليس الحارس هو كما الحال بالنسبة للمسؤولية عن الأشياء غير الحية

ثانيا :إثبات السبب الأجنبي (القوة القاهرة أو الحادث المفاجيء)

تعتبر القوة القاهرة أو الحادث الفجائي من أحد الأسباب الأجنبية التي تعفي المالك من تحمل المسؤولية التي تقع علي عاتقه من جراء تهدم البناء ولقد اختلفت الآراء الفقهية في تحديد مدلول عبارة القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، فهناك من اعتبرهما اسمان لمسمي واحد[1]، والبعض الآخر اعتبرهما منفصلان وكل واحد مستقل عن الآخر، و الراجح أن المشرع الجزائري عندما تعرض للسبب الأجنبي كوسيلة من وسائل الإعفاء من المسؤولية التقصيرية لم يكن يستهدف من لفظ القوة القاهرة أو الحادث الفجائي إلا نتيجة واحدة أن كلاهما يعتبران سببا معفيا من المسؤولية، ونجد أن المشرع قد أشارة إليها من خلال المادة 127 من ق م التي تنص " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجيء أو قوة قاهرة....كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك" كما ذكرها أيضا في المادة 138 الفقرة الثانية من قانون سالف الذكر[2] .

كما نص عليها في المادة 15 في فقرتها الخامسة من قانون التأمينات "يلتزم المؤمن له بتبليغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد اطلاعه وفي أجل لا يتعدي سبعة أيام إلا في الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة[3]..... " فالملاحظ من هذه النصوص القانونية أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا خاصا بالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ وهذا ما أدي إلي ضرورة تدخل الفقه والقضاء لوضع تعار يف مختلفة لها.

وفقا لما سبق ذكره فإن القوة القاهرة هي كل حادث لا يمكن توقعه ولا دفعه ولا يكون

---

[1] فاضلى ادريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في ق م ج، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص.217

[2] أمر رقم75-58، المتضمن القانون المدني

[3] أمر رقم59-58 المؤرخ في 25 جانفي 1995 يتعلق بالتأمينات ج.ر، عدد13، معدل ومتمم بالقانون 06-04 مؤرخ في 20فيفري2006، ج.ر، عدد15

للشخص يدا في حدوثه مما يؤديه حتما إلي استحالة تنفيذ الالتزامات، لذا يتضح لنا أن الحادث لا يمكن اعتباره قوة قاهرة إلا إذا توفرت فيه بعض الشروط الضرورية، وبمجرد إثبات المالك وجودها يترتب عن ذلك جملة من الآثار القانونية، فإذا توافرت في القوة القاهرة أو الحادث المفاجيء شروطها كاملة وكانت هي السبب الوحيد في احداث الضرر كن تهدم البناء ولم يثبت أن هناك خطأ صدر من اتجاه مالك البناء فإن هذا الأخير يعفي كليا من المسؤولية[1]

فالقوة القاهرة في هذا السياق تجعل المالك في حالة استحالة مادية مطلقة، يتعذر عليه بالمحافظة علي صلابة البناء، واتخاذ ما يلزم لتدارك وقوع خطر الإنهيار[2] ، ومثال عن ذلك أن يكون البناء جديدا ليس فيه عيب، ثم وقع زلزال قويا بلغ درجة عالية من سلم ريشتر فإن كل ما يحدث من إنهدام لهذه الأبنية وما لحقها من أضرار لا ترجع المسؤولية علي مالك البناء وذلك لتدخل القوة القاهرة. ولقد صدر قرار من المحكمة العليا، في حالة سقوط عين مؤجرة من جراء قوة قاهرة "الفيضنات" فيعفي المالك المؤجرة من تجديد الإيجار أو تعويض المستأجر حيث جاء فيه من المقرر قانونا أنه يجوز للمؤجر أن يرفض تجديد الإيجار وإعادة بناء العين المؤجرة دون أن يلزم بسداد أي تعويض، إذا ثبت وجود هدم كامل للعمارة أو جزء منها بفعل قوة قاهرة [3].

أما في حالة ما اشتركت القوة القاهرة أو الحادث المفاجيء مع خطأ المالك المتمثل في تهاونه في صيانة المبني الذي أدي إلي التهدم وإلحاق ضرر بالغير، فيتم اعفاء المالك جزئيا من تحمل المسؤولية.

---

[1] فاضلي ادريس، المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في ق.م.ج، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006، ص، 177.

[2] كامل فؤاد، المرجع السابق، ص.97.

[3] قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 225847، بتاريخ 11 جوان 2000، المجلة القضائية لسنة 2000، العدد السابق، ص.141

إثبات خطأ المضرور:

لقد نصت المادة 127 من ق م ج علي خطأ المضرور واعتبرته سببا أجنبيا لإعفاء من المسؤولية، أما المادة138 من القانون السالف الذكر، فقد إكتفي بذكر لفظ عمل الضحية بدلا من خطأ المضرور[1] .و يقصد بالمضرور أن يكون الضحية هو المتسبب الوحيد في الضرر الذي لحق به، مما يؤدي إلي قيام العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبه والضرر الذي أصابه، ولكي يعتبر خطأ المضرور سببا معفيا من المسؤولية يجب أن تتوفر فيه جميع الشروط الخاصة بالقوة القاهرة وهذا الإعفاء قد يكون كليا أو جزئيا.

وعليه فإن كان خطأ المضرور هو السبب الوحيد في تهدم االبناء، يعفي مالكه كليا من تحمل تبعة هذا التهدم[2] .أما في حالة ما إذا اشترك فعل المضرور مع خطأ المالك في تهدم البناء يعتبر كلاهما مسؤولين، وتقسم المسؤولية بينهما مما يؤدي إلي إعفاء المالك جزئيا من تحمل المسؤولية، ونجد أن المشرع تعرض إلي مسألة الإعفاء الجزئي في نص المادة 177 من ق م ج ومثال ذلك أن يتأخر الملك في صيانة بناءه القديم ثم يقوم جاره بحفر أساسا له لتشييد مسكن له بجانب هذا البناء مما أدي إلي سقوط حائطه القديم وإلحاق ضرر بالجار، ففي هذه الحالة تقسم المسؤولية بينهما علي أساس أن مالك البناء قد ارتكب خطأ بعدم اصلاح بناءه، أما المضرور فقد ساهم في إلحاق الضرر به بسبب قيامه بحفر الأساس.

خطأ الغير :

إذا توافرت في فعل الغير جميع الشروط الخاصة بالقوة القاهرة وكان السبب الوحيد في احداث الضرر يعتبر سببا أجنبيا يعفي المالك من تحمل المسؤولية [3]، و يقصد بالغير كل شخص متسبب في إحداث الضر رغير المدعي عليه وغير المضرور[4] ويشترط أن لا يكون

---

[1] أمر رقم 75-58 المرجع السابق

[2] علي علي سليمان، المرجع السابق، ص.184.

[3] فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد نشر، 2009، ص145

[4] العوجي مصطفي، ق.م، المسؤولية المدنية، ج.2، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص.608

الغير من ضمن الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 134 من ق م ج.و عليه سيتم دراسة فعل الغير كصورة من صور السبب الأجنبي من خلال تبيان أثره علي المالك ثم حق رجوع المالك علي الغير.

أثر فعل الغير علي مسؤولية المالك:

إذا أثبت المدعي عليه (مالك البناء)أن الضرر الذي لحق بالغير من جراء التهدم الكلي أو الجزئي للبناء سببه الوحيد راجع إلي خطأ شخص أجنبي، يكون قد أثبت ركني السبب الأجنبي المتمثلان في ركن السببية بين خطأ الغير والضرر، وركن عدم التوقع علي أساس أن المرء لا يمكنه أن يتوقع أخطاء غيره فيتم إعفاءه كليا من تحمل تبعة هلاك البناء سواء كان فعل الغير فعلا خاطئا أو غير خاطئ، أما في حالة اشتراك فعل الغير مع خطأ المالك في الضرر الذي لحق بالغير من جراء التهدم فيتم اعفاء المالك جزئيا من تحمل المسؤولية التي يكون تضامنية فيما بينهما، وعليه يجوز للمتضرر الرجوع إما علي المدعي عليه أو علي الغير ومطالبته بالتعويض. [1]

حق رجوع المالك علي الغير:

يعتبر المالك في القانون المدني الجزائري مسؤولا عن تهدم البناء ولو كان الإهمال في الصيانة أو قدم البناء أو العيب في تشييده لا يرجع سببه إليه، بل إلي شخص آخر غيره إلا أن القول لا يعني أن المالك يتحمل في النهاية كل أعباء المسؤولية بل بالعكس فإنه سيجد في القواعد العامة للمسؤولية امكانية الرجوع علي من يثبت تقصيره في صيانة البناء أو احداث عيب فيه، إذ يستطيع المالك بعد دفع التعويض للمضرور وفقا لنص المادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري، أن الرجوع علي المسؤول الحقيقي المتسبب في الضرر ويكون رجوع المالك علي أساس العيب في تشييد البناء أو علي أساس نقص في صيانته .

[1] العوجي مصطفي، المرجع السابق، ص610

ونستكشف مم سبق أنه ليس بالضرورة أن يكون أساس المسؤولية المنصوص عليها في المادة 140 في فقرتها الثانية من القانون المدني الجزائري[1]، هو خطأ المالك بل يمكن أن يكون خطأ أشخاص آخرين كالمستأجر أو المنتفع أو المستعير أو المقاول أو المهندس المعماري، فالخطأ في الصيانة يفترض دائما وجود خطأ المالك أو خطأ شخص آخر[2].

[1] أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

[2] كامل فؤاد، المرجع السابق، ص.102.

الخاتمة

الخاتمة :

في ختام هذه الدراسة نشير إلى أن المشرع الجزائري أخذ بالمفهوم الواسع للفظ البناء الوارد بالفقرة الثانية من المادة(140) مدني ودون أن ينفرد في ذلك مقارنة بالقوانين المدنية قيد الدراسة، أن المشرع الجزائر اعتبر بأن العقد هو شريعة المتعاقدين وهو بمثابة القانون لما يحمله من الزامية تفرض على أطراف العقد احترامه وتنفيذه تنفيذا جبريا.

كما أن المشرع الجزائر اشترط وجود عقد صحيح بين المسؤول والمضرور وأن ارتكاب الخطأ العقدي يكون يبن نتيجة الإخلال بالعقد ضف إلى ذلك ضرورة ثبوت الضرر في الجانب المضرور لنكون أمام المسؤولية المدنية العقدية على غرار بعض التشريعات يري بأن الضرر هو الجوهر والشرط الرئيسي لقيام المسؤولية المدنية ومن أجل استحقاق التعويض، واعتبر بأن الضرر هو المحرك الرئيسي للتعويض، حيث أنه أينما وجد الضرر وجد التعويض وهنا يتعين على المضرور إثبات أن الضرر قد اصابه من تهدم البناء فان اثبت ذلك قامت قرينة قانونية على خطا المالك المادة 2/140 مدني في صيانة البناء أو اصلاحه أو تجديده.

كما ذكرنا فهذه القرينة على خطا المسؤول ليست قاطعة بمعني انه يجوز له أن ينفها عن نفسه بإثبات أن البناء لم يكن في حاجة إلى صيانة أو ترميم أو تجديد كما له أن ينفيها كذلك بنفي علاقة السببية بين خطئه المفترض والضرر الحاصل وذلك من خلال إثبات السبب الاجنبي.

و التهدم الذي يعنى به نص المادة 140/2 التهدم الذي يكون نتيجة فعل شخصي للمالك كأن يعمد هذا الأخير إلى هدم البناء أو جزء منه، في إذ هذه الأحوال تكون المسؤولية عن الأضرار التي تلحق الغير نتيجة الهدم قائمة خاضعة لنص المادة 124 مدني جزائري، فيكون على المضرور نتيجة لذلك إثبات خطأ المالك ويحرم من قرينة الخطأ المقررة في المادة2/140

قائمة المصادر والمراجع

I. قـائمة المصادر والمراجع بالغة العربية :

1-نصوص قانونية:

أ)الأوامر:

1-أمر رقم 75-58المؤرخ في 20رمضان 1395الموافق 26سبتمبر1975،الجريدة الرسمية رقم78لسنة1975المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.الجريدة الرسمية، العدد 78لسنة1975.

2- أمر رقم59-58 المؤرخ في 25 جانفي 1995 يتعلق بالتأمينات ج.ر، عدد13، معدل ومتمم بالقانون 06-04 مؤرخ في 20فيفري2006، ج.ر، عدد15

ب)القوانين:

3- القانون المدني الأردني رقم 43لعام 1976.

4- القانون المدني الفرنسي (قانون نابليون لسنة 1804والقوانين المعدلة والمكملة له).

5- القانون المدني المصري رقم 131لسنة، 1948الصادر بتاريخ 9رمضان 1367الموافق لـ 16 يونيو 1948.

6- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، الصادر في 23 أفريل 2008.

7- القانون رقم، 90/30 المؤرخ في، 1990/12/01يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.

ت)-المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم، 49/96المؤرخ في 17يناير، 1996يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج ر ج ج، ع(5)، المؤرخة في 21يناير 1996.

2- مراجع عامة:

1-أحمد سعيد المومني، مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة، ط(1)، مكتبة المنار، الأردن، 2015

2- أحمد سعيد المومني، **مسؤولية المقاول والمهندس في عقد المقاولة**، ط(1) ، مكتبة المنار، الأردن، 1987.

3- أمجد محمد منصور، النظرّة العامة للالتزامات، دار الثقافة، ط1428، 1هـ/2007م.

4- أنور سلطان، **مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني (دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي)**، ط(1)، دار الثقافة، الأردن، 2007.

5- بشار ملكاوي فُصل العمري، مصادر الالتزام(الفعل الضار)، ط1 دار وائل، الأردن، 2006.

6- بشار ملكاوي وفيصل العمري، مصادر الالتزام (الفعل الضار)، الطبعة الأولى، دار وائل، الأردن، 2006.

7- بلحاج العربي، **النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري**، ج(2)، **الواقعة القانونية (الفعل غير المشروع-الإثراء بلا سبب-والقانون)**، ط(5)، د م ج، الجزائر، 2008

8- حسن على الذنون ومحمد سعّد رحو، الوجّز فً النظرّة العامة للالتزام، دار وابل للنشر، الأردن، ط، 1ج2002، 1م.

9- حسن علي الذنون ومحمد سعيد الرحو، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام (دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي والمقارن)، الطبعة الأولى، دار وائل، الأردن، 2002.

10- حسن علي الذنون ومحمد سعيد الرحو، **الوجيز في النظرية العامة للالتزام**، ج(1)، **مصادر الالتزام (دراسة مقارنة بالفقه الاسلامي والمقارن)**، ط(1)، دار وائل، الأردن، 2002.

11- حسن علي الذنون، المبسوط في المسؤولية المدنية، المسؤولية عن الأشياء، د.ط، دار وائل للنشر، عمان، 2006.

12- محمد حسين منصور،المسؤولية المعمارية، دارالجامعة الجديدة للنشر،ط2003.

13- خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، مصادر الالتزام، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

14- ربحي أحمد اليعقوب، واجبات ومسؤولية المهندس ومقاول البناء في القانون اللبناني والأردني (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، الجامعة اللبنانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية، بيروت، 2001.

15- سليمان مرقس، لمسؤولية المدنية في تقنينات البلاد العربية، القسم الأول :الأحكام العامة (أركان المسؤولية)، معهد البحوث والدراسات العربية، جامعة الدول العربية، 1971.

16- سيبل جعفر حاجي عمر، **ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء (دراسة مقارنة)**، ط(1)، دار وائل، الأردن، 2014.

17- صادق عبد علي طريخم الركابي، **الالتزام بالصيانة في عقود مقاولات المباني والمنشآت الثابتة الأخرى (دراسة مقارنة)**، ط(1)، دار الفكر والقانون، المنصورة، 2011.

18- صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، ج(2)، مصادر الالتزام – الواقعة القانونية (العمل غير المشروع – شبه العقود – والقانون)، ط(2)، دار الهدى، الجزائر، 2004.

19- عبد الحميد عثمان الحفني، نطاق التأمين الإجباري من المسؤولية المدنية لمشيدي البناء عن الأضرار التي تلحق بالمضرور من تهدم البناء (دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي)، ط(1)، مطبوعات جامعة الكويت، لجنة التأليف والتعريب والنشر، الشويخ، 1998.

20- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والموال، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

21- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج(7)، م(1)، العقود الواردة على العمل (المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000

22- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، ج (1)م(2)، **نظرية الالتزام بوجه عام (مصادر الالتزام)**، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقة، لبنان، 2000

23- عبد العزيز اللصاصمة، **نظرية الالتزامات في ضوء القانون المدني المقارن (المسؤولية المدنية التقصيرية)**، ط(1)، دار الثقافة، الأردن، 2002.

24- عدنان إبراهيم السرحان ونوري حمد خاطر، شرح ق.م.مصادر الحقوق الشخصية (الإلتزامات)، دراسة مقارنة، د.ط، دار الثقافة للنشر، عمان، 2008

25- علي علي سليمان، النظرّة العامة للالتزام، ط1، ديوان المطبوعات الجامعّة، الجزائر، 2005.

26- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري (المسؤولية عن فعل الغير- المسؤولية عن فعل الأشياء - التعويض)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

27- علي على سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في ق.م.ج، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.

28- علي فيلالي، الالتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2012.

29- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، ، 2009.

30- العوجي مصطفي، ق.م، المسؤولية المدنية، ج.2، ط.3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.

31- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (المقاول ـ مهندس البناء ـ صاحب البناء)"، القسم الأول، **مجلة الحقوق**، س(19)، ع (3)، جامعة الكويت، سبتمبر، 1995.

32- فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، دون بلد نشر، 2009.

33- فاضلي دريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في ق م ج، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006.

34- فؤاد كامل، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002/2001.

35- فيلالي علي، الإلتزامات(الفعل المستحق للتعويض)، ط.3، موفم للنشر، الجزائر، 2012.

36- محمد حاتم البيات، **النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام-المصادر غير الإرادية (دراسة مقارنة)**، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2009/2008.

37- محمد حسنين، **الوجيز في نظرية الالتزام (مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون المدني الجزائري)**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1981.

38- محمد صبري السعدي القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، الواقعة القانونية والفعل غير المشروع، شبه العقود والقانون، الجزء الثاني، الطبعة الأولي، دار الهدى، الجزائر، 1991.

39- محمد عمار خير شريف، نطاق المسؤولية الخاصة من حيث الأضرار والأشخاص في مقاولة البناء، ط(1)، دار الجنان، المملكة الأردنية الهاشمية، 2014.

40- محمد لبيب شنب، **شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء**، ط(2)، منشأة المعارف، الإسكندرية، ، 2004.

41- محمد ناجي ياقوت مسؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسلمها مقبولة من رب العمل، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن.

42- محمد وحيدالدين سوار،شرح القانون المدني(النظريةالعامةللالتزام)،ج(1)مصادرالالتزام (المصادر الغير الارادية)،ط(12)، منشورات جامعة دمشق، كلية الحقوق، 2009/2008.

43- محمود جلال حمزة، **العمل غير المشروع باعتباره مصدرا للالتزام، (دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري والقانون المدني المصري)**، د م ج، الجزائر، 1986.

44- محمود جلال حمزة، **المسؤولية الناشئة عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة في القانون المدني الجزائري والقانون المدني الفرنسي والقانون المدني المصري)**، د م ج، الجزائر، 1988.

45- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.

46- نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص (الاستملاك – الأشغال العامة – مسؤولية المهندس، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2010.

47- نقض الطعن رقم 879 لسنة 39ق جلسة 1970/04/13.ذكره خالد عبد الفتاح محمد، المسؤولية المدنية في ضوء أحدث أحكام محكمة النقض، دارالكتب القانونية، مصر، 2009.

3 أطروحات و مذكرات

أ- أطروحات

1- زهير بن زكريا حرح، **الخطأ في المسؤولية المدنية (دراسة مقارنة في النظام الأنجلوسكسوني وفي النظام اللاتيني)**، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، 1999

ب – مذكرات

1-وسيلة أحمد شريبط، أساس المسؤولّية التقصيرية، دراسة مقارنة بُن الفقه الإسلامي والقانون المدنّي الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطّينة، الجزائر 2000م.

2-بوسته شامخي، **المسؤولية التقصيرية لمالك البناء في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)**، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة قسنطينة، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1992/1991

4 – قرارات قضائية

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد(،)49المؤرخة في 18/11/1990.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، ملف رقم 225847، بتاريخ 11 جوان 2000، المجلة القضائية لسنة 2000.

3- قرار صادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، بتاريخ، 1992/01/29ملف رقم، 79206

II. المراجع باللغة الأجنبية:

1 - Ouvrages généraux

1-(A) LOURDJANE**, Le droit civil Algérien,** éd l'Harmattan, Paris, 1985

2-(A) VIALARD, **Droit civil Algérien (la responsabilité civile délictuelle)**, 2e éd, OPU, Alger, 1986

3- (C) ELIASHBERG, **Risques et assurances de responsabilité civile**, 4e éd, l'Argus de l'assurance, Paris,2002

4-(G) VINEY et (P) JOURDAIN, **Traité de droit civil (les conditions de la responsabilité)**, 2e éd, LGDJ, Paris,1998

5-(H) (L) et (J) MAZEAUD, **Leçons de droit civil**, T(2), 4e éd, Montchrestien, Paris, 1969

6-(J-B) AUBY, (H) PERINET-MARQUET, et (R) NOGUELLOU, **Droit de l'urbanisme et de la construction**,8eme éd, Montchrestien, Paris, 2008

7-(N) TERKI**, Les obligations (responsabilité civile et régime général)**, édition publisud, Paris, en co-édition OPU, Alger, 1982.

8-(Ph) DELEBECQUE et (F-J) PANSIER, **Droit des obligations**, 2. **responsabilité civile, délit et quasi délit**, 4e éd, LITEC, Paris, 2008.

9-(P) JOURDAIN, **Les principes de la responsabilité civile**, 8e éd, Dalloz, Paris, 2010

10-LALOU HENRI, Traité PRATIQUE DE LA Responsabilité CIVIL,6Emeéd,par azard,dallz,1962.

11-Antoine VIALARD, Droit civil Algérien (La responsabilité civile délictuelle), 2e édition, office des publications universitaires, Alger, 1986.

12-LEQUETTE, **Les grands arrêts de lajurisprudence civile**, T 2 (**Obligations-contrats spéciaux-sûretés**), 12e éd, Dalloz, Paris, 2008

2-Articles et Notes:

1-L'article 1384 alinéa 1 édicte que : « On est responsable non seulement du dommage que l'on causepar son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait …… des choses que l'on a sous sagarde ».

3-Thèses:

1-Les assureurs, en France, ont dû presque exactement calquer dans leurs conditions générales, la définition extensive du bâtiment, qu'en ont finalement faite les juges: ce sont les biens-immobiliers ». Voir: (N) BOUDJELLAL, **Le propriétaire de bâtiment (responsabilités et assurances)**, mémoire DESS assurances,université Panthéon-Assas, Paris II, 2000/2001

2-Olivia DEPETRIS, La responsabilité civile délictuelle du fait des immeubles, Mémoire pour l'obtention du diplôme d'étude supérieures spécialisées de conseil juridique aux Armées, Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix Marseille, Faculté de droit et des sciences politiques, 2003/2004

4-Sites internet:

www.wipo.int

https://play.google.com. Littré, **Dictionnaire de la langue française**

https://www.legifrance.gouv.fr

فهرس المحتويات	ص
الشكر الإهداء **مقدمة**..... **الفصل الأول: شروط قيام المسؤولية عن تهد البناء في القانون المدني الجزائر** تمهيد..... المبحث الأول: تهدم البناء..... المطلب الأول: مفهوم البناء في ضوء المادة 2/140 مدني..... الفرع الأول: تعريف البناء في التشريع الجزائري (تعريف + خصائص)..... الفرع الثاني: تمييز البناء عن المصطلحات المشابهة..... المطلب الثاني: المقصود بتهدم البناء الذي يقيم مسؤولية المالك طبقا للمادة140/2 الفرع الأول: تعريف تهدم البناء وشروطه..... الفرع الثاني: حالات تهدم البناء التي لا تخضع للمادة 2/140 (الهدم الإرادي)..... المبحث الثاني: تسبب تهدم البناء في ضرر للغير..... المطلب الأول: الأضرار التي تغطيها المسؤولية عن تهدم البناء..... الفرع الأول: (الضرر المادي + المعنوي طبقا للقواعد العامة 182 و 182مكرر) أولا: الضرر المادي..... ثانيا: الضرر المعنوي..... الفرع الثاني: شروط الضرر القابل للتعويض واثباته طبقا للمادة 2/140..... أولا: شروط الضرر القابل للتعويض (محقق + مباشر)..... ثانيا: إثبات الضرر في المسؤولية عن تهدم البناء..... المطلب الثاني: أن يكون الضرر ناتج عن تهدم البناء وأصاب الغير(العلاقةالسببية) الفرع الأول: ضرورة توافر العلاقة السببية بين تهدم البناء والضرر..... الفرع الثاني: أن يتسبب تهدم البناء في ضرر للغير.....	

الفصل الثاني: تحديد صفة المالك للبناء والأساس القانوني لمسؤوليته

تمهيد.....

المبحث الأول: المقصود بمالك البناء في ضوء المادة 2/140.....

المطلب الأول: الأشخاص المعتبرين ملاكا طبقا للمادة 2/140.....

المطلب الثاني: المعايير المعتمدة في تحديد صفة المالك طبقا للمادة 2/140.....

الفرع الأول: معيار الاستعمال.....

الفرع الثاني: معيار الاستغلال.....

الفرع الثالث: معيار التصرف.....

المبحث الثاني: الأساس القانوني لمسؤولية مالك البناء.....

المطلب الأول: موقف الفقه من الأساس القانوني للمسؤولية عن تهدم البناء.....

الفرع الأول: النظريات الشخصية.....

الفرع الثاني: النظريات الموضوعية.....

المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري من الأساس القانوني للمسؤولية عن تهدم البناء.....

الفرع الأول: الأساس القانوني للمسؤولية عن تهدم البناء من وجهة نظر الفقه والقضاء الجزائري.....

الفرع الثاني: وسائل نفي مسؤولية عن الضرر الناجم عن تهدم البناء.....

أولا: نفي قرينة الخطأ المفترض.....

ثانيا: إثبات السبب الأجنبي.....

خاتمة.....

قائمة المراجع.....

ملخص

ان الهدف الأساسي للقانون عموما هو حماية الأفراد من الأضرار ببعضهم البعض، حيث يجب و لو بحكم قضائي كل من تسبب في ضرر للغير، فلا ضرر لا ضرار،علي التعويض .

إن تطورا لمجتمع يفرز تنوع الأضرار التي تأتي من الأشخاص ، أو ممتلكات الأشخاص و عليه فإن الضرر الناتج عن الأشياء الحية و غير الحية تجبر مالكها علي التعويض متي توفرت الشروط القانونية سواء الضرر الناتج عن الحيوان أو الحريق أو البناء أو المنتج أو الآلات الميكانكية .و عليها فإن ذلك هو جوهر الموضوع

الكلمات المفتاحية : التهدم الكلي والجزئي، البناء ، الضرر، التعويض، المسؤولية المدينة،

Résumé

Le but principale de la loi en général est de protéger, les individus contre les préjudices réciproque, même si par une ordonnance du tribunal, tous ceux qui causé un préjudice à autrui ne sont pas blessés ou blessés. L'évolution de la société produit la diversité des dommages qui vient du peuple, et la propriété des personne, et par conséquent les dommages causé par les êtres vivants et non vivants forcer le propriétaire à une indemnisation lorsque les conditions juridique disponible, que ce soit les dommages causés par l animale ou la construction, le feu ou d'un produit ou machines almikanik. Par conséquent, c'est le nœud de la question.

Mots cles : Démolition totale et partielle, construction, dommages, indemnisation, responsabilité pour dettes,