

المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري

الأستاذة: **قادي نادية**

أستاذة مساعدة صنف "أ"

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول:

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

مقدمة:

تعاني أغلب الدول النامية من أزمة حادة في السكن ناتجة عن التضخم السكاني الكبير بالإضافة إلى قلة أعمال البناء والتشييد ، هذا ما استدعى تضافر جهود الأفراد والحكومات لتقليل من هذه الأزمة ، فكان الحل بتوسيع عمليات البناء والتعمير ، وتوفير كل الوسائل المادية والآليات القانونية لتسهيل هذه العملية وضبطها وكذا توفير وسائل الرقابة على تنفيذها ومطابقتها لقواعد الأمن والسلامة .

ولا يخفى لنا جميعا أهمية المباني والمنشآت (مسكن ، مسجد ، مدرسة ، ملعب ، مسرح ، مصنع ، متجر) على الاقتصاد الوطني باعتبارها المكان الذي تنطلق منه أغلب الأنشطة الإنسانية ، لذلك يعتبر إنجازها وفقا لقواعد وأصول الفن المعماري وعلى نحو يضمن سلامتها ومتانتها وكفاءتها لأداء الأغراض المخصصة لها إحدى أولويات العملية المعمارية، هذه الأخيرة التي يتدخل فيها عدد كبير من المعماريين على اختلاف تخصصاتهم من مقاولين ومهندسين وفنيين... الخ

ويعتبر عقد المقاولة الوارد على أشغال البناء أحد الوسائل القانونية لمزاولة النشاط المعماري، هذا العقد الذي يبرمه صاحب العمل أو المشروع مع مجموعة من الأشخاص القائمين على عملية البناء والذين يلتزمون بضمان بقاء البناء المشيد سليما ومتينا لأطول مدة ممكنة.

وتأكيدا على كون المباني والمنشآت من أهم مقومات الثروة الوطنية، وتنبهها للخطورة التي تشكلها المباني والمنشآت المعيبة على سلامة الأرواح والممتلكات، وحماية لمصلحة رب العمل (صاحب مشروع البناء) باعتباره الطرف الأضعف في عقد المقاولة لقلته خبرته بهذه الأعمال مقارنة بخبرة المشيدين المهنيين كالمقاول والمهندس كرس المشرع الجزائري في القانون المدني⁽¹⁾ ضمن أحكام المادة (554) كغيره من التشريعات المدنية المعاصرة. نظاما خاصا للمسؤولية الناتجة عن أخطاء المتدخلين في عملية البناء والتي تؤدي إلى تدمره كلياً أو جزئياً أو إصابته بعيب يهدد سلامته ومتانته، يبدأ إعمال هذا النظام بعد عملية التسلم النهائي للأعمال من طرف رب العمل ويسري لمدة عشر سنوات يسمى هذا النظام بالضمان العشري أو المسؤولية العشرية والتي بمقتضاها يخول القانون لرب العمل مساءلة المهندس المعماري والمقاول عن الأضرار المادية التي تصيب البناء وكذا عن العيوب الخطيرة التي تهدده، ويلزمهما بالتعويض الجابر لهذه الأضرار.

ولما كانت المسؤولية العشرية مسؤولية استثنائية مقررة لمبررات خاصة وتتميز بمقومات ذاتية وبخصوصية تجعلها ليست تطبيقا محضا للقواعد العامة للمسؤولية العقدية برزت الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تشكل أحكام المسؤولية العشرية الواردة في القانون المدني ضمانا فعلية لتحقيق متانة المباني والمنشآت وسلامتها وحافزا على تحسين الأداء المعماري ؟
وللإجابة على هذه الإشكالية سنتناول بالدراسة النقاط التالية:

أولا: الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية:

لقد كانت الطبيعة القانونية للمسؤولية العشرية محل جدل كبير في أوساط الفقه والقضاء الفرنسي ولعل ذلك ناتج عن تلك التعديلات المتكررة التي مست النصوص القانونية المنظمة لها.
وانقسم الفقه في ذلك إلى عدة اتجاهات:

رأى الفقه التقليدي وأيده في البداية القضاء الفرنسي أن دعوى الضمان العشري ذات طبيعة تقصيرية (تقوم على أساس الخطأ) ذلك لأنها لا تستند إلى الإخلال بالتزام تعاقدى ناشئ عن عقد المقاولة الذي يكون قد انتهى بتسليم البناء، ولكنها تستند إلى الإخلال بواجب عام هو عدم الإضرار بالآخرين⁽²⁾

لكن سرعان ما تراجع هذا الفريق عن هذا الرأي ليتجه إلى القول بأن ضمان المقاول والمهندس للعيوب التي تظهر بعد تسلم البناء ليس مصدره العقد الذي يكون قد انتهى بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه إنما هو التزام قانوني (مسؤولية قانونية بحتة) أوجب القانون حماية لمصلحة رب العمل والمصلحة العامة⁽³⁾

ورغم أن القانون هو الذي نص على المسؤولية العشرية ونظم أحكامها إلا أنه لا يمكن أبدا أن ننكر الجانب العقدي لهذه المسؤولية، إذ أن هذه الأخيرة مرتبطة بالعقد ولا يمكن أن تقوم بدونه ويفسر تدخل المشرع في المجال العقدي المتعلق بها بوضعه للكثير من الأحكام الأمرة التي قد تخالف القواعد العامة هو مراعاته لاعتبارات تتعلق بالنظام العام الاقتصادي والاجتماعي وكذلك حماية مصلحة عامة أو خاصة جديرة بالحماية⁽⁴⁾

وحيثما استقر رأي الاتجاه الغالب في الفقه والقضاء الفرنسي على اعتبار ضمان المقاول والمهندس المعماري عن عيوب البناء مسؤولية عقدية قائمة على فكرة أن العقد الذي يحكم علاقة كل منهما مع رب العمل لا ينتهي بالتسليم (ذلك أن التسليم واقعة ليست تصرف قانوني)

والعقد ينطوي على مرحلتين هما: مرحلة تنفيذ الالتزام ومرحلة الضمان أي التأكد من حسن أداء هذا التنفيذ فالضمان من ملحقات التنفيذ⁽⁵⁾

وبناء على ما سبق فالمسؤولية العشرية هي إحدى التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للمسؤولية العقدية أو هي مسؤولية مفترضة بقوة القانون أخضعها المشرع لتنظيم خاص لتتلاءم مع خصوصيات المشكلات العملية التي تطرحها مقاولات البناء ولتقيم نوعا من التوازن العادل والمعقول بين طرفي هذا النوع من العقود وليكفل بها قدرا من السلامة للأرواح والممتلكات⁽⁶⁾.

ثانيا: أشخاص الضمان العشري:

إن تعقد العمليات المعمارية وتطورها وتزايد عدد المشاركين فيها تبعا لتنوع تخصصاتهم يجعلنا نتساءل عن الأشخاص المسؤولين عن ضمان سلامة البناء ومتانته وكذا عن الأشخاص المستفيدين منه.

1- الأشخاص الملزمون بالضمان:

نصت المادة 554 من القانون المدني صراحة على الأشخاص الملزمين بالضمان وهما:

1.1 المهندس المعماري:

لم يعرف المشرع الجزائري المهندس المعماري في القانون المدني إلا أنه في بعض القوانين التي تنظم عملية البناء والتعمير أشار إلى ذلك:

سلطانفقي المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري⁽⁷⁾

عرف الهندسة المعمارية بأنها: (مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها).

وأطلق لفظ (صاحب العمل) في الهندسة المعمارية على كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته.

ملاحظة: لقد تم إلغاء هذا المرسوم بموجب القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽⁸⁾.

❖ وفي القرار الوزاري المشترك المتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء المعدل والمتمم⁽⁹⁾ أطلق لفظ (المستشار الفني) على المهندس المعماري.

حيث جاء في نص المادة الثانية: (تعد الاستشارة الفنية في مفهوم هذا القرار وظيفة شاملة لمهام التصميم والدراسات والمساعدة والمتابعة والمراقبة....)

وعرف المهندس المعماري إنطلاقاً من تعريفه للمستشار الفني بقوله: (هو كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدد ومقاييس نوعية يمكن أن يكون المستشار الفني على الخصوص مهندساً معمارياً ...)

وانطلاقاً من هذه التعريفات واعتماداً على ما ورد من تعاريف فقهية للمهندس يمكن القول أن :

المهندس المعماري هو الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسومات والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الثابتة الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول بناء⁽¹⁰⁾

كما يقوم بمراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه⁽¹¹⁾

و يلعب المهندس دوراً مهماً في عملية البناء والتشييد سواء كان يمارس مهامه بصفته صاحب مهنة حرة أو موظف لدى إدارة عمومية أو خاصة، وتتجلى هذه الأهمية أكثر في كونه يقوم بما يلي:

- وضع تصاميم مشاريع البناء (المادة 555 من القانون المدني).
- الإشراف على عملية التنفيذ ومراقبة حسن الإنجاز وإدارة الأعمال (المادة 563 ق.م)

- إعداد مقاييسات البناء (المادة 563 من القانون المدني)
- والمقاييسات هي عبارة عن بيان مفصل للأعمال الواجب القيام بها والمواد الواجب استخدامها في هذه الأعمال والأجرة الواجب دفعها عن كل عمل وأسعار المواد التي تستخدم⁽¹²⁾

ولقد ازدادت أهمية المهندس المعماري بعد أن أصبح لجوء رب العمل إليه من أجل وضع تصاميم مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء أمر إجباري وذلك وفقا لنص المادة الخامسة من القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹³⁾

(يجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع).

والمهندس في قيامه بهذه المهام (إعداد التصاميم والإشراف على التنفيذ) يعمل لحساب رب العمل فهو لا يمثله ولا ينوب عنه بل هو مستقل في عمله لا يخضع لإشرافه أو رقابته⁽¹⁴⁾ و ضمان المهندس لتهدم البناء أو تعييبه يتعلق وجودا وعندما حسب حجم دوره في المشروع.

فإذا اقتضت مهمة المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة والإشراف على التنفيذ لا يسأل عن تهدم البناء وتعييبه إلا إذا ثبت أن ذلك راجع إلى التصميم (المادة 555 من القانون المدني) ويقع عبئ إثبات ذلك على رب العمل.

غير أن المهندس إذا كان مشرفا على التنفيذ فهو يسأل بالتضامن مع المقاول باعتباره مراقبا لأعمال هذا الأخير⁽¹⁵⁾

ومن بين العيوب التي يمكن أن تعود إلى التصميم:

- ❖ وضع تصميمات مخالفة لأصول فن الهندسة المعمارية وأعرافها.
- ❖ وضع تصميمات مخالفة للقوانين واللوائح المنظمة لعملية البناء والتعمير أو الارتفاقات الخاصة.
- ❖ وضع تصميمات مخالفة للغرض المخصص له المبنى أو المخلة بالمظهر الجمالي له... الخ⁽¹⁶⁾

و من هنا فالمهندس مطالب بتنفيذ مهامه طبقا لمحتوى العقد الرابط بينه وبين رب العمل وطبعا للقوانين السارية المفعول في مجال البناء والتعمير وكذا المقاييس الفنية والمعطيات التقنية المطبقة في هذا المجال مع مراعاة أعراف المهنة.

فإذا اشترك عدة أشخاص في القيام بمهمة المهندس سواء في وضع التصاميم أو في الإشراف والرقابة على التنفيذ كانوا جميعا مسؤولين كل في حدود ما قام به من عمل وتجدر الإشارة إلى نقطة في غاية الأهمية وهي:

هل أن المقصود من مصطلح (المهندس المعماري) المستعمل في نص المادة (554) من القانون المدني) هو كل شخص متحصل على شهادة مهندس في الهندسة المعمارية أم أنه قد يشمل كل مهندس يتولى تشييد مباني أو يشارك في هذه العملية مهما كان تخصصه سواء كان مهندس مدني أو مهندس إنشائي أو منفذ أو ميكانيكي، استشاري، كهربائي... الخ

الأصل أن مصطلح (المهندس المعماري) هي ترجمة للكلمة الفرنسية (Architecte) وهي تعني طبقا لقانون الواجبات الفرنسي:

(كل مهني يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها، فهو فنان يضع التصميم وفي يشرف على حسن التنفيذ من خلال فحصه للأرض للكشف عن عيوبها وإدارة المشروع ومراجعة حسابات المقاول وصرف المبالغ المستحقة إليه وأداء واجب النصح والإرشاد لرب العمل...⁽¹⁷⁾)

هذا ما يجعلنا نأخذ بالمفهوم الواسع لمصطلح المهندس المعماري ليشمل كل فئات المهندسين المشاركين في العملية المعمارية وما يتبع ذلك من اشتراك في المسؤولية، فيسأل كل مهندس (إنشائي، كهربائي، مدني، ميكانيكي... الخ) عن عيوب البناء حسب دوره في المشروع مادام مرتبطا بعقد مقاولة بناء مع رب العمل.

و لقد توسع الفقه والقضاء الفرنسي في دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان استجابة لمتطلبات تطور عملية البناء وما يلزمها من ضرورة تقسيم الأعمال والتخصصات بين عدد كبير من المعماريين ولم يقصره على المهندس والمقاول فقط⁽¹⁸⁾

كما استجاب القانون المدني الفرنسي لهذا المسعى من الفقه والقضاء، فنصت المادة 1792 منه على ما يلي: (يضمن كل مهندس معماري أو مقاول أو فني أو أي شخص تربطه برب العمل عقد مقاولة (عقد إيجار عمل)....)

ثم زاد في توسيع دائرة الملزمين بالضمان على إثر تعديل المادة (1792) في سنة (1978) :

(كل معماري يتولى تشييد عمل يكون مسؤولا بقوة القانون نحو صاحب العمل ...)
فاستعمل لفظ (المعماري) والذي ينصرف إلى كل شخص يشارك في عملية إنجاز البناء كمكاتب الدراسات، الجيولوجيين، مهندسي الديكور، القياسيين، الطبوغرافيين، الفنيين... الخ⁽¹⁹⁾

أما المشرع الجزائري في القانون المدني فقد قلص وبشكل كبير من دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان العشري مما جعله بعيدا عن مواكبة التطورات الحاصلة في مجال البناء والتعمير.

إلا أن بعض القوانين الخاصة والتي تهتم بمجال البناء فقد أكدت أن المسؤولية العشرية لا تقع فقط على عاتق المهندس والمقاول بل يخضع لها:

❖ المراقب التقني: هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتولى مراقبة الطابع الفني للبناء وهو ملزم بالضمان طبقا لأحكام المادة 178 من القانون رقم 07/95 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التأمينات والذي يعد أيضا إطارا قانونيا للمسؤولية العشرية⁽²⁰⁾

❖ المهندس المدني: وهو مهندس معتمد يقوم بجانب المهندس المعماري بإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء وهو ملزم بالضمان طبقا لأحكام المادة الخامسة من القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²¹⁾.

❖ المراقب العقاري: هو كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات (المادة الثالثة من القانون 04/11) وهو ملزم بالضمان طبقا لأحكام المادة 26 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية.

❖ مكاتب الدراسات: وهي أيضا ملزمة بالضمان طبقا لأحكام المادة 46 من القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

❖ كل متدخل ارتبط مع صاحب المشروع من خلال عقد:

هذه العبارة وسعت من دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان وبالتالي يمكن لرب العمل المتضرر الرجوع بالضمان على كل شخص ارتبط معه من خلال عقد (طبقا

لأحكام قانون الترقية العقارية) ورغم أن المشرع لم يحدد طبيعة هذا العقد إلا أنه لا يمكن أن يكون إلا عقد معاولة أي عقد (إجارة أعمال)

2.1. المقاول:

عرف القانون المدني الجزائري عقد المعاولة في نص المادة 549 منه:

(المعاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر)

أما الفقه فقد عرف المعاولة على أنها:

(عقد يقصد به أن يقوم شخص بعمل معين لحساب شخص آخر في مقابل أجر دون أن يخضع لإشرافه أو إدارته)⁽²²⁾

ونلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد اغفل بيان خاصية مهمة لعقد المعاولة وهي:

أن المقاول يمارس عمله بصفة مستقلة دون الخضوع لإشراف أو رقابة رب العمل.

والمقاول: هو كل شخص طبيعي أو معنوي ارتبط مع رب العمل بعقد معاولة يلتزم بمقتضاه و بناء على ما قدم له من تصاميم ورسومات بإقامة مباني أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع لإشرافه ورقابته

❖ ولقد أطلق عليه المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري لفظ: (صاحب المشروع المنتدب) وعرفه في المادة الثامنة منه كما يلي:

(المقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانوناً للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله)⁽²³⁾

❖ أما القانون 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية فقد عرف المقاول في المادة الثالثة منه كما يلي:

(المقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية)

ومن خلال هذه المادة يمكن القول أن المقاول هو تاجر ملزم بالقيود في السجل التجاري ويحترف بذلك مهنة مادية محضّة تتمثل في تنفيذ أشغال البناء بناء على التصاميم والرسومات التي يضعها المهندس المعماري .

ومن أجل الوصول بالبناء إلى أعلى درجات المتانة والأمن والسلامة اشترط القانون خضوع أي نشاط عقاري للمؤهلات المهنية ويكون ذلك بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا.

وذلك بناء على نص المادة 16 من القانون 04/11: (كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا ...)

ويلعب المقاول الدور الأبرز في العملية المعمارية فهو يقوم أساسا بـ:

- تنفيذ أعمال البناء والتشييد والإشراف على إنجازها
- تزويد رب العمل بما يحتاجه من أشخاص ومواد بناء وأدوات مع حراسة هذه الأخيرة حتى انتهاء الأشغال⁽²⁴⁾
- أداء واجب النصح والإرشاد لرب العمل والمهندس المعماري سواء فيما يتعلق بأخطاء التصميمات المقدمة إليه أو عيوب التربة أو مواد البناء وذلك لتلافي حدوث أضرار في المستقبل.⁽²⁵⁾

ومهمة المقاول الرئيسية هي إنجاز أعمال البناء، لذلك قد يقتصر عمله على هذه المهمة ويقدم رب العمل المادة، وقد تشمل مهمته إنجاز العمل وتقديم المادة معا كلها أو بعضها وبالتالي فهو مسؤول عن جودتها⁽²⁶⁾

ويلتزم المقاول بالقيام بأعماله على نحو يتفق مع بنود العقد الرابط بينه وبين رب العمل وقواعد وأصول الفن المعماري، وإخلاله بهذه الالتزامات يجعله مسؤولا عن ما يحدث في البناء من أضرار كما أنه يبقى ملزما بالضمان سواء قام بالعمل بنفسه أو بوساطة تابعيه (المقاول من الباطن)

و إذا اشترك أكثر من مقاول في تنفيذ أشغال البناء كانوا جميعا مسؤولين بالضمان كل في حدود عمله⁽²⁷⁾

2- الأشخاص المستفيدين من الضمان :

يستفيد من الضمان العشري كل من :

1.2-رب العمل :

قرر الضمان العشري أساسا لمصلحة رب العمل (صاحب المشروع) وهو مالك البناء والشخص المتضرر من جراء تدمره أو تعيبه.

و رب العمل هو كل شخص طبيعي أو معنوي عاما كان أو خاصا يربطه بالمقاول والمهندس عقد مقاولته مضمونه إنجاز بناية أو تشييد منشأة ، ويستوي أن يكون صاحب العمل هو من أبرم عقد المقاولته الواردة على البناء بنفسه أو بواسطة من ينوب عنه ويمثله⁽²⁸⁾

وتعتبر دعوى الضمان العشري من أهم آثار عقد المقاولته الوارد على البناء وعلى هذا فهي تخص رب العمل الذي يكون طرفا في هذا العقد ، كما أنها من مستلزمات البناء وملحقاته ومن شأنها تقويته ومن هنا فهي ترتبط بالبناء وتنتقل إلى المالك مع انتقال ملكيته⁽²⁹⁾

2.2-خلف رب العمل:

لما كانت دعوى ضمان حماية قانونية مرتبطة بملكية المبنى المشيد ارتباطا وثيقا وليست متصلة بشخص صاحب العمل وحده دون غيره من الأشخاص الذين يمكن أن تنتقل إليهم ملكية البناء لذلك فهي تتبع ملكية البناء في أي يد تكون فيها

فإذا مات رب العمل فإن الحق في الرجوع بالضمان على كل من المهندس والمقاول يؤول إلى من يخلفه في ذمته المالية من حقوق والتزامات (كالورثة) كما يستفيد منها الخلف الخاص لرب العمل (وهو من آلت إليه ملكية البناء بأحد أسباب كسب الملكية) كمشتري البناء أو المتقايض عليه أو الموهوب له به⁽³⁰⁾

أما مستأجر البناء فيستفيد من دعوى الضمان باعتبارها حق من حقوق مدينه لكن من خلال ما يسمى الدعوى غير المباشرة بشرط أن يكون صاحب العمل مهملأ أو مقصرا في استعماله لهذا الحق مع كونه طرفا في الدعوى.⁽³¹⁾

والملاحظ أنه لا يوجد في القانون المدني الجزائري ما ينص على إمكانية انتقال الحق في الضمان رغم أن المشرع الفرنسي قد نص صراحة في المادة 1792 من القانون

المدني الفرنسي على ذلك: (كل معماري يتولى تشييد عمل يكون مسؤولاً بقوة القانون نحو صاحب العمل أو من تؤول إليه ملكية هذا العمل...)⁽³²⁾

إلا أنه أكد على هذا المبدأ في بعض القوانين الخاصة :

• القانون 07/95 المعدل والمتمم والمتعلق بالتأمينات حيث نصت المادة 178 على ما يلي:

(يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع وملاكه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان)

• القانون رقم 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية ، حيث نصت المادة 49 منه على ما يلي: (... يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناء ...)

أما الغير وهو الطرف الأجنبي عن عقد المقاولة الوارد على البناء والمتضرر من جراء تدهمه فإنه لا يستفيد من دعوى الضمان العشري لكنه يستطيع الرجوع على مالك البناء طبقاً للأحكام العامة للمسؤولية.

ثالثاً: الشروط الواجب توفرها لقيام المسؤولية العشرية:

توجد مجموعة من الشروط يتوقف على توفرها تطبيق الأحكام الخاصة بالمسؤولية العشرية وهي:

1- ضرورة وجود عقد مقاولة محله تشييد مباني أو إقامة منشآت:

يلزم لتحقيق المسؤولية العشرية لكل من المهندس المعماري والمقاول ارتباطهما بعقد مقاولة مع رب العمل يكون موضوعه إقامة مباني أو تشييد منشآت ثابتة أخرى، وبالتالي لا تطبق أحكام الضمان إلا على مقاولات البناء.

والبناء هو: كل عمل أقامته يد الإنسان مشكل من مجموعة من المواد أيا كان نوعها. جرت العادة على استعمالها- متصلة بالأرض اتصال قرار بحيث لا يمكن نزعها أو تفكيكها دون تلف وتشكل حماية للإنسان والحيوان والأشياء من مخاطر الطبيعة⁽³³⁾

كما عرفه المشرع الجزائري في :

القانون رقم 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنه :
♦ البناء : هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

كما يدخل في مفهوم البناء البناءات والمنشآت و التجهيزات العمومية. (34)

أما القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية فقد عرف البناء في المادة الثالثة على أنه:

(كل عملية تشييد بناية أو مجموعة من البناءات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني).

والملاحظ على هذين المادتين أن المشرع قد عرف البناء طبقا للغرض المخصص له .

كما أن القانون الذي ينظم نشاط الترقية العقارية قد أشار فقط إلى المباني ليجعلها محلا للضمان العشري دون غيرها من المشاريع العقارية الأخرى، حيث نصت المادة 46 على ما يلي:

♦ (تقع المسؤولية العشريةفي حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب البناء...)

- لكن طبقا لأحكام المادة 554 من القانون المدني فإن أعمال البناء التي تغطيها المسؤولية العشرية للمهندس والمقاول يمكن أن تتعلق بغير المباني لتشمل المنشآت الثابتة الأخرى .

وفكرة المنشآت هي أوسع من فكرة المباني ، ذلك أن مفهوم المنشأة ينصرف إلى المباني وينصرف إلى غيرها من الأعمال الإنشائية الأخرى أيا كانت طبيعتها أو الغرض منها كالكباري والقناطر و السكك الحديدية و المداخن والأفران والآبار والجسور وأجهزة التكييف المركزية والسدود ومحطات المترو، والأنفاق.....الخ. (35)

ومن هنا فإن الضمان العشري يتعلق بالمباني والمنشآت الثابتة الأخرى على حد سواء أيا كانت طبيعتها، ومكانها فوق أو تحت سطح الأرض، والغرض منها، وشكلها، والمادة الداخلة في تكوينها، إنما القيد الوحيد في ذلك هو الثبات والاستقرار (36).

ويأخذ الفقه بالتفسير الواسع لما يسمى أعمال التشييد، فلا يقتصر الضمان على التشييد بمعنى إنشاء بناء جديد وإقامته لأول مرة، لكنه يشمل أيضا بالإضافة إلى الإنشاءات الجديدة أعمال أخرى كأعمال التعلية والتوسيع والزيادة وكذلك

التعديل من خلال تغيير المعالم، وعمليات الترميم و التدعيم كاستبدال وتقوية الأجزاء المتداعية⁽³⁷⁾.

ويخرج من نطاق الضمان أعمال الهدم وأعمال الصيانة البسيطة وأعمال الدهان والبياض والزخرفة والديكور⁽³⁸⁾.

2- تهدم البناء أو تعييبه بعيب يهدد متانته وسلامته:

إن أحكام الضمان العشري لا تغطي جميع الأضرار الناتجة عن عمليات البناء والتشييد إنما تغطي الأضرار التي تؤدي إلى تهدم البناء كلياً أو جزئياً أو تعييبه بعيب يهدد متانته وسلامته.

1.2 تهدم البناء:

إن إهمال و تقصير المقاول في تنفيذ الأعمال و إمكانية لجوئه إلى الغش في استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات الفنية بالإضافة إلى إهمال المهندس في الملاحظة والإشراف على العمل قد يؤدي إلى تهدم البناء.

والمقصود من تهدم البناء هو تفككه وانفصاله عن الأرض وانحلال الرابطة التي تربط أجزائه بعضها

بعض⁽³⁹⁾، ويستوي أن يكون التهدم كلياً أو جزئياً، المهم في التهدم أن يحدث بطريقة غير إرادية، أي أن يكون راجع إما إلى عيب في علمية التشييد والبناء كعدم إحكام ربط أجزاء البناء ومكوناته. أو عيب في التصميم ذاته أو عيب في المواد المستعملة كأن تكون غير صالحة أو مخالفة للمواصفات والشروط المتفق عليها أو حتى عيب في الأرض المقام عليها البناء كأن تكون الأرض هشة أو فيها مستنقعات لم تتخذ بشأنها الإجراءات التي تقتضيها أصول صناعة البناء وقواعد الفن المعماري⁽⁴⁰⁾.

و لقد أكدت المادة 554 من القانون المدني على ذلك (و لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض).

و التزام المقاول و المهندس المعماري هو التزام بتحقيق نتيجة و هي بقاء البناء المشيد سليماً و متيناً لمدة عشر سنوات بعد تسلمه من طرف رب العمل و من ثمة يثبت الإخلال بالالتزام بمجرد عدم تحقق هذه النتيجة دون حاجة إلى إثبات خطأ ما.

فمسؤولية المهندس و المفاوض عن تهدم البناء مسؤولية مفترضة تثبت بمجرد حصول التهدم دون حاجة للبحث عن السبب الناجم عنه ولا يستطيع كل منهما نفي هذه المسؤولية إلا بإثبات أن التهدم حاصل نتيجة سبب أجنبي كالقوة القاهرة مثلا⁽⁴¹⁾.

و لا شك أن التهدم الكلي أو الجزئي هو أخطر الأضرار التي تصيب البناء لكن هذا لا يمنع من وجود صور أخرى للأضرار قد تصيب المبنى لا تقل أهمية عن التهدم ويغطيها الضمان العشري وهي:

1.2 العيوب التي تهدد سلامة البناء ومتانته:

والعيوب هو الآفة أو النقص الذي يصيب الشيء فينقص من قيمته ومن منفعته وهو الآفة الطارئة على الشيء والتي تقضي الفطرة السليمة خلوه منها⁽⁴²⁾.

ويقصد بالعيوب في البناء ذلك الخلل الذي يصيب المبنى والذي تقضي قواعد وأصول الفن المعماري خلوه منه

وقد اشترط المشرع الجزائري في العيوب الذي يصيب المبنى ويوجب الضمان أن يكون على درجة من الخطورة بحيث يهدد متانة البناء وسلامته.

ونظرا لأنه يصعب حصر جميع العيوب التي تتوافر على هذا الوصف فإن تحديد وتقدير طبيعة العيب يرجع إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع مستعينا في ذلك بأهل الخبرة الفنية.

ومن أمثلة العيوب التي تهدد متانة البناء وسلامته العيوب التي تمس أساسات البناء أو جدرانه أو أسقفه وهياكله، وبالتالي لا يشترط في العيب أن يصيب المبنى كله بل يجوز أن يصيب جزء منه فقط⁽⁴³⁾.

أما العيوب التي تكون في الدهان أو الزخرفة أو الأبواب والنوافذ و الزجاج فهي لا تهدد متانة البناء وسلامته وبالتالي لا توجب الضمان⁽⁴⁴⁾.

وإلى جانب اشتراط خطورة العيب فقد أجمع كل من الفقه والقضاء الفرنسي والمصري على ضرورة اشتراط خفاءه بحيث لم يكن باستطاعة رب العمل اكتشافه وقت تسلم البناء⁽⁴⁵⁾.

إن تسلم رب العمل للبناء تسلما نهائيا غير مقيد بتحفظ من شأنه أن يغطي ما في المبنى من عيوب ظاهرة.

والعيب الظاهر هو الذي يمكن كشفه وتبينه بالفحص المعتاد من قبل الرجل العادي (46).

أما ما عدا ذلك من عيوب مما كان خفيا لم يستطع رب العمل كشفه لا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه لذلك يلجأ رب العمل في غالب الأحيان إلى خبراء فنيين لفحص البناء و الكشف عن مابه من عيوب ومسألة خفاء العيب أو ظهوره هي مسألة واقع ومن ثم تترك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع. (47).

ويمد الفقه والقضاء الفرنسي الضمان العشري إلى العيوب التي من شأنها أن تجعل البناء غير صالح للغرض المخصص له ، سعيا منه لتوفير حماية أوسع لرب العمل، ولقد قنن المشرع الفرنسي الحلول التي توصل إليها القضاء الفرنسي في مواد القانون المدني معتبرا الضرر خطيرا ويمكن تغطيته بالضمان العشري إذا أصاب البناء في أحد العناصر التأسيسية أو في أحد العناصر التجهيزية وترتب على هذا الضرر أن يصير البناء غير صالح للغرض الذي شيد من أجله. (48).

ويرجع تقدير مدى إصابة البناء بهذا النوع من العيوب للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع لأنها مسألة واقع ومن أهم التطبيقات القضائية لهذا النوع من العيوب (العيوب المتعلقة بالعزل الصوتي أو الحراري في المباني المخصصة للسكن)، (49).

3- مدة الضمان:

يشترط لمساءلة كل من المهندس المعماري والمقاول طبقا لأحكام المسؤولية العشرية أن يحدث الضرر الذي يهدد البناء خلال عشر سنوات تبدأ من وقت قبول رب العمل للبناء (المادة 554 ق.م).

وقبول رب العمل للبناء يتم بعد معاينته والإقرار بمطابقته لما هو متفق عليه فإذا ما حرر رب العمل محضرا بالقبول سرت المدة من تاريخ تحرير هذا المحضر، أما إذا لم يحرر محضرا وأمكن استخلاص القبول من تسلّم رب العمل للبناء دون إبداء أية تحفظات فالمدة تحتسب من تاريخ هذا التسلّم. (50).

ومدة العشر سنوات هي مدة اختبار لمدى متانة البناء وحسن تنفيذ الأعمال وهي مدة سقوط وليست مدة تقادم وبالتالي لا تخضع لما يخضع له التقادم من وقف وانقطاع (51).

فإذا مضت هذه السنوات ولم يحصل تهدم أو تعيب للبناء برأت ذمة كل من المقاول والمهندس تجاه رب العمل.⁽⁵²⁾

ومدة العشر سنوات هي مدة ضمان وهي تختلف عن مدة دعوى الضمان التي يرفعها رب العمل ضد كل من المهندس و المقاول و التي تتقدم بعد مرور ثلاث سنوات يبدأ سريانها من حصول التهدم أو وقت اكتشاف العيب، فإذا انقضت هذه المدة ولم ترفع دون الضمان فإن هذه الأخيرة تسقط بالتقدم.⁽⁵³⁾

رابعا: الأحكام العامة في المسؤولية العشرية:

المسؤولية العشرية هي مسؤولية استثنائية تميز عقود المقاومات الواردة على أشغال البناء عن غيرها من عقود المقاومات الأخرى وهي ذات طبيعة خاصة تتسم بالتشديد الذي يتفق مع خطورة الأضرار المترتبة على عيوب البناء وتعلق سلامة المباني والمنشآت ومثانتها بالمصلحة العامة.

وهي ذات طبيعة أمره لذلك ترتبط أحكامها بالنظام العام وبالتالي لا يجوز الاتفاق على الإعفاء أو الحد من هذه المسؤولية(نص المادة 556 ق.م.).⁽⁵⁴⁾

- لضمان حصول رب العمل على التعويض عن الأضرار التي يتعرض لها البناء يلزم المشرع الجزائر كل من المقاول والمهندس بالتأمين على مسؤوليتهم العشرية بموجب قواعد أمره، ومن ثم إلزامية التأمين مرتبطة بالنظام العام..

حيث نصت المادة 178 من قانون التأمينات على ما يلي:

يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤولياتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني).⁽⁵⁵⁾

ويهدف التأمين عن المسؤولية العشرية إلى حماية كل من المهندس المعماري والمقاول من الرجوع عليهما أو على أحدهما عند تحقق سبب هذه المسؤولية.

مسؤولية المقاول والمهندس المعماري مسؤولية تضامنية فكلاهما يضمن بالتضامن كل ما يحدث في البناء من تهدم أو تعيب، ولا يخفى لنا جميعا أهمية التضامن وضرورته لرب العمل وما يؤدي إليه من شعور بالمسؤولية أكبر من جانب كل منهما مما يوفر في النهاية فرصة الخروج بالمبنى على صورة جيدة حفاظا على الأرواح والممتلكات.

- والمشرع بتقريره لنظام الضمان التضامني يجعل كل من المهندس والمقاول رقيبان على أعمال بعضهما أثناء عملية التشييد، وبمقتضى هذا التضامن أيضا يمنح لرب العمل الخيار في رفع دعوى الضمان على الطرف الأكثر ملاءة مالية سواء كان المقاول أو المهندس كما يملك الرجوع عليهما معا⁽⁵⁶⁾.

التزام المهندس المعماري والمقاول بالضمان العشري هو التزام بتحقيق نتيجة وهي بقاء البناء المشيد سليما ومتينا لمدة عشر سنوات بعد تسلمه .

ومن ثم يثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد عدم تحقق النتيجة دون حاجة إلى إثبات خطأ ما من جانب كل من المهندس والمقاول، وتبقى على عاتق رب العمل إثبات وجود وصحة عقد المقاولة المبرم بينه وجب كل منهما وبإثبات حصول التهدم أو وجود عيب يهدد متانة البناء وسلامته

و دعوى الضمان هي الدعوى التي يرفعها صاحب الحق في الضمان وهو رب العمل أو من آلت إليه ملكية البناء ضد كل من المقاول والمهندس المعماري أو ضد أحدهم تطبيقا لقواعد الالتزام التضامني هدفها جبر الأضرار وللحصول على التعويض .

ويطلب رب العمل من خلال هذه الدعوى ووفقا للقواعد العامة إما:

❖ التنفيذ العيني للالتزام (إعادة بناء ما تهدم أو إصلاح ما تعيب على نفقة المدين بالضمان).

❖ وإما التعويض النقدي دون التنفيذ العيني ويشمل مبلغ التعويض مصاريف إعادة بناء المبنى أو المنشأة أو إصلاح العيوب التي قد تصيبهما، ولما كان الضمان قائما على أساس المسؤولية العقدية فإن التعويض يشمل أيضا كل ما أصاب رب العمل من خسارة وما فاتته من كسب⁽⁵⁷⁾.

مسؤولية المهندس والمقاول مسؤولية ذات طبيعة خاصة، حيث أنها مسؤولية مفترضة بقوة القانون ورغم أن هذه المسؤولية وأن لم تقم على الخطأ فهي تتطلب طبقا للقواعد العامة أن يكون الضرر الذي أصاب رب العمل منسوبا إلى فعل المهندس والمقاول أي إلى عملية إقامة البناء أي يجب أن تكون هناك علاقة سببية بين التهدم أو العيب وبين نشاط كل من المهندس والمقاول ، لذلك يمكن نفي المسؤولية العشرية بنفي هذه الرابطة السببية، أي بإثبات أن التهدم أو العيب نشأ إما عن :

❖ سبب أجنبي لابد لكل من المهندس والمقاول فيه ولم يكن في استطاعتهما توقعه كالقوة القاهرة مثلا⁽⁶⁴⁾.

❖ خطأ رب العمل: ومن التطبيقات العملية لهذا السبب (الخطأ في الصيانة، الخطأ في الحراسة، الخطأ في التعديلات أو التحسينات التي يجريها رب العمل)⁽⁵⁸⁾.

❖ فعل الغير: قد يكون سبب العيب أو الخلل الذي حدث في المبنى هو خطأ من جانب الغير. والغير هو كل شخص أجنبي تماما عن عملية التشييد، ويندر في الحقيقة أن يكون خطأ الغير هو السبب في العيب أو الخلل.⁽⁵⁹⁾

الغاتمة:

وفي نهاية هذه الدراسة يمكن أن نصل إلى القول:

إن الضمان العشري (المسؤولية العشرية) يعد من أقوى الضمانات الممنوحة لرب العمل بمقتضى عقد المقاولة الواردة عن البناء وهو نظام ذو طابع خاص يبدأ سريانه بعد عملية التسلم النهائي للبناء من قبل رب العمل أساسه القانوني نص المادة (554) من القانون المدني الجزائري، يتميز هذا النظام بمقومات ذاتية وبخصوصية تجعله ليس تطبيقا محضا للقواعد العامة في المسؤولية العقدية، فهو نظام استثنائي مفروض بقوة القانون قرر لاعتبارات خاصة تتصل بالمصلحة العامة للمجتمع تتمثل في حماية الأرواح والممتلكات من الأضرار الناجمة عن تدهم المباني والمنشآت كما تتصل بالمصلحة الخاصة لرب العمل.

ومن أجل تحقيق هذه الغاية لابد من إعادة النظر في القواعد التي تحكم هذا النظام خاصة بعد التطور الكبير الذي شهدته العملية المعمارية في الأونة الأخيرة سواء فيما يخص:

- تطور الأساليب والتقنيات المستعملة في مجال البناء والتعمير بعد إدخال التكنولوجيا الحديثة.

- عدد الأشخاص أو الهيئات المشاركة في هذه العملية تبعا لتنوع تخصصاتهم واختلافها.

- التكاليف المالية الباهضة التي تحتاجها هذه العملية والتي تثقل كاهل كل من الأفراد والحكومات وتؤثر خسارتها على الاقتصاد الوطني.

- علاقة هذه العملية بالكثير من القطاعات الهامة في الدولة كقطاع السكن، قطاع العمل، قطاع الخدمات.....الخ

ويكون ذلك بالقيام بما يلي:

- تعديل أحكام القانون المدني الجزائري بما يتماشى والتطورات الحاصلة في مجال البناء والتعمير وذلك من حيث:

1- توسيع دائرة الأشخاص الملزمين بالضمان بحيث لا يقتصر الأمر على كل من المهندس المعماري والمقاول فقط ليشمل كل متدخل ومشارك في العملية المعمارية مهما كان تخصصه.

2- توسيع دائرة الأضرار المشمولة بالضمان، بحيث يمتد الضمان إلى كل ضرر من شأنه جعل البناء غير صالح للغرض المخصص له قياسا على ما ذهب إليه المشرع الفرنسي .

3- تنظيم عملية تسلم الأعمال من طرف رب العمل من حيث مفهومها، أنواعها، وأحكامها في مواد القانون المدني.

4- تنظيم مهنة المقاول نظرا لأنه يلعب دور كبير في تنفيذ أشغال البناء خاصة وأن الواقع العملي يفرض علينا مقاولين لا يمتلكون المؤهلات المهنية بقدر ما يمتلكون الإمكانيات المالية المعتبرة.

5- إيراد جميع المواد القانونية التي تحكم الضمان العشري والموزعة على كثير من القوانين الخاصة كقانون التأمينات، قانون التهيئة والتعمير، قانون الترقية العقارية في القانون المدني باعتباره الإطار القانوني الذي تستمد منه هذه الأحكام وحتى نضمن وجود منظومة قانونية متكاملة لهذا النوع من المسؤولية .

الهوامش :

(1)- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم للقانون رقم 05/07، المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية الصادرة في 30/09/1975، العدد 78.

(2)- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص 143 .

(3)- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(العقود الواردة على العمل)، المجلد السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان الطبعة الثالثة، 2000 ، ص 113.

(4)- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 142.

- (5)- نفس المرجع ص143 .
- (6)- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص383 .
- (7)- المرسوم التشريعي رقم07/94 المتعلق بشروط ممارسة مهنة المهندس المعماري المؤرخ في 1994/05/18، الجريدة الرسمية الصادرة في 1994/05/25، العدد32 .
- (8)- القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 2011/02/17، الجريدة الرسمية الصادرة في 2011/03/06، العدد14.
- (9)- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1988/05/15، المتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/04 / 2001، الجريدة الرسمية العدد45 .
- (10)- محمد ماجد عباس خلوصي، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، دار الكتب القانونية، مصر، 2006، ص 116.
- (11)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 109 .
- (12)- أم الخير بوقرة، << مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان >> ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010، ص 299 .
- (13)- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/09/14 ، الجريدة الرسمية الصادرة 1990/12/023 ، العدد52 .
- (14)- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2004، ص 42 .
- (15)- محمد ماجد خلوصي، المرجع السابق، ص 116 .
- (16)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص59-62 .
- (17)- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص89 .
- (18)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص194 .
- (19)- نفس المرجع ، ص 194 .
- (20)- القانون رقم 07/95 المؤرخ في 1995 /02/25 المعدل و المتمم بالقانون 04/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالتأمينات ، الجريد الجريدة الرسمية الصادرة في 1995/03/08، العدد13 .
- (21)- أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص 302 .
- (22)- محمد لبيب شنب، المرجع السابق ، ص 15 .
- (23)- لا يوجد في الجزائر قانون ينظم و يحدد واجبات مهنة المقاولين أو نقابة خاصة بهم على الرغم من أهمية الدور الذي يقومون به
- (24)- محمد لبيب شنب، المرجع السابق ، ص 124 .
- (25)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 121 .
- (26)- أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص 300 .
- (27)- محمد لبيب شنب، المرجع السابق ، ص 160 .

- (28)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص199 .
- (29)- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص83.
- (30)- نفس المرجع ، ص 85 .
- (31)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص204.
- (32)- نفس المرجع ، ص232 .
- (33)- بن عبد القادر زهرة ، الضمان العشري للمشيدين ، فعاليات الملتقى الوطني حول الترقية العقارية جامعة قاصي مرياح ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، ورقة ، (27-28 فيفري 2012) ص03 .
- (34)- القانون رقم 08/ 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،
- (35)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 219 .
- (36)- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص120
- (37)- نفس المرجع ، ص 121 .
- (38)- قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، عقد المقولة في التشريع المصري و المقارن ، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002، ص156 .
- (39)- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص123
- (40)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 114 .
- (41)- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 159.
- (42)- خليل حسن قعادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 137.
- (43)- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص125
- (44)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 117 .
- (45)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 234 .
- (46)- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 128.
- (47)- نفس المرجع، ص160.
- (48)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص232.
- (49) – نفس المرجع ، ص229-230.
- (50)- محمد ماجد عباس خلوصي، المرجع السابق، ص118.
- (51)- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص169. (- 51)
- (52) - محمد لبيب شنب، المرجع السابق ، ص170). 52
- (53) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص122-123). 53
- (54) - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص181). 54
- (55) - أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص305). 55

- (56)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص306. 56
(57)- قدري عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص171.
(58)- محمد لبيب شنب، المرجع السابق ، ص174.
(59)- محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص351.