

مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان

الأستاذة أم الخير بوقرة

أستاذة مساعدة بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد خيضر بسكرة

مقدمة:

يعتبر المجال العمراني من أهم المجالات التي حظيت بالعناية التشريعية، نظرا لضبط المشرع الجزائري إطار الإنتاج المعماري بما يتوافق ونوعية البناء المشيد، في ظل احترام الأنظمة المتبعة في البناء، والقائمة بدورها على احترام قواعد الهندسة المعمارية والتعمير.

ويبرز بشكل واضح دور المهندس المعماري والمقاول في مجال العمران، حيث يتدخل كلاهما في العملية المعمارية، القائمة على وضع تصاميم البناء من جانب المهندس المعماري، وتنفيذها من قبل المقاول تحت الرقابة والإشراف.

فكليهما ملزم ببذل كل العناية والجهد، واتخاذ الاحتياطات اللازمة والممكنة لتكون المباني والمنشآت التي يقيمونها متينة سليمة، نظرا لأن القانون يلزمهما بالتضامن في ضمان البناء المشيد من كل تهدم أو تعيب، ومهما كانت العيوب التي انطوى عليها البناء.

ويظل الضمان قائما خلال السنوات العشر الموالية لتسليم العمل نهائيا، وذلك ما ورد النص عليه صراحة في المادة 554 من القانون المدني، حيث وضع المشرع أحكاما خاصة لهذا الضمان، حتى يتسنى تغطية ما قد ينجم من أضرار جسيمة تصيب الأرواح والأموال.

ودراسة هذا الموضوع تطرح العديد من الإشكاليات الموضوعية تتمثل عموما فيما يلي: ما المقصود بالمهندس المعماري؟ وما مدى التدخل أو التباين بين مهنته ومهنة المقاول؟، وهل يعتبر المهندس المعماري والمقاول المسؤولين الوحيدين عن تهدم البناء أو تعيبه؟، ماهي الشروط الواجبة لقيام مسؤوليتهما؟، وما مدى نجاعة الضمان المقرر في المادة 554 في

مواجهة التوسع العمراني المكثف الذي نشهده حالياً، والقائم على الكثير من المخالفات للقوانين والأنظمة الحاكمة للبيئة والعمران؟.

إن الإجابة على هذه الإشكاليات تكون من خلال الرخطة الآتية:

I تحديد مجال عمل كل من المهندس المعماري والمقاول

(1) بالنسبة للمهندس المعماري

(2) بالنسبة للمقاول

(3) الفصل بين ممارسة مهنة الهندسة المعمارية ومهنة المقاول

II الأشخاص الملزمون بضمان تهم أو تعيب البناء والمنشآت الثابتة

(1) الأشخاص الملزمون بالضمان

(2) الأشخاص المستفيدين من الضمان

III الشروط الواجبة لقيام مسؤولية المهندس المعماري والمقاول

(1) تهم أو تعيب البناء المشيد والمنشآت الثابتة

(2) حدوث التهم أو ظهور العيوب خلال السنوات العشر الموالية لتسلم العمل نهائياً

IV خصائص مسؤولية المهندس المعماري والمقاول

(1) مسؤولية عقدية

(2) مسؤولية عشرية - تضامنية

(3) مسؤولية من النظام العام

I تحديد مجال عمل كل من المهندس المعماري والمقاول

إن الحديث عن مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، يتوجب علينا تحديد مفهوم كل منهما على حدى، مع تبيان دورهما في مجال العمران، وذلك بإبراز المهام المنوط لهما القيام بها، كل بحسب اختصاصه.

(1) بالنسبة للمهندس المعماري (L'architecte)

نصت المادة (9) من المرسوم التشريعي رقم 07/94 على مايلي⁽¹⁾: « يقصد بـ «صاحب العمل» في الهندسة المعمارية، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته».

فالنص تناول تعريف صاحب العمل على أنه: « كل مهندس معماري». ومن ذلك نستشف بأن المهندس المعماري:

أ) يتمتع بصفة صاحب العمل؛ لكونه مؤهل للتعبير عن مجموع المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء (المادة 2 من المرسوم التشريعي 07/94)، فهو يوصف بأنه فنان (Artiste) يضع التصميم، وفني (Technicien) يشرف على حسن تنفيذه⁽²⁾.

ب) أنه مكلف بوضع التصميم المعمارية وبمراقبة تنفيذها؛ فدور المهندس المعماري في مجال الهندسة المعمارية، لا يقتصر على وضع التصميم المعمارية فحسب، إنما يشمل أيضا الإشراف تنفيذ تلك التصميم.

والمقصود بالتصاميم (Plans) الرسومات التخطيطية التي تبين تفاصيل المبنى المراد تشييده من حيث عدد الغرف ومقاساتها، والصالات وأبعادها، ودورات المياه ومقاساتها، والطرق ومداخل ومخارج البناء، وكذلك أساسات المبنى وهيكله الإنشائي وحجم البناء⁽³⁾.

زيادة على وضع التصميم المعمارية، يقوم المهندس المعماري بوضع مقاييسات البناء (المادة 563 من القانون المدني)، والمقاييس (devis) عبارة عن بيان مفصل للأعمال الواجب القيام بها، والمواد الواجب استخدامها في هذه الأعمال، والأجرة الواجب دفعها عن كل عمل، وأسعار المواد التي تستخدم⁽⁴⁾.

كذلك قد يسند للمهندس المعماري مهمة إدارة أعمال البناء (المادة 563 من القانون المدني)، إضافة إلى المهام الأخرى، والتي ورد النص عليها في المادة (2) من قانون الواجبات المهنية للمهندس المعماري.

ونظرا لكون العلاقة الرابطة بين المهندس المعماري وصاحب المشروع علاقة تعاقدية (المادة 10 من المرسوم التشريعي 07/94)، فإن المهام المنوط القيام بها للمهندس المعماري، تحدد سلفا بموجب عقد مكتوب، وذلك ما أشارت إليه المادة (11) من قانون المهنة المشار إليه آنفا.

ويجدر التنويه إلى أنه باتساع دائرة المهام أو الالتزامات الملقاة على عاتق المهندس المعماري، يتسع أيضا مفهوم المهندس المعماري، ليشمل التعبير عن معارفه ومهاراته في فن البناء، ومراقبة الإنجاز، وسائر الالتزامات الأخرى المحددة بموجب قانون المهنة.

ج) أنه معتمد بمعنى مسجل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين؛ فلا يجوز لأي كان أن يتمتع بصفة «المهندس المعماري المعتمد» ولا أن يمارس هذه المهنة، إن لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، فالتسجيل بمثابة الاعتماد (المادة 15 من المرسوم التشريعي 07/94).

(2) بالنسبة للمقاول (L'entrepreneur)

المسؤول الثاني بالتضامن إلى جانب المهندس المعماري عن الأضرار الناجمة عن تدهم البناء أو تعيبه.

(أ) تعريف المقاول:

يعرف المقاول على أنه: « شخص يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه »⁽⁵⁾. ولقد أغفل المشرع الجزائري تعريف المقاول، غير أنه تدارك ذلك الإغفال بتعريفه للمقاول، بالنص في المادة (549 ق م) على أنها: «عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر». وعليه فالمقاول مكلف بأداء عمل مقابل أجر، ويصح لذلك اعتباره أداة تنفيذية للتصاميم المعمارية المنجزة من قبل المهندس المعماري.

(ب) المهام المنوطة القيام بها للمقاول:

إن المهمة الرئيسية المسند القيام بها للمقاول بموجب عقد المقاول، هي تنفيذ العمل المعماري على وجه سليم. فالتزامه إذن التزام بتحقيق نتيجة، وذلك لن يتأتى إلا باحترام المقاول لشروط العقد ومواصفاته، وكذا احترامه للقواعد الفنية في البناء وللقانون بوجه عام.

ويكمن جوهر عقد المقاول في استقلال المقاول، أي أنه يعمل مستقلا طبقا لشروط العقد المبرم مع رب العمل⁽⁶⁾، فلا يخضع في إنجازه لإدارة رب العمل وإشرافه. وتعهد المقاول قد يقتصر على إنجاز العمل ويقدم رب العمل المادة، وقد يشمل إنجاز العمل وتقديم المادة معا، كلها أو بعضها، فيكون مسؤولا عن جودتها (المواد 550 و551 ق م). كما يتعين على المقاول الإتيان بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من آلات وأدوات إضافية على نفقته، ما لم يقض الاتفاق أو عرف الحرفة بغير ذلك (المادة 552 ق م). كذلك يجوز له أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعي (Sous-traitant)، إن لم يمنعه شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفاءاته الشخصية (546 ق م). وبيانا لما سبق يسأل المقاول عن سوء تنفيذ العمل، كما يسأل عن جودة مادة العمل متى تعهد بتقديمها وأخل بتعهدده.

3) الفصل بين ممارسة مهنة الهندسة المعمارية ومهنة المقاول

على الرغم من إسهام المهندس المعماري والمقاول في نفس العمل المعماري، إلا أن القانون يحدد مجال اختصاص كل منهما على حدى. فعمل المهندس المعماري يقوم في الأساس على تصور إنجاز البناء ومتابعته، لذا لا يجوز له أن يجمع بين مهنته كمهندس معماري وبين مهنة المقاول.

زيادة على ذلك عليه الامتناع عن ممارسة المهنة كعامل، أو متعامل في الترقية الصناعية، أو ممون مواد أو لوازم تستعمل في البناء. فالمنع صريح بنص المادة 22 من المرسوم التشريعي 07/94، مما

يكرس إستقلالية مهنته عن المهن الأخرى.

II) الأشخاص الملزمون بضمان تدهر أو تعيب البناء والمنشآت الثابتة

يقتضي تحديد الأشخاص الملزمون بضمان الأضرار الناجمة عن تدهر أو تعيب البناء والمنشآت الثابتة، تعيين المستفيدين من هذا الضمان لأن الضمان إنما تقرر لمصلحة هؤلاء.

1) الأشخاص الملزمون بالضمان:

يلزم بالضمان كل من المهندس المعماري والمقاول، وذلك ما اقتضته حصريا الفقرتين (1) و(2) من المادة 554 بالنص: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين...». غير أنه ونظرا لتعدد المساهمين في العملية المعمارية، تتسع دائرة الضمان لتشمل أشخاصا آخرين إلى جانب المهندس المعماري والمقاول، حيث ورد النص عليهم في نصوص تشريعية متفرقة.

* بالنسبة لممارسة المهندس المعماري لمهنته: قد تتخذ صورا عدده (المادة 19 من المرسوم التشريعي 07/94)، بحيث تتحدد المسؤولية بحسب كل صورة على حدى. - فإما أن تؤدي انفراديا، في شكل مهنة حرة، فيكون المهندس المعماري الضامن الوحيد إلى جانب المقاول.

- وإما أن تؤدي في شكل شراكة، فيمارسها المهندس المعماري بصفته شريكا. ومهما تعدد المهندسون المعماريون في هذه الحالة، كانوا ضامنين كلهم إلى جانب المقاول.

- وإما أن تؤدي في شكل إجارة، فيمارسها المهندس المعماري بصفته أجييرا، فلا يمتد إليه الضمان لكونه يعمل تحت إشراف وتوجيه رب العمل الذي يربطه به عقد عمل.

* كذلك يلزم بالضمان المراقبون التقنيون: فالقانون⁽⁷⁾ قد ألزم هؤلاء باكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، والحكم الوارد

مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان

في المادة المذكورة لم يشمل صراحة المراقبون التقنيون، واستدركهم المشرع بموجب الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، فلو لم يكن المراقب التقني ملزما بالضمان إلى جانب المهندس المعماري والمقاول لما ألزمه المشرع باكتتاب عقد تأمين مسؤوليته العشرية.

* **المتعامل في الترقية العقارية:** وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري⁽⁸⁾، يلزمه القانون بالضمان مع كل من المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال المدعوون للمشاركة في إنجاز البناية إزاء المشتري والأطراف الأخرى⁽⁹⁾.

* **المهندس المدني:** وهو مهندس معتمد، يقوم إلى جانب المهندس المعماري بإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء (المادة 5 من القانون رقم 05/04)⁽¹⁰⁾. ويلزم بالضمان إلى جانب المهندس المعماري نظرا لمشاركته في إعداد مشاريع البناء، فكلاهما مسؤول عن هذا الإنجاز.

(2) الأشخاص المستفيدين من الضمان

نصت الفقرة (2) من المادة 178 من القانون رقم 07/95 والمتعلق بالتأمينات على ما يلي: « ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكوه المتتالون إلى غاية انقضاء أجل الضمان ». فالمستفيدون من الضمان هم:

* **صاحب المشروع:** ويقصد به كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما، يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو حائزا لحقوق البناء عليها، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما (المادة 7 من المرسوم التشريعي 07/94).

وأما صاحب المشروع المنتدب، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، فلا يستفيد من الضمان نظرا لأنه مفوض قانونا للقيام بإنجاز بناء ما أو تحويله (المادة 8 من نفس المرسوم).

* **الملاك المتتالون:** خلفا عاما كانوا أو خلفا خاصا، وذلك ما يستشف من قراءة المادة 2/178 السالفة الذكر.

III) الشروط الواجبة لقيام مسؤولية المهندس المعماري والمقاول

لا يمكن أن تثار مسؤولية المهندس المعماري والمقاول إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 554، وهي كالاتي:

الشرط الأول: تهدم أو تعيب البناء المشيد والمنشآت الثابتة

1) تهدم البناء والمنشآت الثابتة تهدما كلياً أو جزئياً

يقصد بالبناء والمنشآت التي تقام وتتصل بالأرض اتصال قرار، بغض النظر عن الغرض المخصصة له، أو المكان الموجود به، أو الشكل الذي تتخذه⁽¹¹⁾. وحتى تقوم مسؤولية

المهندس المعماري والمقاول يجب أن يتهدم البناء، بمعنى أن يتفكك وينفصل عن الأرض، بأكمله أو في جزء منه كسقوط جزء من السقف أو الشرفة⁽¹²⁾.

والأسباب المؤدية إلى التهدم الكلي أو الجزئي قد ترجع إلى:

* **عيب في الأرض المشيد فوقها البناء أو المنشآت الثابتة:** كأن تكون الأرض هشة أو فيها مستنقعات، ولم تتخذ الإجراءات التي تملئها أصول صناعة البناء من تعميق الأساس حتى يقوم على أرض صلبة⁽¹³⁾. فيكون المهندس المعماري والمقاول مسؤولان بالتضامن عن التهدم الناشئ عن هذا العيب.

* **عيب في التصميم الذي قام بإنجازه المهندس المعماري:** وهذا العيب إما أن يرجع إلى خطأ في أصول الهندسة المعمارية كأن لا تتوافر في واضح التصميم الكفاية الفنية اللازمة، أو يرجع إلى مخالفة قوانين البناء ولوائحها بأن يكون البناء مرتفعا أكثر مما يجب قانونا⁽¹⁴⁾.

وقد يشمل عمل المهندس المعماري وضع التصميم والرقابة على تنفيذه من قبل مقاول، فيكون مسؤولا عن عيوب التصميم والتنفيذ معا بالتضامن مع المقاول، وهذا يبرز لنا أهمية الدور الذي يؤديه كل منهما في مجال البناء والتشييد، وأما إن اقتصر عمله على وضع التصاميم فحسب، كان مسؤولا عن عيوب التصميم وحدها، مستقلا في ذلك عن المقاول، وذلك يتوافق مع الحكم الوارد في المادة 555 من القانون المدني.

* **عيب في مادة العمل:** كأن تكون المواد المستخدمة في البناء غير صالحة، أو تكون مخالفة للمواصفات والشروط المتفق عليها، أو تكون من نوع رديء لا تسمح به أصول الصنعة⁽¹⁵⁾.

فمتى تعهد المقاول بتقديمها كلها أو بعضها، بموجب عقد المقاولة، كان مسؤولا عن جودتها، ووقع عليه ضمانها لرب العمل (المادة 551 ق م).

* **عيب في العمل ذاته أو الصنعة ذاتها:** كأن يكون الأساس غير متين أو غير كاف لإقامة البناء عليه، أو تكون الحيطان أو الأرضيات أو الأسقف ليست في السمك الواجب أو وقع في تشييدها خلل⁽¹⁶⁾.

والمقاول ملزم بأن يقوم بعمله على وجه صحيح وغير مناف للعقد، وذلك ما يستشف من المادة 553 ق م. فعقد المقاولة يرتب في ذمة المقاول التزاما بإنجاز العمل المعماري بشكل سليم، وعليه أن يتبع الطريقة الجيدة واللازمة في التنفيذ، مراعيًا في ذلك شروط ومواصفات العقد بالقدر الذي يضمن متانة وسلامة البناء.

وقد يوكل المقاول تنفيذ العمل لمقاول فرعي (Sous-traitant)، فيكون مسؤولاً عنه اتجاه رب العمل (المادة 564 ق م)، كما يكون مسؤولاً عن العمال الذين يشتغلون لحسابه في تنفيذ العمل، غير أنه لا تطبق أحكام الضمان على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين (المادة 4/554 ق م).

(2) ظهور عيوب تهدد متانة وسلامة البناء والمنشآت الثابتة

يشمل الضمان أيضاً ما يوجد من عيوب تهدد سلامة ومتانة البناء والمنشآت الثابتة، غير أنه ليست كل العيوب موجبة لتطبيق أحكام مسؤولية المهندس المعماري والمقاول، إذ يجب أن يكون العيب على درجة من الخطورة، بحيث تهدد سلامة البناء ومتانته ولو لم تؤد إلى التهدم، وذلك ما يستنتج من المادة 554 السالف الذكر.

ويضيف الفقه والقضاء شرطاً آخر مستوحى من القواعد العامة، في إعمال إرادة المتعاقدين، مقتضاه أن يكون هذا العيب خفياً، بحيث لم يستطع رب العمل كشفه عند التسلم⁽¹⁷⁾. والوقت الذي يعتد فيه بظرف الخفاء، هو طبقاً لما أجمع عليه الفقه والقضاء - سواء في فرنسا أو مصر - الوقت الذي يتم فيه التسلم النهائي⁽¹⁸⁾. وذلك بغض النظر عن مصدر هذه العيوب كعدم دراسة الأرض، أو خطأ في التصميم أو المقايسة، أو عيب في مواد البناء، أو خطأ في التنفيذ⁽¹⁹⁾.

الشرط الثاني: حدوث التهدم أو ظهور العيوب خلال السنوات العشر الموالية لتسليم

العمل نهائياً

حدد المشرع الجزائري مدّة الضمان بعشر سنوات كاملة تسري من يوم تسلم العمل نهائياً، ويعتبر الفقه⁽²⁰⁾ هذه المدّة مدّة اختبار لصلابة المنشآت ومتانتها لا مدّة تقادم. وفي إطار نص المشرع على التزامات رب العمل، نجده قد ألزم هذا الأخير بضرورة تسلم العمل، متى وضعه المقاول تحت تصرفه بعد تمامه، وذلك في أقرب وقت ممكن، بحسب ما هو جارٍ في المعاملات (المادة 558 ق م). ويتضح جلياً من النص أنه يقع على عاتق المقاول أن يوجه إنذاراً رسمياً لرب العمل، يدعوه فيه إلى تسلم العمل (البناء المشيد).

وتسلم العمل وحده غير كاف، إذ القانون يستوجب:

أولاً: أن يخطر المالك أو صاحب المشروع، المجلس الشعبي البلدي، بانتهاء أشغال البناء، لتسلم له شهادة المطابقة (المادة 56 من القانون 29/90)⁽²¹⁾. يتم بموجبها إثبات مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء (المادة 75 من نفس القانون).

وشهادة المطابقة عبارة عن وثيقة، يستخرجها المستفيد من رخصة البناء، من مقر المجلس الشعبي البلدي، في الآجال القانونية، يكيّفها القانون على أنها رخصة سكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، بحسب طبيعة البناء المشيد⁽²²⁾.

ثانياً: طلب التعامل في الترقية العقارية، وقبل تسليم البناية إلى المشتري، من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت، تقديم شهادة تأمين تحملهم المسؤولية العشرية، ويقوم بتبليغ نسخة التأمين إلى المشتري يوم حيازه ملكية البناية كأقصى أجل (المادة 8 من المرسوم التشريعي 03/93)، كما يحضر محضراً لإثبات حيازه الملكية من المشتري، وتسليمه البناية، وفقاً للالتزامات التعاقدية (المادة 13 من نفس المرسوم).

وتحديد زمن تسلم العمل بصورة نهائية له أثره على سريان عقد تأمين المسؤولية العشرية، وفي ذلك نصت المادة 01/178 من القانون 07/95 على ما يلي: " يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتباب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 544 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع ".

ويعضى من إلزامية التأمين على المسؤولية المهنية، والمسؤولية العشرية بشكل خاص، بعض المنشآت كالجسور، والأنفاق، والسدود، والطرق⁽²³⁾...

IV) خصائص مسؤولية المهندس المعماري والمقاول

تتميز مسؤولية المهندس المعماري والمقاول في فترة الضمان بجملة من المميزات:

1) أنها مسؤولية عقدية: تقوم على وجود عقد مقاول، استوف كافة الشروط القانونية اللازمة لانعقاده وصحته، ولقد قررها القانون سواء تم النص عليها في العقد أم لا. ولا يمكن للمهندس المعماري أو المقاول نفي المسؤولية عنهما إلا بإثبات السبب الأجنبي⁽²⁴⁾.

2) أنها مسؤولية عشرية - تضامنية: حيث يلزم المهندس المعماري والمقاول بالضمان في المدد المحددة بعشر سنوات، كما سبق بيانه آنفاً، وذلك على سبيل التضامن.

وتجدر الإشارة إلى أن صاحب المشروع وملاكه المتتالون، يستفيدون من الضمان لنفس المدد، أي إلى حين انقضاء أجل الضمان (المادة 2/178 من القانون 07/95).

أما عن تقادم دعوى الضمان (دعوى المسؤولية العشرية)، فقد حددها المشرع بثلاث سنوات كاملة، تسري من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب (المادة 557 ق م)، وبمضي هذه المدد يسقط الحق في رفع دعوى الضمان، ويكون أمام المستفيدين من الضمان، رفع دعوى المسؤولية طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية المدنية.

(3) أنها مسؤولية مرتبطة بالنظام العام، فالطبيعة الأمر للنصوص القانونية، تؤكد ارتباط مسؤولية المهندس المعماري والمقاول بالنظام العام. وكل شرط مقتضاه إعفاءهما أو الحد من مسؤوليتهما خلال فترة الضمان، يقع باطلا بقوة القانون (المواد 556 ق م _ 18 من المرسوم التشريعي 03/93).

الخاتمة:

يتضح بيانا لما سبق، تشدد المشرع الجزائري في تحميل المهندس المعماري والمقاول، المسؤولية عن تدهم أو تعيب البناء خلال فترة الضمان، نظرا لأن الضرر الناجم لا يمس فقط صاحب المشروع كونه طرفا في عقد المقاولة، بل يمتد إلى الغير، ويمس بالسلامة العامة. ونظرا لتعدد المساهمين في العملية المعمارية، وسع المشرع بوضوح من دائرة الضمان، بخلق نصوص قانونية متفرقة ومكملة للحكم الخاص الوارد في المادة 554، وعلى الرغم من هذا الوضوح نرى بضرورة:

(1) التوسيع الصريح في دائرة الضمان، وتجاوز الحصر الوارد في المادة 554، إما بتعديلها، وإما بجمع أحكام هذه المسؤولية في قانون خاص، يتوافق والعناية التشريعية التي حظي بها مجال البناء والتعمير.

(2) تنظيم مهنة المقاولة شأنها شأن مهنة الهندسة المعمارية، نظرا للدور الفعال الذي يؤديه المقاول في مجال البناء، ونظرا لتكلفه بإنجاز مشاريع بناء ضخمة وفي غاية الأهمية، مما يحقق الرقابة على إنجازاته، خاصة إذا كان سيستعين بعمال غير مؤهلين ولا خبرة لديهم في مجال البناء.

(3) تفعيل وتكثيف الرقابة خلال تشييد البناء، بتوفير الإمكانيات البشرية والمادية، خاصة بالنسبة للبناءات الفردية، التي شهدت انهيارات جزئية وكلية في زلزال 2003.

وعلى الرغم من نجاعة شهادة المطابقة، والتي تقف عائقا حقيقيا في وجه المخالفات، التي يمكن أن تحدث خلال إنجاز المباني، إلا أنه تم إحصاء خلال سنة 2007 على مستوى مدينة الجزائر فقط، 3122 مخالفة، منها 2685 حالة بناء دون رخصة، و1909 حالة بناء غير شرعي، تم هدم منها 378 بناء، وذلك ما كشفت عنه شرطة العمران وحماية البيئة والأمن لولاية الجزائر⁽²⁵⁾، ويمكن القياس على هذه الحصيلة في باقي ولايات الوطن.

(4) استحداث الردع بترتيب المسؤولية الجزائية⁽²⁶⁾، فإذا كان قانون حامورابي قد رتب المسؤولية الجزائية عن تدهم البناء في وقت كان البناء فيه قليل الأهمية، فإن الوقت الراهن يشهد حركية مكثفة وسريعة في مجال البناء والتعمير، كما يشهد مخالفات صارخة للقوانين والأنظمة الحاكمة.

الهوامش:

- (1) المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
- (2) محمد حسين منصور، « المسؤولية المعمارية »، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 89
- (3) مهندس محمد ناجي خلوصي، « أصول التحكيم في المنازعات الهندسية »، ط(4)، 1996، ص 166
- (4) عبد الرزاق السنهوري، « الوسيط في شرح القانون المدني »، المجلد(1)، ج(7)، ط(2)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989، ص 50
- (5) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 90
- (6) نفس المرجع، ص 116
- (7) المادة (1/178) من الأمر 07/95 المؤرخ في 25/يناير 1995 والمتعلق بالتأمينات
- (8) المادة (3) من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري
- (9) المادة (8) من المرسوم التنفيذي 58/94 المؤرخ في 07/03/1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية
- (10) يلاحظ على المشرع الجزائري أنه وسع من مجال الهندسة المعمارية ليشمل الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية بموجب المادة 55 من القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- (11) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 283
- (12) نفس المرجع، ص 123
- (13) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 142
- (14) نفس المرجع، ص 150
- (15-16) نفس المرجع، ص 142
- (17) عبد الرزاق حسين يس، « المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء »، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في الحقوق، 1987، ص 790
- (18) نفس المرجع، ص 845
- (19) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 143. عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 795
- (20) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 155
- (21) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- (22) المواد 54 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 والذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان

- (23) المادة الأولى وما بعدها من المرسوم التنفيذي 49/96 المؤرخ في 17/01/1996، المحدد لقائمة المباني المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية
- (24) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 170
- (25) file: //c: documents and sehings / administrateur/ bureau / el- massa.htm
- (26) لا يوجد نص جزائي، يسلط بموجبه العقاب على المهندس المعماري والمقاول، عن تهدم البناء المشيد، المفضي إلى الوفاة.