

تأمين أضرار الحريق الناجم عن مسؤولية المؤجر ومستأجره INSURANCE OF FIRE DAMAGES DUE TO THE RESPONSIBILITY OF THE LESSOR AND HIS LESSEE

تاريخ الاستلام : 2019/05/09 ؛ تاريخ القبول : 2019/09/07

ملخص

تترتب عن العلاقة التعاقدية بين المؤجر ومستأجره في حالة حدوث حريق بفعل أحدهما مسؤولية تعاقدية، بحيث يحق للمضرور منهما الرجوع على الآخر المسؤول بالتعويض وجبر الضرر الحاصل. إلا أنه يجوز للمسؤول منهما عن الحريق، التأمين على مسؤوليته. وعليه، يندرج تحت تأمين مسؤولية المؤجر، ضمان رجوع المستأجر على المؤجر وضمنان الحرمان من الانتفاع بسبب الحريق الصادر عن أحد المستأجرين المشاركين في الإيجار. ويدخل تحت تأمين مسؤولية المستأجر، ضمان المسؤولية الإيجارية الناجمة عن احتراق العين المؤجرة، وضمنان حرمان المستأجرين المشاركين مع المستأجر المسؤول في الإيجار من الانتفاع بالعين المؤجرة، وضمنان فقدان الإيجار الذي كان يتقاضاه المؤجر من المستأجرين المشاركين مع المستأجر المسؤول.

الكلمات المفتاحية: التأمين؛ المسؤولية المدنية؛ الحريق؛ المؤجر؛ المستأجر.

* علي حمدوني

كلية الحقوق
جامعة الإخوة منتوري
قسنطينة-

Abstract

The contractual relationship between the lessor and the lessee leads to a contractual responsibility. The damaged one has the right to reclaim from the other responsible indemnity and law damages. Therefore, the responsible of the fire between them can insure his responsibility. So, it is included under the responsibility insurance of the lessor, the guaranty of the reference of the lessor to the lessee, and the guaranty of the lessee privation from enjoyment because of the fire provoked by one of his co-lessees. And under the insurance of the lessor responsibility, towards his lessee, enters the guaranty of the lease responsibility due to burning of the leased real estate, and the guaranty of the enjoyment privation of the leased real estate of the co-lessees with the responsible lessee, and the guaranty of loss the rent that the lessor use to receive from the co-lessees with the responsible lessee.

Keywords: Insurance; Civil responsibility; fire; the lessor; the lessee.

Résumé

La relation contractuelle entre le bailleur et le locataire, en cas d'incendie provoqué par l'un d'eux, inclut une responsabilité contractuelle. Le lésé entre eux a le droit de retourner contre le tiers responsable pour dommage et intérêt. Néanmoins, le responsable de l'incendie entre eux, peut avoir une assurancesur sa responsabilité. Alors, sous l'assurance de responsabilité du Bailleur, intervient la garantie de retour du locataire contre le bailleur et garantir la privation de la jouissance, à cause de l'incendie dû par un des ses colocataires. Sous l'assurance de la responsabilité du locataire, intervient la garantie de la responsabilité locative due à l'incendie de l'immeuble loué, et garantir la privation les colocataires du locataire responsable, de la jouissance de l'immeuble loué, et garantir la perte du loyer que le bailleur recevait des colocataires du locataire responsable.

Mots clés: Assurances – Responsabilité civile- Incendie- Bailleur- Locataire

* Corresponding author, e-mail: 3allihamdouni@gmail.com

إن الخطر الأساسي لوثيقة الحريق هو خطر الحريق في حد ذاته، وهذا الأخير هو نار شديدة وملتهبة لا يمكن السيطرة والتحكم فيها، تنتشر خارج الحيز المخصص لها وتصيب أشياء لم تكن أصلاً معدة للاحتراق. هذا الحريق تترتب عنه أضرار عديدة ومتنوعة، منها الأضرار المادية المباشرة التي تمس كيان وهيكل الشيء المؤمن عليه، وهذه الأضرار عادة تمس الأشياء المملوكة للمؤمن له كالمباني والمنقولات والعتاد والبضائع، وهذه الأضرار تغطي في إطار الضمان الأساسي لوثيقة الحريق. وإلى جانب أضرار الحريق المادية المباشرة، هناك أضرار أخرى لا تقل أهمية عنها يُسأل عليها المؤمن إذا تم تغطيتها، ألا وهي أضرار المسؤولية المدنية الناجمة عن الحريق. وهذه الأضرار الأخيرة لا تمس كيان أو هيكل الشيء المؤمن عليه، وإنما تُصيب ذمة المؤمن له من جراء رجوع المضروب عليه بجبر الضرر الناتج عن الحريق الذي تسبب في وقوعه.

والتأمين على أضرار المسؤولية المدنية لا يُغطي في إطار الضمان الأساسي لوثيقة الحريق، غير أنه يجوز تغطيته في إطار ضمان اختياري ومستقل عن الضمان الأساسي وذلك مقابل قسط زائد. ومن بين المسؤوليات التي يجوز تغطيتها في إطار وثيقة الحريق المسؤولية التعاقدية بين المؤجر (المالك) ومستأجره. إذ من خلال هذه المسؤولية، يستطيع المستأجر الرجوع على المؤجر ومطالبته بالتعويض في حالة نشوء حريق في العين المؤجرة بسبب عيب في البناء أو عدم الصيانة، أو حتى في حالة تولد الحريق من أحد المستأجرين المسؤولين عن الحريق والمشاركين مع المستأجر المضروب في الإيجار، غير أنه يجوز للمؤجر التأمين على مسؤوليته إزاء مستأجره. كما أنه من خلال المسؤولية التعاقدية، يستطيع المؤجر الرجوع على مستأجره المسؤول في حالة إحتراق العين المؤجرة بفعل هذا المستأجر، أو في حالة حرمان أحد المستأجرين المشاركين في الإيجار مع المستأجر المسؤول من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب الحريق الصادر عن هذا المسؤول، وأيضاً في حالة ضياع الأجرة التي كان يتقاضاها المؤجر من المستأجرين الغير مسؤولين عن الحريق أو من المستأجر المسؤول، غير أنه يجوز للمستأجر المسؤول عن الحريق التأمين على مسؤوليته لدى المؤمن.

والهدف من تأمين مسؤولية المؤجر من جهة، ومسؤولية مستأجره من جهة أخرى، هو تجنب الخسارة التي تمس الذمة المالية للمسؤول عن الحريق وحمايته من رجوع المضروب عليه، وذلك لاستقرار العلاقة التعاقدية بين المؤجر ومستأجره. ومن خلال هذا التقديم نطرح السؤال التالي: كيف يتم ضمان أضرار الحريق الناجم عن مسؤولية المؤجر من جهة، ومسؤولية مستأجره من جهة أخرى في إطار وثيقة الحريق؟ وإنطلاقاً من هذه الإشكالية قسمنا بحثنا إلى:

أولاً: ضمان أضرار الحريق الناجم عن مسؤولية المؤجر (المالك).

ثانياً: ضمان أضرار الحريق الناجم عن مسؤولية المستأجر.

أولاً: ضمان أضرار الحريق الناجم عن مسؤولية المؤجر (المالك)

إن مسؤولية المؤجر تقوم في حالة إبرام عقد الإيجار بينه وبين المستأجر، طبقاً لنص المواد 476، 479، 483، 488، 489، 490 من القانون المعدل و المتمم للقانون

المدني الجزائري.⁽¹⁾ ووفقا لهذه المواد، يكون المؤجر من جهة مسؤولا عن هلاك الأشياء إتجاه المستأجر بسبب الحريق الناجم عن عدم الصيانة أو عيب في البناء، مما يُرتب ذلك رجوع المستأجر على المؤجر لضمان هذا الهلاك. ومن جهة أخرى، يكون المؤجر أيضا مسؤول عن حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة الإيجار، لذا يجوز للمؤجر التأمين على هذين المسؤوليتين إتجاه المستأجر، غير أنه يمكن لهذا الأخير التنازل عن رجوعه ضد المالك (المؤجر). وعليه ندرس أولا ضمان رجوع المستأجر على المؤجر، وثانيا ضمان حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وأخيرا ندرس تنازل المستأجر عن الرجوع على المؤجر.

1 - ضمان رجوع المستأجر على المؤجر (مسؤولية المؤجر اتجاه المستأجر)⁽²⁾

ومن خلال هذا نعالج أولا الأساس القانوني لمسؤولية المؤجر إزاء المستأجر، ثم نعالج التأمين على هذه المسؤولية.

1-1- الأساس القانوني

هذه المسؤولية (la responsabilité) نجد مركزها القانوني في نص المادة 479-1 من القانون المدني رقم 05-07 المعدل و المتمم والتي تنص على أنه " يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم..."، والمادة 488-1 من نفس القانون التي تنص على أنه "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك..."، كما تنص أيضا المادة 489-1 من نفس القانون على أنه "... فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب".

وعليه حسب هذه المواد تقوم مسؤولية المؤجر (bailleur) بمجرد نشوب حريق أو تفاقمه بسبب عيب في البناء (vice de construction) أو عدم الصيانة (défaut d'entretien)، وذلك إخلالا بالتزامه التعاقدي الذي يتمثل في المحافظة على العين المؤجرة. وفي هذه الحالة يُفترض الحريق للمؤجر مع اعفاء المستأجر من المسؤولية.⁽³⁾ كما تقوم مسؤولية المؤجر حتى ولو كان العيب في البناء بفعل المهندسين المعماريين أو المقاولين، أو كان يجهله المؤجر ونجم عن هذا العيب حريق.⁽⁴⁾ ويُعفى المؤجر من المسؤولية إذا أثبت أن المستأجر كان عليه من الواضح أن يعلم بالعيب في البناء، أو كان على علم بالخلل في الصيانة ولم يبلغ المؤجر بذلك.⁽⁵⁾

1-2- التأمين

إن هذا الضمان من جهة هو تابع للتأمين على الممتلكات والأموال المنقولة، وهو يُغطي مسؤولية المالك (المؤجر) عن كل الأضرار المادية المباشرة والغير المباشرة، والتي تلحق ممتلكاته وممتلكات مستأجره أو الحائزين بسبب الحريق أو الانفجار الناجمين عن عيب في البناء أو عدم الصيانة.⁽⁶⁾

ومن جهة أخرى، يمكن لهذا الضمان أن يمتد إلى فقدان الانتفاع⁽⁷⁾ الذي يكون ضحاياه المستأجرين المتأثرين بالحادث، كما يمتد هذا الضمان أيضا إلى مصاريف إعادة

التأجير المؤقت في حالة إخلاء الأماكن خلال المدة الفعلية للأعمال، وإلى مصاريف ترحيل وإستبدال كل الأشياء المنقولة (الستائر، الألواح، النجود...)، في حالة أين الترحيل أو الانتقال يكون ضروري لإجراء الإصلاحات المستلزمة و الخاصة بالمبنى.⁽⁸⁾

إضافة إلى ذلك، يخول هذا الضمان مقابل قسط قدره 25% من السعر الصافي للضمان الأساسي الخاص بوثيقة الحريق، وفي حدود رأسمال محدد من قبل المؤمن له ضمن الشروط الخاصة،⁽⁹⁾ وهذا الضمان من الناحية النظرية يعادل قيمة الأشياء المملوكة للمستأجرين (valeur des biens appartenant aux locataires)، وهو غير خاضع للقاعدة النسبية.⁽¹⁰⁾

2-ضمان حرمان الانتفاع (مسؤولية المؤجر عن حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة)

نعالج أولا الأساس القانوني لمسؤولية المؤجر عن حرمان المستأجر المضروب من الانتفاع بالعين المؤجرة، ثم نتطرق إلى التأمين على هذه المسؤولية.

2-1-الأساس القانوني

إن المؤجر هو ملزم بضمان العين المؤجرة والمحافظة عليها حتى ينتفع بها مستأجره، حيث نصت المادة 483 من القانون المدني رقم 05-07 المعدل والمتمم، على أن المؤجر يتمتع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له في أي حال من الأحوال أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع. وتضيف الفقرة 2 من نفس المادة أن المؤجر لا يُسأل عن الأفعال التي تصدر منه هو فقط، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

وعليه حسب هذه المادة، فإن المؤجر ملزم بالمحافظة على العين المؤجرة لصالح المستأجر، وذلك بأن يمنع كل ما يؤدي إلى تكبير صفة حيازة هذا المستأجر للعين المؤجرة، أو إلى حرمانه من المزايا التي كانت من حقه أن يُعول عليها بحسب ما أعد إليه الشيء.⁽¹¹⁾ وهذا الحرمان (le trouble) غالبا ما يكون بسبب الحرائق والانفجارات التي تترتب بفعل أحد المستأجرين المشاركين (colocataires) في الإيجار مع المستأجر المضروب، وتؤدي إلى حرمانهم من الانتفاع بالعين المؤجرة، ومسؤولية المؤجر في هذه الحالة تقوم بسبب خطئه في اختياره لشريك في الإيجار أقل نباهة ورعونة.

وبالتالي فالمؤجر هو المسؤول بصفة خاصة، عن كل الأضرار المادية التي تتسبب في فقدان الانتفاع لمستأجره المضروب، والناجمة عن فعل أحد مستأجريه الآخرين.⁽¹²⁾

2-2-التأمين

بموجب المادة 2-3D من الشروط العامة لوثيقة الحريق والانفجار الجزائرية، فإنه يجوز التأمين، وذلك مقابل قسط زائد على الأضرار المادية (les dommages matériels) التي يتكبدها (encourir) المؤجر، والمترتبة عن مسؤوليته في حرمان المستأجر المضروب من الانتفاع بالعين المؤجرة، نتيجة الحريق أو الانفجار الذي يتسبب فيهما أحد أو مجموعة من المستأجرين المشاركين في الإيجار مع المستأجر

المضرور. كما يجوز أيضا إكتتاب هذا الضمان من طرف المستأجر المضرور والشاغل (occupant) لجزء من العين المؤجرة.⁽¹³⁾ وتُعطى تلقائيا تحت هذا الضمان الأضرار الغير المادية التي تلحق المستأجر المضرور عندما تكون نتيجة للأضرار المادية المغطاة.⁽¹⁴⁾ ويخول هذا الضمان مقابل سعر قدره 25% من السعر الصافي للضمان الأساسي لوثيقة الحريق.⁽¹⁵⁾ وزيادة على ذلك، فمبلغ الضمان متروك لمحضر إرادة المؤمن له (المؤجر)، ويستحسن أن يكون مساويا لقيمة الأموال المملوكة للمستأجر المضرور، وهنا لا يمكن تطبيق القاعدة النسبية في هذا الضمان.⁽¹⁶⁾

3- التنازل من قبل المستأجر عن الرجوع ضد المؤجر⁽¹⁷⁾

في إطار عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر، يمكن لهذا الأخير، إدراج بند يقضي بتنازله عن الرجوع على المالك الذي يمكن أن يساهم في تحقيق الأضرار المادية، المصاريف والخسائر المضمونة من طرف المستأجر. وهذا الأخير يجب عليه إبلاغ مؤمنه بذلك، الذي يتنازل هو الآخر عن ممارسة الطعون (الرجوع) التي تحل محل حقوق المستأجر، ضد المؤجر ومؤمنه وذلك مقابل قسط إضافي يعادل 25% من الأقساط الصافية المستلمة.

ثانيا: ضمان أضرار الحريق الناجم عن مسؤولية المستأجر

إن مسؤولية المستأجر هي مسؤولية عقدية بموجب عقد الإيجار المبرم بينه وبين المؤجر صاحب العين المؤجرة. وتحت بنود هذا العقد يجب على المستأجر أن يتحلى بالعناية المطلوبة للمحافظة على العين المؤجرة، وردها سليمة إلى يد المؤجر في نهاية عقد الإيجار. وفي حالة تعرضها للهلاك، مثلا إحتراقها، وهذا ما يقع كثيرا في الواقع، تقوم مسؤولية المستأجر في جبر الضرر الذي أصاب المؤجر، وهذه المسؤولية يطلق عليها بالمسؤولية الكرائية (la responsabilité locative).

زد على ذلك، فإن المستأجر لا يُسأل فقط على المسؤولية الإيجارية، وإنما يُسأل أيضا على حرمان المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة إلى غاية إعادة بناءها، كما يُسأل المستأجر أيضا على خسارة الأجرة التي يتقاضاها المؤجر منه، أو من المشاركين معه في الإيجار في حالة إحتراق العين المؤجرة، وذلك خلال المدة اللازمة لإعادة بنائها. غير أنه يمكن للمالك (المؤجر) أن يتنازل عن رجوعه على المستأجر ويعفيه من قيام المسؤولية.

ومن خلال هذا الموضوع نعالج أولا، المسؤولية الإيجارية للمستأجر ثم حرمان المؤجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ثم نتطرق إلى ضمان حرمان وضياح الأجرة، وأخيرا ندرس تنازل المؤجر عن الرجوع على المستأجر.

1- ضمان مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة (المسؤولية الإيجارية)⁽¹⁸⁾

يطلق على هذه المسؤولية أيضا بالخطر الإيجاري (le risque locatif)،⁽¹⁹⁾ حيث تُعرف بأنها التبعات المالية التي يتحملها المستأجر في حالة إحتراق العين المؤجرة التي تؤول إليه، والتي ينتفع بها إنتفاع حصري وخاص.⁽²⁰⁾ ومنه سنتطرق إلى تبيان الأساس القانوني لهذه المسؤولية ثم التأمين عليها.

1-1- الأساس القانوني للمسؤولية الإيجارية (الخطر الإيجاري)

تنص المادة 496 من القانون المدني رقم 58-75 في فقرتها الأولى، بأن "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله..."

ونلاحظ من خلال هذه الفقرة أن المستأجر هو ملزم بالحفاظ على العين المؤجرة من الهلاك، وكل حريق يصيب هذه العين هو مسؤول عنه، إلا إذا أثبت أن هذا الحريق كان لسبب يعفيه من قيام المسؤولية. وما يُعاب على هذا النص، أنه لم يحدد نوع السبب الذي يعفي المستأجر من قيام مسؤوليته، عكس المشرع الفرنسي الذي حدد سبب الإعفاء، حيث نص في المادة 1733 من القانون المدني⁽²¹⁾ أن المستأجر مسؤول عن الحريق، ما لم يثبت أنه حدث بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو عيب في البناء أو إندلاع اللهب من بيت مجاور.⁽²²⁾ ومنه فالمشرع الفرنسي حدد الأسباب التي تحول دون قيام مسؤولية المستأجر، وحذا لو أخذنا بهذه الأسباب المشرع الجزائري.

إضافة إلى ذلك، فقد نصت الفقرة 2 من المادة الجزائرية 496 السابقة في حالة تعدد المستأجرين لعقار واحد، أن كل واحد منهم هو مسؤول عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر، إن كان يسكن معهم العقار إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين، فيكون وحده المسؤول عن الحريق.

1-2- التأمين على الخطر الإيجاري (المسؤولية الإيجارية)

رأينا فيما سبق، أن الخطر الإيجاري يقوم بمجرد حريق العين المؤجرة، وفي هذه الحالة فإن المستأجر هو المسؤول عن جبر الأضرار المنجرة عن هذا الحريق طبقاً لنص المادة 496 السابقة، ولكن يجوز للمستأجر التأمين على هذا الخطر وتغطية رجوع المؤجر عليه. غير أنه في حالة احتراق العين المؤجرة تختلف طريقة التأمين هنا، باختلاف ما إذا كان المبنى يشغله كله مستأجر وحيد، وما إذا كان المبنى مشغولاً من طرف مستأجر جزئي (عدة مستأجرين).

1-2-1- ضمان الخطر الإيجاري للمستأجر الوحيد (الشاغّل الكلي للمبنى)

هذا الخطر يخص المستأجر الوحيد (locataire unique) الذي يشغل العين المؤجرة كلها، بحيث أنه في حالة وقوع خطر الحريق في هذه العين يفترض قانوناً قيام مسؤولية هذا المستأجر وحده دون سواه،⁽²³⁾ ولا يستطيع أن ينفي مسؤوليته عن نفسه، بإثبات عدم وقوع خطأ من جانبه أو أنه بذل في حفظ العين عناية الرجل المعتاد، أو أنه اتخذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع وقوع الحريق، بل في حالة وقوع الحريق يفترض أن المستأجر هو المسؤول عن هذا الحريق. وإذا أراد دفع المسؤولية عنه يجب عليه إثبات أن الحريق كان لسبب أجنبي عنه، كالقوة القاهرة أو عيب في البناء أو نشوء الحريق من منزل مجاور.⁽²⁴⁾ ويجب إذن تأمين الخطر الإيجاري في هذه الحالة، بمبلغ يعادل قيمة إعادة تشييد المبنى المستأجر مع استئصال قيمة القِدم، بالإضافة إلى مقدار ما حُرِم منه المؤجر فعلاً من الانتفاع بالعين خلال المدة اللازمة لإعادتها إلى أصلها السابق.⁽²⁵⁾ وتُطبق القاعدة النسبية عندما يكون المبلغ المؤمن عليه أقل من قيمة إعادة التشييد.⁽²⁶⁾

إضافة إلى ذلك، فإنه تكون مضمونة الأضرار والخسائر التي تكون بفعل الأشخاص الذين هم تحت رقابة أو تابعي المستأجر بما في ذلك المستأجر من الباطن (sous-locataire).⁽²⁷⁾

1-2-2-2-1 الخطر الإيجاري للمستأجر الجزئي (عين يشغلها عدة مستأجرين)

إن المستأجر في هذه الحالة ليس شاغل وحيد (occupant unique) للعين المؤجرة، بل هو حائز لجزء فقط من هذه العين ويشاركه عدة مستأجرين في الانتفاع بها، أي أن العين هي مؤجرة لعدة أشخاص، يختص كل واحد منهم بجزء منها مستقل عن سائر الأجزاء. وفي هذا الفرض إذا احترقت العين المؤجرة كان كل منهم مسؤول عن الحريق بنسبة معينة، وهي حسب مفهوم الفقرة 2 من المادة 496 السابقة، نسبة الجزء الذي يشغله كل مستأجر.

ولكن ما يعاب على هذه الفقرة أن المشرع الجزائري لم يحدد المعنى الحقيقي لنسبة الجزء الذي يشغله كل مستأجر، والذي على أساسه يكون التأمين. وعلى هذا الأساس، ذهب جانب من الفقه أمثال الدكتور "سليمان مرقس" على أن توزيع المسؤولية على المستأجرين، يكون على أساس مساحة الجزء الذي يشغله كل مستأجر كما نص المشرع بذلك. غير أن هذا الرأي لقي انتقاد من طرف الأستاذ "عبد الرزاق أحمد السنهوري"، الذي رأى أن توزيع المسؤولية على المستأجرين على أساس نسبة الجزء يصعب تقديرها، ذلك أنه لا توجد علاقة بين مساحة الجزء ودرجة احتمال شوب الحريق. وأن العلاقة الجدية تكون على أساس قيمة الجزء الذي يشغله كل مستأجر، لأن هذا الأخير هو مسؤول عن الجزء الذي يشغله ويجب عليه رده سالما من الحريق للمؤجر.⁽²⁸⁾

ولكن هذا الرأي أيضا لقي انتقاد هو الآخر، لأن توزيع المسؤولية على أساس قيمة الجزء لا يتفق تماما مع درجة خطأ المستأجر. لذا ذهب الدكتور "محمد حسن قاسم"، أنه من الأصح توزيع المسؤولية على أساس القيمة الإيجارية (la valeur locative) للجزء الذي يشغله كل مستأجر، إذ يكفي القيام بعملية حسابية حتى يمكن معرفة ما يتحمله كل مستأجر. وهذا الرأي نؤيده وهو مقتبس من المادة 1734 من القانون المدني الفرنسي.⁽²⁹⁾ وهذا ما هو منصوص عليه في الشروط العامة الجزائرية للحريق والانفجار، التي نصت على أن الضمان في حالة تعدد المستأجرين يعادل مبلغ خمسين مرة مبلغ الإيجار السنوي أو خمسين مرة القيمة الإيجارية السنوية إذا لم يتم تحصيل أي إيجار، وتطبق القاعدة النسبية إذا كان الرأسمال المؤمن عليه يقل عن إحدى هاتين القيمتين.⁽³⁰⁾

وبالرجوع إلى تأمين المسؤولية في حالة تعدد المستأجرين، نرى أنه من الأفضل أن يكون التأمين في هذه الحالة، على أساس القيمة الإيجارية للجزء الذي يشغله كل مستأجر، وعلى أساس هذه القيمة يكون رجوع المؤجر على المستأجر. وفي هذه الحالة يعادل الضمان على الأقل خمسين مرة من مبلغ الإيجار السنوي أو خمسين مرة القيمة الإيجارية السنوية. وحذا لو يأخذ بهذا الرأي، المشرع الجزائري. غير أنه توجد حالات خاصة بمسؤولية المستأجر الجزئي تتمثل في:

- إذا المؤجر شاغل مع المستأجرين في نفس العين: ففي هذه الحالة، وحسب الفقرة 2 من نص المادة 496 من القانون المدني السابقة، إذا كان المالك يُقيم في جزء من العين المؤجرة، واحتُرقت هذه الأخيرة أُعتبر عند توزيع المسؤولية كأنه مستأجر، ويُسأل عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله على أساس القيمة الإيجارية لهذا الجزء إلا إذا أثبت أن لا يد له في هذا الحريق. ولا يُشترط أن يكون المؤجر (bailleur) مقيما فعليا في الجزء المخصص له، بل يكفي أن يكون له في العين مكان مخصص لسكنائه أو لعمله، أو لأي غرض آخر.⁽³¹⁾
 - إذا نشب الحريق من الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين: إذا ثبت أن اندلاع الحريق كان معروف (connue)، وابتدأ شوبه من الجزء الذي يشغله مستأجر آخر قامت مسؤولية هذا الأخير، وانتقلت مسؤولية المستأجرين الآخرين. وفي هذه الحالة يتحمل المستأجر الذي تولد الحريق عنه وحده كامل المسؤولية دون باقي المستأجرين الآخرين، إذ يجب عليه وحده دفع كامل قيمة الضرر.⁽³²⁾
 - إذا نشب الحريق من مكان غير معروف (أصل الحريق غير معروف): إذا كان سبب اندلاع الحريق غير معروف (inconnue)، في هذه الحالة كل المستأجرين مسؤولين بشكل يتناسب مع القيمة الإيجارية للجزء الذي يشغله كل مستأجر، ولن يكون هناك تضامن بين بعضهم البعض. ومع ذلك عند حساب القيمة الإيجارية لا تأخذ بعين الاعتبار الأماكن الشاغرة.⁽³³⁾
 - إذا أثبت بعض المستأجرين أن نشوب الحريق لم يندلع من عندهم:⁽³⁴⁾ في هذه الحالة فإن هؤلاء المستأجرين هم معفون (exonérés) من المسؤولية، والتعويض عن المبنى في حالة حريقه يقع على عاتق المستأجرين المشاركين في الإيجار، الذين لم يتمكنوا من إثبات أن الحريق لم يندلع من عندهم، وفي هذه الحالة فإن أضرار المبنى توزع بشكل متناسب مع قيمة الإيجار لشققهم.
- وعلاوة على ذلك، يجوز للمستأجر الجزئي في إطار "ضمان الأخطار الإيجارية الإضافية"، التأمين بمبلغ يفوق قيمة الأماكن التي يشغلها أو يستغلها بصفة عادية، ويتعدى ذلك ليتحمل الكارثة التي تصيب الأجزاء الخاصة بالمباني التي هي ليست بحوزته، وقد يمتد تحمله إلى كامل العقار،⁽³⁵⁾ وذلك عندما يقوم بعض المستأجرين الآخرين بدفع المسؤولية عنهم أو إذا أثبت المستأجر أن الحريق تولد من عنده. وبالتالي فتأمين الأخطار الإيجارية الإضافية، يسمح للمستأجر بتغطية مسؤوليته فيما يتجاوز الحد الأدنى المؤمن عليه في التأمين من الأخطار الإيجارية العادية.⁽³⁶⁾ والضمان في هذه الحالة يجب أن يوازي نظريا، الفرق ما بين قيمة العقار برمته والمبلغ المؤمن عليه بالنسبة للتأمين من الأخطار الإيجارية العادية.⁽³⁷⁾ وزيادة على ذلك، فإن معدل قسط هذا الضمان هو نصف المعدل الخاص بالخطر الإيجاري العادي، أي 50% من السعر الصافي للضمان الأساسي. ومع ذلك فهذا الضمان لا يخضع للقاعدة النسبية.⁽³⁸⁾

2-ضمان حرمان الانتفاع

هذا الضمان يسمح إذن للمستأجر الجزئي (locataire partiel) المسؤول عن الحريق أو الانفجار، بالتأمين على مسؤوليته ضد الطعون التي يمارسها ضده مالك المبنى، بسبب الأضرار المادية التي تلحق المستأجرين الآخرين المشاركين معه في الإيجار أو أحدهم، الغير مسؤولين عن الحريق، وتحول دون تمتعهم بالعين المؤجرة، كما تدخل في الضمان الأضرار الغير المادية الناجمة.⁽³⁹⁾

إضافة إلى ذلك، يمكن للمستأجرين الغير مسؤولين والذين تعرضوا لأضرار نتيجة الحريق أو الانفجار، اتخاذ إجراءات ضد مالك المبنى (المؤجر) للحصول على تعويض نتيجة الضرر الذي لحقهم من المستأجر المسؤول، ويعود المؤجر بدوره على المستأجر المسؤول، وذلك من أجل استرداد المبالغ التي دفعها للمستأجرين المتضررين أثناء الكارثة.⁽⁴⁰⁾

ومبلغ الضمان في هذه الحالة متروك لتقدير مكتب العقد، بشرط يُنصح التأمين بمبلغ يوافق قيمة الأموال المملوكة للمكترين، ومع ذلك فالقاعدة النسبية غير مطبقة في هذا الضمان.⁽⁴¹⁾

3-ضمان فقدان الإيجار (خسارة قيمة الكراء)⁽⁴²⁾

إذا احترقت العين المؤجرة وكان المستأجر مسؤولاً عن هذا الاحتراق، فهو لا يحرم المؤجر أو المستأجرين الآخرين المشاركين معه في الإيجار من الانتفاع بالعين المؤجرة فحسب، بل تؤدي مسؤوليته تلقائياً إلى ضياع وفقد الأجرة التي كان المؤجر يحصل عليها، سواء من طرفه أو من طرف المستأجرين الآخرين الغير مسؤولين عن الحريق. لذا في هذه الحالة يرجع المؤجر على المستأجر المسؤول، وذلك لتحصيل قيمة بدل الإيجار التي كان يدفعها له المستأجرون الغير مسؤولين عن الحريق، غير أنه يجوز للمستأجر المسؤول في هذه الحالة، التأمين على مسؤوليته من رجوع المؤجر عليه.

ومنه، فهذا الضمان مخصص للمستأجر الشاغل لجزء من العين المؤجرة، يجب أن ينص عليه في بوليصة تغطي الأخطار الإيجارية والأموال المنقولة.⁽⁴³⁾ بحيث من خلال هذا الضمان يغطي المستأجر المسؤول، الأجرة الضائعة التي كان يتحصل عليها المؤجر من المستأجرين الآخرين المشاركين في الإيجار. كما تدخل تحت الضمان أيضاً، الأجرة الخاصة بالمستأجر المسؤول التي كان يدفعها للمؤجر قبل وقوع الكارثة في حالة فسخ عقد الإيجار فقط، بما فيها ذلك خسارة استعمال الممتلكات الخاصة بالمالك.⁽⁴⁴⁾

ومبلغ الضمان في هذه الحالة، متروك لمحضر تقدير مكتب العقد، ويجب أن يعادل إجمالي الإيجارات السنوية (يعادل على الأقل سنة واحدة من الإيجارات المعتبرة) للمبنى،⁽⁴⁵⁾ ومع ذلك لا يخضع هذا الضمان إلى القاعدة النسبية.⁽⁴⁶⁾

4-تنازل المؤجر عن الرجوع ضد المستأجر⁽⁴⁷⁾

يمكن أن يتضمن عقد الإيجار بند يقضي بتنازل المالك (المؤجر) عن الرجوع ضد المستأجر المسؤول، الذي يمكن أن يساهم في تحقيق الأضرار المادية للمالك، وهذا الأخير يجب عليه إبلاغ المؤمن بذلك، وفي نفس الوقت يجب إدراج هذا التنازل عن الرجوع في عقد التأمين. وفي هذه الحالة فإن المؤمن هو أيضاً يتخلى عن ممارسة

الطعون التي تحل محل حقوق المؤجر ضد المستأجر ومؤمنه، مقابل 25% من الأقساط الصافية المستلمة.⁽⁴⁸⁾

الخاتمة

من خلال ما تم دراسته توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات:

1-النتائج:

نستنتج مما سبق أنه يجوز تغطية أضرار الحريق الناجم عن مسؤولية المؤجر و مستأجره في إطار الضمان الاختياري لوثيقة الحريق ومقابل قسط زائد. وعليه فتأمين مسؤولية المؤجر يندرج تحته ضمانين، أولهما ضمان رجوع المستأجر على المؤجر، ومن خلال هذا الضمان يغطي المؤجر مسؤوليته عن الحريق الذي يتولد عن عيب في البناء أو عدم الصيانة، ويخول هذا الضمان في حدود رأسمال محدد من قبل المؤمن له (المؤجر) عادة ما يكون معادل لقيمة الأشياء المملوكة للمستأجر. وثانيهما ضمان حرمان إنتفاع المستأجر المضرور بالعين المؤجرة بسبب نشوء الحريق بفعل أحد المستأجرين المشاركين في الإيجار مع المستأجر المضرور، وهذا الضمان يقوم به المؤجر ليتجنب رجوع المستأجر المضرور عليه بالتعويض، وهو يخول في حدود قيمة الأموال المملوكة للمستأجر المضرور، غير أنه يجوز للمستأجر التنازل عن الرجوع بهذه المسؤوليات على المؤجر بشرط إبلاغ المؤمن بذلك.

أما تأمين مسؤولية المستأجر فهو الآخر تندرج تحته عدة ضمانات، فالضمان الأول هو ضمان المسؤولية الإيجارية، وفيه يُغطي المستأجر مسؤوليته عن حريق العين المؤجرة على أساس قيمة إعادة تشييد المبنى المستأجر مع إستئصال قيمة القيد في حالة كون العين يشغلها مستأجر وحيد، أو على أساس القيمة الإيجارية للجزء الذي يشغله أو يستغله كل مستأجر في حالة العين التي يشغلها عدة مستأجرين. أما الضمان الثاني فهو ضمان حرمان المستأجرين المشاركين مع المستأجر المسؤول في الإيجار، من الانتفاع بالعين المؤجرة نتيجة الحريق المترتب عليه، وهذا الضمان يغطي على أساس قيمة الأموال المملوكة للمستأجرين المتضررين. أما الضمان الثالث فهو ضمان ضياع وفقدان الأجرة للمؤجر، ومن خلاله يغطي المستأجر بدل الإيجار الضائع الذي كان يتقاضاه المؤجر من المستأجرين الآخرين، أو من المستأجر المسؤول نفسه، والتغطية هنا تكون على أساس إجمالي الإيجارات السنوية، إلا أنه يجوز للمؤجر التنازل عن الرجوع بهذه المسؤوليات على المستأجر بشرط إبلاغ المؤمن بذلك.

2-التوصيات:

- حبذا لو تطرق المشرع الجزائري إلى كيفية التأمين على مسؤوليتي المؤجر ومستأجره، وأصدر في شأنهما مواد قانونية.
- حبذا لو أخذ المشرع الجزائري بالأسباب التي تعفي المستأجر من قيام مسؤوليته الإيجارية كالقوة القاهرة والحدث المفاجئ، أو العيب في البناء أو إندلاع اللهب من بيت مجاور، ونص على هذا صراحة في مادة قانونية.
- ضرورة تعديل الفقرة 2 من المادة 496 من القانون المدني الجزائري رقم 58-75، بحيث يصبح توزيع المسؤولية بين المستأجرين الشاغلين

لنفس العين على أساس القيمة الإيجارية للجزء الذي يشغله كل مستأجر، وعلى أساس هذه القيمة يكون التأمين وليس على أساس نسبة الجزء الذي يشغله كل مستأجر كما نصت المادة السابقة.

الهوامش

¹-أنظر القانون رقم 05-07، المؤرخ في 13 مايو 2007، المتضمن القانون المدني، المادة 6، ج. ر، عدد 31، الصادرة بتاريخ 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج. ر، عدد 78 لسنة 1975.

²-ARTICLE 2-3C des Conditions Générales du Contrat d'assurance, « incendie-explosions », Visa N°13 /MF/DGT/DASS, Société Nationale d'assurance (SAA), 1998, P.5 .

³-www. Jurisque. Com. Vu le 15-04-2019 à 14h.

⁴-JACQUES LACOUR, Théorie et Pratique de l'assurance incendie, 2^{ème} édition, L'ARGUS, Paris, 1979, P60.

⁵-Ibid. P60.

⁶-ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL, L'Assurance Incendie, 2^{ème} édition, L'ARGUS, PARIS, 1998, P116.

⁷-يعني خسارة قيمة الإيجار الناجمة عن استحالة الاستعمال المؤقت لكل أو جزء من الأماكن والمباني المنتفع بيها.

⁸- JACQUES LACOUR, Théorie et Pratique de l'assurance incendie, op.cit. P61.

⁹-Le tarif incendie des risques simples et risques à usage industriel ou commercial, P14.

¹⁰-ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL L'Assurance Incendie, op.cit. P116.

¹¹- الحسين بلوش، التأمين على الحريق في القانون المغربي، رسالة ماجستير، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، دار البيضاء، سنة 1989-1990، ص213.

¹²- YVONNE LAMBERT – FAIVER, Risques et assurances des entreprises, 3^{ème} édition, Dalloz, PARIS, 1991, P149-150.

¹³-JACQUES LACOUR, Théorie et Pratique de l'assurance incendie, op.cit. P62.

¹⁴-ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL, L'Assurance Incendie, op.cit. P117.

¹⁵-Le tarif incendie des risques simples et risques à usage industriel ou commercial, op.cit. P14

¹⁶-JACQUES LACOUR, Théorie et Pratique de l'assurance incendie, op.cit. P62.

¹⁷- Le tarif incendie des risques simples et risques à usage industriel ou commercial, op.cit. P15.

¹⁸- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة: البيع-التأمين(الضمان)-الإيجار، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 2013، ص 950.

¹⁹-FRANÇOIS COUILBAUT ET CONSTANTELIASHBERG, Les grands principes de l'assurance, 9^{ème} édition, L'ARGUS, PARIS, 2009, P236.

²⁰ عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، "التأمينات البرية"، الجزء الأول، مطبعة حيرد، الجزائر، سنة 1998، ص 194.

²¹ **ARTICLE 1733:** « il (le locataire) répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve: que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou de force majeure, ou par vice de construction. Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine », Code civile français 2018, [http:// www. Legifrance.com/](http://www.Legifrance.com/).

²² الحدث المفاجئ أو القوة القاهرة هما كل حادث غير متوقع ولا يمكن مقاومته، مثل سقوط الصاعقة أو الكوارث الطبيعية. أما العيب في البناء هو أي خطأ ضد قواعد فن البناء، أو ضد القوانين والمراسيم التي تحكم البناء حتى ولو كان هذا العيب يرجع في نهاية المطاف إلى المهندس المعماري أو المقاول، وعيب البناء في معظم الوقت يتعلق بالمواد وخاصة قنوات تسرب الدخان.

²³ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 951.

²⁴ JOËLE FOSSEREAU, Assurance Incendie, Sirey, PARIS, 1961.P42.

²⁵ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 953.

²⁶ FRANÇOIS COUILBAUT ET CONSTANT ELIASHBERG, Les grands principes de l'assurance, op.cit.P236.

²⁷ ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL, L'Assurance Incendie, op.cit. P 113.

²⁸ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 958.

²⁹ **ARTICLE 1734:** «s'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent...», Code civile français 2018, [http:// www. Legifrance.com/](http://www.Legifrance.com/).

³⁰ **Article 18-II) -2°)-b)** des Conditions Générales du Contrat d'assurance, «incendie-explosions», Visa N°82 MF/ DGT/DASS, CAAR. 1996. P 13.

³¹ محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص 959.

³² JOËLE FOSSEREAU, Assurance Incendie, op.cit.P46.

³³ ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL, L'Assurance Incendie, op.cit.P254.

³⁴ JOËLE FOSSEREAU, Assurance Incendie, op.cit. P46.

³⁵ ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL, L'Assurance Incendie, op.cit.P115.

³⁶ JACQUES LACOUR, Théorie et Pratique de l'assurance incendie, op.cit.P56.

³⁷ الحسين بلوش، المرجع السابق، ص 193.

³⁸ Le tarif incendie des risques simples et risques à usage industriel ou commercial, op.cit.P 13.

³⁹ SERGE PINGUET, assurances terrestres «assurance relative aux biens, incendie, les risques. Les garanties. Les contrats », J.CL. Responsabilité civile et assurances, fasc.20-10. P 19.

⁴⁰ ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL, L'Assurance Incendie, op.cit.P116.

⁴¹ JACQUES LACOUR, Théorie et Pratique de l'assurance incendie, op.cit.P 62.

⁴²-**ARTICLE 2-3** Edes Conditions Générales du Contrat d'assurance, «incendie-explosions», Visa M.F.N°8, compagnie algérienne des assurances (CAAT), 1998, P 02.

⁴³-JACQUES LACOUR, Théorie et Pratique de l'assurance incendie, op.cit. P 61.

⁴⁴-ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL, L'Assurance Incendie, op.cit. P 116.

⁴⁵-Ibid. P 116.

⁴⁶- Le tarif incendie des risques simples et risques à usage industriel ou commercial, op.cit. P 13.

⁴⁷-YVONNE LAMBERT – FAIVER, Risques et assurances des entreprises, op.cit. P149.

⁴⁸- Le tarif incendie des risques simples et risques à usage industriel ou commercial, op.cit. P 14.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: باللغة العربية

1-النصوص القانونية الرسمية

أنظر القانون رقم 05-07، المؤرخ في 13 مايو 2007، المتضمن القانون المدني، المادة 6، ج. ر، عدد 31، الصادرة بتاريخ 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج. ر، عدد 78 لسنة 1975.

2-الكتب

أ- عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، "التأمينات البرية"، الجزء الأول، مطبعة حيرد، الجزائر، سنة 1998.

ب- محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة: البيع-التأمين(الضمان)-الإيجار، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت – لبنان، 2013.

3-الرسائل الجامعية

- الحسين بلوش، التأمين على الحريق في القانون المغربي، رسالة ماجستير، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، دار البيضاء، سنة 1990-1989.

ثانياً: باللغة الفرنسية

I) Codes

- code civile français 2018, <http://www.legifrance.Com/>.

II) les ouvrages

1. ALAIN GELLION ET JAMES LANDEL, L'Assurance Incendie, 2eme édition, L'ARGUS, PARIS, 1998.
2. FRANÇOIS COUILBAUT ET CONSTANT ELIASHBERG, Les grands principes de l'assurance, 9^{eme} édition, L'ARGUS, PARIS, 2009.
3. JACQUES LACOUR, Théorie et Pratique de l'assurance incendie, 2^{eme} édition, L'ARGUS, Paris, 1979.
4. JOËLE FOSSEREAU, Assurance Incendie, Sirey, PARIS, 1961.
5. YVONNE LAMBERT – FAIVER, Risques et assurances des entreprises, 3^{eme} édition, Dalloz, PARIS, 1991.

III) ARTICLES

- SERGE PINGUET, assurances terrestres « assurance relative aux biens, incendie, les risques. les garanties.les contrats » J.CL. responsabilité civile et assurances, fasc.20-10.

IV) DOUCUMENTS

1. Conditions Générales du Contrat d'assurance, « INCENDIE-EXPLOSIONS », Visa N°82 MF/ DGT/ DASS, CAAR. 1996.
2. Conditions Générales du Contrat d'assurance, « INCENDIE-EXPLOSIONS », Visa M.F.N°8, compagnie algérienne des assurances (CAAT), 1998,
3. Conditions Générales du Contrat d'assurance, « incendie - explosions », Visa N° 13 /MF/DGT/DASS, Société Nationale d'assurance (SAA), 1998.
4. Le tarif incendie des risques simples et risques à usage industriel ou commercial.

V) SITES INTERETES

- Wwww. juridique. Com.