

النطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي ومقاولي البناء

د. عياشي شعبان
كلية الحقوق
جامعة الإخوة منتوري
قسنطينة (الجزائر)

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى محاولة معرفة النطاق الموضوعي للضمان العشري المقرر على المهندسين المعماريين والمقاولين لفائدة صاحب العمل في عقود مقاولات البناء، والمتمثل في ضرورة وجود عقد مقاوله يرد على أعمال معينة، وأن تتهدم أو يظهر فيها عيب على درجة كبيرة من الخطورة. **الكلمات المفتاحية:** عقد مقاوله، مهندس معماري، مقاول بناء، الاضرار الخطيرة.

مقدمة:

تحتل أعمال البناء و التشييد مكانة هامة ، سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي، فحاجة الفرد اليوم إلى السكن لا تقل أهمية عن حاجته إلى عمل يرتزق منه. وإذا كانت أعمال البناء تتميز بهذه الأهمية البالغة، فإنه قد يترتب على إنجازها أضراراً في غاية من الخطورة، الأمر الذي جعل المشرعين لا يكتفون بإخضاع مسؤولي المهندسين المعماريين و المقاولين إلى القواعد العامة من مسؤولية تقصيرية و عقديّة، بل أخضعوا مسؤوليتهم لقواعد أخرى خاصة بهما.

Abstract:

The intent of the study is an attempt to understand the objective context of the decimal guarantee ordered vis a vis architects and entrepreneurs to the benefit of employers in relation with construction contracts .

This emphasis on the need for a construction contract to reflect some actions taken such as demolition because important damage can occur and be seen on these constructions conducting to derious gravity.

فبالإضافة إلى خضوع المهندس المعماري و المقاول إلى المسؤولية العقدية و التصيرية طبقا للقواعد العامة، يخضع المهندس المعماري و المقاول أيضا لمسؤولية أخرى يطلق عليها المسؤولية العشرية أو الضمان العشري.

إن أول من عرف هذه المسؤولية أو هذا الضمان الواجب على المهندس المعماري و المقاول هو القانون الروماني، حيث كان مقاول الأشغال العامة يضمن البناء الذي قام بتشييده مدة خمسة عشرة سنة يبقى فيها ملتزما بإصلاح العيوب التي تظهر فيه، و في القانون الفرنسي القديم خفضت هذه المدة إلى عشر سنوات و امتدت إلى الأشغال الخاصة و هي نفس المدة التي جاء بها القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 (المادتين 1792، 2270) ، كما أخذ القانون المدني المصري بنفس المدة (المادة 651) وعن القانون المدني المصري أخذ القانون المدني الجزائري بنفس المدة(المادة554).

و إذا كان الهدف الأساسي من هذه الدراسة هو محاولة معرفة النطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي و مقاولي البناء، فإن التساؤل الذي يطرح ماهو النطاق الموضوعي للضمان العشري أو المسؤولية العشرية ؟ تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري على أنه " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشأ عن عيب في الأرض، و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته".

من النص السابق ، يمكننا القول أن النطاق الموضوعي للضمان العشري ، يتحدد من حيث الأعمال التي تشكل محل الضمان العشري ، و من حيث الأضرار الموجب له . غير أن الفقه و القضاء يضيفان إلى ذلك أن يكون صاحب العمل مرتبطا مع المهندس المعماري و المقاول بموجب عقد مقالة . و عليه يتعين تقسيم الموضوع إلى مبحثين، أتناول في مبحث أول ضرورة وجود عقد مقالة ينعقد على أعمال معينة، و في مبحث ثاني أعرض للأضرار الداعية للضمان.

المبحث الأول

ضرورة وجود عقد مقالة ينعقد على أعمال معينة

لكي يمكن الرجوع على المهندس المعماري و المقاول بناء على قواعد الضمان العشري يجب أن يكون رب العمل مرتبطا معهما بعقد مقالة(المطلب الأول)، و أن تكون الأعمال التي عهد إليهما بأدائها واردة على المباني أو المنشآت الثابتة(المطلب الثاني).

المطلب الأول

ضرورة وجود عقد مقالة

لا يتبين من نص المادة 554 من التقنين المدني الجزائري، و كذلك المادتين 1792، 2270 من القانون المدني الفرنسي، أنها تشترط في رجوع رب العمل على المهندس المعماري و المقاول بمقتضى الضمان العشري أن يكون مرتبطا معهما بعقد مقالة، و مع ذلك فإن الفقه و القضاء يشترطان لكي يمكن للرب العمل الرجوع عليهما وفقا لأحكام الضمان العشري أو المسؤولية العشرية، أن يكون مرتبطا معهما بعقد مقالة(1).

ولا يكفي مجرد وجود عقد مقالة، بل يجب فضلا عن ذلك أن ينعقد هذا العقد بين المهندس المعماري أو المقاول و رب العمل.

أولاً: ضرورة وجود عقد مقالة.

لكي يقوم الضمان العشري أو المسؤولية العشرية في جانب المهندس المعماري أو المقاول، يجب أن يكون هذا الأخير مرتبطاً مع رب العمل بعقد مقالة، إذا لا يتصور قيام هذا الضمان

بدون عقد سابق(2) ، أي بعقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر (3).

يتضح من ذلك ، أن نظام الضمان العشري، هو نظام مرتبط بعقد المقولة، و ترتيباً على ذلك يمكن القول ، أنه لإعتبار المهندس المعماري أو المقاول مسؤولاً بمقتضى هذا الضمان، يجب التثبت أولاً من صحة التكليف القانوني لمثل هذا العقد المطلوب الرجوع على أساسه(4) . فإذا تبين أن العقد المراد الرجوع على أساسه ليس بعقد مقولة، فلا يجوز الرجوع بمقتضى أحكام الضمان العشري ، لأن العقود الأخرى – خاصة القريبة منه كعقد الوكالة، وعقد العمل ، وعقد البيع – لا تعطي الحق في الرجوع بناء على هذا الضمان الخاص ، و عليه يمكن القول أنه كلما وجد عقد مقولة ترتب الضمان ، و كلما انعدم انتفى الضمان العشري.

ثانياً: ضرورة انعقاد عقد المقولة مع رب العمل.

سبق القول أن الضمان العشري لا يقوم في جانب المسؤول إلا إذا وجد عقد مقولة، لكن هذا الشرط وحده لا يكفي، بل يجب أيضاً أن يكون ذلك العقد مبرماً مع رب العمل(5)، و تطبيقاً لذلك فإن المقاول من الباطن في علاقته مع رب العمل الأصلي لا يخضع لهذا الضمان، و ذلك لتخلف شرط ارتباطه معه بعقد مقولة (6) و مع ذلك يجوز لرب العمل أن يرجع عليه مباشرة بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية(7) . كذلك لا يجوز للمقاول الأصلي أن يرجع عليه بمقتضى قواعد الضمان العشري بالرغم من ارتباطه معه بعقد مقولة، أي بالرغم من وجود المقاول الأصلي في مركز رب العمل بالنسبة له، و قد نصت المادة 554 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الثالثة، المقابلة للمادة 651 مدني مصري الفقرة الرابعة صراحة على هذا الحكم و ذلك بقولها" و لا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن" (8).

المطلب الثاني

ضرورة انعقاده على أعمال معينة

يتبين من نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، أنه لا يمكن مساءلة المهندس المعماري أو المقاول و فقا للضمان العشري. إلا إذا كانت الأعمال التي أديها واردة على المباني أو المنشآت الثابتة الأخرى دون سواها.

أولاً: المباني

يقصد بالمباني كل ما يرتفع فوق سطح الأرض، من منشآت ثابتة بحيث يستطيع الفرد أن يتحرك بداخلها و أن يكون من شأنها أن توفر له حماية و لو كانت جزئية ضد المخاطر الناتجة عن المؤثرات الطبيعية الخارجية(9) . و من أمثلة البناءات التي يغطيها الضمان العشري ، البناءات المعدة للسكنى، كالمنازل، و الفيلا و العمارات، و البناءات المستعملة للتجارة كالمتاجر و المخازن، و المرائب ، و البناءات ذات الاستعمال الصناعي كالمصانع، و البناءات المخصصة لاستقبال الجمهور مثل المستشفيات و العيادات و الجامعات ، و المدارس، و المساجد .

و يشترط في البناء أن يكون ثابتاً و مستقراً في مكانه، و متصلاً بالأرض اتصال قرار، بحيث لا يمكن نقله دون هدم أو تلف بغض النظر عن المواد التي شيد بها، يستوى في ذلك أن يشيد البناء بالاسمنت المسلح، أو بالحجارة، أو بالخشب، أو بالزجاج (10) ، أو بأي مادة أخرى تستعمل في البناء(11).

أما العقارات بالتخصيص الملحقة بالمبنى، فلا تعتبر من قبيل المباني إذ هي منقولات بطبيعتها غير ثابتة، و بالتالي تخرج من نطاق تطبيق الضمان العشري، و من أمثلة ذلك الأبواب و النوافذ، و الأجهزة الكهربائية، و الأجهزة الميكانيكية اللازمة لتوزيع المياه الباردة و الساخنة ، و التي لا تكون مثبتة في قلب الجدران ، أو الشقق بحيث لا يمكن نقلها دون تلف، و مع ذلك فإن القضاء الفرنسي أعتبر بعض المنقولات في حكم المبنى و أخضعها لأحكام المسؤولية العشرية، من ذلك المصاعد الكهربائية(12)، و أجهزة التدفئة المركزية(13).

لكن إذا كان القضاء الفرنسي قد اعتبر الأعمال الخاصة بتركيب المصاعد الكهربائية و أجهزة التدفئة المركزية في حكم البناء، فإنه بصور المرسوم التطبيقي رقم 67-66 بتاريخ 22 ديسمبر 1967 لقانون 3 يناير 1967، لم يعد هناك جدال حول مدى اعتبار الأعمال الخاصة بتركيب المصعد الكهربائي أو أجهزة التدفئة المركزية، داخله في نطاق تطبيق الضمان العشري أو المسؤولية العشرية، لأن هذا المرسوم يفرق بين نوعين من العناصر المكونة لكل منهما و أخضعهما إلى نظامين من الضمان الخاص .

فبالنسبة للمصعد الكهربائي، فالعناصر المثبتة في جدران البناء مثل الأجزاء المكونة للمجرى لصعوبة نقلها من Gros ouvrage الحديدي الذي يترك في داخله المصعد تعتبر في حكم الأعمال الكبيرة مكانها دون تلف أو هدم، و من ثم تخضع الأعمال المتعلقة بها للضمان العشري. أما ما عدا ذلك من العناصر الأخرى مثل الخزائن ذاتها و مختلف الأسلاك الحاملة لها فإنها تعد من قبيل الأعمال الصغيرة التي يكون الضمان فيها لمدة عامين. أما الأجهزة الكهربائية أو الميكانيكية التي تم menus ouvrage تركيبها بمعرفة المقاول بالحالة التي تسلمها عليها، من أجل تشغيل المصعد فلا تعتبر في حكم البناء و لا الأعمال التي تغطيها المسؤولية الخاصة في معنى المادة 13 من المرسوم السالف الذكر(14) .

أما بالنسبة لأجهزة التدفئة المركزية، فإن الأعمدة الأساسية تدخل ضمن الأعمال الكبيرة، و بالتالي فإن الأعمال الخاصة بها تخضع لأحكام الضمان العشري. أما القنات و المواير التي يمكن رفعها بسهولة فإنها تعتبر من ضمن الأعمال الصغيرة التي تخضع المسؤولية الناشئة عنها لمدة عامين(15)، و نفس الشيء أيضا بالنسبة لجهاز التسخين(16).

ثانيا: المنشآت الثابتة

يتضح من عبارة نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، أنها لم تحصر الأعمال التي يترتب عليها الضمان العشري للمهندسين المعماريين، و المقاولين في المباني بمعنى الكلمة، و إنما تمتد أيضا إلى الأعمال التي تتعلق بالمنشآت الثابتة الأخرى، من ذلك الجسور و السدود، و الطرقات، و إنشاء السكك الحديدية و إقامة أنفاق تحت الأرض(17).

أما في فرنسا فبالرغم من أن المادتين 1792، 2270 في صيغتها القديمة لسننتي 1804، 1967 ليستا في صراحة المادة 554 مدني جزائري، فالأولى تقصر المسؤولية العشرية على بناء تهدم و الثانية تكلمت عن مسؤولية المهندسين المعماريين و المقاولين عن الأعمال الكبيرة التي أقاموها. فإن القضاء قد توسع في تفسير عبارة الأعمال الكبيرة تفسيرا واسعا، بحيث يشمل بالإضافة إلى المباني المنشآت الثابتة الأخرى، و من أمثلة هذه الأخيرة التي اعتبرها القضاء من قبيل الأعمال الكبيرة التي تغطيها المسؤولية العشرية، الأبار(18)، و السدود (19) ، و رصف الطرق (20) ، و الأفقران(21)، و الملاعب(22)، و حفرة البنزين(23) ، و الجسور(24)، و أعمدة حمل الأسلاك الكهربائية(25)، و تثبيت قنات المياه تحت بناء لضمان توزيع المياه(26).

هذا و قد أخذ المشرع الفرنسي بهذا المفهوم الموسع الذي تبناه القضاء، عندما عدل صياغة المستعملة في الصياغة *édifice* نص المادة 1792 بمقتضى قانون 4 يناير لسنة 1978، فاستبدل بكلمة *ouvrage* القديمة لذلك النص كلمة

و يرى الفقه الفرنسي، أن كلمة الأعمال أوسع من كلمة البناء أو المنشأة فهي تشمل بالإضافة إلى المباني و الأعمال الكبيرة بالمفهوم القديم جميع أعمال الهندسة المدنية مثل إنشاء ساحات أو ملاعب لرياضة التنس، أو إقامة حدائق، أو إنشاء ساحات أو ملاعب للقولف، أو البناء تحت الأرض، فكل هذه الأعمال تدخل ضمن العمل العقاري بمعناه الواسع، و من ثم تخضع الأعمال المتعلقة بها لأحكام المسؤولية العشرية (27).

المبحث الثاني
الأضرار الداعية للضمان

لا يسأل المهندس المعماري و المقاول عن كل الأضرار التي تترتب على البناء الذي قاما ببنائه بل تقتصر مسؤوليتهما على الأضرار الخطيرة التي تهدد متانة البناء و سلامته (المطلب الأول)، وأن تكون هذه الأضرار الخطيرة خفية وقت تسلم الأعمال (المطلب الثاني).

المطلب الأول خطورة الضرر

يعتبر الضرر خطيرا حسب نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، إذا تهدم البناء كليا أو جزئيا أو شابه عيب يهدد متانته أو سلامته. (28)
أما في فرنسا، فإن الضرر يكون خطيرا حسب نص المادة 1792 سواء في صيغتها الأصلية لسنة 1804 أو بعد تعديلها بقانون 3 يناير 1967 في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للمنشأة، لكن بعد تعديلها بقانون 4 يناير 1978، أصبح الضمان العشري في فرنسا يشمل بالإضافة إلى الهلاك الكلي أو الجزئي-العيوب التي تهدد متانة البناء و سلامته، أو تجعله غير صالح للغرض الذي شيد من أجله، و المساس بأحد عناصره التجهيزية الغير قابلة للانفصال.

1-تهديد متانة البناء و سلامته:

مما لا ريب فيه أن تهدم البناء ، تهديدا كليا أو جزئيا، هو أخطر الأضرار التي تصيب البناء (29) و التي يغطيها الضمان العشري سواء في القانون الجزائري أم في القانون الفرنسي (30) ، و يمتد الضمان العشري في القانون الجزائري إلى ما يوجد في البناء من عيوب، إذا كانت هذه الأخيرة من شأنها أن يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته فلا يشترط للرجوع بناء على قواعد الضمان العشري ضرورة أن يتهدم البناء كله أو بعضه، بل يكفي أن يظهر فيه عيب على درجة كبيرة من الخطورة (31) بحيث يعرض متانته و سلامته للخطر (32).

وبالرغم من أن المشرع الفرنسي لم ينص على هذا الحكم قبل صدور قانون 4 يناير 1978 (33)، و مع ذلك فإن القضاء لم يلتزم حرفية نص المادة 1792 و مد الضمان العشري للعيوب الخطيرة التي تظهر في البناء، و التي من شأنها أن تهدد متانته (34) ولم يشترط أن يتهدم البناء بالفعل. و مما لا شك فيه، أن خطورة الضرر هي مسألة واقع تترك للسلطة التقديرية لفضاء الموضوع وفقا لظروف كل حالة على حدى، فإذا تبين لقاضي الموضوع أن العيب الذي ظهر في البناء قد بلغ حدا من الجسامه يجعله يعرض متانة البناء و سلامته للخطر حتى و لو لم يكن خطر التهديم محققا. فعليه تطبيق الضمان العشري. وإذا لم يبلغ العيب حدا من الجسامه بحيث لا يعرض متانة البناء و سلامته للخطر أي لا يصيب البناء في مجموعه أو في أحد عناصره الإنشائية

، بل في أحد عناصره الثانوية(35) فإنه لا يمكن إعتبره ضررا خطيرا، و بالتالي لا تخضع المسؤولية الناشئة عنه لأحكام الضمان العشري. ويتلخص منه المشيد بحصول التسليم(36).
و تطبيقا لذلك قضي بأن التشققات البسيطة أو قليلة الأهمية التي لا يترتب عليها المساس بمتانة البناء و سلامته، و إنما يمكن أن تؤدي إلى عتبة سيئة تخل بما يجب أن يكون عليه البناء من تناسق و جمال فني لا تصلح وحدها للرجوع على المشيد بمقتضى قواعد المسؤولية العشرية(37)، كما قضي أيضا بنقض الحكم الذي أجبر المهندس المعماري بإصلاح العيب المتنازع فيه و الذي أصاب الأرضية الخشبية للعقار، على أساس المادة 1792 من المجموعة المدنية الفرنسية، لأنه لم يبين في حيثياته ما إذا كان قد ترتب على هذا العيب تعريض متانة هذا العقار و سلامته للخطر أو تجعله غير صالح للغرض الذي شيد من أجله(38).

هذا وقد تدخل المشرع الفرنسي و قنن ما وصل إليه القضاء، عندما عدل نص المادة 1792 بموجب القانون رقم: 12-78 لسنة 1978 الذي تضمن عبارة (الأضرار التي تعرض متانة العمل للخطر).

2- الأضرار التي من شأنها أن تجعل البناء غير صالح للغرض المخصص له.
لم يقف القضاء الفرنسي عند حرفية نص المادة 1792 مدني فرنسي التي تشترط لتطبيق المسؤولية العشرية على المشيد هلاك المبنى كليا أو جزئيا، بل توسع في تفسير معنى الضرر الخطير، و مده إلى الأضرار التي من شأنها أن تجعل البناء غير صالح للغرض الذي شيد من أجله، و إن كانت لا تعرض متانته و سلامته للخطر، لكنه لم يبين بوضوح ما هو المقصود بفكرة " عدم صلاحية البناء للغرض المخصص له" و مع ذلك فإنه يمكن استخلاص ما يقارب المعنى من الإطلاع على الأحكام الصادرة في هذا الشأن(39). من ذلك على سبيل المثال سوء العزل الصوتي(40). الذي شاب جدار المنزل المخصص للسكنى، و خاصة إذا ترتب عليه جعل حياة الأسرة فيه لا تحتل مما يؤدي إلى عدم صلاحية العقار للغرض المخصص له و هو السكنى (41)، أو سوء تشغيل أحد الأفران الملحقة بالمخبز(42).

و يبين من ذلك، أن المعيار المتبع في تقدير عدم صلاحية البناء للغرض المشيد من أجله هو معيار ذاتي، لأن الغرض المخصص له يختلف من عقار إلى آخر فهو يختلف في المباني ذات الاستعمال التجاري عنه في المنشآت الصناعية أو في المباني المعدة للسكنى، بل من الممكن أن يتميز حتى بالنسبة لهذا النوع الأخير و ذلك تبعا لما إذا كان هذا الإسكان، إسكان شعبي أم إسكان فاخر سيالي(43).

و يتمتع قضاة الموضوع بسلطة تقديرية في هذا الشأن و فقا لظروف كل قضية على حدى دون رقابة من محكمة النقض، وإنما تستلزم هذه الأخيرة أن يوضح قضاة الموضوع في حكمهم مدى أهمية العيب، و ما إذا كان من شأنه أن يجعل العقار غير صالح للغرض الذي شيد من أجله و إلا كان حكمهم قابلا للنقض على أساس القصور في التسبيب(44).

و تطبيقا لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية بنقض الحكم الذي ألزم المهندس المعماري بتعويض العيوب التي ظهرت في الأرضية الخشبية للعمارة التي كان قد كلف بتشييدها على أساس نص المادة 1792 مدني فرنسي. والذي ذكر بأن الأمر يتعلق بأعمال كبيرة، و أن هذه déformations et incurrations الأعمال قد شابهها تشوهات أو انعطافات جسمية دون أن يبين أن العيوب محل النزاع تؤثر في متانة المبنى أو تجعله غير صالح للغرض الذي شيد من أجله(45).

وقد قنن المشرع الفرنسي ما وصل إليه القضاء من التوسع في الأضرار التي تخضع للضمان العشري، و ذلك عندما عدل المادة 1792 مدني فرنسي بمقتضى القانون رقم: 12-78 لسنة 1978 فقد أصبح " كل مشيد لعمل بموجب هذه المادة في صياغتها الجديدة، مسؤولا بقوة القانون في

مواجهة رب العمل أو من آلت إليه ملكية العمل، عن الأضرار حتى الناتجة عن العيب في الأرض و التي تعرض لمئات العمل أو تجعله و هي تصيبه في أحد عناصره الإنشائية أو أحد عناصره التجهيزية غير صالح للغرض المخصص له" (46).

طبقا لهذا النص الجديد، إذا ترتب على الضرر عدم صلاحية البناء للغرض الذي خصص له، كان الضرر خطيرا من وجهة نظر القانون الفرنسي الجديد و يسأل عنه المشيد وفقا لقواعد الضمان العشري حتى ولو كان هذا الضرر لا يؤثر في متانة العمل و سلامته.
3- الأضرار التي تؤثر في متانة عنصر تجهيزي غير قابل للانفصال.

تنص المادة 1792-2 المضافة إلى القانون المدني الفرنسي بقانون 4 يناير 1978 على أنه " قرينة المسؤولية المنصوص عليها في المادة 1792 تشمل أيضا، الأضرار التي تؤثر في متانة عناصر التجهيز في المبنى، و لكن فقط إذا كانت هذه العناصر تشكل جسما على نحو غير قابل للانفصال مع أعمال المنافع العامة للمبنى أو الأعمال المتعلقة بأساسه، أو بهيكله أو بجدرانه، أو بأسقفه.

و يعتبر عنصر التجهيز مشكلا جسما على نحو غير قابل للانفصال، مع أحد الأعمال المشار إليها في الفقرة السابقة إذا كان لا يمكن تركيبه أو رفعه، أو استبداله بدون تهمد أو إتلاف أو رفع مواد من هذا العمل" (47).

يتضح من هذا النص أن المشرع الفرنسي اعتبر الأضرار التي تؤثر في متانة عنصر تجهيزي في المبنى أضرار خطيرة، ومن ثم يخضع المشيد عنها للمسؤولية العشرية، و لكن شريطة أن يتوفر في الضرر الذي يصيب عناصر التجهيز للمبنى الشروط الثلاثة الآتية:
أ- أن يكون العمل المشيد بناء بالمفهوم الضيق للكلمة:

L'ouvrage doit être un bâtiment

أي من المباني التي ترتفع فوق سطح الأرض بحيث يستطيع الإنسان أن يتحرك في داخلها، و يدخل في هذا المفهوم، المباني السكنية و التجارية، و الصناعية و بوجه عام كل أنواع المباني المخصصة لاستقبال الجمهور، كالمستشفيات و المدارس و الجامعات، و الكنائس (48). وبالمقابل لذلك يخرج

من مفهوم المبنى بمعناه الضيق المنشآت الثابتة التي تنشأ بحيث تكون في مستوى الأرض، كالجسور و السدود و الطرق، و غير ذلك من المنشآت الثابتة الأخرى بالمفهوم الموسع.
ب- أن يكون الضرر قد أصاب عنصرا تجهيزيا غير قابل للانفصال.

Le désordre doit porter sur un élément d'équipement indissociable

لا يمكن إعمال المسؤولية العشرية إلا إذا كان العنصر التجهيزي الذي وقع عليه الضرر يندمج مع البناء، بحيث لا يقبل الانفصال عنه، سواء أدمج هذا العنصر مع أعمال المنافع العامة للمبنى أو مع الأعمال المتعلقة بأساساته أو بهيكله، أو بجدرانه، أو بأسقفه (المادة 1792-2). و قد عرفت الفقرة الثانية من هذه المادة فكرة عدم قابلية العنصر التجهيزي للانفصال بقولها " و يعتبر عنصر التجهيز مشكلا جسما على نحو غير قابل للانفصال مع أحد الأعمال المشار إليها في الفقرة السابقة إذا كان لا يمكن تركيبه أو رفعه، أو استبداله بدون تلف أو رفع مواد من هذا العمل ". أما إذا كان العنصر التجهيزي الذي وقع عليه الضرر لا يندمج في البناء، بحيث يمكن فصله عنه دون تلف، فإن الضرر الناتج عنه لا يخضع للمسؤولية العشرية.

ج- أن يكون الضرر مؤثرا في متانة العنصر التجهيزي:

Le désordre doit affecter la solidité de élément d'équipement

يلزم أن يكون الضرر الذي أصاب العنصر التجهيزي على قدر معين من الخطورة، بحيث يترتب عليه المساس بمتانته (49). ومما لا شك فيه أن خطورة الضرر المطلوبة هنا محدودة،

فليس من الضروري أن يؤثر الضرر على العمل الذي يرتبط العنصر التجهيزي به أو يجعله غير صالح للغرض المخصص له أو يهدد متانة البناء و سلامته، بل يكفي أن يقتصر أثره على العنصر التجهيزي و حده مما دام ذلك يؤثر في متانته (50).

و تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على خضوع الأضرار التي تصيب أو تؤثر في متانة عنصر تجهيزي غير قابل للانفصال للضمان العشري في القانون المدني، بموجب النصوص المتعلقة بعقد المقاولة، و لكنه أشار إليها بطريقة غير مباشرة في قانون التأمين.

تنص المادة: 181 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات على أنه " يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة وضع الأساس و الهيكل و الإحاطة و التغطية.

يعتبر جزءا لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز".

و يتضح من هذا النص، أن المشرع الجزائري أراد أن يستفيد من التطور الذي طرأ على المسؤولية العشرية للمشيديين و من في حكمهم في القانون الفرنسي، خاصة الإصلاحات التي جاء بها قانون 4 جانفي 1978، بدليل أن نص المادة 181- الذي أراد المشرع من خلاله أن يوسع في نطاق تطبيق التأمين على الضمان العشري من حيث الأضرار لم يكن له نص مقابل في قانون التأمين لسنة 1980، ففي ظل هذا الأخير كان التأمين الإلزامي على الضمان العشري حسب نص المادة 96 منه مقصور على الأضرار التي حددتها المادة 554 من القانون المدني، و هي أن يتهدم البناء كلياً أو جزئياً أو شابه عيب يهدد متانته أو سلامته. أما نص المادة 181 فإنه جديد أضيف إلى قانون التأمينات بموجب الأمر رقم 07/95. أقتبس المشرع - على ما يبدو - من نص المادة 1792 - 2 من القانون المدني الفرنسي.

غير أن المشرع لم يوفق - في رأينا - في إقتباسه لهذا الحكم. فكيف يلتزم المقاول و المهندس المعماري، بالتأمين على الأضرار التي تلحق بالعناصر التجهيزية الغير قابلة للانفصال عن البناء مع أن هذه الأضرار ليست من قبيل الأضرار التي يغطيها الضمان العشري المقرر بموجب نص المادة 554 من القانون المدني التي أحالت إليها المادة 178 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، فلا المهندس المعماري و لا المقاول، يسأل عن تلك الأضرار بناء على قواعد الضمان العشري.

و كان على المشرع بمناسبة تعديله لقانون التأمين أن يعيد النظر بصفة شاملة في تأمين مسؤولية المهندس المعماري و المقاول، و ذلك بالتنسيق بين قواعد التأمين الإجباري و أحكام هذه المسؤولية كما وردت في القانون المدني الجزائري (المادة 554)، فالمفروض أن المادة 181 من الأمر رقم 07/95 تغطي هذه المسؤولية بحدودها الواردة في المادة 554 من القانون المدني و لا تتجاوزها. و أن التعديل المذكور الذي أدخله على قانون التأمين كان يجب أن يدخله ضمن نصوص عقد المقاولة في القانون المدني، لا ضمن نصوص قانون التأمينات، بما يجعله محققا للغرض الذي قصده المشرع،

و هو إلزام المشيديين بالتأمين على الأضرار التي تصيب العناصر التجهيزية الغير قابلة للانفصال و التي يغطيها الضمان العشري - بعد تقريرها- بموجب نصوص عقد المقاولة في القانون المدني. وذلك من أجل توفير الحماية الكافية و اللازمة للمستفيد منهما، و لكي لا يضيع حقه بسبب عدم خضوع المهندس المعماري و المقاول إلى قرينة الضمان العشري فيما يتعلق بالضرر الذي يصيب العناصر التجهيزية الغير قابلة للانفصال.

المطلب الثاني أن يكون العيب خفياً.

إن المادة 554 من القانون المدني الجزائري ذكرت العيب بصورة مطلقة، فيستوي أن يكون العيب الموجب للضمان خفياً أو ظاهراً، كما هو الحال بالنسبة للمادتين 1792-2270 من القانون المدني الفرنسي.

غير أن الاتجاه السائد في الفقه و القضاء يسلم بضرورة تعطيه المسؤولية العشرية أو الضمان العشري، أن يكون العيب خفياً وقت التسليم النهائي للأعمال، بحيث لم يستطع المستفيد من المسؤولية أو الضمان أن يكتشفه، أما ما كان ظاهراً من عيوب أو معلوما لرب العمل في عقد المقاول، وقت تسليم الأعمال أو البناء دون أن يبدي هذا الأخير تحفظات بشأنه فلا يسأل عنه المشيد(51) ، و ذلك تأسيساً على ما للتسليم من أثر مبرر للعيوب الظاهرة(52).

و تطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية بأن " تقبل الأعمال من طرف رب العمل...يعفي مؤجر العمل من المسؤولية... فيما يتعلق بالعيوب الظاهرة" (53) وقضت محكمة النقض المصرية بأنه " يجب لقبول دعوى الضمان العشري، أن يكون العيب المدعى به في البناء خفياً، بحيث لم يستطع رب العمل صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم، أما إذا كان العيب ظاهراً أو معروفاً، فلا يسأل عنه المقاول ما دام رب العمل قد تسلم البناء من غير أن يحتفظ بحق له" (54). كما قضت أيضاً

بأن " تسلم رب العمل البناء تسليماً نهائياً غير متقيد بتحفظ ما، من شأنه أن يغطي ما بالمبنى من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول هذا التسليم أو معروفة لرب العمل أما ما عدا ذلك من العيوب مما كان خفياً لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء، فإن التسليم لا يغطيه و لا يسقط ضمان المقاول و المهندس المعماري عنه(55)

و بناء على ما تقدم، يمكن القول أنه إذا كان العيب ظاهراً أو معلوما لرب العمل عند التسليم، فإنه يستبعد من الخضوع للضمان العشري، أما ما عدا ذلك من العيوب التي لا يكون في استطاعته أن يكتشفها وقت التسليم، إذا هو بذل عناية الرجل المعتاد في فحص المبنى فيبقى المشيد مسؤولاً عنها (56) ، و من أمثلة العيوب التي أعتبرها القضاء من قبيل العيوب الخفية، و بالتالي تدخل في نطاق الضمان العشري وجود عيب غير واضح في العزل الصوتي (57) وكذلك وجود صعوبات تحول دون إمكانية دخول المرأب(58) و من أمثلة العيوب التي إعتبرها القضاء ظاهرة مدخنة البناء المجاور(59)

و مع ذلك فقد قضى بأن العيوب الظاهرة يغطيها الضمان العشري إذا لم يكن من الواضح وقت التسلم مدى إمكانية تأثيرها على متانة الأجزاء الرئيسية للبناء(60).

ويلاحظ أن أحكام القضاء لم تستقر على معيار واحد لتقدير ما إذا كان العيب خفياً أو ظاهراً، وقت تسلم رب العمل للأعمال، فقد أخذت بعض الأحكام بالمعيار الموضوعي أي المجرد، و بناء على ذلك قضى بأن العيب يكون خفياً إذا لم يكن بإمكان رب العمل المعتاد غير الخبير بأصول صناعة البناء أن يكتشفه وقت التسليم و لو بذل، في فحص العمل عناية الرجل العادي(61)، بينما أخذت بعض الأحكام بالمعيار الشخصي أي الذاتي، ومن ثم قضى بأن العيب

يكون خفياً إذا لم يستطع رب العمل أن يقدر وقت تسلم العمل عواقب أو نتائج العيب الظاهر المتوقع حدوثه بعد التسليم(62)، و كذلك إذا كان ظاهراً و لكن لا يكون من شأنه أن يؤثر في متانة البناء إلا بالاستعمال الفعلي للبناء، أو بعد الفيضانات التي تحدثها الأمطار(63) ، و ذهبت أحكام أخرى إلى أن العيب يعتبر خفياً بمجرد حصول تسلم العمل مقبولاً من رب العمل دون أن يبدي أي تحفظات بشأنه، يفترض فيه جهله بالعيب المدعى به في العمل، و يتعين على المشيد أن يثبت أن العيب كان ظاهراً أو معلوماً من طرف رب العمل وقت التسلم(64).

هذا و تعترف محكمة النقض الفرنسية لقضاء الموضوع بسلطة تقديرية مطلقة في تقدير العيب الخفي من ظهوره، تبعاً لظروف كل حالة على حدى(65).
ومن خلال الأحكام السابقة يتبين لنا بوضوح أن القضاء الفرنسي يتوجه نحو التوسع في العيوب الخاضعة للمسؤولية العشرية، و هو توسع مرغوب فيه، لأنه يهدف إلى حماية رب العمل في عقد المقاولة لأنه يكون غالباً غير خبير ببن البناء، والمقصود أساساً من هذا الضمان المشدد، وذلك عن طريق التخفيف من حدة شرط خفاء العيب بالنسبة له.

الخاتمة:

يستخلص من دراسة موضوع النطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي ومقاولي البناء، أنه يجب الرجوع رب العمل على المهندس المعماري أو المقاول أو عليهما معاً، بناء على قواعد الضمان العشري ، أن يكون مرتبطاً معهما بموجب عقد مقاولة، وأن تكون الأعمال التي عهد إليهما بإنجازها من قبيل المباني أو المنشآت الثابتة، وأن تتهدم المباني أو المنشآت كلياً أو جزئياً، أو يظهر فيها عيب على درجة كبيرة من الخطورة بحيث يعرض متانتها و سلامتها للخطر، و يمتد الضمان العشري للأعمال أو المسؤولية العشرية في القانون الفرنسي ليغطي الأضرار التي من شأنها أن تجعل البناء غير صالح للغرض المخصص له، و كذا الأضرار التي تؤثر في متانة عنصر تجهيزي غير قابل للانفصال.

و قد كشفت لنا هذه الدراسة، أن المشرع الجزائري حاول أن يواكب التطور الذي طرأ على المسؤولية العشرية للمشيدين في القانون الفرنسي، لما أراد أن يوسع في الأضرار الموجبة للضمان العشري لتشمل الأضرار التي تصيب أو تؤثر في عنصر تجهيزي غير قابل للانفصال بموجب نص المادة 181 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات ،
غير أن المشرع لم يوفق في ذلك، لأن التعديل الذي أدخله على قانون التأمين كان يجب أن يدخله ضمن نصوص عقد المقاولة في القانون المدني، لا ضمن نصوص قانون التأمينات بما يجعله محققاً للغرض الذي قصده المشرع و هو إلزام المهندس المعماري و المقاول بالتأمين على الأضرار التي

تصيب العناصر التجهيزية الغير قابلة لانفصال و التي يغطيها الضمان العشري بعد تقريرها-
بموجب نصوص عقد المقاولة في القانون المدني.

و قد كشفت لنا هذه الدراسة أيضاً، أنه بالرغم من التطور الهائل الذي عرفته الجزائر في مجال التشبيد و البناء و تنوع أساليبه، بقي نص المادة 554 من القانون المدني المنظم للنطاق الموضوعي للضمان العشري على حاله منذ صدور القانون المدني سنة 1975، فلم يمتد إلى هذا النص يد التعديل أو التغيير، وذلك على عكس الحال في فرنسا، فقد رأينا تلاحق التشريعات في هذا الشأن.

لذلك ارتأيت أن أختتم هذا البحث بالملاحظة الآتية على التنظيم القانوني للنطاق الموضوعي للضمان العشري لمهندسي و مقاولي البناء.

يجب حذف عبارة التهدم الكلي أو الجزئي " التي استخدمها المشرع في المادة 554 من القانون المدني، و أن يضاف إلى النص مصطلح " الأضرار " لأن لفظ الضرر يشمل التهدم سواء كان كلياً أو جزئياً، كما يشمل أيضاً العيوب التي من شأنها أن تهدد متانة البناء و سلامته، حتى و لم تؤد إلى تدميره، و أن يمتد الضمان العشري إلى تغطيه الأضرار التي تصيب البناء و تجعله غير صالح للغرض الذي شيد من أجله حتى ولو لم يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته، وكذا الأضرار التي تصيب العناصر التجهيزية الغير قابلة لانفصال.

الهوامش والمراجع:

- (1) - راجع في ذلك ، أحمدى عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل ، الجزء السابع، المجلد الأول، دار احياء التراث العربي، 1964، ف 61 ص 108.
- Planiol et Ripert par rouast traité pratique de droit civil français ,tom 6,2^e édition, librairie générale de droit et de jurisprudence,1954 n° 952 p.195 ; Albert caston ;la responsabilité des constructeurs ,2^e édition ,édition dumoniteur,1979 , n° 367 p.174 ; Boubli Bernard, la responsabilité et l'assurance des architectes entrepreneurs et autre constructeurs, 2^e édition, librairie du journal des notaires et des avocats , 1979, n° 301.p.190 ; v aussi cass civ 3.5 janv 1978, cité par albert caston, ouvrage précité n° 368 p. 175 note (81) ; cass civ 3. 17 mars 1975 cité par albert caston précité note(82).
- (2) -Albet caston, ouvrage précité, n°368.p.175.
- (3)-المادة 549 من القانون المدني الجزائري.
- (4) - راجع في هذا المعنى: محمد ناجي ياقوت: مسؤولية المعماربيين بعد إتمام الأعمال و تسلمها مقبولة من رب العمل ، دون تاريخ ، منشأة المعارف بالإسكندرية ف 10 ص 26.
- (5) - وقد نص المشرع الفرنسي على هذا الشرط صراحة في المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي بعد تعديلها بالقانون رقم 67-3 بتاريخ 3 يناير 1967 تقنيا منه لما جرى عليه القضاء من قبل ، ثم نص عليه، في المادة 1-1792 بعد تعديلها بالقانون رقم 78-12 في 4 يناير 1978.
- Albert caston , puvrage précité , n° 390. P.183 ; André Roussel et collaborateur,Responsabilité et assurance des constructeurs, technique et documentation, 1979.p. A 11 ; Boubli Bernard, ouvrage précité n° 302.p. 190.
- (6) En ce sens cass civ 3. 12 Déc 1968 cité par liet-veaux, responsabilité décennale et biennale, juris-classeur,responsabilité civile.1984.2.n°172.
- (7) -Albert caston ,ouvrage précité, n°642.p.288.
- (8) - ولقد برر هذا الحكم في لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب المصري بما يأتي: " أما المقاول و المقاول من الباطن فهما من الناحية الفنية متساويان فليس هناك إذن حاجة لاستحداث مسؤولية استثنائية فيما بينهما" ، مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري، الجزء الخامس، ص 23،
- (9) - هذا التعريف تضمنته اللائحة الوزارية المتعلقة بشروط التأمين الاجباري الصادرة في 17 نوفمبر 1978، لكن مجلس الدولة الفرنسي ألغى المادة 2-4241 " من قانون التأمين المستمدة من اللائحة الوزارية السالفة الذكر لعدم دستوريته في 30 نوفمبر سنة 1979، ومع ذلك يتفق الفقه الفرنسي بوجه عام على أن هذا التعريف الذي تضمنته اللائحة الملغاة يجمع العناصر التي يتكون منها مفهوم البناء.أشار إلى ذلك
- Jean Pierre Karila :les responsabilité des constructeurs ,1 re édition , J.Delmas, Tele, 1981,P I 39.p.127
- (10) -V.cass civ, 21 mars 1979,D.1979.I.R.P.406.
- "حيث قضى هذا الحكم بتطبيق المسؤولية العشرية على العمل الوارد على مبنى تم تشييده من مادة الزجاج بقصد ابواء بعض النباتات التي تحتاج لنموها إلى جو حار"
- (11) - راجع في هذا المعنى، السنهوري: المرجع السابق، ف 61 ص 107.

- (12). -cass civ,27 janv 1959 ,cité par Bernard .soinne : la responsabilité des Architectes et des Entrepreneurs après le réception des travaux.(contribution a L'Etude comparative de la Garantie décennale et de Responsabilité de droit commun) ,Lille ,1968 ,éd 1969. thèse précité , tom 1.p.462. note(26).
و جاء في هذا القرار بأن الأعمال المتنازع في شأنها تكون في الحقيقة بناء مثله في ذلك مثل مختلف الأجزاء الأخرى المكونة للمبنى في مجموعه" ، و تتلخص وقائع القضية في عيوب ظهرت في تركيب المصعد الكهربائي. و يقول الأستاذ السنهوري: المرجع السابق ف61ص 107 هامش 1 " المصعد، و هو يرتفع و يهبط يعتبر في حكم الثابت في مكانه، لأنه لا يتعدى دائرة محدودة في تحركه، ومن ثم يعد من المنشآت الثابتة".
- (13) -V.cass civ.3.18 oct 1968, cité par A.Caston , ouvrage précité, n°469.p.218,note(74) .
- (14) -En ce sens :Jean pierre Karila,ouvrage précité, p.1240.
- (15) - En ce sens : A.Caston, ouvrage précité, n°469.p.219.
- (16) -Article.12 du décret précité.
- (17) محمد كمال مرسي: شرح القانون المدني الجديد -العقد المسماة -الجزء الرابع ، 1953 ، ف 61 ص 108-محمد ناجي ياقوت:المرجع السابق: ف 34 ص 88.
- (18) -Dijon,13mai 1862, D 1862.2.p.139.
- (19) -Cass Req,9Fev1874,d.1877.5.288 ;cass civ,5 janv 1960.
G.P.1960.1.p.189 ;cass civ.3,13 juin 1968,cite par A.Caston, ouvrage précité, n°453,note(16).
- (20)-Douai, 28 juin 1837,cité par planiol et ripert par rouast, ouvrage précité, n°950,p.193,note(6).
- (21)-cass civ,5 mars 1946,D.H.j.p.268.
- (22)-Conseil d'Etat, 7 Avril 1967,J.C.P 1967.2.15103.note liet-veaux.
- (23)-Cass civ,15 Fev 1947,J.C.P.1947.2.3599.
- (24)-Conseil D'Etat,21 Juil 1853,cite par P.Peter : la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs, 2^e édition ,Dunod,1969.P.49.
- (25)Conseil D'Etat,23 Juil 1938,cité par P.Peter,ouvrage précité,P.51.
- (26)Montpelliet,2 nov 1949,J.C.P 1950,P.43.
- (27)-V.en ce sens ; Jean Luis Costa,la responsabilité des constructeurs d'après la loi du 4 Janv 1978,D.1979,chronique p.36 ; Jean Pierre karila, ouvrage précité ,P.126 ;B.Bernard,ouvrage précité,1979,n°374.P.241.
- (28) - تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري على أنه " يضمّن المهندس المعماري و الماوقل متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض، و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته".
- (29) -محمد ناجي ياقوت:المرجع السابق ، ف 49 ص 118.
- (30) - المادة: 1792 مدني فرنسي، سواء في صيغتها القديمة لسنة 1804 التي تقضي بأنه " يكون المهندس المعماري و الماوقل مسؤولين عن الهلاك الكلي أو الجزئي فيما شيداه من مبان، إذا كان مرجع هذا الهلاك إلى عيب في البناء، أو حتى عن عيب في الأرض و كان البناء قد شيد بأجر جزافي، و ذلك لمدة عشر سنوات".

Article.1792 .ancien « si l'édifice construit à prix fait , péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs en sont responsables pendant dix ans ».

أو في صيغتها بعد تعديلها بقانون 1967 التي تنص على " يكون المهندسون المعماريون و المقاولون وغيرهم من الأشخاص الآخرين المرتبطين مع رب العمل يعقد إيجار عمل مسؤولين عن الهلاك الكلي أو الجزئي، إذا كان مرجع هذا الهلاك إلى عيب في البناء، أو حتى في الأرض وذلك لمدة عشر سنوات".

Article .1992.(loi n° 67-3 du 3 janv 1967 « si l'édifice péricule en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol , les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans ».

(31)- راجع السنهوري: المرجع السابق، الوسيط الجزء 7 ف 65 ص 113 حيث يقول " و ليس من الضروري أن يتهدم البناء كله أو بعضه، بل يكفي أن يظهر فيه عيب يترتب عليه الضمان".

(32)- وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض المصرية بأنه " لم تشترط المادة 409 من القانون المدني القديم (المادة 651 من القانون المدني الجديد) ، (و المقابلة للمادة 554 من القانون المدني الجزائري) لقيام مسؤولية

المقاول و المهندس المعماري غير حدوث التهدم الكلي أو الجزئي، و من ثم فإنه وفقاً لما جرى به قضاء هذه المحكمة يكفي لقبول دعوى الضمان أن يكون العيب المدعى به في البناء خلافاً في متانته".

نقض مدني مصري في 9 يونيو 1955، مجموعة أحكام القضاء السنة 6 رقم 65، ص 1235.

(33)- من المعلوم أن المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي، كانت تقصر المسؤولية العشرية على الهلاك الكلي أو الجزئي للمبنى فقط دون أن تمدّها إلى العيوب التي تهدد متانة البناء و سلامته، سواء في قانون 1804، أو بعد تعديلها بقانون 3 يناير 1967.

(34) -v.cass civ .3.9 déc 1970,D.1971 sem.p.65 ;conseil d'état 19 janv 1966, j.c.p 1966.2.14594.note liet-veaux ; conseil d'état 8 nov 1968, j.c.p 1969.2.16129 .note moderne,

(35) -و مثال ذلك العيب في الدهان أو في البياض، أو في الأبواب، أو في النوافذ، أو في الزجاج، أو في غير ذلك من الأجزاء الصغيرة.

(36)-راجع في هذا المعنى محمد كمال مرسي: المرجع السابق، ف 597 ص 499-السنهوري: المرجع السابق، الوسيط جزء 7 ف 65، ص 114، حيث يقول " تسري في شأنه القواعد العامة فتنتفي المسؤولية بتسليم العمل إلا إذا كان خفياً فيكون الضمان لمدة قصيرة يحددها عرف الصناعة" و راجع في الفقه الفرنسي على سبيل المثال:

Planiol et Ripert, ouvrage précité N° 951.p.194.

(37) -cass civ.3.22 avril 1975, cité par jaen pierre karila, précité p. 132.note (198) ;T.G.I Seine, 1 mars 1961, D.1962.p.160.

(38) -cass civ.3.7juin 1978, D.1978.I.R.P.502

(39) -V. en ce sens : Andrée roussel et collaborateurs, ouvrage précité P.A 8.

(40) -لكن هذا النوع من العيوب التي أعتبرها القضاء من الأضرار الخطيرة أصبح يخضع لضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل، و ذلك بمقتضى المادة 7 من قانون 4 يناير 1978.

(41) -cass civ.3.18 juin 1975, cité par andrée roussel et collaborateurs ouvrage précité, P.A8 ; C.A Besançon ,8 mars 1974, D, 1974.juin.P.383 ,note jean mazeaud.

(42)-cass civ.13.avril 1976, J.C.P.1976.4.189.

- (43)-en ce sens : Andrée roussel et collaborateurs, ouvrage précité, P.A8 .
(44)-(J) Fossereau ; le « clair obscur » de la responsabilité des constructeurs, Dalloz, 1977, chronique, P.21.
(45)-cass civ.3.7 juin 1978, D.1978, I.R.P502.
(46)-article.1792.(loi N°78-12 du 4 janv 1978) « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage , des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments de constitifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination... »
(47)-article.1792-2(loi n°78-12 du 4 janv 1978) « la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectant la solidité des éléments, d'équipement d'un bâtiment ,mais seulement lors que ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrage viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément, d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage ».

- (48)-en ce sen :B .bernard, ouvrage précité, 1979, N°402.P.225 et 156.
(49)- راجع الفقرة الأولى من المادة 1792-2 السالفه الذكر.
(50)-V.Boublé Bernard , ouvrage précité, N°406.P.258
(51) -محمد كمال مرسي: المرجع السابق، ف 579 ص 499 - السنهوري: المرجع السابق، ف 65Planiol et ripert par rouast, ouvrage précité, N°951.P.194.

ص 115

- (52)-A.Caston , ouvrage précité, 1979,N°202 et suivant,
(53)-cass civ.3.8 juil 1975, cité par A .caston, précité, N°202.P.110 note 2.
(54) -نقض مدني مصري في 15 يناير 1939 مجموعة أحكام النقض، السنة 8 ص 975 رقم 49.
(55)-نقض مدني مصري في 10 يونيو 1965 مجموعة أحكام النقض، السنة 16 ص 737 رقم 117.
(56) - السنهوري: المرجع السابق، ف 65 ص 116-محمد ناجي ياقوت: المرجع السابقن ف 43 ص 106.
(57)- Cass civ.3.11 déc 1974, inédit, cité par George liet-veaux ; le droit de la construction,7^e édition librairies technique,1982.P.353.
(58)- Cass civ.3.7 juin 1978, cité par liet-veaux précité ,P.353.
(59)- Cass civ.7 mai 1962.inédit, cité par liet-veaux ,précité ,P.353.
(60)- Cass civ.3.22 juin 1978, cité par liet-veaux ,précité ,P.353.
(61)- Cass civ.2.19 mai 1958,J.C.P1958.1.10808 et note starck.
(62)-Cass civ.3.8 juin 1979,D.1979, sem.P.522.
(63)-Cass civ.3.21 fev 1978, cité par A .caston, ouvrage, précité N°205,P.111.note(11).

شيد تحت العمارة " Sous-sol " و كانت و قائع القضية تتأخص في عيب ظهر في تصميم مدخل سرداب

(64) -Req, 27 fer 1929 , cité par planiol et ripert par rouast, ouvrage précité,N°951,P194, note (3) ;et voir aussi en même sens, planiol et ripert par rouast, précité, N°951, P.194 ;saint-alary,la vente d'immeuble à construire et l'obligation de garantie à raison des vices de construction, J.C.P 1968.1.doct,P.2146.N°61.

(65)-Cass civ.3.22 nov 1977, cité par A .caston, ouvrage précité N°205,p.111.note (10).