

الغرفة العقارية

ملف رقم 1113691 قرار بتاريخ 2018/05/17

قضية الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري ضد (م . خ) بحضور
مؤسسة أشغال البناء (س.ج) وشركة التأمينات "أليانس"

الموضوع: مقالة

الكلمات الأساسية: ضمان عشري - تهم البناء - عيوب.

المرجع القانوني: المادتان 554 و555 من القانون المدني.

المبدأ : يشمل الضمان العشري ما يحدث خلال عشر سنوات من تهم كلي أو جزئي للبناء، بغض النظر عن سببه، كما يمتد إلى العيوب التي يترتب عنها تهديد متانة البناء وسلامته.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار،
بن عكنون، الجزائر.

بعد مداولة قانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون
الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن
بالتنقض المودعة بتاريخ 2015/09/15.

بعد الاستماع إلى السيد مواجي حملاوي الرئيس المقرر في تلاوة تقريره
المكتوب وإلى السيد بلقاسم عبد القادر المحامي العام في تقديم طلباته
المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن الوكالة الوطنية للتنظيم والتسيير العقاري طعنت بطريق
النقض بتاريخ 2015/09/15 في القرار الصادر عن مجلس قضاء البلدية
بتاريخ 2015/06/14 القاضي ب: **في الشكل: قبول الاستئناف.**

الغرفة العقارية

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة البلدية بتاريخ 2015/03/02.

حيث أن تدعيما لطعنها أودعت الطاعنة بواسطة وكيلها الأستاذ دشيشة فاروق عريضة تتضمن وجها وحيدا للطعن.

الوجه الوحيد: مأخوذ من مخالفة القانون م 5/358 ق.إ.م.إ.، ويتفرع إلى فرعين:

الفرع الأول: مخالفة المادة 554 ق.م.

ومفاده أن المتدخلة في الخصام مؤسسة أشغال البناء "س.ج" ملزمة قانونا قبل انطلاق الأشغال بإبرام عقد تأمين ولهذا أبرمت مع المتدخلة الثانية شركة التأمين " أليانس " عقدا يتضمن تأمين إنجازاتها لمدة 10 سنوات تسري من تاريخ التسليم النهائي للبنائيات من 2013/09/23 إلى غاية 2023/09/22 بمبلغ 182.334.356.00 دج وفقا للمواد 08 من عقد التأمين والمادة 3/554 ق.م.

أن القرار المطعون فيه اعتبر بأن عقد الضمان يتضمن الأضرار الناتجة عن الكوارث الطبيعية دون سواها ولا يتضمن تأمين نوعية الأشغال وإنما العشرية فقط المتعلقة بالهدم الكلي أو الجزئي للمباني وليس العيوب الخفية ونوعيتها كما هو الحال في النزاع الحالي.

وأن عقد التأمين ينص في مادته الأولى على "أن العقد يؤمن النتائج المالية الناشئة عن المسؤولية المدنية العشرية وفقا للمادتين 554 و555 ق.م".

وأن المادة 554 أعلاه تنص صراحة على: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني وما أقاماه من منشآت أخرى ولو كان التهديم ناشئا من عيب في الأرض".

وأن المادة المذكورة والعقد لا يتضمنان أي إشارة إلى الكوارث الطبيعية لأن هذه الأخيرة تخضع إلى تأمين خاص وصريح، وبالتالي فالمقاول مسؤول عن كل ما أقامه من منشآت جزئيا أو كليا دون تحديد

الغرفة العقارية

طبيعة أو نوعية التهديم كما أن عقد التأمين يتضمن مختلف الأضرار الناتجة عن المباني، ومن ثم يكون القرار إذ اعتبر عقد التأمين ضامنا للأضرار الناتجة عن الكوارث الطبيعية دون سواها مستبعدا تغطية الأضرار المتنازع عليها من قبل شركة " أليانس " قد خالف القانون قد أصبح عرضة للنقض والإبطال.

الفرع الثاني: مخالفة المادة 106 ق.م،

ومفاده أن العقد (عقد البيع) المبرم بين الطرفين يتضمن مادة تسمى التأمين العشري تنص صراحة على أن يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان والمتابعة عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المشاركين في إنجاز البناية ويصرح بأنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إذا حصل خطأ يمكن أن ينسب إليه.

لكن القرار ألزم الطاعنة وحدها بتغطية الأضرار الناتجة عن إنجاز البناية بدون أن يثبت الخطأ الذي يمكن أن ينسب إليها مكتفية بالتصريح بأن العقد شريعة المتعاقدين طبقا لنص المادة 106 ق.م ويكون بذلك قد خالف مادة صريحة في العقد مما يعرضه للنقض والإبطال.

وحيث أن المدعى عليهم في الطعن لم يردوا على عريضة الطعن المبلغة إليهم بتاريخ 2015/09/30 و2015/09/23.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل: حيث إن الطعن جاء مستوفيا لأوضاعه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

عن الوجه الوحيد بفرعيه:

بالفعل، حيث يتبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس ولتبرير قضائهم بإخراج المقاول الفرعية وشركة التأمين المدعى عليهما في الطعن بنوه على سند من القول أن عقد التأمين المبرم بين هذين

الغرفة العقارية

الأخيرين بتاريخ 2013/09/23 يتضمن ضمان المسؤولية المدنية العشرية طبقا لنص المادتين 554 و555 التي تغطي الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية دون سواها وأن عقد التأمين لا يتضمن الإشارة إلى نوعية الأشغال المنجزة.

لكن وخلافا لما ذهب إليه القضاة في أسباب قرارهم حيث أنه ولما كان مقرا قانونا بالرجوع إلى المادة 554 ق.م أن الضمان العشري يضمن فضلا عما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي بصرف النظر عن سببه، وكذلك العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته التي أكدتها الخبرة وكان ثابتا بالرجوع إلى عقد التأمين أنه يشير إلى ضمان المسؤولية الناجمة عن الأضرار المنصوص عليها بالمادتين 554 و555 ق.م فإن القضاة بقضائهم بإخراج المقاول الفرعية وشركة التأمين يكونون قد أسأؤوا تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض والإبطال.

وحيث أنه تبعا لما تقدم يتعين التصريح بتأسيس الطعن والقضاء بنقض وإبطال القرار المطعون فيه.

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا وموضوعا وبنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء البلدية بتاريخ 2015/06/14 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقا للقانون.

المصاريف القضائية يتحملها المدعى عليها في الطعن.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر ماي سنة ألفين وثمانية عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الرابع، والمترتبة من السادة:

الغرفة العقارية

مواجهي حملاوي	رئيس القسم رئيسا مقررا
حمري ميلود	مستشارا
بوجعيط عبد الحق	مستشارا
فضيل عيسى	مستشارا
بن عمران ربيعة	مستشارة
بليطة عبد المجيد	مستشارا
عدالة مسعود	مستشارا

بحضور السيد: بلقاسم عبد القادر - المحامي العام،
وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة - أمين الضبط.