

التزامات مقاول البناء على ضوء القواعد العامة

في القانون الجزائري

الاستاذة نسيم شيوخ

أستاذة مساعدة "ب"

مسؤولة ميدان التخصص - القانون الخاص

المركز الجامعي عين تموشنت، قسم الحقوق.

Chikh_nassima@yahoo.fr

الملخص:

بالنظر إلى الخطورة الناجمة عن تمدد المباني و المنشآت، نظم المشرع الجزائري أحكام عقد المقاولة في القانون المدني الجزائري، فرتب على عاتق المقاول مجموعة من الإلتزامات ينجم على تخلفها قيام المسؤولية في جانبه. فما هي إذن هذه الإلتزامات؟

هذا ما سأجيب عنه في هذه الدراسة على ضوء أحكام القانون، محاولة الإهتمام بالناحيتين النظرية والتطبيقية للتعريف بما جاد به الإجتهد القضائي الجزائري في هذا المجال.

Résumé :

A cause des risques résultants de la destruction totale ou partielle des travaux de constructions immobilières ou des autres ouvrages permanents, le législateur Algérien c'est intervenu et a traité les dispositions du contrat d'entreprise dans le code civil, et pour cela il a commandé des obligations a l'encontre de l'entrepreneur,faute de quoi il est responsable.

Donc, quel sont c'est obligations ?

C'est ce que nous seront abordées dans cette recherche.

مقدمة:

حتى يتسنى لنا بيان الإلتزامات التي تتعلّق عاتق المقاول في عقد مقاولة البناء، يتعين بداية تعريف عقد المقاولة.

لقد عرف المشرع الجزائري عقد المقاولة في المادة 549 من القانون المدني بنصه على ما يلي: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

يستفاد من نص هذه المادة أن المقاولة عقد رضائي يتحقق وجوده بإيجاب وقبول متطابقين، وأنه عقد ملزم لجانين يولّد التزامات على عاتق صاحب المشروع و المقاول، و أنه عقد معاوضة يلتزم فيه المقاول بتنفيذ عمله مقابل أجر يلتزم به صاحب المشروع.

و المشرع بهذا التعريف اعتبر عقد المقاولة القالب القانوني لمجموعة كبيرة من العقود التي لا يمكن حصرها⁽¹⁾. على أن الذي يهمننا في بحثنا هذا هو عقد مقاولة البناء الذي يمكن تعريفه بأنه: " عقد يتعهد بمقتضاه المقاول أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به صاحب المشروع، وذلك بكل استقلالية و بدون أي سلطة تمثيل"، فالشيء المراد صنعه هو البناية أو المنشأ الثابت، أما تأدية العمل فقد تتمثل في التصميمات التي ينجزها المهندس المعماري أو الفحوصات و الأبحاث التي يؤديها المراقبون التقنيون أو تشييد البناية التي يتعهد المقاول بإنجازها، على أن يتقاضى كل هؤلاء أجراً عن عملهم من طرف صاحب المشروع.

و عليه يعتبر الإلتزام الرئيسي في عقد مقاولة البناء هو الإلتزام بعمل و تحقيق نتيجة، فالمقاولة عقد وارد على العمل، محلّه هو القيام بعمل مقابل أجر.

و على اعتبار أن عقد المقاولة من العقود الملزمة لجانبين، فهو ينشئ التزامات متبادلة على عاتق كل من صاحب المشروع و المقاول⁽²⁾، و من ثم متى نشأ هذا العقد صحيحاً مكتملاً لأركانه⁽³⁾ - من تراض و محل و سبب و شكل في بعض التصرفات الخاصة بالبناء- و شروط صحته - المتمثلة في الرضا الصحيح و الخالي من أي عيب يفسده يستوي في ذلك أن يكون غلطاً أو تدليسا أو إكراهاً أو استغلالاً فإنه كأبي اتفاق تعاقدي، يترتب آثاراً بين طرفيه سواء بالنسبة لصاحب المشروع أو بالنسبة للمقاول.

و سأقتصر في بحثي هذا على دراسة التزامات المقاول على ضوء القواعد العامة في القانون الجزائري دون صاحب المشروع. فما هي التزامات مقاول البناء في كل طور من أطوار عملية البناء؟

نصّ المشرع الجزائري على التزامات المقاول في عدة نصوص متفرقة و ذلك في المواد من 550 إلى 556 من القانون المدني الجزائري⁽⁴⁾، و المادتين 8 و 10 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁽⁵⁾.

و حتى ينفذ المقاول⁽⁶⁾ هذه الإلتزامات على أحسن وجه، يجب عليه أن يلتزم بإقامة البناء أو المنشأ الثابت مراعيًا في ذلك مجموعة من المسائل التقنية (أولاً)، و أن يضمن جودة المادة المستعملة في البناء و خلوها من العيوب (ثانياً)، و أن يسلم العمل الموكول له في الأجل و بالسعر المحدد دين في العقد (ثالثاً)، كما يجب عليه أن يلتزم بالإعلام والإرشاد و التأمين على المسؤولية (رابعاً).

أولاً: التزام المقاول بإنجاز العمل (إقامة البناء أو المنشأ الثابت)

يعتبر هذا الإلتزام من أهم الإلتزامات التي تنشأ في ذمة المقاول، إذ يلتزم هذا الأخير بموجب عقد المقاولة المبرم بينه و بين رب العمل صاحب المشروع بإنجاز العمل محل العقد - و هو في الفرض الذي نحن بصدد بحثه إقامة بناء أو منشأ ثابت على قطعة أرضية مملوكة لرب العمل- و ذلك بإحترام جميع المسائل التقنية اللازمة، من تنفيذ مطابق للتصميمات الهندسية و الشروط التعاقدية وأوامر الخدمة التي يصدرها المهندس المعماري، و احترام قواعد الفن، و كذا حسن اختيار المواد التي يستعملها للبناء و صيانة المواد التي يقدمها له صاحب المشروع.

و حتى يتحقق هذا الإلتزام الجوهري، و تبرأ ذمة المقاول في مواجهة رب العمل عن كل ما قد يحدث في البناء أو المنشأ الثابت من تخدم كلي أو جزئي، يجب على المقاول مراعاة عدة واجبات نذكرها تباعاً.

01- واجب مراعاة مقتضيات العقد: يلتزم المقاول في عقد مقاولة البناء باحترام الشروط التعاقدية المدرجة

في العقد، و بتنفيذ التصاميم الهندسية الموضوعية من طرف المهندس المعماري.

أ- احترام الشروط التعاقدية:

يجب على المقاول و هو ينجز الأشغال احترام شروط العقد بأكملها، سواء تعلق هذه الشروط بكيفية التنفيذ أو بمواعيد الإنجاز أو بوجود احترام مقاييس AFNOR أو أصول الفن المقننة في الوثائق التقنية الموحدة المدرجة في دفتر الشروط عادة⁽⁷⁾، و دفاتر التعليمات الخاصة والتقنية.

و عليه يلتزم المقاول بإنجاز عمله وفق ما هو متفق عليه في عقد مقاوله البناء و طبقا للشروط الواردة فيه عملا بقاعدة العقد شرعية المتعاقدين، و بخاصة طبقا لدفتر الشروط إن وجد، فإذا لم تكن هناك شروط متفق عليها، وجب اتباع العرف و بخاصة أصول الصناعة و الفن⁽⁸⁾.

ب- احترام التصاميم الهندسية:

على المقاول أثناء إنجاز العمل المتفق عليه احترام التصاميم الهندسية التي أنجزها المهندس المعماري⁽⁹⁾، بحيث في إذا العقود تصميم معين موضوع من طرف المهندس، و مراعي لجميع القواعد التقنية و المعمارية و الجمالية، و يتمشى و رغبات صاحب المشروع، و جب على المقاول أن يتبعه كما ورد عند تشييد البناية، و ليس له أن يغير منه شيئا.

لكن ذلك ليس معناه أن يجعل من نفسه مجرد آلة صماء تتولى عملية التنفيذ فحسب⁽¹⁰⁾، بل يجب عليه أن يلتزم باتباع أصول الفن المعروفة، و بذل العناية اللازمة المقررة لرجال مهنته، فهو رجل فني بالإضافة إلى كونه تنفيذي، و عليه إذا تبين له وجود أخطاء في التصميم قد تعيب البناء المطلوب إنجازها، و جب عليه أن ينصح المالك أو المهندس و ينبههما إلى ذلك، و إلا كان مسؤولا إلى جانب من وضع التصميم عن تدمر البناء أو عن العيوب التي قد يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته إذا كان ذلك ناشئا عن خطأ في التصميم⁽¹¹⁾، و لا يعفيه من هذه المسؤولية الإدعاء أن دوره قاصر على التنفيذ فقط.

02- واجب مراعاة أصول الفن:

تُعرّف أصول الفن بأنها المهارة أو اللباقة المعتادة التي يمكن لصاحب المشروع انتظارها من كل محترف يتدخل في عملية البناء، و يستحيل تحديدها نظرا لكثرتها، فقد تعلق بطبيعة الأرض و خصوصيات التصاميم و الحسابات الخاصة بتشبيد البناية، و بطرق التنفيذ التقنية للأشغال و غيرها من المعالم⁽¹²⁾.

و تعتبر أصول الفن، نتيجة لتجارب و إعدادات تدريجية، فلا يمكن الحديث عن أصول الفن بخصوص مواد و تقنيات بناء حديثة إلا تدريجيا بعد أن تثبت صلاحية هذه المواد و الأساليب بزمان معين، و يتم قبولها و اعتمادها من قبل المحترفين المختصين، ففي هذه الحالة فقط يمكن ادراجها ضمن أصول الفن.

يجب على المقاول احترام هذه الأصول حتى ينجز بناية سليمة خالية من العيوب و قابلة لمقاومة الزمن، غير أن هذا لا يعني أن وجود أي عيب في البناية قد ينتج بدهاءة عن مخالفة المقاول لأصول الفن، فقد ينتج العيب بسبب أجنبي لا يد للمقاول فيه كحدوث قوة قاهرة أو بفعل صاحب المشروع نفسه، أو لأن المقاول احترم حقا أصول الفن لكن هذه الأخيرة أصبحت قديمة متجاوزة⁽¹³⁾.

و لقد نص المشرع الجزائري على أصول الفن في المادة 552 من القانون المدني بذكره أنه يجب على المقاول أن يراعي أصول الفن في استخدامه مواد البناء المقدمة له من طرف رب العمل، غير أنه لم ينص على هذه القواعد و المقاييس التي يجب على المقاولين في الجزائر احترامها عند تنفيذهم أعمالهم، لهذا يعتمد المحترفون الجزائريون على قواعد

فرنسية عند تنفيذهم لإلتزامهم التعاقدية، ومن هذا القبيل تم إدراج بعض أصول الفن ضمن وثائق تقنية موحدة (DTU) ⁽¹⁴⁾ منشورة من قبل المركز العلمي و التقني للبناء (C.S.T.B) ⁽¹⁵⁾ تحدد الشروط التقنية لإختيار المواد المستعملة وطرق البناء.

على أن هذه القواعد الفنية تعتبر الزامية للمقاول متى اشترطت في العقد، كأن يدرج أطراف العقد بدفتر التعليمات التقنية (CPT) مختلف الإعتبارات التي يتم بموجبها اختيار مادة معينة و طريقة البناء المتبعة. فضلا عن هذه القواعد الفنية، توجد قواعد اخرى يعتمد عليها المقاولون في تشييد البناية، تغني أطراف عقد مقاوله البناء من وضع شروط العقد إذا ما أحالوا إليها، و هي مقاييس AFNOR الفرنسية ⁽¹⁶⁾ التي تعتبر بمثابة مقاييس تمت دراستها بدقة، و تضمن للأطراف تنفيذ العقد بطريقة سليمة. هذا و الملاحظ عمليا، أن أطراف العقد غالبا ما يتفقون على أن تنفيذ الأشغال يتم وفقا لمقاييس AFNOR و الوثائق التقنية الموحدة لضمان احترام أصول الفن.

ترتبا على ما سبق، يجب على المقاول أن ينفذ التزاماته طبقا لأصول الفن، أي وفقا لمجموع المعارف و المهارات التي يفترض المامه بها، و التي يمكن استخلاص مضمونها من الوثائق التقنية الموحدة DTU أو من مقاييس AFNOR الفرنسية.

و بالنتيجة إذا خالف المقاول أثناء تنفيذه العمل المتفق عليه قواعد الفن، اعتبر مسؤولا عن الأضرار الناجمة عن سقوط البناء - سواء كان هو الذي أقام البناء بنفسه أو بمعية عماله الذين لم يحسن مراقبتهم و توجيههم و ارشادهم ليكون البناء موافقا لأصول الفن- متى كان سقوط هذا البناء يرجع إلى عيب في الفن، بسبب عدم متانته أو لإستعماله أدوات رديئة ⁽¹⁷⁾.

و لقد شدّد القضاء من مسؤولية المقاول متى كان متخصصا، بحيث لا يمكنه أن ينفي عن نفسه هذه المسؤولية بالإدعاء أنه قام بتنفيذ أوامر صاحب المشروع أو المهندس فقطاً من واجبه الإمتناع عن تنفيذ كل عمل يخالف أصول الفن و لو بأمر من هؤلاء الأخيرين، و نفس الحكم إذا ما نفذ أمرا يتجاوز حدود اختصاصاته، إذ يجب عليه أن يخطر رب العمل بذلك حتى لا يمس بالثقة التي يضعها فيه هذا الأخير ⁽¹⁸⁾.

03- واجب مراعاة أوامر الخدمة:

على المقاول أن ينفذ عمله طبقا لأوامر الخدمة التي يصدرها المهندس، و التي يأمره بموجبها بداية العمل أو بتغيير طريقة العمل أو الزيادة في الأشغال.

لكن يجب على المقاول أن يتأكد من سلامة هذه الأوامر، فإذا كانت تلك الأوامر تخالف أصول الفن والمهنة بأن تبين له وجود عيب أو نقائص أو تناقضات، أو أن تجاوز الأمر حدود اختصاصاته المتفق عليها بداية، توجب عليه أن يعلم المهندس أو المالك بذلك كتابة ⁽¹⁹⁾.

ثانيا: التزام المقاول بضمان جودة المادة و خلوها من العيوب

تتوقف متانة البناء و سلامته من العيوب بالدرجة الأولى على درجة جودة مواد البناء المستخدمة في عملية التشييد، و مدى خلوها من العيوب التي يمكن أن تعرض المبنى أو المنشأ الثابت لخطر الإنهيار.

و إن البناء بمواد معيبة قد يشكل سببا مباشرا في تهمد البناء أو المنشأ الثابت، كأن تكون مواد البناء المستعملة غير صالحة أو مخالفة للمواصفات الفنية ⁽²⁰⁾ أو مخالفة للشروط المتفق عليها في العقد، بأن تكون هذه المواد

من نوع رديء لا تسمح به أصول الصناعة كاستعمال خشب من نوع سيء في أرضية البناء، أو حديد مسلح من نوع رديء في سطح البناء وغيرها.

و لهذا السبب أزم المشرع الجزائري المقاول - باعتباره الشخص الذي ينفذ العمل - باختيار مواد البناء و رقابتها.

تنص المادة 550 من القانون المدني على ما يلي: " يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله. كما يجوز أن يتعهد بتقديم العمل و المادة معا"، الأمر الذي يستفاد منه أنه يمكن أن يتعهد المقاول بتقديم العمل دون المادة فيقدمها رب العمل صاحب المشروع، و قد يتعهد بتقديم المادة و العمل معا. وستتناول هاتين الحالتين على التوالي:

01- تعهد رب العمل بتوريد المواد المستخدمة في البناء:

إذا كان صاحب المشروع هو الذي قدّم المادة، وجب على المقاول أن يحرص و يحافظ عليها، وأن يحترم أصول الفن عند استخدامها، فلا يبذرهما عند استعمالها و لا يقتصد فيها اقتصادا مفرطا، بحيث يستعمل منها القدر اللازم، و يجب عليه أن يقدم لصاحب المشروع حسابا عما استعملها فيه وأن يرد له ما تبقى من المادة التي لم يحتاج إليها أثناء تنفيذ العمل.

و عليه يجب على المقاول أن يبذل في المحافظة على مواد البناء المسلمة إليه من رب العمل عناية الشخص المعتاد، فإذا نزل عن هذه العناية، كان مسؤولا عن هلاكها أو تلفها أو ضياعها أو سرقتها، و في هذه الحالة يكون ملزما بردّ قيمتها لصاحب المشروع⁽²¹⁾.

و يجب على المقاول أيضا رقابة هذه المواد، و ذلك بالتأكد من مدى سلامة المادة المقدمة له من قبل صاحب المشروع كالإسمنت و الطلاء و غيرها من المواد، و مدى صلاحيتها قبل استعمالها، و مدى مناسبتها للغرض الذي سيستعملها من أجله، و الكشف عن العيوب التي تحتويها، و من ثمّ يجب أن تتوفر هذه المواد على الجودة التي تضمن إنجاز بناية سليمة غير مهددة بالإنحيار مع مرور الزمن، و أن تمكنه من تنفيذ التزامه على أحسن وجه، مع احترام أصول الفن و مقتضيات العقد.

و ترتيبا على ما سبق، إذا لاحظ المقاول أثناء رقابته للمواد المقدمة له من طرف صاحب المشروع أنها لا توفّر و لظن النوعية المرجوة للغاية المقصودة منها، نبّهه رب العمل بذلك، فإذا أصرّ هذا الأخير على استعمال هذه المواد المعيبة، كان للمقاول طبقا لمقياس AFNOR P -03 .011 أن يرفض استخدام هذه المواد⁽²²⁾، و يمكنه في ذلك الإستعانة بأراء الخبراء لبيان مدى صلاحية هذه المواد للإستخدام من عدمه.

02- تعهد المقاول بتوريد المواد المستخدمة في البناء

نصّ المشرع الجزائري في المادة 551 من القانون المدني على ما يلي: " إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها فكان مسؤولا عن جودتها و عليه ضمانها لرب العمل"، و نصّ في المادة 2/552 من نفس القانون على ما يلي: " و على المقاول أن يأتي بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من آلات و أدوات إضافية و يكون ذلك على نفقته، هذا ما لم يقض الاتفاق أو عرف الحرفة بغير ذلك".

بقراءة نصّ هاتين المادتين يتضح لنا أنه:

- إذا قدّم المقاول المادة كلها أو بعضها، يكون مسؤولاً عن جودتها، و عليه ضمانها لصاحب المشروع، فيضمن ما فيها من عيوب ضمان البائع للعيوب الخفية⁽²³⁾، و من ثمّ يجب عليه حسن اختيار المادة و ملاءمتها للغاية المقصودة منها، و مراقبة جودتها بأن تكون مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد و دفتر الشروط إن وجد، و أن تتوافر على الصفات و المقاييس التقنية و الفنية الواجب توافرها في المواد المستخدمة في البناء، و أن يحترم مقاييس AFNOR و تلك المقتنة في الوثائق التقنية الموحدة.

و الملاحظ هنا أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على درجة جودة المادة المستعملة ، و لم يتمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أيّ ظرف آخر، التزم المقاول بتقديم المادة من درجة متوسطة⁽²⁴⁾.

- و يجب على المقاول أيضاً حتى يتمكن من إنجاز عمله، أن يأتي بما يحتاجه من آلات وأدوات اضافية على نفقته باعتبار أنّ تقدير الأجر عند التعاقد يأخذ بعين الإعتبار مثل هذه النفقات، هذا ما لم يقض الإتفاق أو عرف الحرفة بغير ذلك.

و إذا أخل المقاول بالالتزامه بإنجاز العمل المنوط به وفقاً للشروط المتفق عليها، أو لإنحرافه عن أصول الفن، أو لمخالفته بنود العقد عند التنفيذ، أو لإساءته اختيار المواد اللازمة للبناء أو لتقصيره في الحرص عليها، أو لمخالفته أوامر الخدمة، جاز لرب العمل أن يطلب التنفيذ العيني متى كان ذلك ممكناً، و لا يجوز للقاضي في هذه الحالة أن يحكم بإلغاء العقد، و هذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ: 13 جوان 1990⁽²⁵⁾ و الذي جاء فيه أنه: " من المقرر قانوناً أنّ المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، و من ثمّ فإنّ القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون.

و لما كان ثابتاً - في قضية الحال - أنّ أحد طرفي العقد قصر في تنفيذ التزاماته، و من ثمّ فإنّ القضاة عندما أمروا بإلغاء العقد المبرم بين الطرفين بدلاً من أن يحكموا على الطرف المحل بإتمام التزاماته يكونوا بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون".

كما يجوز لرب العمل أيضاً أن يطلب الفسخ إذا كان الإخلال بالإلتزام يبرر ذلك وفقاً للمادة 553 من القانون المدني.

و يجوز له أيضاً أن يلجأ إلى مقاول آخر لينجز العمل الذي امتنع المقاول الأول عن تنفيذه على نفقة هذا الأخير، غير أنه لا يجوز له ذلك إلا إذا حصل على ترخيص من القضاء، و إلا اعتبر ذلك خرقاً للقانون⁽²⁶⁾، و هذا ما استقرت عليه المحكمة العليا أيضاً، بحيث قضت في القرار الصادر عنها بتاريخ: 11 مارس 1998⁽²⁷⁾ بما يلي: " من المقرر قانوناً أنه في الإلتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزاماته جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القاضي في تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً.

و لما كان ثابتاً - في قضية الحال - أنّ الطاعنة لجأت إلى مقاول آخر الذي قام بتنفيذ ما التزم به المطعون ضدّها المتمثل في تشييد مجموعة من المساكن المتعاقد عليها دون أن تلجأ الطاعنة إلى القضاء لتطلب ترخيصاً لتنفيذ الإلتزام حسب ما يقتضيه القانون، و من ثمّ فإنّ النعي على القرار المطعون فيه تجاوز السلطة و مخالفة القانون غير سديد و يستوجب الرفض".

و لا يسأل المقاول إلا عن تلك العيوب التي يمكن لمقاول آخر في مستواه و في نفس ظروفه أن يكتشفها، بحيث لا تخفى على مقاول مجرب ، أما ما دون ذلك من عيوب، فلا يسأل عنها المقاول.

أخيراً لا يفوتني أن أشير بهذا الصدد، أنّ التزام المقاول بإنجاز العمل عن طريق احترام مقتضيات العقد و حسن اختيار المادة و احترام أوامر الخدمة، يعتبر التزاماً بتحقيق نتيجة، فلا يكفي أن يثبت المقاول أنه بذل عناية الرجل المعتاد في تنفيذه للعقد ليدفع المسؤولية عن نفسه، بل يجب عليه أن يثبت السبب الأجنبي، و من ثمّ يجب على المقاول أن يحقق النتيجة المرجوة من العقد حتى يعتبر موفياً لالتزامه و لا تقع عليه أيّة مسؤولية، بأن يقوم بإنجاز بناية سليمة خالية من أيّ عيب، مطابقة للتصاميم و ذلك حتى يتلقى أجراً نظير عمله المنجز.

ثالثاً: التزام المقاول بتسليم البناية بالسعر المحدد في العقد و في الآجال المحددة

فضلاً عن التزام المقاول بإنجاز العمل المنوط به بموجب عقد المقاولة، و الالتزام بضمان جودة المادة و حلوها من العيوب، يلتزم المقاول بالتزام آخر يتمثل في تسليم العمل المطلوب إنجازه في الوقت المحدد و بالأجر المبين في العقد، و هذا ما سنعرضه فيما يلي.

01- الإلتزام بإحترام السعر:

يلتزم المقاول بإنجاز الأشغال المتفق عليها في العقد في حدود الأجر المتفق عليه، بحيث لا يمكنه مطالبة رب العمل بأغلى أضافية. على أنّ ذلك يرجع إلى الطريقة المتفق عليها في تحديد قيمة الأجر و التي تتمّ بإحدى هاتين الطريقتين:

أ- تحديد قيمة الأجر على أساس السعر الجزافي:

على المقاول أن يتقيّد بالمقاييس⁽²⁸⁾ التي تمّ الإتفاق عليها في العقد عند إبرامه، فلا يمكنه مجاوزة السعر الجزافي المتفق عليه، و إذا فعل لا يستطيع مساءلة صاحب المشروع بهذه الزيادة، بل يتحملها هو، لأنّ صاحب المشروع - وفقاً لهذه الطريقة- يدفع السعر المتفق عليه دون زيادة أو نقصان كونه ثابت لا يمكن تعديله و لا مراجعته. و عليه إذا تمّ الإتفاق المسبق بين صاحب شلوع و المقاول على الأجرة على أساس تصميم معين، فعلى المقاول أن هذا السعر أثناء إنجازه العمل محلّ المقاولة، فإن كلف هذا الإنجاز نفقات أكبر تحمّلها هو، اللهم إلا إذا كانت هذه الزيادة في الأجر ناجمة عن تعديل أو اضافة في التصميم بناءً على خطأ ربّ العمل أثناءً على إذنه⁽²⁹⁾. على أنه إذا انهار التوازن الإقتصادي بين التزامات كلّ من رب العمل و المقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد، كارتفاع أسعار المواد الأولية أو أجور العمال أو زيادة تكاليف العمل، جاز للقاضي طبقاً للمادة 3/561 من القانون المدني أن يحكم بزيادة الأجرة أو بفسخ العقد. هذا و يجب أن يكون طلب الزيادة في الأجر عن الأشغال الإضافية ثابتاً بالكتابة، إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه مشافهة⁽³⁰⁾.

ب- تحديد قيمة الأجر على أساس الوحدة:

إذا اتفق المقاول مع صاحب المشروع على أن يتمّ حساب الأجر على أساس الوحدة، فإنّ الأجر يقدر تبعاً للعمل الحقيقي الذي ينجزه المقاول، أي على أساس كلّ متر منجز عن كلّ مادة أو عن كلّ كمية منجزه عن كلّ صنف، و مثال ذلك الاتفاق على أن حساب عملية التزليج تقدر بمبلغ معين عن كل متر مربع، فعند تسليم البناية يتمّ حساب الأجر وفقاً لعدد الأمتار المربعة التي قام المقاول بتزليجها. و من ثمّ لا يمكن معرفة أجر المقاول وفقاً لهذه الطريقة إلا بعد اتمامه العمل، و بالتالي يزيد أجره أو ينقص عمّا كان قد توقعه صاحب المشروع وقت التعاقد، فإذا كانت مجاوزة المقاييس المقدرة مجاوزةً محسوسةً، و جب على

المقاول أن يخطر في الحال رب العمل بذلك موضحا له مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن، فإن لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات.

أمّا إذا كانت مجاوزة سعر المقايسة المقدرة لتنفيذ التصميم المتفق عليه جسيمةً، جاز لصاحب المشروع حلّ العقد بإرذاته المنفردة، ووقف التنفيذ فوراً، مع إيفاء المقاول قيمة ما أجزه من أعمال مقدرة وفقاً لشروط العقد، دون أن يعوّضه عمّا كان يستطيع أن يكسبه لو أنه أتمّ العمل⁽³¹⁾.

02- الإلتزام بتسليم البناية في الأجل المحدد بالعقد

يلتزم المقاول بتسليم محل العقد في الآجال المتفق عليها في العقد، و يكون التسليم بوضع العمل تحت تصرف صاحب المشروع بحيث يتمكن من الإنتفاع به دون أيّ عائق⁽³²⁾، وإذا لم ينص العقد على أيّ أجل للتسليم، وجب على المقاول إنجاز العمل و تسليمه لصاحب المشروع في المدة المعقولة التي تسمح بإنجازه و حسب ما تقتضيه الأعراف⁽³³⁾، و باعتباره محترفاً يجب عليه أن يأخذ بعين الإعتبار - وقت إبرام العقد- عدّة معايير للتنفيذ والتسليم في الوقت المناسب، فلا يمكنه طلب مهلة أطول للتنفيذ بسبب تحايل أطمار غزيرة مثلاً أو لقلّة مواد البناء أو لزيادة الأسعار وغيرها، لأنه ملتزم بتحقيق نتيجة ألى و هي تسليم البناية في التاريخ المحدد في العقد.

و بناء عليه، إذا أخلّ المقاول بإلتزامه بتسليم البناية في الوقت المحدّد في العقد رغم اعذاره، اعتبر محطاً و خارقاً لشروط العقد - دون الحاجة لإثبات الخطأ في جانبه- و من ثمّ يجوز لصاحب المشروع أن يطلب - في هذه الحالة فسخ العقد مع التعويض عن الأضرار التي لحقت به جرّاء التأخير، أو أن يطلب التعويض فقط على أساس المسؤولية العقدية خاصة إذا كانت الأشغال المنجزة على وشك الإنتهاء، و عادة ما يتضمن العقد جزاءات التأخر في تنفيذ الإلتزام خلال الأجل المتفق عليه⁽³⁴⁾.

و يظلّ المقاول مسؤولاً عن التأخير و لو أثبت أن المدة المتفق عليها في العقد غير كافية لإنجاز العمل المطلوب، لأنه كان يتوجب عليه وقت إبرام العقد ألا يجدّ مدّة لا يستطيع إنجاز العمل فيها⁽³⁵⁾. هذا و تجدر الإشارة أنّ التزم المقاول بإنجاز العمل و تسليمه في الوقت المحدّد بالعقد، التزم بتحقيق نتيجة، فلا يجوز للمقاول أن ينفي مسؤوليته بعدم تنفيذ التزمه بأن يثبت أنه تصرف تصرف الرجل المعتاد، و أنه بذل العناية اللازمة لذلك، بل يجب عليه أن يثبت السبب الأجنبي كالقوة القاهرة⁽³⁶⁾ أو فعل صاحب المشروع⁽³⁷⁾ أو فعل الغير.

و في حالة تعدد المقاولين في ورشة عمل واحدة، يعتبر كلّ مقاول مسؤولاً عن تأخره في إنجاز عمله دون المقاولين الآخرين، على أنّ المقاول يكون مسؤولاً قبل صاحب المشروع عن تأخر المقاول الفرعي في تسليم عمله⁽³⁸⁾.

رابعاً: التزم المقاول بالإعلام و التأمين

أوجب القانون على كلّ محترف، إعلام و توجيه من يتعاقد معهم و خاصة الجاهلين لأصول مهنتهم، و على اعتبار أنّ مقاول البناء شخص مهني في مجال صناعة البناء، فقد ألزمه القانون أولاً بأن يعطي معلومات صحيحة و قيمة تمكّن صاحب المشروع من اتخاذ قرارات صائبة بخصوص البناية التي يودّ تشييدها، و بالتأمين على المسؤولية ثانياً.

01- الإلتزام بالإعلام و الإرشاد:

يعتبر هذا الإلتزام التزاماً تعاقدياً، يترتب على الإخلال به قيام المسؤولية العقدية في جانب المقاول المحترف الذي أحلَّ به⁽³⁹⁾، و على هذا الأخير إذا ما أراد نفي هذه المسؤولية عنه أن يثبت أنه قام فعلاً بتنفيذ هذا الإلتزام، و لا يتأتى له ذلك إلا بتدوينه في محرر مكتوب.

أوجب القانون هذا الإلتزام على عاتق المقاول بالنظر إلى كفاءته و تخصصه في ميدان البناء الذي يجعله أدرى بالمسائل التقنية عمّا هو عليه المهندس، فالمقاول المكلف بالنجارة مثلاً أدرى بتقنياتها ومتطلبات عمله عمّا هو عليه المهندس، أو المقاول المكلف بالكهرباء أو ذلك المكلف بالبناء، هو أدرى بأصول مهنته و كيفية تطابقها مع التصاميم... الخ.

ويظهر هذا الإلتزام جلياً عندما يتعهد رب العمل بتقديم مواد البناء للمقاول و يكلف المهندس بوضع الرسوم و التصاميم، إذ ينبغي على المقاول هنا أن يخطر رب العمل بالعيوب و الأخطاء التي قد يكتشفها في مواد البناء و في التصاميم أثناء تنفيذه للمشروع اعمالاً لالتزامه بالنصح و الإرشاد نحو رب العمل.

و عليه إذا ما تفتن المقاول عند تنفيذ التصميم الذي بين يديه - على أساس خبرته و تخصصه في ذلك الميدان- إلى بعض النقائص أو إلى خطورة تنفيذه على الواقع، أو إذا اعترضته بعض العوائق التقنية أو الإقتصادية التي لم يتفتن لها صاحب المشروع و المهندس واضع التصميم عند إبرام العقد، وجب عليه أن يخبر المهندس و صاحب المشروع بها، و أن ينصحهما بما يجب اتباعه⁽⁴⁰⁾.

هذا و يلتزم المقاول بالإعلام تجاه صاحب المشروع، و المهندس المعماري على الرغم من عدم وجود عقد يربطه و هذا الأخير، فينصحه و يعلمه بكلّ العوائق التي سببتها له تصميماته أو بأوامر الخدمة التي يصدرها. و من ثمّ إذا وجه المهندس إلى المقاول أمر خدمة مخالف لأصول الفن، وجب على هذا الأخير ألا ينفذ هذا الأمر و أن يبدي تحفظاته الكتابية بشأنه، و إلا اعتبر مسؤولاً عمّا قد يحصل من جراء احترام هذا الأمر و تنفيذه.

وتنفيذا لهذا الإلتزام يجب على المقاول أن يراقب التربة و يبادر إلى إخطار رب العمل والمهندس المعماري بما قد يكتشفه من عيوب، و يجب كذلك على المقاول المنفذ أن يناقش التعليمات التي يتلقاها من المهندس المعماري المشرف على تنفيذ المشروع، و له من أجل ذلك أن يرفض الأخذ بها، و إذا أصر المهندس على وجوب الأخذ بها جاز للمقاول أن يرفض تنفيذ الأعمال و وقف الأشغال.

و في حالة ما إذا وُجد عدّة مقاولين أسندت إليهم مهمة تنفيذ العمل من طرف صاحب المشروع، فإنّ على هؤلاء جميعاً اعلام و ارشاد بعضهم البعض، فمثلاً على المقاول المختص في الطلاء اعلام المقاول المختص بالبناء أنّ كيفية عملهم مطابقة لأصول الفن، و أنّ الطلاء على ذلك البناء مستحيل أو لن يكون جيداً، فمتى لم يُعلم مقاول البناء بذلك، و قام بالطلاء رغم أنّ الجدار غير مطابق للمقاييس، كان مسؤولاً عن العيب في الجدار.

02- الإلتزام بالتأمين:

يجب على المقاول باعتباره مؤجر عمل أن يكتب عقدي تأمين على المسؤولية، أحدهما يغطي المسؤولية المدنية المهنية، و الثاني يغطي المسؤولية العشرية.

و بالرجوع إلى نصوص الأمر 07/95 المؤرخ في: 25 يناير 1995 و المتعلق بالتأمينات⁽⁴¹⁾ نجد أنّ مشرعنا عالج أحكام التأمين في مجال البناء في القسم الثالث من الكتاب الثاني الخاص بالتأمينات الإلزامية في المواد من 175 إلى 183 منه.

و سنتناول فيما يلي التأمين على المسؤولية المدنية المهنية، ثم على المسؤولية العشرية.

أ- التأمين على المسؤولية المدنية المهنية:

طبقاً للمادة 1/175 من الأمر رقم: 07/95 يجب على كل مقاول سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، أن يكتب تأميناً لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها. و يمتد هذا التأمين بخصوص إنجاز الأشغال من يوم فتح الورشة إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال⁽⁴²⁾، و على المقاول أن يثبت، وقت فتح الورشة، بأنه قد اكتتب عقداً لتأمين مسؤوليته المدنية المهنية⁽⁴³⁾. و يعد كل عقد تأمين اكتتب بموجب المادة 1/175 أعلاه متضمناً لشرط يضمن سريان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين و لو اتفق على خلاف ذلك⁽⁴⁴⁾. هذا و يشمل التأمين على المسؤولية المدنية المهنية مختلف الأضرار الجسدية و المادية التي قد تلحق الغير أثناء تنفيذ المشروع، مع مراعاة المؤمن لبعض الإحتياجات الواجبة لتجنب وقوع الحوادث، و من بينها حسن اختيار اليد العاملة، و المحافظة على حسن سير الآلات و المعدات اللازمة لتنفيذ المشروع، و الإمتثال للشروط العامة لعقد التأمين على الورشة و غيرها من الواجبات. و يشمل هذا التأمين أيضاً التأمين على الأشغال و المباني المراد تشييدها، و على الآلات و المعدات الموجودة في الورشة، و على مواد البناء، و على الأضرار التي قد تصيب المعدات⁽⁴⁵⁾.

ب- التأمين على المسؤولية العشرية:

طبقاً للمادة 1/178 من الأمر رقم: 07/95 المتعلق بالتأمينات يجب على المقاول أن يكتب عقداً لتأمين مسؤوليته العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني⁽⁴⁶⁾، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الإستلام النهائي للمشروع.

يغطي هذا التأمين أو الضمان الأضرار المخلة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة و وضع الأساس و الهيكل و الإحاطة و التغطية. و يعتبر جزء 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⁽⁴⁷⁾.

بعد التسلم النهائي للبنائية، يقدّم مشيّد البناء محضر التسليم النهائي الموقع من طرف صاحب المشروع و رب العمل و المقاول و ممثلو بعض الهيئات كهيئة الرقابة التقنية - مع تقرير هذه الأخيرة عن مدى مطابقتها للبنانية للتصاميم و المقاييس اللازمة- إلى المؤمن حتى يكتب عقد التأمين على المسؤولية العشرية، و ينتهي هذا العقد بقوة القانون بمضي عشرة سنوات من تاريخ الإكتتاب.

و يجب على المؤمن- متى تحققت شروط المسؤولية العشرية للمقاول- و قبل البحث في المسؤولية، أن يعرض صاحب المشروع المؤمن عليه في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح التي خلفتها الأضرار و المقدرة من طرف الخبير الذي يجب أن يعين في ظرف سبعة أيام تبدأ من تاريخ التصريح بالحادثة.

و في حالة اتفاق المؤمن و المستفيد على مبلغ الأضرار، يجب أن يُدفع التعويض المستحق خلال ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ معاينة الأضرار من طرف الخبير المفوض بذلك، أما إذا لم يتم الإتفاق على المبلغ المحدد، يتعين على

المؤمن أن يدفع مبلغ التأمين في الأجل المبين أعلاه ، و تفصل الجهة القضائية المختصة في النزاع و في المبلغ النهائي للتعويض⁽⁴⁸⁾.

غير أن الملاحظ بهذا الصدد أنه لا تسري الزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية والمسؤولية العشرية على: الدولة و الجماعات المحلية، و على الأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للإستعمال العائلي⁽⁴⁹⁾. هذا و إذا أحل المقاول بإلتزامه بإكتتاب عقدي التأمين على المسؤولية المنوه عنهما أعلاه، يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 5000 و 100000 دج دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به، و تحسّل الغرامة عن المخالفات المرتكبة في ميدان التأمين الخاص بمجال البناء لحساب الخزينة العامة⁽⁵⁰⁾.

بهذا نكون قد تطرقنا للإلتزامات التي تقع على عاتق المقاول في عقد مقاوله البناء، وحصرننا أهم ما جاء في هذا الموضوع وفقا للقواعد العامة في القانون الجزائري.

الهوامش :

- (1) و من أمثلة هذه العقود عقد النشر أو الإعلان أو المسرح أو البناء أو الميكانيك...إلخ.
- (2) مصطلح مقاول في مجال البناء واسع، إذ يشمل عدّة أشخاص هم مؤجرو العمل، و يتمثلون في المعبدين و المنفذين و المراقبين.
- (3) لتفاصيل أكثر حول تكوين عقد مقاوله البناء، يراجع: حمادي جازية مجيدة، عقد مقاوله البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، 2002-2003، ص33 وما بعدها.
- (4) الصادر بموجب الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المعدل و المتمم، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 78، السنة 12 الصادرة في: 1975/09/30.
- (5) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة 30 الصادرة في: 1993/03/03.
- (6) المقاول هو كلّ شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى، وفقا لما يقدم له من تصميمات، في مقابل أجر، دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة.
- د. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه و القضاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2004، ص159.
- (7) يتمّ إعداد هذا الدفتر مسبقا من طرف المقاول و رب العمل، و يتضمن شروط المقاوله بالتفصيل وكيفية التنفيذ و مواعيد إنجاز الأعمال و غير ذلك من الشروط.
- (8) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، الجزء السابع، المجلد الأول، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1973، ص175.
- (9) المهندس المعماري هو الشخص المتخصص في هندسة البناء، و هو الذي يعهد إليه أصلا وضع التصميمات و الرسوم و النماذج لإقامة المباني والمنشآت، و قد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه و مراجعة حسابات المقاول و التصديق عليها و صرف المبالغ المستحقة.
- (10) د. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، ص90.
- (11) ابراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس و المقاول عن عيوب البناء فقها و قضاء، دار الكتب القانونية، مصر، 2005، ص94.
- (12) حمادي جازية مجيدة، المرجع السابق، ص79.
- (13) نفس المرجع، ص79.

(14) DTU: Documents Techniques Unifiés.

(15) CSTB : Centre Scientifique et Technique du Batiment.

(16) Normes AFNOR : Association Française de Normalisation.

(17) محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص101-102.

(18) بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاوم البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، ص34.

(19) حمادي جازية مجيدة، المرجع السابق، ص93.

(20) يقصد بالمواصفات الفنية تلك المقاييس الواجب احترامها من طرف المنتج أو الصانع لمواد البناء من اسمنت و طوب و حديد و رمل... الخ.

(21) يراجع نص المادة 1/552 من القانون المدني.

(22) حمادي جازية مجيدة، المرجع السابق، ص94 ، و بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص35.

(23) د.عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص108.

(24) استخلص هذا الحكم من القواعد العامة في القانون المدني و بخاصة من المادة 2/94 منه و التي تفيد أنه في حالة عدم اتفاق الأطراف على درجة جودة الشيء محل الإلتزام، وجب على المدين تسليم الشيء من صنف متوسط.

(25) قرار منشور في المجلة القضائية، العدد 4 لسنة 1991، ص65.

(26) يراجع نص المادة 170 من القانون المدني.

(27) قرار المحكمة العليا الغرفة المدنية، ملف رقم: 152934، منشور في المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1998، ص109.

(28) المقايسة (DEVIS) هي بيان مفصل للأعمال الواجب القيام بها، و المواد الواجب استخدامها في هذه الأعمال، و الأجرة الواجب دفعها عن كل عمل، و أسعار المواد التي تستخدم.

(29) انظر المادة 1/561 من القانون المدني.

(30) انظر المادة 2/561 من نفس القانون.

- و يراجع في هذا الصدد، قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم: 144112، الصادر بتاريخ: 1997/06/18، منشور في المجلة القضائية، العدد 01، لسنة 1997، ص21 و الذي جاء فيه: " من المقرر قانوناً أنه إذا أبرم عقد بأجر جزائي على أساس تصميم اتفق عليه مع رب العمل، فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجر و لو حدث في هذا التصميم تعديل أو اضافة.

و أنه يجب أن يحصل هذا الإتفاق كتابة إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه شفاهية.

و لما كان ثابتاً أنّ قضاة الموضوع بقضائهم على الطاعنة بدفع مبلغ اضافي نظراً لتوسيع الأشغال المتفق عليها في العقد الأصلي، في حين كان لزاماً على المقاول عند توسيع تلك الأشغال في وقت لاحق أن يدرجها كتابة حسب العقد الأصلي، و من ثم فإن القضاة بقتلهم كما فعلوا قد خالفوا حكم القانون".

(31) يراجع نصّ المادة 560 من القانون المدني.

(32) د.عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص89.

(33) بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص38.

(34) تنص المادة 183 من ق.م على ما يلي: " يجوز للمتعاقد أن يحدد مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق. و تطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181".

و تنص المادة 184 من نفس القانون على ما يلي: " لا يكون التعويض المحدد في الإتفاق مستحقاً إذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر.

و يجوز للقاضي أن يخفف مبلغ التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطاً أو أن الإلتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه.

و يكون باطلاً كلّ اتفاق يخالف أحكام الفقرتين أعلاه".

(35) د. محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص121.

- (36) لا يدخل ضمن القوة القاهرة مثلا برودة الطقس أو كثرة المطر في فصل الشتاء، لأنهما أمران متوقعان، كان على المقاول أن يتقربهما وقت التعاقد و يأخذهما بعين الإعتبار أثناء حساب أجل التنفيذ.
- (37) لتفاصيل أكثر، يراجع: حمادي جازية مجيدة، المرجع السابق، ص 98.
- (38) انظر نص المادة 564 من القانون المدني.
- (39) حمادي جازية مجيدة، المرجع السابق، ص 81.
- (40) يعتبر التزام المقاول بالإحطار أو الإخبار تطبيقا لواجب حسن النية في تنفيذ العقود بصفة عامة.
- (41) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 13 لسنة 1995.
- (42) طبقا للمادة 177 من الأمر رقم: 07/95 المتعلق بالتأمينات.
- (43) طبقا للمادة 176 من نفس الأمر المذكور.
- (44) طبقا للمادة 2/175.
- (45) يراجع نص المادة 29 من نفس الأمر.
- (46) تنص المادة 554 من ق.م على ما يلي: " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا...".
- (47) انظر المادة 181 من الأمر 07/95.
- (48) انظر المادة 183.
- (49) يراجع نص المادة 182، و حمادي جازية، المرجع السابق، ص 86.
- (50) يراجع نص المادة 185.